

Любой собственник жилья, не вошедший или своевременно вышедший из состава такого ТСЖ, вправе потребовать через суд компенсации нанесенного ему ущерба и упущенной выгоды, возврата незаконно взысканных с него «коммунальных платежей» и т.п.

**Документы, которые присылают  
организаторы «районных ТСЖ»  
в адрес собственников жилья,  
и их критика**

В качестве примера используем документы, которые подготовлены и рассылаются казанскими организаторами и их «инициаторами».

Чтобы было понятно, кто такие «инициаторы», приведем ряд выдержек из жилищного кодекса:

**«Статья 44. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.**

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является **органом управления многоквартирным домом...**»

**«Статья 45. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.**

1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых ими решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Проводимые, помимо годового общего собрания, общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются **внеочередными**. Внеочередное собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано **по инициативе любого из данных собственников**.

3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, **обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов...**

4. Собственник, **по инициативе которого** созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений...

5. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме **должны быть указаны:**

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания

приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка для собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться».

**«Статья 47. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования.**

1). **Решение общего собрания** собственников помещений в многоквартирном доме **может быть принято без проведения собрания** (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решения по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования – **передачи в место** или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование...»

**«Статья 48. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.**

1. **Правом голоса** на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, **обладают собственники помещений в данном доме ...**

2. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество **в данном доме ... и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются...**»

Прекратим цитирование закона и обратим внимание на следующее.

**Во-первых**, под **«инициаторами»** будем понимать тех лиц, которые вызывают «собрание» или организуют «заочное голосование».

**Во-вторых**, необходимо отвлечься от «необычной разумности» российского Законодателя.

Не надо обращать внимание на то, что «орган управления» не существует вне формальной организации или вне юридического лица. Тем более в природе не существует «орган управления домом». Это – фантазия и волеизъявление Законодателя.

Не надо обращать внимание, что «общественное собрание» ни за что не отвечает и никого не имеет права в чем-то обязывать. Нет «ответственного лица». Такую безответственность и правовой произвол Законодатель захотел и установил своей волей.

Не надо обращать внимание на «поразительную фантазию» Законодателя, который ввел понятие – «общее собрание без проведения собрания», назвав такое фиктивное собрание «собранием в форме заочного голосования». Он просто «не знает», что при проведении «очного собрания», облада-

ющего кворумом, допускается «заочное участие в голосовании». Он «все собрание» превратил в «заочное голосование». Это – удобный способ для развита преступности под прикрытием «решения общего собрания». В конечном счете такова воля российского Законодателя.

**В-третьих**, надо сконцентрировать внимание на соблюдении «диких правил» жилищного кодекса и «подловить» разных «инициаторов» в нарушении этого закона, чтобы требовать «строгого соблюдения закона», и на этой основе пытаться защитить свое право на жилище.

**С этих позиций акцентируем внимание читателей на следующих правилах:**

- **правом голоса** по вопросам, поставленным на голосование, **обладают собственники помещений в данном доме** (только в данном, а не в другом доме);
- голоса, которыми обладает какое-то лицо в одном доме, не должны учитываться при принятии решения собственниками другого дома.

Эти нормы могут быть учтены в суде в качестве основания признания ничтожным решения «общего собрания» в масштабе района, когда владелец помещений в одном доме осуществляет «инициативу» и проводит собрание в других домах, в которых он не является собственником помещений.

**В качестве второстепенного фактора**, на который суды могут не обращать внимания, следует обратить внимание на содержание пунктов 1,2 и 4 статьи 45. Из норм статьи 45 следует, что в форме заочного голосования может проводиться только «внеочередное собрание». Только такое собрание может проводиться по «инициативе» одного из собственников помещений в данном доме и на основе регламента, установленного «обязательным собранием».

**Другим фактором**, на которое следует обратить внимание – каждый собственник должен обладать конкретным числом голосов. Без этого невозможно определить наличие «кворума». В перечне, указанном в пункте 5 статьи 45, этот показатель не выделен отдельно, но для признания решения правомочным этот показатель должен быть указан и документально подтвержден.

