

УДК 347.2/3

## Ограничения правовой модели регулирования жилищной сферы: на примере судебной практики г. Казань и г. Нижний Новгород

**Афанасьева Альбина Назиповна**

Кандидат экономических наук,  
доцент кафедры «Муниципальный менеджмент»,  
Казанский государственный архитектурно-строительный университет,  
420043, Российская Федерация, Казань, ул. Зеленая, 1;  
e-mail: afanaceva\_ksaba@mail.ru

### Аннотация

В данной статье рассматриваются природа и технология возникновения проблем в области гражданского и жилищного законодательства, а также проблем связанных с нарушением законных прав граждан на жилище. На основе изучения выборки судебных дел и решений судов, связанных со спорами «управляющих домами организаций» с собственниками жилья по вопросам оплаты жилищно-коммунальных услуг в России, в статье выявлена группа принципиально значимых системных недостатков в законодательстве. Кроме того, проблемы правосудия включают в себя проблемы участников спора, проблемы лиц, осуществляющих правосудие и привлекаемых к нему «третьих» и иных лиц, а также лиц, осуществляющих контроль и надзор за правосудием. В отношении прав граждан на жилище они неразрывно связаны с жилищными проблемами. Проблемы правосудия могут рассматриваться с позиций соблюдения норм Конституции (основного и высшего закона), норм отраслевых законов, в том числе кодексов, с позиций соблюдения подзаконных нормативных актов, а также с позиций соблюдения гражданско-правовых договоров, осуществляемых в соответствии с законодательством. На этой основе предлагается комплекс мер по их разрешению, позволяющих в некоторой части остановить динамику нарастания судебных споров, а в среднесрочной перспективе снизить массовый рост организованной преступности и социального взрыва.

### Для цитирования в научных исследованиях

Афанасьева А.Н. Ограничения правовой модели регулирования жилищной сферы: на примере судебной практики г. Казань и г. Нижний Новгород // Вопросы российского и международного права. 2017. Том 7. № 10А. С. 139-144.

### Ключевые слова

Право собственности, право граждан на жилище, жилищные правоотношения, управление в жилищной сфере, защита прав.

## Введение

Изучение разнообразного научного опыта [Казеева, 2015; Салимгареева, 2014] и анализ недостатков законодательства России [Колоколова, 2017; Юрченко, 2014; Петрова, 2013], порождающего проблемы в жилищно-коммунальном хозяйстве (ЖКХ), а также выработка способов их устранения [Ланцов, Киреева, 2010], участие в разработке разных государственных политик, включая разработку инновационной стратегии Татарстана по развитию жилищного строительства в республике [Мустафина, Афанасьева, 2012], позволило расширить и углубить представления о причинах возникновения проблем в ЖКХ.

В результате проведенного автором анализа, было установлено, что все проблемы в жилищном строительстве и ЖКХ объединены причинно-следственными связями с разрушением института собственности на ЖКХ, с разрушением органичной связи между «общей коммунальной собственностью» на объекты естественной монополии и частной собственностью на обособленные части жилищной недвижимости внутри коммунальных хозяйств [Ланцов и др., 2008]. Продолжение научного исследования природы и технологии возникновения проблем в области ЖКХ, привело к выводу [Ланцов, Устинов, Ланцов, 2010], что значительная часть вторичных проблем связана с нарушением законных прав граждан на жилище.

## Объекты анализа и их классификация

Объектами анализа стали 50 судебных дел, связанных с возникновением (и признанием), реализацией и прекращением гражданами прав собственности на жилье в многоквартирных домах, рассмотренных за предыдущие три года в г. Казани и Нижнем Новгороде.

Все виды проблем в едином хозяйственном комплексе, называемом ЖКХ, в привязке к институту собственности условно разделены на два класса

-возникновение, осуществление и прекращение права общей коммунальной собственности граждан (в роли домовладельцев) на общее недвижимое имущество в многоквартирном доме (и домовладении) без учета прав тех же или иных граждан на жилые помещения (жилье) в данном доме;

-возникновение, осуществление и прекращение права частной собственности на обособленные объекты, находящиеся внутри коммунального хозяйства.

Полагается, что первый класс прав (и проблем) является первичным и господствующим. Только совладельцы дома вправе обособлять права (частной) собственности на разные части своего дома, распределяя между собой такие права на такие части. Общая коммунальная собственность (ОКС) на общее коммунальное недвижимое имущество (на кондоминиум) принципиально отличается от общей собственности на иную недвижимость.

