

ПОЛИТИЧЕСКОЕ ПРОСТРАНСТВО РЕГИОНА / POLITICAL SPACE OF A REGION

УДК 323.2(470.317)

<http://regionsar.ru> ISSN 2413-1407

А. В. ЗАЙЦЕВ ОБЩЕДОЛЕВОЕ ИМУЩЕСТВО КАК ПРЕДМЕТ ДИАЛОГА ВЛАСТИ И ОРГАНИЗАЦИЙ ГРАЖДАНСКОГО ОБЩЕСТВА (НА ПРИМЕРЕ г. КОСТРОМЫ)

Ключевые слова: регион; диалог; власть; собственники; муниципалитет; жильцы; гражданское общество; общедолевое имущество; многоквартирные жилые дома; законодательство

Введение: общее доленое имущество в многоквартирных жилых домах вследствие ошибочной интерпретации права собственности на это имущество и распоряжения им приобрело достаточно конфликтногенный характер на территории Российской Федерации. Отсутствие единого подхода еще более накаляет обстановку, а необоснованное отчуждение имущества приводит к преждевременному его износу и другим негативным последствиям. Опыт решения этой проблемы в процессе диалога между муниципальной властью и гражданскими активистами накоплен в г. Костроме.

Материалы и методы: материалом послужили федеральные законы и кодексы Российской Федерации, научные и интернет-источники по исследуемой теме. Использованы различные методы научного исследования: наблюдение, экспертные опросы, анализ полученных эмпирических материалов, сравнение и обобщение.

Результаты исследования: лучшим способом решения возникшей проблемы является диалог представителей муниципалитета и гражданского общества. Представлены три модели диалога, среди которых наиболее продуктивной признается решение проблемы общедомового имущества без обращения собственников жилья в суд.

Обсуждение и заключения: решение проблемы общего долевого имущества в многоквартирных домах зависит от характера и особенностей диалога гражданского общества, органов государственной и муниципальной власти. В г. Костроме институциональной основой для продуктивного диалога муниципальной власти с местным гражданским обществом, отстаивающими и продвигающими интересы жителей многоквартирных жилых домов, заинтересованных в возврате общего долевого имущества, является комиссия по выявлению объектов муниципальной собственности г. Костромы, отвечающих признакам общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

ЗАЙЦЕВ Александр Владимирович, доцент кафедры философии, культурологии и социальных коммуникаций Костромского государственного университета, кандидат философских наук (156005, Россия, г. Кострома, ул. Дзержинского, 17) (e-mail: aleksandr-kostroma@mail.ru). ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-4977-8828>

© Зайцев А. В., 2017

вающими и продвигающими интересы жителей многоквартирных жилых домов, заинтересованных в возврате общего долевого имущества, является комиссия по выявлению объектов муниципальной собственности г. Костромы, отвечающих признакам общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

Введение. Многоквартирный дом (МКД) в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» от 28 января 2006 г. № 47¹ есть совокупность двух и более квартир, которые имеют самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Важным признаком МКД, отличающим его от индивидуального дома (где проживает одна семья), является то, что он представляет собой единый комплекс недвижимого имущества МКД. При этом необходимо иметь в виду, что МКД — это единый комплекс жилых и нежилых помещений, которые могут находиться в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, ее субъектов или муниципальных образований. Другие части МКД находятся в общей доленой собственности собственников указанных помещений, имея официальный статус общего долевого имущества (ОДИ). Почти любой МКД содержит элементы ОДИ.

Таким образом, МКД состоит из жилых помещений, нежилых помещений, а также помещений, предназначенных для обслуживания жилых и нежилых помещений и доступа к ним, «тесно связанных с ними предназначением и следующих юридической судьбе жилых и нежилых помещений»².

В фокусе внимания статьи находятся не столько юридические аспекты ОДИ, сколько политические вопросы, обусловленные необходимостью соблюдения баланса интересов на основе диалога между органами власти и гражданами.

