

На стр.60 этого учебника приведен рисунок, который дан ниже (рис. 1.2).



Рис. 1.2

В блок-схеме, изображенной на рис. 1.2, допущена небрежность.

Во-первых, авторы учебника смешали понятия «собственность» и «право собственности». Если в верхнем блоке схемы они написали «право собственности», то в нижних блоках следовало бы написать:

- «право владения»;
- «право пользования»;
- «право распоряжения».

Это – мелкая небрежность, но путать собственность и право собственности нельзя.

Во-вторых, допущена грубая (принципиально значимая) небрежность. Начинать разделение права собственности на три группы прав (право владения, право пользования и право распоряжения) можно **только для права единоличной собственности. Для общей собственности блок-схема непригодна.**

При общей собственности до того, как осуществить владение, пользование или распоряжение вещью, необходимо предпринять другие виды деятельности:

- создать объединение (организацию) из участников общей собственности;
- определить и обеспечить условия принятия общего решения;
- обеспечить реализацию общего решения.

До создания этих видов деятельности общую собственность в принципе невозможно осуществить. Поэтому распространять приведенную модель на общую собственность, в том числе общую, нельзя.

В-третьих. Принцип разделения возможных видов деятельности собственника не связан с результатом осуществления собственности (оторван от них) и не доведен до логического завершения. Разделение собственности на разные виды и подвиды властной деятельности нельзя отрывать от конечного результата – от удовлетворения собственником потребностей за счет собственности. Это приводит к целевой неопределенности, к отсутствию полноты, необходимости и достаточности представлений о «содержании собственности».

Поэтому приведенные модельные представления не были приняты авторами данной работы.

Рассмотрим другой пример субъективных суждений о содержании собственности. Для этого воспользуемся одним из лучших российских учебников по экономике: «Курс экономической теории»/ Под общ. ред. М.Н.Чепурина, Е.В.Киселевой. – Киров: АСА, 2000. – 752 с.

Приведем выдержку из этого учебника (с.69):

*«В современной экономической теории, как известно из гл.2, получило развитие направление экономического анализа, именуемое неонституционализмом. Одной из наиболее известных теорий этого направления является **экономическая теория прав собственности**. У истоков теории прав собственности стояли два известных американских экономиста – Р. Коуз, о котором мы много говорили в предыдущем параграфе, и Армен Алчиан. В дальнейшем в разработке и использовании этой теории принимали активное участие такие известные экономисты неонституциональной школы как Й.Барцель, Г.Демсец, Д.Норт, Р.Познер и др.*

Своеобразие подходов авторов этой теории к трактовке собственности и ее использованию в качестве методологической и общетеоретической основы экономического анализа состоит в следующем: во-первых, в своих исследованиях они оперируют не привычным для нас понятием «собственность», а используют термин «право собственности». Не ресурс сам по себе является собственностью, а «пучок или доля прав по использованию ресурса – вот что составляет собственность». (Цитата заимствована из статьи Demsetz Н. «Toward a theory of property rights» в журнале «American Economic Review», 1967. v.57. № 2).

Прервем цитирование. **Во-первых**, по мнению первого автора, нельзя любые субъективные суждения каких-то лиц объявлять теорией. Теорией являются не какие-то субъективные мнения отдельных лиц, а комплекс модельных представлений, который позволяет предвидеть будущий результат и подтверждать его опытом. Если этого нет, то суждения (предположения) можно в лучшем случае называть «гипотезой».

Никакой теории прав собственности указанные лица не предложили.

Во-вторых, нет никакого своеобразия трактовки собственности как права собственности. «Собственность» и «право собственности» – разные понятия и это широко известно.

Собственность как власть человека над вещью включает в себя все виды возможной властной целенаправленной деятельности, которую хочет и способен осуществлять собственник для удовлетворения своих потребностей за счет вещи или с помощью вещи. Речь идет о любых физических, интеллектуальных, морально-этических и других возможностях.

Каждое общество в интересах граждан, общества и государства ограничивает своими законами такие возможности, называя их (законными) правами. **Такая выборка возможностей собственника, установленная и ог-**

раниченная законами государства (и общества) получила название «право собственности».

Выборку возможностей (как часть целого) нельзя отождествлять с полным набором возможностей. Поэтому право собственности нельзя отождествлять с собственностью. Нельзя, например, законную собственность отождествлять с незаконной (криминальной) собственностью. В попытке такого отождествления нет своеобразия. Оно – старо как мир.

В-третьих. Попытаемся понять смысл фразы: *«Не ресурс сам по себе является собственностью, а пучок или доля прав по использованию ресурса – вот что составляет собственность».*

Обратимся к понятию «ресурс».

Ресурсы (от франц. – *«вспомогательное средство»*) – средства, ценности, возможности приборов, конструкций, физические возможности людей и т.п.

Например, ресурсом называют такое свойство материалов как долговечность (неизменность) его физических, химических, биологических свойств в агрессивных средах. Например, ресурсом человека называют его физические, интеллектуальные, профессиональные и квалификационные (трудовые) возможности. Например, ресурсом называют накопленный в конденсаторе электрический заряд и т.п.

В этих случаях ресурс является свойством материала, человека или устройства.

Условно термин «ресурс» используют для характеристики возможностей (свойств) организаций, народных хозяйств и государств. В этом случае говорят о производственных, материальных, трудовых ресурсах.

Следует обратить внимание на то, что **ресурс является свойством вещи, конструкции, человека, общества или хозяйства**, которое используется для характеристики возможностей объекта исследования.

Собственность и любая составляющая собственности не являются природным или иным свойством человека. Собственность нельзя считать или объявлять свойством человека или вещи. Лидерские (организационно-управленческие) качества или иные природные либо приобретенные возможности можно считать ресурсами, а собственность – нет.

Можно считать, что наличие собственности на какие-то вещи позволяет человеку-собственнику удовлетворять какие-то жизненно важные потребности и такую возможность можно условно считать потребительским ресурсом собственника. Таким условным (договорным) свойством характеризуется не человек, а функционер – собственник. **Свойством человека (его ресурсом) собственность не является.**

Р.Коуз и его последователи сначала приписали каким-то лицам мнение о том, что собственность, мол, является ресурсом (неизвестно кого), а затем обрушились с критикой придуманного мнения, предложив свою трактовку.

Например, если условно принять, что власть человека над вещью (собственность) является характеристикой его потребительских возможностей

(ресурсом), то Р.Коуз, А.Оноре и другие предлагают считать ресурсом не такую власть, а ее долю или пучок по использованию (власти). Возникает такая словесная абракадабра, которую трудно понять и принять в качестве разумной мысли.

Для того чтобы все-таки разобраться в замысле этих научных работников, вернемся к цитированию и посмотрим, как Р.Коуз и его сторонники вводят представление о содержании собственности (о пучке прав).

*«Полный пучок прав, называемый **перечнем Оноре** (в честь английского юриста А.Оноре, впервые предложившего его в 1961 г.) состоит из следующих 11 элементов.*

1. Право владения, т.е. право исключительного физического контроля над благами.

2. Право пользования, т.е. применения полезных благ для себя.

3. Право управления, т.е. право решать, кто и как будет обеспечивать использование благ.

4. Право на доход, т.е. право обладать результатами от использования блага.

5. Право суверена, т.е. право на отчуждение, потребление, изменение или уничтожения блага.

6. Право на безопасность, т.е. право на защиту от экспроприации благ и от вреда со стороны внешней среды.

7. Право на передачу благ в наследство.

8. Право на бессрочность обладания благом.

9. Запрет вредного использования, т.е. запрет использования вещи способом, наносящим вред имуществу других хозяйственных агентов.

10. Право на ответственность в виде взыскания, т.е. возможность взыскания блага в уплату долга.

11. Право на остаточный характер, т.е. право на существование процедур и институтов, обеспечивающих восстановление нарушенных правомочий.

Права собственности понимаются как санкционированные обществом (законами государства, административными распоряжениями, традициями обычаями и т.п.) поведенческие отношения между людьми, которые возникают в связи с существованием благ, и касаются их использования. Эти отношения представляют нормы поведения по поводу благ, которые любое лицо должно соблюдать в своих взаимодействиях с другими людьми или же нести издержки из-за их несоблюдения. Иначе говоря, права собственности есть ничто иное, как определенные «правила игры», принятые в обществе. «Права собственности – это права контролировать использование определенных ресурсов и распределять возникающие при этом затраты и выгоды...»

Закончим цитирование и охарактеризуем приведенную выше модель содержания собственности.