Раскроем специфику этого отличия. Главным объектом власти при осуществлении ОКС являются объекты естественной монополии (ОЕМ). Типичным примером таких объектов являются стены и перекрытия, образующие жилые помещения, все несущие конструкции здания, места общего пользования, земельный участок на котором находится дом. Вне таких объектов жилые помещения физически не существуют или без доступа к ним не могут использоваться по назначению. По этой причине совладельцы ОЕМ становятся властителями не только над общей недвижимостью, но и властителями над всеми частными собственниками жилья и другими лицами, находящимися в частных хозяйствах внутри общего дома. Этот

уникальный и универсальный вид власти возник при переходе людей к оседлому образу жизни и стал основой для формирования социумов, в том числе народов, и развития государственности.

Формирование и защита ОКС обеспечивает единство системы власти в ЖКХ [Ланцов и др., 2008] природу жилищной коммуны как «органа власти в ЖКХ», а формирование и охрана частной собственности на помещения – свободу личной жизни и частной собственности внутри таких (жилищных) хозяйств.

Главная и верховная проблема в ЖКХ – формирование и защита ОКС на все OEM в домовладении (и в поселении, городе, государстве) и органичной естественной связи между ОКС и частной собственности на разные части обособленной недвижимости внутри коммунального хозяйства. Если отдельные физические лица присваивают себе OEM в общем многоквартирном доме и используют такое присвоение для взимания поборов с собственников жилья, то станут «олигархами в масштабе домовладения».

На втором уровне классификация ограничена лишь детализацией второго класса проблем, связанных с присвоением (и признанием), осуществлением и прекращением права частной собственности на жилье. Детализация проблем первого класса и связанных с ними способов разжигания борьбы, вражды и войны между собственниками жилья в общем доме не рассматривается.

Несколько упрощая данную классификацию с учетом небольшого значения выборки судебных дел, получим на основе опыта следующую характеристику частоты встречаемости выделенных проблем (табл.1).

**Таблица 1 - Классификация судебных дел**

<b>Характер функциональной выборки</b>	<b>Процент</b>
Споры, связанные с собственностью, в т.ч.:	100%
с возникновением права собственности	7,1
с перепланировкой и переустройством жилья	10,2
с разделом прав на жилье и жилище	15
с защитой и уступкой права собственности на жилье	28,6
с коммунальными платежами и «управлением домом»	38,2

Нетрудно заметить, что в спектре разных проблем в области ЖКХ наиболее актуальными (38,2%) стали проблемы, отнесенные к последнему подклассу проблем.

### **Выборочная краткая характеристика судебного дела и критика судебного решения с позиций правового анализа**

Для всех таких дел характерны нарушения законности, которые могут быть квалифицированы как коррупция, мошенничество, вымогательство и т.п.

Во-первых, кратко охарактеризуем результаты исследований судебных дел по искам организаций, управляющих многоквартирным домом (ОУМД) к собственникам жилья. Суды принимают к рассмотрению дела без подготовки их к рассмотрению, в том числе:

-без предоставления в суд правообразующих документов, подтверждающих законность искового заявления (кто и на каком основании предоставил Истцу «право на управление общим имуществом» (в условиях, когда собственник такого имущества юридически и фактически отсутствует) и что собой представляет такое «право» (в отсутствии законных договоров об

управлении);

-без предоставления в суд правообразующих документов, подтверждающих законность распределения платежей между собственниками жилья (сведения о законном установлении долевой собственности каждого ответчика);

-без предоставления в суд правообразующих документов, подтверждающих правомерность и правомочность использования «тарифов» в отсутствие собственника, который должен устанавливать соответствующие тарифы и т.д.

Во-вторых, кратко охарактеризуем подготовки судебных дел, связанных с исковыми требованиями собственников жилья:

-до обращения в суд собственники жилья должны сформировать предмет спора, обратившись в органы местного самоуправления (в случае приватизации) или к застройщику (при долевом строительстве), о предоставлении правообразующих документов, идентифицирующих все виды общей недвижимости и долевого права собственности на него со ссылкой на ст.36 и 37 ЖК РФ. Отказ от предоставления таких документов – основание для спора;

-до обращения в суд собственники жилья должны сформировать предмет спора, потребовав от ОУМД документы, подтверждающие их право на управление конкретным имуществом, предоставленное собственником такого имущества, а также указание величины доли, без знания которой нельзя рассчитать платежи по счету-фактуре. Отказ от предоставления таких документов – основание для разрешения спора в суде и т.д.