**Теперь рассмотрим те документы, которые рассылались в адрес собственников жилья в конкретном случае (в июле 2008 года в г.Казани).**

**Документ 1.** Приведем выдержку из этого документа.

*«Председатель инициативной группы ... – собственник кв ... в д. 110 по ул.Юлиуса Фучика.*

*Секретарь инициативной группы ... – собственник кв. ... д.35 по ул.Ноксинский спуск.*

#### РЕШЕНИЕ

*собственника (-ов) помещений, принятое в форме заочного голосования по адресу: РТ, г.Казань, ул \_\_\_\_\_ дом №\_\_ квартира №\_\_, общая площадь \_\_\_\_\_*

Сведения о собственнике помещения, участвующем в голосовании:

(Ф.и.о. гражданина или наименование юридического лица)

(паспортные данные (серия, №, кем и когда выдан), место рождения)

Площадь помещения, находящаяся в собственности \_\_\_\_\_ кв.метров;  
Сведения о документе, подтверждающем право собственности на жилое помещение: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_

(договор приватизации, купли, мены дарения и т.д.)

По вопросам повестки дня общего собрания:

1. Утверждение состава счетной комиссии

№ п/п	Ф.И.О кандидата в счетную комиссию	ЗА	ПРОТИВ	Воздержался

Прервем цитирование «документа» и выскажем комментарий.

Данный проект решения разослан «инициаторами» в десятки домов, в которых они не являются собственниками помещений. Их расчет простой. Кто-то «по глупости» примет участие в «голосовании». Кто-то проигнорирует такое обращение и не прореагирует на него. Это позволит «инициаторам» и стоящими за ними людям создать «районное ТСЖ».

Если граждане являются дальновидными, хотят защитить свое право на жилище (и на жизнь) или хотят «заработать» на действиях «странных инициаторов», то они обязательно должны прореагировать на данный документ.

Прореагировать можно разным образом. Реакция нужна хотя бы для того, чтобы сохранить возможность защиты права на жилище в будущем.

**Например, каждый собственник жилья** вправе потребовать от инициатора:

- указать величину его доли в общей собственности и число голосов, которыми он обладает в том доме, в котором живет данный собственник, а также указать юридический документ, подтверждающий наличие у него такого права;
- указать долю в общей собственности и число голосов, которыми обладает «инициатор» в том доме, в котором он живет, а также юридический документ, подтверждающий наличие у него конкретной доли и конкретного числа голосов. При этом не надо указывать наличие у него права собственности на квартиру. Речь идет о другом праве.

Каждый собственник жилья вправе предупредить инициатора о необходимости строгого соблюдения норм ЖК РФ, хотя это может оказаться небезопасным делом, ибо речь идет о сознательной и организованной уголовной преступности при попустительстве органов государственной и муниципальной власти. Тем не менее, без борьбы право на жилище и на жизнь сохранить большинству граждан будет невозможно.

Продолжим цитирование.

«2. *Принятие решения об изменении способа управления многоквартирным домом. Предлагаемый инициаторами способ – управление товариществом собственников жилья:*

За \_\_\_\_\_ Против \_\_\_\_\_ Воздержался \_\_\_\_\_

1. *Создание Товарищества собственников жилья*

За \_\_\_\_\_ Против \_\_\_\_\_ Воздержался \_\_\_\_\_

2. *Принятие Устава Товарищества собственников жилья – с предлагаемой редакцией Устава можно ознакомиться у инициаторов собрания либо по адресу: 420140, г.Казань, ул.Проспект Победы, д.114.*

За \_\_\_\_\_ Против \_\_\_\_\_ Воздержался \_\_\_\_\_

3. *Определение количественного состава Правления ТСЖ – предлагаемое количество 9 человек*

За \_\_\_\_\_ Против \_\_\_\_\_ Воздержался \_\_\_\_\_

4. *Избрание персонального состава Правления ТСЖ;*

.....  
13. *Утверждение текста договора управления многоквартирным домом (прилагается)*

За \_\_\_\_\_ Против \_\_\_\_\_ Воздержался \_\_\_\_\_

14. *Утверждение ежемесячных целевых взносов (тарифов) на 2008 год (прилагается)*

За \_\_\_\_\_ Против \_\_\_\_\_ Воздержался \_\_\_\_\_

*Подпись собственника \_\_\_\_\_».*

Закончим цитирование этого документа и прокомментируем его.

Вопросы, вынесенные на голосование, подтверждают характеристику сущности и назначения операции по «изменению способа управления мно-

гоквартирным домом». Речь идет об отказе от «управления с помощью управляющей организации» и о переходе к созданию «районного ТСЖ».

Следует обратить внимание на профанацию функции учредителя (участника) ТСЖ. Ему «предоставлено право ознакомиться с Уставом», если он захочет. Участникам не вменяется в обязанность изучения соответствия устава закону и его правам, свободам, интересам, обязательство соблюдать устав. Им дано «право ознакомиться». Это – характерный способ обмана и мошенничества.