Во-первых, вводя термин «пучок прав», авторы рассматриваемой идеи говорят о наборе возможностей законной (правовой) деятельности. Это – древняя идея, придуманная политиками и распространенная юристами. Суть ее заключается в том, что всякая власть начинает реализовываться путем осуществления каких-то разрешенных обществом видов деятельности. Поскольку речь идет о правах, эта идея является юридической, а не экономической. Назвав виды возможной и разрешенной обществом деятельности «элементами» (пучком прав, долей в праве), Р.Коуз и его сторонники лишь запутали эту идею.

Во-вторых, А.Оноре, а также Р.Коуз и его сторонники, действительно **внесли свою новизну** в перечень возможных видов деятельности, с помощью которых должна (?) или может (?) реализоваться собственность.

В предыдущем примере весь набор таких возможностей (для единоличной собственности) характеризовался группой из трех видов прав:

- право владения;
- право пользования (использования);
- право распоряжения.

В данную модель вводится 11 видов прав. Безусловно, 11 больше 3 и в этом проявляется новизна. Однако новизна может быть разумной и полезной, или бесполезной и порождающей путаницу. Попытаемся изучить эту новизну.

В-третьих, разбивая виды возможной властной деятельности собственника на отдельные (разные по свойствам) компоненты, А.Оноре, Р.Коуз и их последователи не должны включать в предлагаемый ими перечень те виды деятельности, которые осуществляет не собственник, а другие субъекты (общество, государство). Однако, авторы рассматриваемой идеи игнорируют это правило. 9-й элемент их пучка относится не к властной деятельности собственника, а к властной деятельности органов власти государства (к действиям внешней среды). Это – грубая ошибка.

В-четвертых. Авторы рассматриваемой идеи искажают понятие «право» и подменяют его своим субъективным суждением.

Например, возможность совершать любые виды деятельности, называемые условно общим термином «владение», они подменяют ничтожным для собственника понятием «контроль».

Например, типичными видами деятельности, называемой общим термином «владение», являются:

- присвоение вещи;
- монопольное обладание вещью;
- хранение вещи;
- охрана вещи и пути доступа к ней;
- защита вещи и т.п.

Вместо этих видов деятельности авторы рассматриваемой идеи предлагают относить к праву владения лишь контроль (наблюдение и измерение). Это – неоправданное сужение возможностей владения.

В-пятых. Р.Коуз и его последователи неудачно попытались связать виды возможной деятельности собственника с результатом осуществления отдельной деятельности.

Например, рассмотрим фразу: **«право пользования, т.е. применения полезных благ для себя»**.

Право пользования – это разрешенная законами государства возможность использования вещи для удовлетворения собственником своих потребностей.

Например, каждый собственник может съесть законно принадлежащий ему продукт питания. При этом он может утолить голод (получить благо) или отравиться некачественным продуктом – приобрести бремя. Нельзя отождествлять деятельность по использованию объекта собственности с результатом такой деятельности. Нельзя игнорировать бремя собственности.

Любое благо является полезным для того, кто его получает. Вред и бремя нельзя называть «благом». Термин «полезное благо» запутывает представления о благе и бремени.

Фраза **«применение благ (для себя)»** не имеет отношения к собственности.

Предположим, что человек после приема пищи сыт, приобрел нужную ему энергию для какой-то иной деятельности. Фраза «применение блага» в данном случае означает использование в каких-то целях энергии, полученной после приема пищи. Например, полученную энергию человек может использовать для осуществления трудовой деятельности, охоты, развлечений, секса и т.п. Применение такого блага (полученной энергии) никакого отношения к приему пищи (к использованию съеденной вещи) не имеет.

Рассматриваемое суждение искажает представление о праве пользования, поэтому авторы данной книги не принимают его в качестве разумного и адекватного опыта.

Аналогичным образом можно прокомментировать суждения о благе, которые использованы Р.Коузом и его сторонниками в 9 пунктах перечня из 11.

В-шестых. В пункте 3 Р.Коуз и его сторонники пишут: **«Право управления, т.е. право решать, кто и как будет обеспечивать использование благ»**.

Управляют не вещами, а людьми. Если, например, речь идет о животных, например о лошади, то управление животным – объектом собственности является разновидностью деятельности, называемой термином «пользование». Если, например, речь идет об управлении автомобилем или другим самодвижущимся предметом, то опять речь идет об одном из видов деятельности, объединенных общим термином «пользование».

Если, используя вещь, собственник удовлетворил свою потребность (получил благо), то говорить о том, что кто-то другой использует это благо или обеспечивает его использование – глупость. Например, собственник автомобиля сумел вовремя добраться до нужного ему места (приобрел благо).

Говорить о том, что кто-то другой будет использовать это благо для себя или обеспечивать его использование для собственника – глупость. Если, например, собственник не сам управляет автомобилем, а нанимает для этого шофера, то шофера нельзя рассматривать в качестве объекта собственности, обеспечивающего использование блага (езды на автомобиле).

В-седьмых. Рассмотрим фразу *«право на доход, т.е. право обладать результатами от использования блага»*.

Предположим, что собственник какой-то вещи уступает свою вещь (в аренду, в пользование) другому лицу за плату. Такую плату можно назвать «доходом» собственника, полученным за счет власти над вещью.

В этом случае получение дохода от уступки права на вещь является одной из разновидностей деятельности, которая названа «распоряжением». Выделять лишь такую разновидность из общего спектра видов деятельности, называемых «распоряжением», нецелесообразно. При этом игнорируется множество других видов деятельности, называемых условно «распоряжением» и маскируется общее свойство этих видов деятельности – уступка прав на вещь другому субъекту, включая наследование, дарение, уничтожение вещи.

Подменяя право распоряжения доходом, Р.Коуз и его последователи искажают сущность права распоряжения и понятия «доход».

Из этой фразы следует, что **«собственность» Р.Коуз и его последователи считают и называют «благом»**.

Об этом в явной форме свидетельствует, например, следующее правило *«право на передачу благ в наследство»*. Здесь Р.Коуз и его последователи подразумевают передачу в наследство вещи и собственности на нее.

Однако сама по себе собственность не является благом. Благом может быть только удовлетворение потребностей за счет использования собственности. Собственность может приводить и к «бремени». Благо и бремя собственности образуют единый и неразделимый комплекс последствий осуществления собственности.

Сам факт попытки связать собственность с результатом ее осуществления и благом для собственника является прогрессивным, но характер этой попытки оказывается крайне неудачным и искажает действительность.

На этом закончим рассмотрение идеи Р.Коуза и его сторонников.

Их стремление детализировать представление о содержании собственности авторы данной книги считают прогрессивным намерением. Стремление связать виды властной деятельности с благом собственности также можно считать прогрессивным. Однако, сделано это крайне неудачно и **принять их идею в качестве рабочей гипотезы, адекватной опыту, авторы данной книги не могут**.

В качестве другого примера рассмотрим суждения, выраженные в директивной форме в российском законодательстве.

**Представления
о содержании собственности,
установленные в российском
законодательстве.
Их критика**

В состав Гражданского кодекса России входит раздел 2 «Право собственности и другие вещные права». Глава 13, входящая в этот раздел, начинается со статьи 209 «Содержание права собственности».

Приведем выдержку из этой статьи:

«1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Частично приведенные в ГК РФ правила можно принять за основу в качестве объективной характеристики содержания собственности правила.

Но, лишь частично и с определенными оговорками. В эти правила заложена существенная неопределенность, которая развивается в российском законодательстве крайне негативным для граждан и государства образом. Всякое использование государственных законов во вред гражданам, обществу и государству необходимо полностью исключить. Поэтому авторы вынуждены высказать ряд критических замечаний в отношении процитированных законодательных норм.

Во-первых, необходимо отделить понятие «собственность» от понятия «право собственности». Не следует скрывать, что собственность может быть законной и незаконной, а также то обстоятельство, что высшим правом собственности в России является право, установленное в Конституции России.

Во-вторых. Содержание статьи 209 не соответствует ее названию. Законодатель не определил, что такое «содержание собственности». Он предложил гражданам домысливать, что текст статьи 209 раскрывает содержание собственности, хотя это не соответствует опыту.

В-третьих, содержание части 1 статьи 209, строго говоря, соответствует начальному представлению о **содержании только единоличной собственности**. Для общей собственности эта установка применима только с оговоркой и лишь в ограниченном виде.

Это обстоятельство является главным недостатком российской юридической нормы, и поэтому остановимся на нем подробнее.

В чем принципиальный недостаток правила части 1 статьи 209 ГК РФ?

Первое критическое замечание

Рассмотрим две ситуации:

- 1) собственник является одним физическим лицом (им осуществляется еди-ноличная собственность);
- 2) собственником является объединение (организация) из двух и более фи-зических лиц (участников общей собственности).

Если речь идет о единоличной собственности, то все виды властной де-ятельности можно условно разделить на три группы:

- владение;
- пользование;
- распоряжение.