## Заключение

Следует отметить, что динамика нарастания споров, отнесенных к последней группе проблем, за последние годы быстро нарастала и, при сохранении действующего законодательства, должна, по мнению автора, в среднесрочной перспективе стать доминирующей, угрожая массовым ростом коррупции и социальным взрывом.

Научное исследование свидетельствует о массовом нарушении норм ЖК РФ, что порождает эскалацию проблем в ЖКХ, которую можно и необходимо избегать, соблюдая нормы отраслевого кодекса и нормы ст.52, 53, 40, 18 и 15 Конституции России.

## Библиография

1. ЖКХ – история всероссийского обмана. URL: [http://www.ntv.ru/peredacha/istorii\\_vscrossiyskogoobmana](http://www.ntv.ru/peredacha/istorii_vscrossiyskogoobmana)
2. Казеева А.А. Проблемы экономических взаимоотношений, возникающие между жилищно-коммунальными организациями и собственниками многоквартирных домов // Евразийский союз ученых. 2015. № 6-1 (15). С. 56-58.
3. Колоколова Е.О. Анализ отдельных изменений в жилищном законодательстве, вступающих в силу в 2017 году // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. Серия: Юридические науки. 2017. № 1 (28). С. 48-50.
4. Ланцов В.М., Киреева Т.М. Анализ Жилищного кодекса и его «коррупциогенности». Проект «Основ начал жилищного законодательства», нужных для защиты прав граждан на жилище. Казань: Новое знание, 2010. 420 с.
5. Ланцов В.М., Устинов А.Э., Ланцов М.В. Проблема определения доли в праве общей собственности в многоквартирном доме // Вестник Владимирского юридического института. 2010. № 1 (14). С. 90-93.
6. Ланцов В.М., Шаймарданова А.Н., Киреева Т.М., Устинов А.Э. Жилищно-коммунальное хозяйство: основы теории и критический анализ российского опыта. Казань: Новое знание, 2008. 504 с.
7. Мустафина Л.Р., Афанасьева А.Н., Ланцов В.М. Социальные аспекты решения проблемы доступности жилья для населения (на примере Республики Татарстан) // Проблемы современной экономики Евразийский

- международный научно-аналитический журнал. 2012. №3 (43). С.272-278.
8. Петрова Ю.А. Совершенствование правового регулирования жилищного законодательства // Правовая идея. 2013. № 2. С. 7.
  9. Салимгареева Г.Р. Правовая грамотность в досудебном урегулировании правовых споров с организациями жилищно-коммунального хозяйства // Вестник УГНТУ. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. 2014. № 1 (7). С. 111-115.
  10. Юрченко М.О. Недопустимость произвольного лишения жилища как один из основных принципов жилищного законодательства // Российская юстиция. 2014. № 12. С. 10-12.

## Scientific research of legal problems and violations in the housing sphere

**Al'bina N. Afanas'eva**

PhD in Economics,  
Associate Professor of Municipal management Department,  
Kazan State University of Architecture and Engineering,  
420043, 1 Zelenaya st., Kazan, Russian Federation;  
e-mail: afanaceva\_ksaba@mail.ru

### Abstract

This article examines the nature and technology of the emergence of problems in the field of civil and housing legislation, as well as problems related to the violation of the legitimate rights of citizens to housing. Based on the study of the sample of court cases and court decisions related to the disputes of "house managers of organizations" with homeowners on payment of housing and communal services in Russia, the article identifies a group of fundamentally significant systemic deficiencies in the legislation. In addition, the problems of justice include the problems of the parties to the dispute, the problems of the persons administering justice and the "third" and other persons brought to it, as well as persons exercising control and supervision of justice. With regard to the rights of citizens to housing, they are inextricably linked to housing problems. The problems of justice can be viewed from the standpoint of observing the norms of the Constitution (the basic and supreme law), the norms of branch laws, including codes, from the point of view of compliance with subordinate regulations, as well as from the standpoint of observing civil contracts carried out in accordance with the law. On this basis, a set of measures to resolve them is proposed, allowing in some part to stop the dynamics of the growth of litigation, and in the medium term to reduce the massive growth of organized crime and social explosion.