**Документ 2.** Собственникам жилья предлагается подписать бланк заявления о вступлении в члены ТСЖ:

**«ЗАЯВЛЕНИЕ**

**о вступлении в члены товарищества собственников жилья «Азино-2»**

**В правление ТСЖ «Азино-2»**

№	Вид собственности	(государственная/частная) (подчеркнуть)
1	Тип помещения	(жилое/нежилое)
2	Адрес помещения	г.Казань, ул. _____ Дом __, корп. __, кв. ____
3	Ф.И.О. собственника (представителя)	_____
4	Свидетельство о госу-арственной регистрации права собственности	№ _____ Дата выдачи _____
5	Общая площадь помещения без учета балконов и лоджий, кв.м	

**Прошу принять меня в члены ТСЖ «Азино-2»**

«\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

Подпись \_\_\_\_\_ .

Прокомментируем данный «документ».

**Обратите внимание на важные обстоятельства:**

- устав еще не принят, итоги собрания не подведены, решение еще не признано правомочным, но собственнику жилья уже предлагают «вступить в члены ТСЖ». Это означает, что «принятие устава» и создание юридического лица являются профанацией. Оно уже существует независимо от воли учредителей. Собственнику жилья предлагается вступить в существующее ТСЖ;
- речь идет не о ТСЖ в данном домовладении, а о ТСЖ в масштабе большого микрорайона – Азино-2;

- от собственника жилья не требуется наличия у него права долевой собственности и «права голоса». Это означает, что он «принимается в состав членов» ТСЖ, не имея «права голоса» в принятии общего решения. Он должен стать бесправным членом странного (авантюрного и преступного?) ЮЛ.

**Документ 3.** Еще не подведены итоги «общего собрания», еще не утвержден устав и, казалось бы, не создано ТСЖ (?), но собственнику жилья уже предлагается подписать «Договор управления многоквартирным домом». Приведем только преамбулу этого документа, поскольку подобный документ уже рассматривался в предыдущем разделе.

**«Договор управления многоквартирным домом**  
(между управляющим и собственником помещения,  
с дополнительными услугами)»

ТСЖ «Азино-2», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице Председателя правления \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол общего собрания собственников помещений многоквартирных домов) и собственник (и) помещения \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий (не) от своего имени, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем...».

Закончим цитирование данного документа и прокомментируем его.

Еще не подведены итоги голосования, не принято решение, не подана заявка на государственную регистрацию «юридического лица», а «ТСЖ», оказывается, уже существует. Предлагается не «Проект будущего договора», а текст «Договора для подписания».

#### **Документ 4**

**«Тарифы набора жилищных услуг на 2008 г. по ТСЖ «Азино-2»**

№ п/п	Наименование статей жилищных услуг	Единица измерения	Тариф на 2008 г. руб.
1	Капитальный ремонт	м <sup>2</sup>	1,8
2	Управление жилым фондом	м <sup>2</sup>	0,65
3	Уборка подъезда	м <sup>2</sup>	1,12
4	Уборка двора	м <sup>2</sup>	2.09
5.	Текущий ремонт зданий	м <sup>2</sup>	1.85
6.	Текущий ремонт и содержание водопроводно-канализационных сетей	м <sup>2</sup>	1,47
7	Текущий ремонт сетей отопления	м <sup>2</sup>	1,04
8	Дератизация	м <sup>2</sup>	0,14

9	<i>Вывоз ТБО</i>	<i>Чел.</i>	<i>21,94</i>
10	<i>Обслуживание и эксплуатация лифтов</i>	<i>Чел.</i>	<i>65,94</i>
11	<i>Антенна</i>	<i>кв.</i>	<i>28,3</i>
12	<i>Радио</i>	<i>кв.</i>	<i>19</i>
13	<i>Домофон</i>	<i>КВ.</i>	<i>29</i>

*Председатель инициативной группы,  
собственник кв. \_\_ д. 110, по ул. Юлиуса Фучика ...»*

Кратко прокомментируем содержание этого документа.

**Во-первых**, опять обратим внимание на «несуразицу». Юридическое лицо еще не создано, но уже предлагается «утвердить тарифы» (в июле на весь 2008 года).

