

Афанасьева Альбина Назиповна, Ланцов Михаил Владимирович, Устинов Артур Эдуардович
**МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛИЩЕ В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/1/2010/3-2/22.html

Статья опубликована в авторской редакции и отражает точку зрения автора(ов) по рассматриваемому вопросу.

Источник

Альманах современной науки и образования

Тамбов: Грамота, 2010. № 3 (34): в 2-х ч. Ч. II. С. 80-81. ISSN 1993-5552.

Адрес журнала: www.gramota.net/editions/1.html

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/1/2010/3-2/

© Издательство "Грамота"

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: www.gramota.net

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: almanac@gramota.net

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 332.816

Альбина Назиповна Афанасьева, Михаил Владимирович Ланцов, Артур Эдуардович Устинов
Казанский государственный архитектурно-строительный университет

МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛИЩЕ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ[©]

В связи с принятием и введением в действие с 1.04.2005 года Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) в стране начался новый этап развития жилищного законодательства, который сопровождается существенным изменением (трансформацией) института собственности, связанного с социальной самоорганизацией участников общей собственности на общее жилище в виде многоквартирного дома. Изучение содержания и смысла ЖК РФ, а также опыта правоприменительной практики, в том числе судебной, позволяет выявить ряд экономико-правовых проблем, требующих решения, которые в явном виде не нашли своего отражения в законе.

К числу таких проблем относится проблема определения доли собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Проблема возникла в силу неопределенности, заложенной в правило статьи 37 ЖК РФ: «Доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения».

Математически принцип, установленный в статье 37 ЖК РФ, характеризуется соотношением:

$$i = kS_i \quad (1)$$

где i - доля в праве общей собственности собственника i -того помещения, площадь которого равна S_i ;

k - коэффициент пропорциональности.

Неопределенность этой нормы определяется неопределенность коэффициента k , который в законе не установлен. Так, в 2008 году в судебной практике на территории Республики Татарстан (в судах первой и второй инстанции) возник спор между руководством одного из товариществ собственников жилья (ТСЖ) и членом ТСЖ. Суть спора заключалась в том, что член ТСЖ настаивал на использовании указанного коэффициента в виде

$$K = 1 / (\sum S_i + S_{\text{общ}}) \quad (2)$$

где $S_{\text{общ}}$ - площадь всех мест общего пользования в многоквартирном доме, включая площадь подъезда и общих коридоров, лестничных маршей и площадок.

Руководство ТСЖ настаивало на использовании коэффициента пропорциональности в виде:

$$K = 1 / (\sum S_i) \quad (3)$$

Нетрудно заметить, что правило, установленное в статье 37 ЖК РФ, допускает использование обоих выражений (2) и (3).

С экономической точки зрения разные варианты вычисления значения k с использованием выражений (2) или (3) приводят к разным последствиям. При использовании выражения (3) соблюдается условие нормировки долей ($i = 1,0$), а при использовании выражения (2) это условие не соблюдается. Будет выполняться соотношение $i < 1,0$.

Условие нормировки ($i = 1,0$) означает, что бремя содержания общего имущества распределяется между всеми собственниками помещений без остатка (полностью). Это соответствует правилам, установленным:

– в части 3 статьи 36 ЖК РФ: «Собственник жилого помещения несет бремя содержания ... общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме»;

– в части 1 статьи 39 ЖК РФ: «Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме»;

– в части 2 статьи 39 ЖК РФ: «Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника»;

– в части 2 статьи 1 ЖК «Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан».

При использовании выражения (2) собственники помещений не способны полностью (без остатка) распределить бремя общей собственности между собой и самостоятельно нести бремя своей общей собственности. Если отдельные члены будут использовать для определения своего бремени выражение (3) вместо выражения (2), то, тем самым, они будут перекладывать свое бремя содержания общего имущества на плечи других собственников помещений.