¹ См.: Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» от 28 янв. 2006 г. № 47 // Справ.-прав. система «КонсультантПлюс» (дата обращения: 12.11.2016).

² См.: Тихомиров М.Ю. Общее имущество в многоквартирном доме: практ. пособие. 2-е изд., доп. и перераб. М.: Изд-во М.Ю. Тихомирова, 2014. С. 3—4.

данским обществом. Такой опыт накоплен в г. Костроме. С 1992 г. на основании Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 апреля 1991 г. № 1541-1 в стране началась массовая передача квартир в собственность граждан³. В соответствии со ст. 3 этого закона жильцы МКД стали собственниками мест общего пользования, которые позже стали именоваться ОДИ. Согласно ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, они относятся к ОДИ в МКД⁴.

Обзор литературы. Проблема ОДИ в МКД привлекает внимание общественности, органов государственного и муниципального управления, а также научного сообщества. Ученые рассматривают проблемы индивидуализации и регистрации общего имущества собственников помещений в МКД [1], возможность получения компенсации за неиспользование ОДИ одним из собственников [2], анализируют законодательство в сфере оборота МКД [3—4], рассматривают правовой механизм проведения общего собрания собственников ОДИ в МКД при выборе способа управления принадлежащим им общим имуществом [5] и др.

Материалы и методы. Материалом послужили федеральные законы и кодексы Российской Федерации, научные и интернет-источники по исследуемой теме. В статье использовались такие методы научного исследования, как наблюдение, экспертные опросы, анализ полученных эмпирических материалов, сравнение и обобщение.

Результаты исследования. Согласно п. 1 ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, общие помещения в МКД, его несущие конструкции, механическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры, принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам МКД⁵. Таким образом, в состав ОДИ входят помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты,

³ См.: Закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 апр. 1991 г. № 1541-1 // Справ.-прав. система «КонсультантПлюс» (дата обращения: 12.11.2016).

⁴ См.: Жилищный кодекс Российской Федерации // Там же.

⁵ См.: Гражданский кодекс Российской Федерации // Там же.

коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых есть инженерные коммуникации, а также иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам⁶.

Российское законодательство наделяет граждан Российской Федерации значительным объемом прав как собственников МКД. Однако бывает, что эти права властью игнорируются и нарушаются. В итоге предоставленные гражданам Жилищным кодексом Российской Федерации возможности управления своим имуществом не могут быть в полном объеме реализованы при отсутствии во владении собственников дома самого предмета управления — ОДИ в составе единого территориально-имущественного комплекса в МКД.

Из-за неверного истолкования своих прав муниципальные образования без согласия собственников МКД сначала заносили в реестр муниципальной собственности подвалы, чердаки, лифтерные и другие объекты ОДИ в МКД, а затем сдавали их в аренду и даже распродавали. Одним из главных аргументов муниципальных образований, поступавших таким образом, был аргумент о возможности пополнения местного бюджета за счет аренды или продажи ОДИ. На самом деле отчуждение имущества граждан, в том числе подвалов или чердаков, выполняющих важную инженерную задачу сохранения самого МКД как цельной строительной конструкции, оборачивалось для бюджета и собственников жилья дополнительными непредсказуемыми издержками.

Известны факты обрушения домов в ряде городов России, зафиксированы аналогичные случаи и в Костроме⁷. В итоге все больше граждан стало высказывать недовольство скла-

⁶ См.: Хазиева Д.Д. Понятие и состав общего имущества в многоквартирном доме // Интеллектуальный и научный потенциал XXI века: сб. ст. Междунар. науч.-практ. конф. (20 дек. 2016 г., г. Казань): в 6 ч. Уфа: Аэтерна, 2016. Ч. 5. С. 166.