Такое деление разнообразных видов деятельности, которую может и спо-собен осуществлять собственник, вводится со следующих позиций:

- возможность использования власти над вещью для получения удовлетво-рения охраняется и сохраняется **для будущего – владение**;
- использование вещи для удовлетворения потребности в реальном масш-табе времени, в настоящем – **пользование**;
- возможность удовлетворения потребностей за счет вещи уступается соб-ственником другому лицу или вещь уничтожается, собственность аннули-руется – **распоряжение**.

Если вместо собственности рассматривать право собственности, то с этих же позиций его можно разделить на три группы прав:

- право владения;
- право пользования;
- право распоряжения.

Если бы в статье 209 определялось содержание единоличного пра-ва собственности, то в первом приближении с трактовкой российско-го Законодателя можно было бы согласиться.

Для осуществления общей собственности данное Законодателем пред-ставление о содержании собственности не применимо или применимо лишь в ограниченном виде и с предварительным условием.

Дело в том, что общую собственность невозможно осуществлять до того, пока не будет создана организация, пока не будут определены условия при-нятия общего решения и пока не будет создана система исполнения приня-тых решений. До создания организации и решения этих проблем осуществ-лять деятельность по коллективному владению, коллективному пользова-нию и коллективному распоряжению общим имуществом нельзя. Более того, при осуществлении общей собственности необходимо решать проблему рас-пределения индивидуального блага и индивидуального бремени между уча-стниками общей собственности.

Если учесть место, роль и значимость тех видов деятельност-и, которые необходимы для осуществления общей собственности, их первоочередность по сравнению с (коллективным) владением,

пользованием и распоряжением, то необходимо признать ошибочность российской юридической нормы. Характер ее определения исключает из содержания те виды властной деятельности, без признания которых общую собственность осуществить нельзя.

По существу российский Законодатель создал основу для подавления и запрещения общей собственности. Формальное признание такой собственности в главе 16 ГК РФ не исправляет ошибку, а, например, нормы Жилищного кодекса РФ доводят характер подавления (и запрещения) общей собственности до одиозности.

Это означает, что юридическая ошибка российского Законодателя носит системный характер, развивается и эксплуатируется во вред гражданам, обществу и государству.

Второе критическое замечание.

Авторы данной книги подчеркнули, что ***с приведенной в статье 209 трактовкой содержания собственности можно согласиться лишь в отношении единоличной собственности и только в первом приближении.***

Возникает вопрос – ***почему в первом приближении?***

Дело в том, что собственность является властью над вещью и используется людьми для удовлетворения своих жизненно важных потребностей. В условиях, когда в законодательстве государства отсутствует признание собственности как полной и исключительной (монопольной) власти над вещью, особенно важно дать полную характеристику содержания собственности, которая будет необходимой и достаточной для осуществления собственности.

В российском законодательстве это не сделано, а в других видах отраслевого законодательства созданы препоны для реализации гражданами права собственности.

В таких условиях ограничение права единоличной собственности видами деятельности (владение, пользование и распоряжение) создает следующую проблему. Любая деятельность как процесс не является характеристикой достижения результата, ради которого она осуществляется. Например, можно разрешить владение вещью, но так ее обременить налогами и другими поборами, что это может подавить возможность собственника использовать вещь для удовлетворения своих жизненно важных потребностей.

Если в гражданском законодательстве право собственности определено недостаточно, а в другом законодательстве это право подавлено, то право собственности приобретает декларативный характер, и большинство граждан могут оказаться лишенными такого права в такой степени, что это может быть эквивалентным лишению граждан права на жизнь.

Для того чтобы не допустить такой ситуации, необходимо должным образом (в необходимом и достаточном объеме) определить содержание собственности.

Обоснование и доказательство наличия такой проблемы в российском законодательстве займет много места, и поэтому авторы вынуждены ограничиться лишь предположением ее наличия. Такой проблемы не должно быть. Поэтому авторы сделали оговорку – «о согласии в первом приближении».

Третье критическое замечание.

Обратимся к тексту части 2 статьи 209:

«Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц...»

Это правило подтверждает вывод авторов данной книги, что российский Законодатель игнорирует наличие разных видов собственности и разных характер их содержания.

Например, в статье 8 Конституции РФ введено понятие «частная собственность». У частной собственности свое содержание, которое не совпадает с содержанием единоличной собственности. Для частной собственности, например, на квартиру в многоквартирном доме, приведенное правило не должно быть применимо. Частный собственник квартиры в принципе не должен иметь права *«по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащей ему квартиры любые действия»*, если руководствоваться интересами других граждан, общества и государства независимо от того, что свобода такого права установлена законом государства.

Это утверждение авторов данной книги станет понятным читателю после того как будут рассмотрены представления о едином хозяйственном комплексе и о ЖКХ.

Здесь авторы подчеркивают лишь одно обстоятельство, что, вводя представления о содержании собственности, не давая объективного представления о собственности, законодатель должен был бы раздельно ввести представления о:

- 1) содержании единоличной собственности;
- 2) содержании общей собственности;
- 3) специфике и содержании единого комплекса общей коммунальной собственности и частной собственности.

Такова позиция авторов данной работы.

Поскольку найти в публичной литературе объективные, целостные и системные представления о содержании единоличной собственности авторам не удалось, они взяли на себя ответственность и риск ввести модельные представления о таком содержании.

*Авторская модель содержания
единоличной собственности.
Рентабельность собственности*

Авторы исходят из того, что деятельность любого человека по приобретению любого товара

потребления и осуществлению собственности с целью удовлетворения им жизненно важных потребностей является цельной и является частью неотъемлемого права человека на жизнь, которым он обладает с рождения.

Законодатель любого государства может условно разделять такую властную и целенаправленную деятельность человека – собственника на разные виды деятельности, на разные этапы и операции, регламентировать их в разных отраслевых законах, но и Законодатель и любой гражданин и общество должны рассматривать собственность как цельную и завершенную деятельность, которая приводит к удовлетворению потребностей. **Такова позиция авторов при выработке модели содержания единоличной собственности.**

Обобщая опыт и формируя модельные представления, авторы исходят из следующих наиболее общих соображений:

1. В содержание собственности должны входить все виды возможной деятельности собственника, которые могут привести к удовлетворению им своих потребностей за счет власти над вещью в Будущем или в Настоящем, либо к удовлетворению потребностей другим лицом, которого собственник наделяет такой возможностью по своему желанию (**процессуальный (первый) уровень содержания собственности**).
2. Любой вид деятельности (процесс), используемый собственником для удовлетворения той или иной потребности за счет власти над вещью, должен быть условно разделен на два подвида, один из которых приводит к удовлетворению потребностей (приводит к благу для собственника), а другой – препятствует или мешает получению блага (приводит к бремени собственности). Это – **второй уровень детализации содержания собственности** с позиций качественной оценки результата властной деятельности.
3. Любой вид властной деятельности, который может привести к благу или к бремени собственности, собственник вправе самостоятельно планировать, чтобы иметь возможность обеспечить совпадение плановых результатов с фактическими результатами своей деятельности. Только в этом случае властная деятельность собственника будет осознанной и самостоятельной. Разделение видов деятельности, ведущих к благу или к бремени, на подвиды, ведущие к плановому и фактическому результату, а также на меры и действия, позволяющие обеспечить совпадение факта с планом – **третий уровень детализации представлений о содержании собственности**.
4. Плановый (и фактический) результат любой властной деятельности любого собственника на любую вещь должен быть инвариантным по отношению к личности собственника. Любой другой собственник на месте данного собственника должен обладать аналогичными возможностями по удовлетворению своих потребностей за счет данной собственности на данный товар. Только в этом случае собственность на вещь превращается в ры-

ночный товар, в объект мены. Только в результате рыночного обмена собственности на иные виды товаров или на другую собственность возникает объективная ценовая (меновая) оценка собственности. В содержание собственности должны входить те возможные (меновые) виды деятельности, которые позволяют на основе рыночного спроса и предложения определить цену планового и фактического результата осуществления собственности. Такая группа видов деятельности образует **четвертый уровень содержания собственности**.

Эти четыре условия образуют основу авторских модельных представлений о содержании единоличной собственности.

Авторы считают, что первый уровень содержания единоличной собственности удачно и успешно отражен в законодательстве большинства государств мира и коррекции не требует. С позиций, указанных в условии 1, все виды возможной властной деятельности при осуществлении единоличной собственности разделены на три группы:

- **владение** вещью, включая присвоение вещи, охрану, хранение, защиту вещи и канала доступа к ней, которые необходимы и достаточны **для будущего** использования вещи;
- **пользование** вещью, включая потребление пищи, ношение одежды, проживание в жилище, которые необходимы и достаточны для того чтобы получить удовлетворение собственником своих потребностей **в настоящем (реальном) режиме времени**;
- **распоряжение** вещью, в том числе уничтожение вещи или добровольная уступка собственности на нее иному лицу и в его интересах.