**Во-вторых**. Прокомментируем «правомочность взыскания тарифов».

Собственники жилья не являются совладельцами общего имущества в доме, не являются совладельцами земельного участка, не приобрели еще такого права, но им предлагается «признать наличие у них такого права» и предлагается платить за содержание чужого, не принадлежащего им имущества «на добровольной основе»

**Таким образом**, худшие опасения авторов книги подтверждаются содержанием и назначением приведенных документов.

***Как граждане могут бороться  
с навязываемым им «выбором  
нового способа управления  
многоквартирным домом»***

Каждый собственник жилья самостоятельно принимает решение о целесообразности или нецелесообразности борьбы за свои жилищные права. Авторы могут лишь оказать «кон-

сультативную помощь» желающим бороться за свои жилищные права. Даже небольшое число таких «желающих» способно оказать влияние на «самообразование органов власти» и внутреннюю политику в государстве в интересах всех граждан безлично.

Для осуществления борьбы могут использоваться разные институты власти:

- суды разных инстанций;
- прокуратура;
- разные надзорные органы (МВД, ФСБ, Налоговая инспекция, «уполномоченные по правам человека»);
- народные депутаты и комитеты законодательных органов власти, «Общественная палата»;
- средства массовой информации (СМИ);
- политические партии и т.д.

В данном подразделе кратко остановимся на использовании судов.

Обращения в суд (иски) можно разбивать на «технологические части», разбивая сложный иск на несколько простых и понятных этапов. Это целесо-



образно делать для того чтобы облегчить суду принятие решения по «частному вопросу», а затем в следующем судебном иске опираться на решение предыдущего суда. В конечном счете иск может быть доведен до уровня «возмещения собственнику жилья ущерба и упущенной выгоды» действиями конкретных физических и юридических лиц и «соответствующему обогащению истца».

При обращении с иском в суд необходимо полностью отказаться от эмоций и требовать только одного – строго соблюдения закона.

**Например**, по материалу данного подраздела первый иск может быть направлен на установление судом факта, что инициатор, владеющий квартирой в каком-то доме, не имел права проводить общее собрание в доме, в котором квартирой владеет истец. Надо на первом этапе удовлетвориться таким судебным решением и не требовать ничего иного.

**Например**, на следующем этапе, опираясь на решение предыдущего суда, надо в судебном порядке требовать признания того, что «инициативная группа» не имела право проводить «общие собрания во всех домах, в которых «инициаторы» не являются собственниками помещений. Этот иск можно объединить с первым.

**Например**, после принятия судебных решений по двум предыдущим искам, можно обратиться в суд о признании факта, что создание «районного ТСЖ» противоречит закону, и государственная регистрация такого ЮЛ должна быть отменена.

После этого можно начинать серию исков о посягательстве незаконного ТСЖ на имущественные и неимущественные права собственника жилья и требований о компенсации нанесенного собственнику ущерба и упущенной выгоды. При грамотных исках речь может идти о суммах, сравнимых с рыночной ценой квартиры, а также о возврате незаконно взысканных «тарифах», а также об иске с целью компенсации «злоупотребления властью» к органу местной власти.

Некоторые иски могут подаваться (по законному неформальному сговору) разными собственниками жилья, чтобы рассредоточить ответную реакцию «управляющих организаций» и снизить ее опасность. После того, как один из собственников жилья добьется положительного решения, другие могут обращаться в суд с признанием их аналогичных исков. Лидерство в осуществлении таких исков можно менять. Конечная цель, связанная с компенсацией ущерба, может стать целью множества разных собственников жилья, число которых может начать расти, как снежный ком.

Чем раньше органы власти «увидят растущую для них проблему», тем раньше они изменят ошибочное (вредное) законодательство. От этого выиграют все граждане (безлично).

## **8.5. Частный способ борьбы граждан за жилье: превращение индивидуальной квартиры в коммунальную квартиру и снижение налогового бремени на недвижимость**

Граждане могут повышать защищенность своего права на жилье (и на жилище), не обращаясь в суды и в другие органы власти за защитой. Существуют разные методы организованной социальной защиты, «самозащиты» граждан от неразумных действий органов власти. Для примера рассмотрим один из таких путей и связанные с ним две идеи «самозащиты».

### ***Повышение социальной защищенности собственников жилья***

Предлагаемые идеи применимы в случае, когда речь идет о двух или многокомнатной квартире с изолированными комнатами, либо о коттед-

же (индивидуальном доме). Путь один, а идеи – две.

Путь (общий метод достижения разных целей) – превращение индивидуальной квартиры с одним коллективным собственником в коммунальную квартиру с социальной организацией собственников разных помещений.

Идеи две: «повышение социальной защищенности права граждан на жилье» и повышение «экономической защищенности права граждан на жилье».

Суть «пути». Большинство граждан, которые приватизировали квартиры, оформили на них право совместной или долевой собственности.