⁷ См., напр.: Тыняная А. В Саратове в очередной раз обрушился жилой дом. URL: <https://rg.ru/2008/10/21/reg-saratov/padenie.html> (дата обращения: 17.12.2016); Обрушение жилого дома во Владивостоке. URL: <https://videoprovse.com/katastrofi/6136-video-obrusheniya-zhilogo-doma-vo-vladivostoke.html> (дата обращения: 17.12.2016); Опубликованы фото и видео с места обрушения дома в Междуреченске. URL: <https://rg.ru/2016/05/31/reg-sibfo/opublikovano-video-s-mesta-obrusheniia-podezdadoma-v-mezhdurechenske.html> (дата обращения: 17.12.2016); В Костроме обрушилась крыша дома, выставленного на продажу. URL: <http://realty.rbc.ru/articles/29/07/2013/562949988266463.shtml> (дата обращения: 17.12.2016).

дывающейся ситуацией, вносить конкретные предложения по ее корректировке и пытаться установить диалог с властью по проблемам возврата незаконно отчужденного ОДИ.

Органы муниципальной и региональной власти Костромской области до 2012 г. системную проблему нарушения прав собственников ОДИ не признавали. Не акцентировалась эта проблема и на уровне профильных министерств и ведомств государства.

Вопрос о защите прав собственников ОДИ в МКД г. Костромы впервые поднят на совещании при губернаторе региона И. Н. Слюняеве. 11 февраля 2012 г. он на встрече с общественностью регионального центра обещал, что колясочные и подвалы будут возвращать собственникам МКД. Это была первая, но не единственная попытка вступления представителей местного гражданского общества в прямой диалог с властью. Однако до институционализированного диалога между властью и собственниками МКД было еще далеко⁸. 22 августа 2012 г. в Костроме прошло пикетирование отдела муниципального имущества городской администрации. Участники и организаторы публичной акции потребовали отмены аукциона по очередной продаже технических подвалов, колясочных и лифтовых помещений, который был назначен на 29 августа. Кроме этого требования, был поднят вопрос о возврате ранее уже незаконно отчужденного муниципальной властью ОДИ в МКД г. Костромы⁹.

К разрешению ситуации с ОДИ подключилась Общественная палата Костромской области. 14 сентября 2012 г. она рассмотрела вопрос о соблюдении прав на ОДИ собственников МКД Костромы в ходе приватизации и отчуждения администрацией города нежилых помещений, расположенных в жилых домах и имеющих признаки ОДИ в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Совет палаты принял ряд рекомендаций. В частности, администрации г. Костромы было предложено приостановить продажу с торгов спорных помещений, расположенных в МКД. Также было предложено прекратить передачу в состав муниципальной собственности новых помещений в

⁸ См.: Как вернуть общедомовое имущество? URL: <http://gkhkontrol.ru/2015/12/27784> (дата обращения: 01.02.2017).

⁹ Там же.

МКД, имеющих признаки ОДИ¹⁰. С целью недопущения дальнейшего нарушения прав собственников помещений в МКД Общественная палата Костромской области признала необходимым создание экспертной комиссии с включением в ее состав представителей администрации и думы Костромы, объединений собственников жилья, строителей, экспертов и членов палаты¹¹.

На основании этих рекомендаций утверждены состав и положение о комиссии по выявлению объектов муниципальной собственности г. Костромы, отвечающих признакам общего имущества собственников помещений в МКД (Постановление администрации г. Костромы от 30 октября 2012 г. № 2279)¹². В результате была создана новая диалоговая площадка для пересмотра статуса нежилых помещений, оформленных в собственность муниципалитета и расположенных в МКД областного центра. Обсуждение назревшей проблемы было начато с приостановления продажи, а затем полного прекращения распродажи ОДИ. Наряду с этим, ранее приватизированные объекты признаны помещениями, относящимися к ОДИ собственников МКД с последующим возвращением их законным владельцам этого имущества¹³.