Авторы дополняют эти представления не в ширь, а вглубь, вводя второй, третий и четвертый уровни содержания собственности. Именно на этих уровнях государственное регулирование содержания собственности оказывается наиболее сложным, часто неудачным и скрытым от гражданского общества.

Например, провозглашая свободу действий, органы государственной власти могут так обременять собственность большинства граждан на большинство видов жизненно важных товаров, что это может привести к вырождению (истреблению) граждан. Типичным видом обременения собственности являются налоги. Самым выдающимся по вредности налогом, направленным на подавление собственности на все виды товаров потребления, является налог на добавленную стоимость.

Особого внимания требует государственное вмешательство в дело планирования блага и бремени собственности. Например, в России осуществлена приватизация гражданами жилья (бесплатная передача государственных квартир в собственность граждан). Но, такая передача осуществлена таким образом, что подавляющее большинство граждан лишено возможности планировать свое время на оплату коммунальных тарифов, а установление цен на такие тарифы законом определено таким образом, чтобы боль-

шинство россиян в будущем не смогли их оплачивать за счет своих доходов. Такой способ регулирования планирования бремени собственности на жилье порождает угрозу массового выселения собственников жилья из своих квартир и т.д.

Поэтому, вводя модельные представления о содержании единоличной собственности, авторы постарались охватить множество наиболее значимых социальных проблем регулирования такого содержания.

Авторская модель содержания единоличной собственности изображена ниже (рис. 1.3).

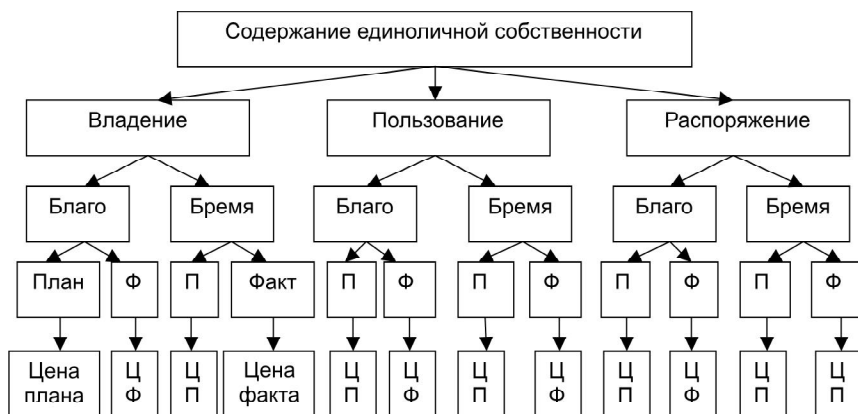


Рис. 1.3. Единая и полная модель содержания единоличной собственности

На рисунке 1.3 использованы следующие сокращения:

«Благо» – вид деятельности, результатом которого может быть удовлетворение собственником его потребностей.

«Бремя» – вид деятельности, результатом которого может быть бремя для собственника или иной результат, препятствующий либо мешающий получению удовлетворения.

«План» (П) – плановый результат с ожидаемыми собственником количественными и качественными показателями планируемого им способа реализации власти над вещью независимо от того, как законодатель обременил возможность планирования и достижения планового результата.

«Факт» (Ф) – фактический результат, полученный собственником при осуществлении планового способа реализации власти над вещью, который определяется не только или не столько деятельностью собственника, сколько законами государства и внешней средой.

«Цена плана» (ЦП) – ценовая (меновая) характеристика рыночной оценки планового (будущего, желаемого) результата использования власти над вещью с позиций рыночного субъекта, который покупает на рынке вещь вместе с правом власти на нее.

Цена факта (ЦФ) – ценовая (меновая) характеристика рыночной оценки фактического (опытного, ставшего известным) результата использования власти над вещью с позиций субъекта, который покупает на рынке вещь вместе с правом на нее.

На рис. 1.3 изображена 4-уровневая модель содержания единоличной собственности.

На первом уровне содержание собственности условно разделено на три группы разных видов деятельности. Общий принцип деления множества видов возможной властной деятельности определяется следующими правилами:

- к «владению» отнесены все виды деятельности, связанные с присвоением, охраной, хранением иным содержанием присвоенной вещи для того чтобы в будущем собственник имел бы возможность удовлетворить свои потребности **за счет вещи**;
- к «пользованию» отнесены все возможные виды деятельности, которые позволяют собственнику удовлетворить свои потребности за счет вещи в реальном времени;
- к «распоряжению» отнесены все виды возможной деятельности, с помощью которых возможность удовлетворения потребностей собственник уступает другому лицу или уничтожает вещь, аннулирует собственность на нее.

На втором уровне классификации содержания все деятельности, выделенные на первом уровне, подразделяются на две подгруппы:

- виды властной деятельности, которые могут или должны по мнению собственника (приобретателя собственности) привести к удовлетворению им тех или иных потребностей, что названо «благом»;
- виды властной деятельности, которые могут привести к разным ограничениям, исключениям или обременениям удовлетворения потребностей, названные условно «бременем».

На третьем уровне предыдущие подвиды деятельности делятся на две подгруппы и **связываются с результатом**, который возникает при осуществлении собственности:

- планирование как процесс возможной незапрещенной и не подавленной деятельности, а также результат плановой реализации власти над вещью (план), характеризующий количественными и качественными показателями властной деятельности;
- фактическая деятельность, которая возникает вместо спланированной деятельности, а также результат такой деятельности (факт), характеризующий опытными (фактическими) количественными и качественными показателями.

На четвертом уровне отражено следующее обстоятельство. Собственность только тогда становится товаром, когда любой собственник, установивший собственность на данную вещь, сможет предвидеть и получать блага, а также нести бремя собственности независимо от личности собственника (его личностных качеств).

Например, разные физические лица при осуществлении собственности на одну и ту же вещь могут по разным внешним и иным причинам получать разные блага и будут нести разное бремя.

Опыт реализации собственности и характер рыночных отношений (предложений и спроса) приводит к формированию рыночной цены на собственность (и вещь).

На рис. 1.3 отражено то обстоятельство, что рыночную цену собственности (и вещи) можно представить в виде алгебраической суммы оценок блага и бремени, связанных с реализацией владения, пользования и распоряжения вещью.

Содержание собственности и все возможные результаты ее использования должны быть инвариантами власти над вещью в системе рыночных правоотношений. Только в этом случае люди будут приобретать собственность над вещью осознанно, предвидя будущие результаты ее осуществления и управляя ими.

В целом таким **экономическим инвариантом** будет цена на товар, т.е. цена прав собственности на вещь.

Каждый участник рыночных отношений, приобретая товар в собственность, имеет свое видение тех благ собственности и того бремени собственности, которые считает наиболее значимыми для него.

Если цены всех видов таких благ и видов бремени обозначить величинами $(Ц_{бл})_i$ и $(Ц_{бр})_j$ соответственно, то общая рыночная цена собственности как товара будет определяться соотношением

$$Ц_c = \sum (Ц_{бл})_i - \sum (Ц_{бр})_j .$$

При этом можно ввести экономическую величину (R), которая будет характеризовать **экономическую целесообразность (рентабельность) собственности как товара**

$$R = \sum (Ц_{бл})_i / \sum (Ц_{бр})_j .$$

Собственность будет рентабельной, если выполняется условие

$$R \geq 1,0 .$$

Наряду с экономической целесообразностью люди учитывают психологические и иные виды целесообразности (памятные вещи) и т.п.

Приведенная модель позволяет лучше понять те виды и области государственного регулирования собственности, которые оказываются часто скрытыми от глаз большинства граждан и общества.

Например, с помощью налогообложения разных товаров формируется сложная система обременения собственности. Например, самым выдающимся по вредности методом обременения собственности на товары на всех стадиях производства, который сочетается с методом массового уменьшения доходов граждан, за счет которых они могут приобретать собственность на жизненно важные потребительские товары, является метод, получивший название «налог на добавленную стоимость» (НДС). Чем меньшему числу людей окажутся доступными жизненно важные товары потребления, тем быстрее произойдет деградация и вырождение населения страны.

НДС, особенно в агрессивном варианте, является гениальным «экономическим оружием». Он позволяет разрушить планирование величины блага и бремени при производстве рыночных товаров. Неопределенность, например, в планировании доходов и прибыли от производства и реализации товаров может достигать 20-50% и более.

Например, органы государственной власти могут ввести институт приватизации жилищной или иной недвижимости, а затем таким образом увеличить коммунальные платежи и налоги на недвижимость, что большинство граждан утратит приобретенные ими права собственности или захочет добровольно отказаться от приватизации.