Таким образом, с экономико-правовых позиций при разрешении спора об условии определения доли в праве общей собственности собственники помещений должны использовать выражение:

$$i_s = S_i / (\sum S_i) \quad (4)$$

При рассмотрении судебных споров судебные органы власти не смогли выявить и учесть указанные обстоятельства и их решения носили волюнтаристский, необоснованный характер.

В обоснование предлагаемого автором варианта снятия неопределенности, суды могут использовать и другой правовой инструмент, который заложен в нормы ЖК РФ.

Согласно статьям 44 и 46 ЖК РФ общее решение по вопросам осуществления общей собственности принимается большинством голосов. При этом в неявной форме в этих статьях предусматривается, что общее число голосов всех собственников помещений должно быть равно 100%. Если, например, общее число голосов всех собственников помещений будет меньше двух третей или меньше 50%, то такие субъекты никогда не смогут принимать общее решение. Это означает, что все нормы ЖК РФ, предусматривающие принятие решения большинством голосов, окажутся неисполнимыми. Нельзя допускать такую трактовку неопределенности в оценке значения доли, которая может привести к неисполнению законодательных норм, основанных на принятии решения большинством голосов и соблюдении условия нормировки долей.

Таким образом, с позиций необходимости соблюдения норм ЖКХ, предусматривающих использование института большинства голосов при принятии общего решения (для сохранения «смысла закона») необходимо при определении значения долей использовать выражение (4).

При рассмотрении судебных споров должно учитываться не только содержание, но и «смысл («дух») закона». В изученном опыте судебной практики обнаружить такой подход не удалось. Выявленные решения по рассматриваемому вопросу носят необоснованный волюнтаристский характер.

Авторы полагают, что до внесения необходимых изменений и дополнений в ЖК РФ предложенный метод может рассматриваться в качестве экономико-правового и организационно-правового обоснования споров по рассмотренной проблеме. При разработке метода авторы использовали работу [1].

Список литературы

1. Ланцов В. М., Шаймарданова А. Н., Киреева Т. М., Устинов А. Э. Жилищно-коммунальное хозяйство: основы теории и критический анализ российского опыта. Казань: ЗАО «Новое знание», 2008. 504 с.

УДК 330.131.7

Надежда Ивановна Бабенко
Южный институт менеджмента

РИСК КАК ФОРМА ПРОЯВЛЕНИЯ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ[©]

Риск в хозяйственной и инвестиционной деятельности надо рассматривать как одно целое - с его положительной и отрицательной силой (возможными результатами). В то же время, рискуя, мы не должны получить нежелательный результат. В этом состоит главная цель управления риском.

Произошедшие в российской экономике перемены создали высокий рисковый фон для страны в целом и для всех предприятий и организаций в ней. Трансформационные процессы в России начались в условиях политической и экономической нестабильности, несоответствия старых законов реалиям жизни и слабой проработанности новой юридической базы. Результатом стало появление и последующие развитие ряда факторов, оказавших негативное влияние на ход реформирования экономики в целом и финансово-коммерческой сферы в частности. Особое влияние такой ход событий оказал на уровень рисков в экономике страны [2].

Американский экономист Ф. Найт, предложил в качестве термина «риск» использовать «измеримую неопределенность» или «вероятностную (стохастическую) определенность» при известном распределении случайной величины моделируемой рискованной ситуации.

Слово «неопределенность» Ф. Найт предлагал применять в тех случаях, когда исход не был определен, распределение вероятностей оставалось неизвестным - «неизмеримая неопределенность».

Неопределенность является основной характеристикой риска. Планы предприятий, организаций, любого экономического субъекта реализуются в условиях неоднозначности протекания реальных социально-экономических процессов, разнообразия способов и вариантов превращения возможностей в действительность, многообразия возможных состояний и ситуаций реализации решения, в которых в будущем может оказаться любой экономический субъект. В момент принятия решений практически невозможно получить точные и полные знания об отдаленной во времени среде реализации стратегии предприятия, обо всех действующих или потенциально могущих проявиться внутренних и внешних факторах. Все это суть выражения неопределенности как объективной формы существования окружающего нас мира [6].