В качестве первоначальной модели для диалогового регулирования спорных вопросов о помещениях, обладающих признаками ОДИ, но зарегистрированных в качестве объектов в реестре собственности, была предложена инновационная схема разрешения проблемы посредством создания межведомственной комиссии. Такая модель диалога еще не позволяла уйти от судебного разбирательства, но уже давала возможность собственникам имущества сберечь время и денежные средства. Вместе с тем выносимые судебные акты

¹⁰ Там же.

¹¹ См.: Возможности и барьеры улучшения региональных механизмов формирования и отстаивания общественных интересов / под ред. В.Н. Якимца, Л.И. Никовской, А.В. Соколова. Ярославль: ИП Дурьнин В.В., 2014. С. 18.

¹² См.: Положение о комиссии по выявлению объектов муниципальной собственности города Костромы, отвечающих признакам общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах (утв. Постановлением администрации г. Костромы от 30 окт. 2012 г. № 2279). URL: http://mzhkh.rk.gov.ru/file/Komissija_ODI_Kostroma_160315.pdf (дата обращения: 10.02.2017).

¹³ См.: Возможности и барьеры улучшения региональных механизмов ... С. 18—19.

надежно закрепляли восстановление прав собственников МКД на ОДИ (рис. 1)¹⁴.

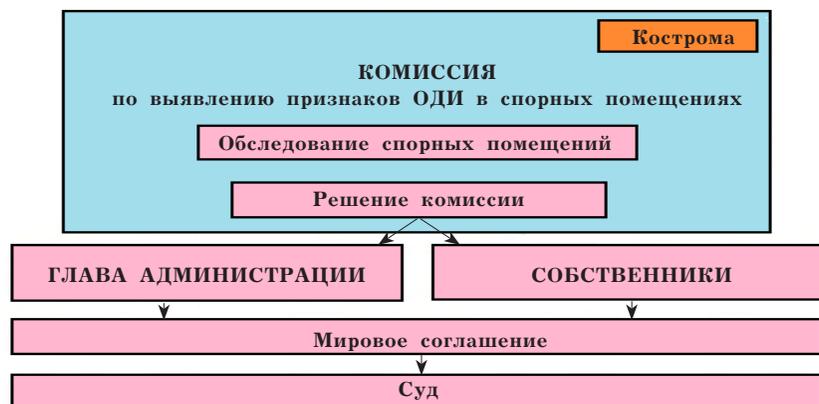


Рис. 1. Первая диалоговая модель по проблеме ОДИ в г. Костроме¹⁵

Однако более продуктивной была признана другая модель диалога по разрешению спорных проблем вокруг ОДИ в МКД. В отличие от исходной модели диалога, здесь проблема разрешалась без обращения собственников ОДИ в суд. Вместо них на основании решения комиссии этим теперь занималась уже администрация муниципального образования, имевшая в штате опытных и компетентных юристов (рис. 2).

Однако, как показало дальнейшее развитие ситуации, самой приемлемой формой диалога собственников ОДИ с властью является другой механизм. В рамках третьей модели диалога городская власть разрешает проблему возвращения ОДИ без обращения в суд как жильцов МКД, так и муниципалитета. Этот подход можно рассматривать как идеальную модель диалога представителей гражданского общества и власти. Это значит, что именно к этому следует стремиться власти и организациям гражданского общества,

¹⁴ См.: Пинчуков А.П., Зайцев А.В. Обеспечение прав собственников многоквартирных домов — залог сохранения жилого фонда современного города: метод. пособие / под общ. ред. А.П. Пинчукова. Кострома: Авантитул, 2014. С. 21—22.

¹⁵ Все рисунки в статье заимствованы из вышеуказанной работы. С. 21—23.

выбирая ту или иную форму разрешения противоречий. Внесудебный порядок восстановления прав собственников ОДИ существует и функционирует пока только в г. Санкт-Петербурге (рис. 3).