Возможность планирования блага и бремени, а также инвариантности собственности являются сложнейшими и важнейшими аспектами государственного регулирования собственности и отношений собственности, распределения собственности.

Предложенная авторами модель содержания единоличной собственности является результатом анализа и обобщения многочисленных видов государственного и гражданско-правового регулирования собственности. Она позволяет увидеть сложность и многообразие проблем государственного регулирования ее содержания.

Читатель может сравнить авторскую модель с распространенными суждениями и сделать свой вывод о ее полезности.

1.3. Право собственности. Специфика права. Сервитут и имущественное право

Цель данного подраздела определена его названием. Речь пойдет не о физической и интеллектуальной возможности собственника, а о возможности, разрешенной и защищаемой обществом, в состав которого входит собственник. Наибольшие сложности в понимании спектра таких возможностей (прав) вызывают представления о сервитуте. Поэтому этой выборке из спек-

тра прав собственности в подразделе авторами уделено значительное место и внимание.

Право собственности

Естественная возможность осуществления собственности зависит от собственника, его свойств и желаний, от свойств вещи и канала связи с ней.

В отношениях с другими лицами существенной становится универсальность (инвариантность) возможностей собственника, независимость таких возможностей от имени и социальных различий собственника. Только в этом случае собственность с учетом возможного (инвариантного) результата ее использования превращается в товар.

Для ограничения возможностей собственника с учетом интересов общества, государства и в целях обеспечения ее инвариантности необходимо вводить законами общества (и государства) возможности собственника, разрешенные, регламентированные и защищенные законом государства (и общества).

По этой причине и наряду с естественными возможностями собственника появляются возможности собственника, установленные законом. Определяются права и обязанности собственника, а также ответственность за соблюдение обязанностей и ответственность за нарушение прав.

Право собственности – возможность установления (присвоения) и осуществления собственности, определенная законом государства, а также договором на основе закона.

Полного и безграничного права собственности для отдельных людей, которое совпадало бы с естественными возможностями, существовать в любом обществе (и государстве) не может.

Только один субъект в любом государстве обладает (может и должен) обладать полным правом собственности на все вещи, которые являются для него жизненно важными. В демократическом государстве это – народ, а точнее – нация. Этот субъект сам присваивает и защищает такое право. Права собственности всех остальных лиц на территории государства оказываются ограниченными нацией (в разной степени).

Условно право собственности граждан (членов народов и образуемой ими нации) будем считать полным, если оно ограничено лишь одним условием – не наносить ущерба жизни, деятельности и правам других членов общества. Обычно таким является право собственности лишь на движимые вещи.

Например, человек может делать что угодно с продуктом питания для личного потребления, но не должен использовать его для нанесения ущерба здоровью других лиц, в том числе в качестве оружия.

В любом обществе и государстве только один субъект обладает (может и должен обладать) полным правом собственности на разные вещи – народ (нация) и его общество. Права всех остальных лиц оказываются в разной степени ограниченными.

Еще раз повторим. Право собственности будем условно считать полным, если собственнику разрешены все виды деятельности, которые необходимы и достаточны для удовлетворения потребностей за счет собственности. Такая условность распространяется только на право единоличной собственности на движимую вещь. То есть только такую собственность отдельных физических лиц и только на такие объекты можно считать полной.

Два вида права единоличной собственности

Для того чтобы избежать неопределенности и путаницы в вопросах единоличной собственности, обобщим прогрессивный опыт человечества и укажем место двух видов прав единоличной собственности в системе прав, не затрагивая проблемы собственности юридических лиц.

На рис. 1.4 отражена самая общая классификация **видов собственности**, придуманных человечеством.

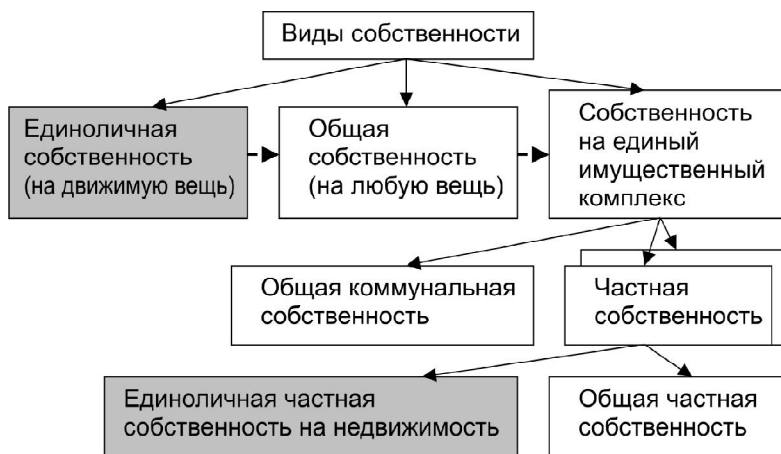


Рис. 1.4. Упрощенная классификация основных видов собственности

На рис.1.4 отражено классификационное деление собственности на три вида. В соответствии с такой классификацией ниже вводятся разделы:

- «Общее хозяйство и собственность на него»;
- «Единый хозяйственный комплекс и собственность на него».

Многообразие собственности охарактеризовано тремя видами:

- 1) единоличная собственность;
- 2) общая собственность;
- 3) единый комплекс общей коммунальной и частной собственности.

Третий вид условно разделен на два подвида:

- 3.1) общая коммунальная собственность;
- 3.2) частная собственность.

Частная собственность в свою очередь разделена на два подвида:

- 3.2.1) единоличная частная собственность;
- 3.2.2) общая частная собственность.

Рис. 1.4 отражает то обстоятельство, что с формальных позиций необходимо различать представления о двух видах единоличной собственности.

Типичным примером частной единоличной собственности является собственность одного физического лица на квартиру или иное помещение в многоквартирном доме. В этом случае квартирное хозяйство называется единоличным жилищным хозяйством в многоквартирном доме, а все общее имущество (стены, перекрытия, места общего пользования и т.п.) являются коммунальным имуществом, на базе которого создается коммунальное хозяйство в том же доме.

Термин «частная собственность» является условным, общепринятым. Авторы не будут нарушать эту традицию. Но, следует подчеркнуть, что частная собственность, то есть собственность на часть единого целого, не является, строго говоря, собственностью. На самом деле частная собственность является сервитутом.

Специфика права собственности на вещь. Вещное право

Все возможности, связанные с властью над вещью, существенно отличаются от возможностей осуществ-

ления других видов деятельности (работ, услуг и т.п.).

Например, свойства деятельности (работы, услуги) определяются свойствами человека, специализации и квалификации его труда и не зависят от свойств вещи как собственности. Например, приобретая право собственности на вещь, человек ориентируется на использование свойств вещи, а не свойств и возможностей предыдущего собственника. Например, если один человек заказывает выполнение работы другому человеку, то он рассчитывает на возможности (труда) нанимаемого работника. При таком заказе наниматель приобретает обязательства наемного работника выполнить должную работу в обмен на оплату его труда. Такие обязательства могут выполняться поэтапно (по частям). Очевидно, что цельную вещь нельзя передать по частям, не разрушая ее свойств.

Возникают существенные отличия при уступке прав собственности на вещь и при уступке обязательств выполнить работу или оказать услугу. Поэтому юристы говорят о необходимости введения представлений о праве на

вещь и о праве на результат выполнения каких-то обязательств. Вводятся представления о:

- вещном праве (праве на вещь);
- обязательственном праве.

К обязательственному праву относятся обязательства:

- выполнить работу;
- оказать услугу;
- оплатить денежный долг и т.д.

Один из традиционных методов разрушения объективной системы прав – подмена вещного права на обязательственное право.

Например, сегодня в России ипотека является обязательственным, а не вещным, правом, и это создает множество жизненно важных угроз гражданам России, ее народам и государству.

Характерными свойствами вещного права являются:

- подчиненность права на вещь условию сохранения целостности вещи и ее свойств;
- монополия права (одни и те же права на одну и ту же вещь могут принадлежать только одному собственнику, единоличному или общему) – следствие предыдущего условия;
- очередность следования (уступки) права на вещь (право на вещь передается по очереди) – следствие предыдущего условия.

Любые сделки с правом собственности должны определяться спецификой вещного права, и его нельзя путать с обязательственным правом, если не решать задачи подрыва прав собственности.

Казалось бы, нетрудно отличить специфику права на вещь (вещного права) и специфику обязательственного права (например, обязательства выплатить кредитный долг). Однако эта задача часто оказывается непосильной для национальных юридических систем разных государств. Наибольшие трудности возникают тогда, когда по условиям договора рыночные субъекты вынуждены использовать в одном договоре оба вида таких прав.

Для того чтобы лучше понять специфику вещного права, особенно в комбинации с обязательственным правом, и увидеть характерные негативные последствия их путаницы, рассмотрим пример сочетания денежного кредита (обязательственного права) с залогом прав собственности на недвижимую вещь (с вещным правом).