### For citation

Afanas'eva A.N. (2017) Ogranicheniya pravovoi modeli regulirovaniya zhilishchnoi sfery: na primere sudebnoi praktiki g. Kazan' i g. Nizhnii Novgorod [Scientific research of legal problems and violations in the housing sphere]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 7(10A), pp. 139-144.

### Keywords

Property rights, right of citizens to housing, housing relations, housing management, protection of rights.

---

## References

1. Kazeeva A.A. (2015) Problemy ekonomicheskikh vzaimootnoshenii, vznikayushchie mezhdu zhilishchno-kommunal'nymi organizatsiyami i sobstvennika mnogokvartirnykh domov [Problems of economic relations arising between housing and communal organizations and the owner of apartment buildings]. *The Eurasian Union of Scientists*. *Evraziiskii soyuz uchenykh* [the Eurasian Union of Scientists], 6-1 (15), pp. 56-58.
2. Kolokolova E.O. (2017) Analiz otchel'nykh izmenenii v zhilishchnom zakonodatel'stve, vstupayushchikh v silu v 2017 godu [Analysis of individual changes in housing legislation, which come into force in 2017]. *Vektor nauki Tol'yatinskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Yuridicheskie nauki* [Science vector of Togliatti State University. Series: Juridical sciences], 1 (28), pp. 48-50.
3. Lantsov V.M., Kireeva T.M. (2010) *Analiz Zhilishchnogo kodeksa i ego «korruptsiogenosti». Proekt «Osnov nachal zhilishchnogo zakonodatel'stva», muzhnykh dlya zashchity prav grazhdan na zhilishche* [Analysis of the Housing Code and its "corruption". The project "Foundations of the housing legislation", necessary to protect the rights of citizens to housing]. Kazan: Novoe znanie Publ.
4. Lantsov V.M., Ustinov A.E., Lantsov M.V. (2010) Problema opredeleniya doli v prave obshei sobstvennosti v mnogokvartirnom dome [The problem of determining the share in the right of common ownership in an apartment building]. *Vestnik Vladimirskogo yuridicheskogo instituta* [Bulletin of the Vladimir Law Institute], 1 (14), pp. 90-93.
5. Lantsov V.M., Shaimardanova A.N., Kireeva T.M., Ustinov A.E. (2008) *Zhilishchno-kommunal'noe khozyaistvo: osnovy teorii i kriticheskii analiz rossiiskogo opyta* [Housing and communal services: the foundations of the theory and a critical analysis of the Russian experience]. Kazan: Novoe znanie Publ.
6. Mustafina L.R., Afanas'eva A.N., Lantsov V.M. (2012) Sotsial'nye aspekty resheniya problemy dostupnosti zhil'ya dlya naseleniya (na primere Respubliki Tatarstan) [Social aspects of solving the problem of accessibility of housing for the population (on the example of the Republic of Tatarstan)]. *Problemy sovremennoi ekonomiki Evraziiskii mezhdunarodnyi nauchno-analiticheskii zhurnal* [Problems of modern economy. Eurasian International Scientific and Analytical Journal], 3 (43), pp. 272-278.
7. Petrova Yu.A. (2013) Sovershenstvovanie pravovogo regulirovaniya zhilishchnogo zakonodatel'stva [Perfection of legal regulation of housing legislation]. *Pravovaya ideya* [Legal idea], 2, p. 7.
8. Salimgareeva G.R. (2014) Pravovaya gramotnost' v dosudebnom uregulirovanii pravovykh sporov s organizatsiyami zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva [Legal literacy in pre-judicial settlement of legal disputes with organizations of housing and communal services]. *Vestnik UGNTU. Nauka, obrazovanie, ekonomika. Seriya: Ekonomika* [Bulletin of UGNTU. Science, education, economics. Series: The Economy], 1 (7), pp. 111-115.
9. Yurchenko M.O. (2014) Nedopustimost' proizvol'nogo lisheniya zhilishcha kak odin iz osnovnykh printsipov zhilishchnogo zakonodatel'stva [Inadmissibility of arbitrary deprivation of dwelling as one of the basic principles of housing legislation]. *Rossiiskaya yustitsiya* [Russian Justice], 12, pp. 10-12.
10. *ZhKKh – istoriya vs Rossiiskogo obmana* [Housing - the history of all-Russia deception]. Available at: [http://www.ntv.ru/peredacha/istorii\\_vscrossiyskogoobmana](http://www.ntv.ru/peredacha/istorii_vscrossiyskogoobmana) [Accessed 02/02/2017]