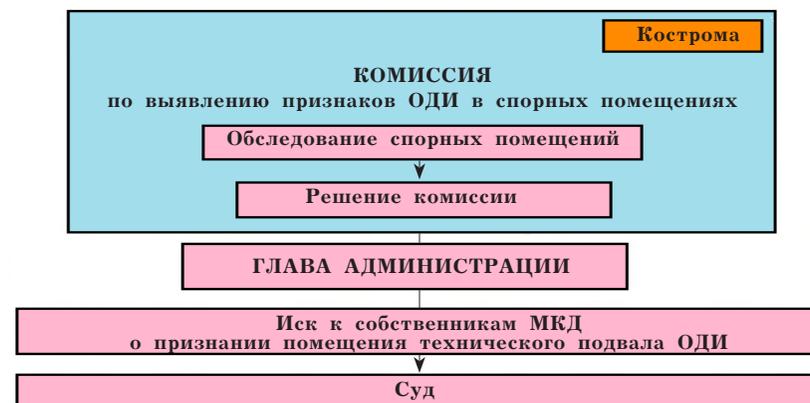


Рис. 2. Вторая диалоговая модель по проблеме ОДИ в г. Костроме (облегченный порядок восстановления прав собственности через суд)



Рис. 3. Третья диалоговая модель по проблеме ОДИ (внесудебный порядок восстановления прав собственников на основании признания ошибочного отчуждения), действует в г. Санкт-Петербурге

Представленной схемы внесудебного разрешения проблем в Костроме пока еще не существует. Однако ее вполне реальные очертания все более отчетливо проявляются в постоянно совершенствующихся и развивающихся практиках диалога местного гражданского общества и муниципальной власти в Костроме. В состав обновленной комиссии по ОДИ в настоящее время входят не только представители администрации г. Костромы, но и депутаты городской думы, Общественной палаты, НКО, функционирующих в сфере контроля качества жилищно-коммунальных услуг, представители советов МКД.

Внутри комиссии созданы две рабочие группы. Первая осуществляет сбор и проверку технической документации, начиная с момента строительства дома для определения исходного (проектного) предназначения каждого из спорных помещений. Вторая рабочая группа выезжает на место нахождения спорного имущества для детального обследования конструкций помещений, инженерных коммуникаций МКД и выявления реального использования данных помещений. В итоге администрация регионального центра приостановила процесс реализации с торгов ряда спорных помещений.

На третьем заседании комиссии, состоявшемся 1 марта 2013 г., сразу пять спорных объектов были признаны помещениями, относящимися к ОДИ собственников МКД. Позиция по тому или иному спорному объекту, занимаемая комиссией, является обязательной для представителя администрации в суде при решении вопроса о праве собственников МКД на спорные помещения¹⁶. В итоге 4 июня 2014 г. комиссия по ОДИ г. Костромы вынесла решение о признании еще четырех нежилых помещений в МКД ОДИ собственников жилья. В их число вошли колясочная, лифтерная и два подвальных помещения в МКД¹⁷.

Институционализация практики диалогового взаимодействия привела к тому, что количество возвращенных администрацией города вспомогательных помещений с признаками ОДИ постоянно растет.

Для исследования опыта и практики возвращения ОДИ в мае 2014 г. мы провели экспертный опрос. В качестве

¹⁶ См.: Пинчуков А.П., Зайцев А.В. Обеспечение прав собственников многоквартирных домов ... С. 25.

¹⁷ Там же. С. 28.

экспертов выступили жильцы МКД, гражданские активисты и представители городской администрации.

При ответе на вопрос о том, какими навыками и умениями должны обладать граждане для того, чтобы эффективно отстаивать свои права и законные интересы, все респонденты указали на первостепенную роль знания прав и обязанностей собственников ОДИ, наличие свободного времени и желания защищать общественные интересы, привлекая к этому внимание общества, власти и СМИ.

Второе место участники опроса отдали умению консолидироваться и находить союзников и партнеров. Крайние меры (голодовки, перекрытие дорог, забастовки) оказались самой неэффективной стратегией для отстаивания интересов по защите ОДИ. В качестве наиболее эффективных и действенных форм урегулирования вопроса ОДИ респонденты назвали обращения, петиции, заявления, адресованные властям, и привлечение омбудсменов, Общественной палаты региона, города.