Две модели ипотеки и пример подмены вещного права на обязательственное. Критика Закона России

При объединении в одном договоре двух видов сделки с разными правами необходимо строго отличать вещное право от обязательственного права, сохра-

нять, защищать их различие и умело использовать их комбинацию без ущерба для права собственности (вещного права).

Для сравнения используем две разные модели сложных договорных отношений, в которых одна из сделок представляет собой «ипотеку». Одну из моделей авторы построят самостоятельно, обобщая прогрессивный опыт законодательства разных государств Мира за 2000 лет. Условно эту модель назовем **моделью объективной ипотеки**. В этой модели авторы постараются исключить разные негативные приемы девальвации и дискредитации вещного права, примеры которых они обнаружили в разных государственных моделях и которые рассматриваются как их недостаток.

В качестве другой модели кратко рассмотрим ту, которая заложена в закон России «Об ипотеке (залоге недвижимости)», принятый в июле 1998 года после преодоления вето Президента России. В этом законе вещный характер права, называемого «ипотекой», ликвидирован, и вещное право превращено в обязательственное право.

Ради справедливости следует отметить, что закон России спроектирован не российскими специалистами, а «друзьями» из США и внедрен в качестве «помощи». В самих США такого закона нет и при существующей в США системе национальной безопасности быть не может. Как и для чего такой закон был внедрен в России, кто и почему его писал и лоббировал, рассматривать не будем.

Условно эту (вторую) модель будем называть «русской» или «ложной ипотекой».

Основное внимание уделим модели «объективной ипотеки», раскрывая типичные приемы искажения этой модели и называя их «типичными приемами обмана». Выделим в этой модели те приемы, которые используются в «русской модели». Все эти приемы будут отражать:

- способы подмены вещного права и его свойств обязательственным правом и его свойствами;
- неумение сочетать в одном договоре два вида прав без девальвации вещного права.

Модель объективной ипотеки.

Ипотека (от корня «фэка») – древнегреческое слово, означающее «класть (вещь), так, чтобы ее не трогать».

Раскроем причину использования такого «бронирования» вещи.

Предположим, что какие-то два лица заключили между собой возмездный договор (мены чего-то на что-то). На рис. 1.5 изображена модель такой системы участников договорных отношений.

На рис. 1.5 договор между участниками условно изображен в виде двух встречных предоставлений, которыми должны обмениваться участники.

Возмездный договор – система условий и правил, которые участники добровольно и на основе согласия обязуются соблюдать. Договор может быть устным или письменным. Договор представляет собой «закон и план взаим-

ного управления действиями друг друга». Процесс и результат осуществления договора называется **сделкой**.

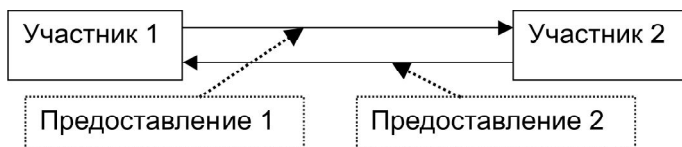


Рис. 1.5. Модель системы участников возмездных отношений

При осуществлении предоставлений одно из них делается по очереди (и во времени) первым. Такое предоставление называется **кредитным**, а ответное предоставление – **расчетным**. Первый субъект называется **кредитором**, а второй – **должником**.

Подчеркнем, неважно, что предоставляется в первую очередь (вещь, деньги, авансом выполняется работа). Первое предоставление называется «кредитным». В этом вопросе часто возникает путаница, потому что один из видов договоров назван «кредитным». Поэтому многие люди думают, что кредитором является тот, кто дает деньги. На самом деле такой «условный» кредитор может делать свое предоставление не первым по очереди, а вторым и являться по существу «должником». На таком обмане построено много афер.

Учитывая введенные понятия и преобразовав рис. 1.5, придем к рис. 1.6.

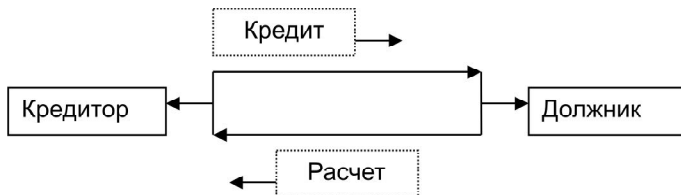


Рис. 1.6. Модель системы участников простого возмездного договора

В модели на рис. 1.6 названия участников возмездного договора соответствуют их должным функциям – договорным назначениям. Договор изображен в виде обоюдной стрелки, соединяющей участников. Серединная часть этой обоюдной стрелки расщеплена, что позволяет увидеть структуру договора, состоящего из двух встречных предоставлений. Договор назван простым, поскольку он состоит всего лишь из двух встречных предоставлений (кредитного и расчетного).

Во все времена каждый из участников договорных отношений беспокоился о защите своих интересов от несостоятельности партнера по договору. Поэтому во все времена люди искали и придумывали разные способы обеспечения гарантий выполнения партнером своих обязательств. По этой причине придуманы разные способы:

- использование внешнего гаранта или поручителя, который берет на себя выполнение обязательств за несостоятельного участника договора;
- страхование;
- сложные сделки с запасными вариантами предоставлений.

Рассмотрим модель системы, в которой используется модель сложной сделки (рис. 1.7).

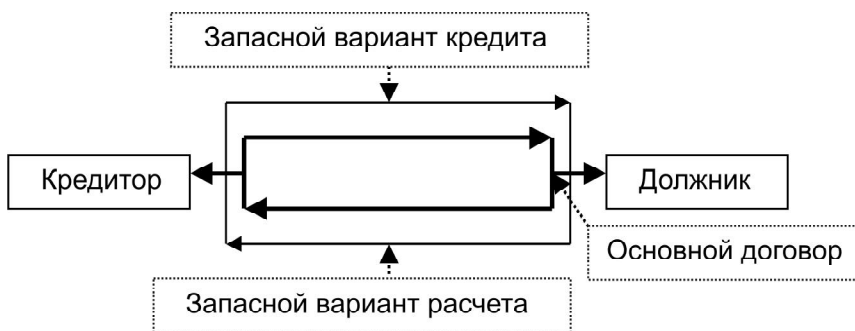


Рис. 1.7. Модель сложного договора, состоящего из двух основных и двух и запасных вариантов обязательств

На рис. 1.7 изображены два субъекта, связанные сложным возмездным договором. Договор включает в себя два кредитных и два расчетных предоставления, каждому из которых соответствует одна стрелка.

Первая группа кредитного и расчетного предоставлений на рис. 1.7 изображена жирными стрелками. Эти два предоставления образуют «основной» договор (основную часть сложного договора).

Наряду с основными обязательствами участники, как отражено на рис. 1.7, делают друг другу другую пару встречных предоставлений:

- запасной вариант кредитного предоставления (кредита);
- запасной вариант расчетного предоставления (расчета).

Что означает «основной вариант кредита» и «запасной вариант кредита»?

Кредит осуществляется в виде первого по очереди предоставления какого-то товара (вещи, денег, авансового исполнения работы, оказания услуги). В основном варианте кредита используется один вид товара, а в запасном варианте кредита – другой вид товара, цена которого эквивалента первому кредитному предоставлению. Если основной вариант кредита по ка-

ким-то причинам не может быть осуществлен, то вместо него осуществляется запасной вариант кредита. Такой прием позволяет должнику (заемщику) усилить защиту своих интересов от несостоятельности кредитора.

Аналогичным образом наряду с основным вариантом расчета вводится запасной вариант расчета, который позволяет кредитору усилить защиту своих интересов от несостоятельности должника.

Структура договора на рис. 1.7 включает в себя 4 встречных предоставления, два из которых являются основными, а два – запасными.

Например, основное кредитное предоставление может быть обеспечено деньгами, а запасное – акциями, драгоценным металлом, сахарным песком или другим высоколиквидным товаром.

Например, основное расчетное предоставление может быть обеспечено работой, а запасное предоставление деньгами, вещью и т.п.

Запасные варианты предоставлений осуществляются под отлагательным и отменительным условием. В целом сделка на такой основе называется **сделкой под условием**.

Отлагательный период (T_o) – период времени, в течение которого должен осуществляться основной вариант предоставления. Если за этот период времени основное предоставление не сделано, то согласно условию договора (ключу) вместо основного предоставления осуществляется запасное. При этом основное предоставление **отменяется**. Если выполнено основное предоставление, то отменяется запасной вариант предоставления.

Общий принцип использования этих условий сводится к правилу **«или – или»**: или выполняется основное предоставление, или выполняется запасное предоставление.