На основе опроса можно сделать вывод, что большинство экспертов видят ключ к решению вопроса ОДИ в конструктивном сотрудничестве и диалоге между муниципальной властью, собственниками МКД, а также арендаторами и (или) новыми собственниками спорного имущества.

Радикальные методы в отстаивании и продвижении публичных интересов считаются неприемлемыми. Наиболее действенными механизмами защиты интересов, с точки зрения экспертов, являются непосредственные контакты с властью, диалог, жалобы, публичные акции, в крайнем случае — обращение в суд или прокуратуру.

Проблема нарушения прав собственников жилых домов на ОДИ носит массовый характер. Ее окончательное решение может быть найдено на федеральном уровне, в том числе на основе корректировки судебной практики при разрешении возникающих споров и изменения действующего законодательства.

30 января 2013 г. состоялись общественные слушания в Общественной палате Российской Федерации, на них были сформулированы и приняты рекомендации под названием «Новое в судебной практике разрешения споров по защите прав на общее долевое имущество собственников помещений многоквартирных домов»¹⁸.

¹⁸ Там же. С. 26.

Обсуждение и заключения. В настоящее время практика защиты ОДИ в МКД г. Костромы продолжается. Опыт работы по отстаиванию и продвижению общественных интересов, накопленный в г. Костроме, обобщен и получил распространение в ряде других субъектов Федерации. С 2013 г. собственникам жилья было возвращено более 90 незаконно отчужденных объектов, признанных их ОДИ¹⁹.

Успех в отстаивании, продвижении и защите общественных интересов во многом зависит от характера и особенностей диалоговых механизмов и дискурсивных практик, реализуемых в сфере публичной политики в процессе коммуникации организаций гражданского общества и органов государственной и муниципальной власти [6—8].

Проблема заключается еще и в том, что гражданские лидеры и активисты, рядовые члены НКО и граждане до сих пор не владеют элементарными дискурсивными навыками и коммуникативными технологиями, использующимися в переговорном процессе, медиации и диалоге государства и гражданского общества.

Отсюда вытекает масштабная задача, суть которой заключается в необходимости организации системы гражданского просвещения и обучения представителей «третьего сектора» диалогическим навыкам и социокоммуникативным технологиям ведения эффективного и продуктивного диалога с властью.

В заключение также отметим, что комиссия по выявлению объектов муниципальной собственности г. Костромы, отвечающих признакам общего имущества собственников помещений в МКД, при администрации этого города, хотя имеет определенные недостатки, является единственной уникальной площадкой для диалога и внесудебного решения спорных вопросов. Именно она стала институциональной основой для продуктивного диалога муниципальной власти с местным гражданским обществом, отстаивающим и продвигающим интересы жителей МКД, желающих вернуть общедомовое имущество.

¹⁹ См.: Чернышов П. Чердаки и подвалы вернут жильцам. URL: https://www.gazeta.ru/realty/2015/08/07_a_7672321.shtml (дата обращения: 12.02.2017).

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Сулова С.И. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме: отдельные вопросы // Известия Байкальского государственного университета. 2007. № 3. С. 88—90. URL: <http://izvestia.isea.ru/reader/article.asp?id=4196> (дата обращения: 25.11.2016).
2. Канцер Ю.А., Костенко И.А. Компенсация за невозможность использования общедомового имущества по гражданскому законодательству Российской Федерации: вопросы правоприменения // Юрист. 2011. № 21. С. 35—38. URL: <http://www.princeps-cg.ru/sites/default/files/downloads/kanzer.2011.pdf> (дата обращения: 25.11.2016).
3. Цыденов С.П. Многоквартирный дом как комплексный объект недвижимости // Ленинградский юридический журнал. 2010. № 2. С. 212—225. URL: <http://lengu.ru/media/File/LenJuridicalJournal/LenJuridicalJournal2-2010.pdf> (дата обращения: 25.11.2016).
4. Солопаев А.С. Право собственности собственников квартир в многоквартирном доме на общее имущество // Вестник Удмуртского университета. Серия: Экономика и право. 2009. № 2-1. С. 150—154. URL: <http://ru.vestnik.udsu.ru/archive/show/2-2009-1-21> (дата обращения: 25.11.2016).
5. Полетаев В.В. Проблемы выбора способа управления общим долевым имуществом многоквартирного дома: правовой аспект // Вопросы экономики и права. 2012. № 48. С. 94—96. URL: http://law-journal.ru/files/pdf/201206/201206_94.pdf (дата обращения: 25.11.2016).
6. Зайцев А.В., Никовская Л.И., Якимец В.Н. Публичная политика в Костромской области: субъекты и институты (по результатам социологического исследования) // Вестник Костромского государственного университета имени Н.А. Некрасова. 2012. Т. 18. № 4. С. 146—153. URL: <http://www.kstu.edu.ru/science/oldvestnik.php?id=2> (дата обращения: 12.02.2017).
7. Зайцев А.В. Публичная сфера как поле диалога государства и гражданского общества // Вестник Костромского государственного университета имени Н.А. Некрасова. 2013. Т. 19. № 1. С. 203—206. URL: http://www.kstu.edu.ru/misc/oldvestnik/Vestnik_2013-1.pdf (дата обращения: 12.02.2017).
8. Зайцев А.В. Диалог государства и гражданского общества в контексте региональной публичной политики (на примере Костромской, Курской и Ярославской областей) // Вестник Костромского государственного университета имени Н.А. Некрасова. 2014. Т. 20. № 2. С. 212—221. URL: <http://www.kstu.edu.ru/misc/oldvestnik/Vestnik%202014-2.pdf> (дата обращения: 12.02.2017).

Для цитирования: Зайцев А.В. Общедомовое имущество как предмет диалога власти и организаций гражданского общества (на примере г. Костромы) // РЕГИОНОЛОГИЯ REGIONOLOGY. 2017. Т. 25, № 2. С. 158—171.

Автор прочитал и одобрил окончательный вариант рукописи.

**A. V. ZAITSEV. COMMON SHARED PROPERTY
AS A SUBJECT OF DIALOGUE BETWEEN
THE AUTHORITIES AND CIVIL SOCIETY ORGANIZATIONS
(THE CASE STUDY OF THE CITY OF KOSTROMA)**

Keywords: region; dialogue; authority; owners; municipality; residents; civil society; common shared property; apartment buildings; legislation

Introduction: due to erroneous interpretation of the right of ownership of the property and disposal of it, common shared property in apartment buildings has become quite contentious throughout Russian Federation. The lack of a unified approach is further inflaming the situation and unjustified alienation of property leads to premature wear of the property and other negative consequences. The experience of solving this problem through a dialogue between municipal authorities and civil activists has been gained in the city of Kostroma.

Materials and Methods: the materials used were the Federal laws and codes of the Russian Federation, scientific and Internet sources on the subject in question. Various methods of scientific research were used: observation, expert interviews, analysis of the obtained empirical materials, comparison and generalization.

Results: the best way to solve the problem is through dialogue between representatives of the municipality and those of civil society. Three models of dialogue are presented, solution of communal property problems without homeowners taking legal action being recognized as the most productive one.

Discussion and Conclusions: addressing the issue of common shared property in apartment buildings depends on the nature and characteristics of the dialogue between the civil society, state and municipal authorities. In the city of Kostroma, the institutional basis for productive dialogue between municipal authorities and the local civil society defending and promoting the interests of people living in apartment buildings who are interested in restitution of common property is the Commission on identification of objects of municipal property of Kostroma meeting the criteria of common property of owners of premises in apartment buildings.