Важнейшим следствием этого правила является равноценность основного и запасного предоставлений:

$$(\zeta_{1n})_1 = (\zeta_{1n})_2 \text{ и } (\zeta_{2n})_1 = (\zeta_{2n})_2; (\zeta_{1n})_1 = (\zeta_{2n})_1,$$

где $(\zeta_{1n})_1$ – цена первого предоставления (кредита) по основному обязательству; $(\zeta_{1n})_2$ – цена этого предоставления (кредита) по запасному обязательству; $(\zeta_{2n})_1$ – цена расчета по основному обязательству; $(\zeta_{2n})_2$ – цена расчета по запасному варианту.

Усиливая степень защищенности от несостоятельности партнера, участники сложного возмездного договора используют «комбинированный вариант расчета».

В этом случае предоставление осуществляется частично по основному варианту и частично – по запасному варианту. **Общая цена комбинированного предоставления должна быть такой же как цена одного цельного предоставления (основного или запасного).**

Типичный вариант обмана при комбинированном способе расчета (и уклонении от объективной ипотеки) заключается в том, что кредитор стремится

ся обмануть должника и получить от него расчет в объеме, большем, чем цена отдельного (запасного или основного) расчета. Например, кредитор стремится включить в договор такие правила, чтобы получить расчет по принципу «и – и», т.е. **одновременно по основному и по запасному варианту расчета**.

Наиболее хитрый «социальный» паразит стремится не только получить оба варианта расчета, но и превратить должника в «кабального» (пожизненного) должника, взимая с него долг, пока он жив. Если закон государства создает именно такие правила сложного договора в интересах отечественного и (или) иностранного кредитора, закабаляющего граждан данного государства, то это означает, что во главе государства находятся «социальные» паразиты (преступники) или управляемые ими лица.

При осуществлении сложного договора, отраженного на рис. 1.7, возникает много сложностей и появляется много разных возможностей обмана партнера. Обычно этим пользуются кредиторы.

Например, «паразитный» кредитор стремится не предоставлять должнику запасной вариант кредита и может затягивать исполнение основного (единственного) кредитного предоставления. При этом он стремится получить от должника запасной вариант расчета еще до того, как предоставил кредит и т.д.

Теперь упростим модель, изображенную на рис. 1.7, полагая, что кредитор в начале договора полностью выполнил свое обязательство перед должником и предоставил ему кредит. В этом случае система отношений станет более простой, чем на рис. 1.7. Она представлена на рис. 1.8.



Рис. 1.8. Упрощенная модель сложного договора, состоящего из трех предоставлений

Подчеркнем, что **модель, изображенная на рис. 1.8 должна использоваться только при соблюдении условия – «кредитор полностью и на начальной стадии сделки выполнил свое обязательство, предоставив кредит должнику»**. Такую модель нельзя использовать, если кредитор не выполнил свое обязательство до начала расчета. Это будет означать нарушение принципа справедливости.

Если в закон государства заложено использование такой модели без условия, что кредитор выполнит свои обязательства перед должником, то это

будет означать, что Законодательный орган власти в государстве является преступным или находится в услужении у преступных ростовщиков.

Теперь усложним модель. Учтем, что в запасных вариантах расчета часто используется какая-то ценная вещь. Рассмотрим вариант, когда основной вариант расчета носит денежный характер.

Например, по кредитному предоставлению должник получает денежную сумму (кредит) C_k . По договору кредит предоставляется на время T_k . Обозначим процент за единицу времени t_0 символом %. Если $T_k/t_0 = n$, то долг за кредит будет равен $C_d = C_k + n(\%)$.

Такую сумму средств (C_d) должен вернуть заемщик (должник) по окончании срока кредита.

Теперь предположим, что кредитор с заемщиком договорились об использовании запасного варианта расчета следующим образом. Если заемщик не может по каким-то причинам выплатить долг, то он обязуется в счет долга и вместо выплаты денег передать кредитору права собственности на вещь, цена которой равна C_d . Вводится правило «или – или».

Отразим такой вариант сделки на рис. 1.9.

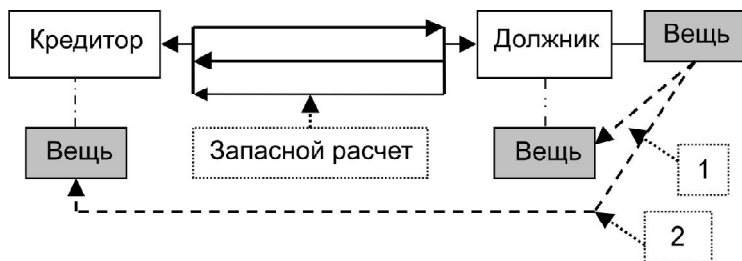


Рис. 1.9. Модель системы отношений с использованием залога и заклада вещи для запасного расчета

На рис. 1.9 символически изображена вещь, которая находится в собственности должника. Наличие собственности отражено в виде линии, соединяющей должника с вещью.

Использование этой вещи для запасного расчета может осуществляться двумя способами:

- способ, обозначенный на рис. 1.9 цифрой 1;
- способ, обозначенный на рис. 1.9 цифрой 2.

При использовании первого способа вещь переводится согласно договору в состояние «бронирования» для целей расчета, оставаясь у должника в ограниченном (условиями договора) владении, пользовании и распоряжении. Должник продолжает в течение периода T_0 владеть и пользоваться вещью, но это он должен делать таким образом, чтобы не наносить ущерб вещи и не снижать (сознательно или по неосторожности) ее ценность. Долж-

ник может распорядиться вещью, но таким образом, чтобы погасить долг кредитору. Он может продать вещь с согласия Кредитора для того, чтобы рассчитаться с Кредитором.

Такой способ бронирования вещи и **права собственности** на нее для целей расчета с кредитором получил название **залог**.

Если Должник выплачивает денежный долг, то залог отменяется. Если Должник уступает собственность на вещь Кредитору, то денежный расчет отменяется.

При использовании второго способа вещь передается на время T_0 на хранение кредитору. Собственность на отлагательный период T_0 сохраняется за должником. Хранение (и охрана) вещи превращаются в заботу кредитора, но это усиливает защиту его интересов, уменьшая права собственника до минимума. Кредитор не имеет права пользоваться и распоряжаться хранящейся у него вещью.

Такой способ «бронирования» вещи для целей расчета получил название **заклад**.

Если Должник выплатит денежный долг Кредитору, то заклад отменяется и вещь возвращается Должнику. Если Должник отказывается от уплаты денежного долга или ничего не выплатил Кредитору в счет денежного долга за отлагательный период, то после окончания отлагательного периода Кредитор продает вещь и выручку забирает себе в счет погашения долга. При этом денежный расчет отменяется. Если Должник за отлагательный период выплатил часть денежного долга (не полностью), то после окончания этого периода Кредитор продает предмет залога, удерживает часть выручки в счет погашения долга, а остальную часть выручки возвращает Должнику. Все такие условия должны оговариваться в договоре залога.

Если объектом залога является недвижимая вещь и право собственности на нее, то такой залог называют **ипотекой**.

Ипотека – залог прав собственности на недвижимость.

Ипотеку распространяют не только на залог прав собственности, но и на залог других вещных прав на недвижимую вещь (недвижимость). Ипотеку распространяют на залог прав собственности на корабли и ряд других высокоценных движимых вещей.

Почему ипотеку отличают и отделяют от залога?

Это обусловлено тем, что предметом ипотеки является недвижимость, т.е. часть территории государства. По существу ипотека представляет собой сделку купли-продажи недвижимости под отлагательным и отменительным условием. Для защиты территории государства от распродажи иностранным и другим лицам, для защиты юрисдикции органов государственной власти на всей территории страны и по ряду иных причин органы власти всех государств мира были вынуждены вводить специальные механизмы разрешения, контроля, учета и надзора за передачей прав собственности на недвижимость любым лицам. Такая защита – часть поли-

тики по защите целостности территории государства и по национальной безопасности.

Если в каком-то государстве механизм такой защиты разрушен, то это означает, что руководство этого государства утратило (разрушило) систему национальной и государственной безопасности. Например, такая ситуация возникла в современной России.

Как отличают ипотеку от залога и от кредитного договора?

В силу значимости ипотеки для судеб граждан, народов, общества и государства договор об ипотеке разрабатывается и заключается в виде самостоятельного (отдельного) приложения к основному договору. Основной договор может носить второстепенный характер для судеб государства, и поэтому в отношении основного договора органы государственной власти не вводят обязательный механизм разрешения, учета, контроля, надзора. Не требуется его отдельная государственная регистрация. Договор об ипотеке носит первостепенный характер. Поэтому договор об ипотеке обязательно подлежит (должен подлежать) отдельной регистрации независимо от основного договора.

Только в государствах с авантюрной государственной властью и на стадии колонизации такого государства иностранным государством обязательный механизм регистрации ипотеки отменяется или иным образом девальвируется и дискредитируется (в интересах иностранного агрессора). Такая опасность возникла в современной России.

Как изменяется специфика кредитного договора, если в его обеспечение установлена ипотека, залог или заклад?

Ответ на этот вопрос приобретает особую значимость при использовании ипотеки.

Эта специфика определяется тем обстоятельством, что ***ипотека по сути представляет собой вариант купли-продажи недвижимости под отлагательным и отменительным условиями***, который являются свойствами запасного варианта расчета.

Недобросовестные кредиторы всячески стремятся скрыть интересующую нас специфику.

Эта специфика заключается в том, что:

1. Величина долга по основному обязательству фиксируется, для кредитного долга, обеспеченного ипотекой, устанавливается предельное значение. Это предельное значение кредитного долга равно рыночной (договорной) цене объекта ипотеки.

Предположим, что кредит равен величине X. Предположим, что кредит предоставляется на N лет. Предположим, что за каждый год Заемщик должен уплачивать Кредитору процент (%).

В этом случае кредитный долг Y за N лет будет равен

$$Y = X N (\%) .$$

При заключении кредитного договора, не обеспеченного ипотекой, его участники могут устанавливать любой срок действия кредитного договора, фиксируя процент. Могут вводить разные штрафные санкции, могут продлевать срок действия договора, увеличивая сумму процентного долга.

При введении ипотечного обеспечения кредита такие «вольности» отрицаются. Рыночная цена объекта ипотеки является предельной величиной кредитного долга. Ни при каких условиях кредитный долг не должен быть выше рыночной цены объекта ипотеки. Время кредита ограничивается отлагательным периодом. После окончания этого периода никакие проценты не начисляются.

Типичные ошибки законодательного регулирования кредитных отношений, обеспеченных ипотекой, заключаются в том, что органы государственной власти в своих законах не предусматривают:

- предельную величину кредитного долга;
- не приравнивают эту величину к рыночной цене объекта ипотеки (не обеспечивают ценовую эквивалентность вещного и обязательственного права);
- разрешают Кредитору начислять процент безостановочно и таким образом, что кредитный долг может превышать рыночную цену объекта ипотеки;
- позволяют Кредитору взыскивать с Заемщика долг не по принципу «или-или», а по принципу «и-и» (и по договору о кредите, и по договору об ипотеке).

Такие и другие грубейшие «ошибки», направленные против интересов заемщика, общества и государства внедрены, например, в российское законодательство об ипотеке.

2. При использовании комбинированного расчета за счет уплаты денежных средств в отлагательный период и за счет выручки от продажи объекта ипотеки общая сумма средств, полученных Кредитором в счет долга не должна превышать выручки от продажи объекта ипотеки, которую мог бы получить Заемщик в отсутствии договора о кредите и договора об ипотеке.

При решении этой задачи возникают проблемы не только гражданско-правового, но и общеполитического характера. Дело в следующем. Не только кредиторы хотят получить больший доход за счет Заемщика, но существуют и политические силы, которые заботятся не столько о доходе кредиторов, сколько о решении задачи – «как сильнее нанести ущерб гражданам-заемщикам данного государства»?

В связи с этим особое значение приобретает тот факт, что **ипотека является разновидностью вещного права, а не обязательственного права.**

Если ипотека является вещным правом, то это означает, что:

- при ипотеке Заемщиком закладывается не обязательство погасить долг кредитору, а **обязательство уступить Кредитору право собственности на недвижимое имущество вместо денежного расчета;**
- Заемщик (залогодержатель) вправе **без согласия Кредитора** и в целях расчета с Кредитором продать свою недвижимость (под контролем государственных органов власти) и погасить долг Кредитору. Соблюдение этого правила и обеспечение такой возможности легко осуществить.

Лица, стремящиеся нанести ущерб гражданам-заемщикам, обществу и государству, добиваются искажения в законе сущности ипотеки, устанавливая, что при ипотеке закладывается не право собственности на вещь, а «обязательство погасить долг кредитору за счет заложенного имущества».

Это правило необходимо сравнить со следующим правилом: ***«уступить кредитору право собственности на заложенное имущество или продать заложенное имущество для осуществления расчета с кредитором».***

Казалось бы, не все ли равно как Заемщик должен погашать долг Кредитору? Оказывается, что нет, не все равно.

Раскроем политический замысел тех лиц, которые рассматривают граждан-заемщиков атакуемого государства в качестве «врагов».

Вводя правило ***«ипотека представляет собой обязательство Заемщика погасить долг кредитору за счет заложенного имущества»***, авторы этой идеи отбирают у Заемщика право полностью рассчитаться с Кредитором путем уступки ему права собственности на заложенное недвижимое имущество вместо того, чтобы уплачивать денежный долг. Более того, они запрещают Заемщику право самому продавать свое имущество для того, чтобы выручку от продажи перечислить Кредитору.

Вводя запрет на прямую передачу Заемщиком прав собственности на объект ипотеки Кредитору и запрет на указанную продажу, сторонники приведенного правила требуют ввести в закон следующее правило: ***«при наступлении ответственности по ипотеке (в случае непогашения денежного долга за отлагательный период) объект ипотеки должен продаваться на торгах на основании решения суда».***

Обратите внимание на следующий прием. Никакого спора между Кредитором и Заемщиком нет. Заемщик, например, готов уступить Кредитору право собственности на заложенное имущество при условии, что Кредитор вернет ему ранее выплаченную сумму с начислением на нее такого же процента, какой взыскивал Кредитор с Заемщика. Никакого основания для судебного спора в этом случае нет. Заемщик готов и способен рассчитаться с кредитором в соответствии с правилами объективной ипотеки.

Но, лица, являющиеся противниками граждан, не хотят допустить такого расчета. Они требуют введения в закон правила – ***«если кончился срок кредита и должник не успел рассчитаться по договору кредита, то это означает возникновение спора, который должен обязательно решаться в суде».***

Для чего нужно такое правило?

Раскроем секрет. При разрешении надуманного спора с Заемщика в пользу суда взыскивается пошлина в объеме, например, 6% от рыночной цены объекта ипотеки. Суд своим решением назначает организатора торгов. Этот субъект нанимает оценщика, охранника, страховщика, арендует торговый зал, привлекает банк, использует прессу (СМИ) и других лиц, необходи-

мых ему для проведения торгов. Все эти лица после продажи чужого (заложенного) имущества удерживают свои издержки (плату за услуги) и уплачивают налоги, начисленные на такие услуги.

Для Заемщика будет «хорошо», если после такой, ненужной ему, «помощи» суда и других лиц «у него» останется от выручки с продажи его имущества, хотя бы, 50% средств для расчета с Кредитором. Таким образом, за счет принудительного разрешения несуществующего спора и за счет услуг разных социальных паразитов денежный эквивалент объекта ипотеки может обесцениться на 50-70% и более. Эти средства, потерянные Заемщиком, получает не Кредитор, а властные и другие лица, которые наживаются за счет Заемщика и являются его правовыми и экономическими врагами. Так создается «ложная» ипотека.

При указанных условиях (при ложной ипотеке) Заемщик рассчитывается с Кредитором не заложенным имуществом и правом собственности на него, а придуманным денежным эквивалентом, который может быть любым и использоваться для грабежа Заемщика.

Если бы сохранялись правила объективной ипотеки, то выручка от продажи заложенного имущества должна была бы полностью и бесспорно покрывать долг Заемщика Кредитору без учета ранее выплаченных Заемщиком средств.

При указанных условиях ложной ипотеки Заемщик превращается в «сдобную булочку» и для Кредитора, и для разных социальных паразитов, которые вместе с Кредитором обирают Заемщика, используя закон государства и аппарат властного насилия.

В основе указанных правил ложной ипотеки используется подмена ипотеки как вещного права на ипотеку как разновидность обязательственного права.

Борьба между сторонниками объективной ипотеки и ложной ипотеки была характерной для многих государств и в разное время. В основном она провоцировалась недобросовестными кредиторами. В качестве метода «холодной» войны для атаки на другие государства она стала использоваться лишь во второй половине 20-го века.

Такая внутренняя борьба происходила и в Российской империи в 17-19 веках. (История ипотеки в Российской империи ведет свое начало с середины 14-го века, от «Псковской грамоты»). Например, блестящим сторонником объективной ипотеки в Российской империи был профессор Майер из Казанского Императорского университета. В Российской империи победил здравый смысл и модель объективной ипотеки. ***В 1903 году Постановлением Кассационного Департамента Правительствующего Сената №120 было установлено, что в России ипотека является вещным правом.***

Это означает, что кредитор (залогодержатель) по ипотечному обязательству приобретает право собственности на заложенную вещь, а не способ