REFERENCES

1. Suslova S.I. [The common propriety of compartment owners in a tenement house: single problems]. *Izvestija Bajkal'skogo gosudarstvennogo universiteta* = Bulletin of Baikal State University. 2007; 3:88—90. Available from: <http://izvestia.isea.ru/reader/article.asp?id=4196> (accessed 25.11.2016). (In Russ.)
2. Kancer Yu.A., Kostenko I.A. [Compensation for impossibility to use joint share property in accordance with the civil legislation of the Russian Federation: issues of law-application]. *Jurist* = Jurist. 2011; 21:35—38. Available from: <http://www.princeps-cg.ru/sites/default/files/downloads/kanzer.2011.pdf> (accessed 25.11.2016). (In Russ.)

3. Tsidenov S.P. [A multi-story dwelling house as a complete object of real property]. *Leningradskij juridicheskij zhurnal* = Leningrad Law Journal. 2010; 2:212—225. Available from: <http://lengu.ru/media/File/LenJuridicalJournal/LenJuridicalJournal2-2010.pdf> (accessed 25.11.2016). (In Russ.)

4. Solopaev A.S. [The property right of apartment owners to common areas in apartment houses (condominiums)]. *Vestnik Udmurtskogo universiteta. Serija: Jekonomika i pravo* = Bulletin of Udmurt University. Economics and Law. 2009; 2-1:150—154. Available from: <http://ru.vestnik.udsu.ru/archive/show/2-2009-1-21> (accessed 25.11.2016). (In Russ.)

5. Poletaev V.V. [The problem of choosing the method of management of common shared property of an apartment building: legal aspect]. *Voprosy jekonomiki i prava* = Economic and Law Issues. 2012; 48:94—96. Available from: http://law-journal.ru/files/pdf/201206/201206_94.pdf (accessed 25.11.2016). (In Russ.)

6. Zaitsev A.V., Nikovskaya L.I., Yakimets V.N. [Public policy in Kostroma region: actors and institutions (according to the sociological survey)]. *Vestnik Kostromskogo gosudarstvennogo universiteta im. N.A. Nekrasova* = Vestnik of Nekrasov Kostroma state university. 2012; 4(18):146—153. Available from: <http://www.kstu.edu.ru/science/oldvestnik.php?id=2> (accessed 12.02.2017). (In Russ.)

7. Zaitsev A.V. [The public sphere as a field of dialogue between the state and civil society]. *Vestnik Kostromskogo gosudarstvennogo universiteta im. N.A. Nekrasova* = Vestnik of Nekrasov Kostroma state university. 2013; 1(19):203—206. Available from: http://www.kstu.edu.ru/misc/oldvestnik/Vestnik_2013-1.pdf (accessed 12.02.2017). (In Russ.)

8. Zaitsev A.V. [Dialog of state and civil society in the context of regional and public policy (in terms of Kostroma, Kursk and Yaroslavl Regions)]. *Vestnik Kostromskogo gosudarstvennogo universiteta im. N.A. Nekrasova* = Vestnik of Nekrasov Kostroma state university. 2014; 2(20):212—221. Available from: <http://www.kstu.edu.ru/misc/oldvestnik/Vestnik%202014-2.pdf> (accessed 12.02.2017). (In Russ.)

About the author:

Alexander V. Zaitsev, Candidate of Philosophical Sciences, Associate Professor at the Department of Philosophy, Culturology and Social Communications, Kostroma State University (17 Dzerzhinsky St., Kostroma, 156005, Russia) (*e-mail:* aleksandr-kostroma@mail.ru). ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-4977-8828>

For citation: Zaitsev A.V. [Common Shared Property as a Subject of Dialogue between the Authorities and Civil Society Organizations (the Case Study of the City of Kostroma)]. *REGIONOLOGIYA* = REGIONOLOGY. 2017; 2(25):158—171.

The author have read and approved the final manuscript.

Поступила/Submitted 28.02.2017.