Например, если в квартире 4 собственника, то каждый из них при совместной собственности считается «собственником на ? часть». Лишь все вместе они образуют «одного собственника» ( $1/4 + 1/4 + 1/4 + 1/4 = 1,0$ ). Каждый из таких собственников имеет одинаковое свидетельство о праве собственности на одну и ту же квартиру.

Теперь предположим, что такие совладельцы квартиры составили (по своему желанию) договор (подписали его и удостоверили его нотариально) об «установлении долевой собственности и обособлении прав собственности на изолированные помещения». Иными словами, таким договором совладельцы квартиры превращают индивидуальную квартиру в «коммунальную квартиру».

Например, в двухкомнатной квартире одна комната после ее превращения в коммунальную будет принадлежать на праве совместной собственности одной паре физических лиц, другая комната – другой паре физических лиц, а «места общего пользования» (коридор, кухня, ванная комната, туалет) и бытовое оборудование – на праве общей долевой собственности.

Конечным результатом такого преобразования квартиры станет получение собственниками разных комнат разных свидетельств о праве собственности на свои комнаты. Вместо одного коллективного собственника (из четы-

рех человек) появилось два коллективных собственника (по два человека) на разное жилье.

Такое перераспределение прав собственности, с одной стороны, порождает новые проблемы в семейных отношениях, а с другой – повышает социально-экономическую защищенность семьи от «плохих действий» органов государственной власти.

Например, если «управляющая организация», разные «кредиторы» и другие лица «накатывают» на собственников одной из комнат и пытаются изъять у них право собственности на жилье, то у членов такой семьи возникает следующая социальная защищенность:

- члены семьи, у которых «атакующие их лица», изъяли право собственности на комнату, не окажутся на улице, а могут быть «пригреты» другими членами семьи, сохранившими свою собственность на комнату;
- собственники другой комнаты должны иметь «преимущественное право» на выкуп комнаты, из которой выселяют другую часть семьи (это может быть предусмотрено договором о перераспределении собственности);
- вселять на место выселенных лиц других лиц окажется захватчикам комнаты сложнее, поскольку для этого требуется согласие собственников оставшейся комнаты, ибо «новые жильцы» должны соблюдать правила пользования общим имуществом в данной коммунальной квартире. Эти правила специально и детально должны быть прописаны в договоре о перераспределении собственности на квартиру. Необходимость соблюдения этих правил и решения суда по этому вопросу обременяет действия захватчиков комнаты и т.д.

Заинтересованная поддержка членами семьи, сохраняющими право собственности на свою комнату другой части семьи, которая пострадала из-за действий разных «властных лиц», повышает социальную защищенность семьи в целом.

Например, при переселении собственников по «Программе ликвидации ветхого жилья» или по иным причинам, органы власти вынуждены каждому собственнику предоставлять отдельное жилье, а если бы собственники не разделились, то они получили бы одно жилье на всех.

Если семейные узы не рвутся, то превращение одного коллективного собственника в два, три или большее число собственников повышает их социальную (организованную) защищенность. Если на базе индивидуального дома (коттеджа) члены семьи, включая несовершеннолетних, создают жилищный кооператив, то это еще сильнее может повысить их социальную защищенность. Задача одна – как можно грамотнее и с профилактикой разных опасностей составить текст договора о преобразовании собственности.

### ***Выявление экономической налоговой проблемы и метод ее решения***

Для того чтобы разобраться в сущности этого метода и оптимальным способом защитить право на жилье или жилище,

надо изучить (проанализировать) налог на недвижимость физических лиц. **Задача** – снизить налоговое бремя и тем самым повысить защищенность права на жилище.

В качестве объекта анализа возьмем ФЗ 1999 года «О внесении изменений и дополнений в закон Российской Федерации «О налоге на имущество физических лиц»».

Рассмотрим содержание статьи 3 этого закона, отраженное в таблице 8.1.

Таблица 8.1

**Зависимость ставки налога от величины  
инвентаризационной цены**

Цена имущества	Ставка налога
До 300 тыс. руб.	0,1 % от цены
От 300 до 500 тыс. руб.	От 0,1 до 0,3 %
От 500 тыс. руб. и выше	От 0,3 до 2,0 %

В табл.8.1 отражена дифференциация ставки налога в зависимости от цены недвижимости. Внешне похожую «дифференциацию» используют другие государства, например, Франция. Однако разные государства вводят разную защиту прав граждан на жилище. Может устанавливаться цена недвижимости, ниже которой налог не взыскивается. Может устанавливаться величина дохода, ниже которого с граждан налог не взыскивается. В России, например, налог на жилье не взыскивается с социальных категорий граждан, отнесенных к пенсионерам или к инвалидам, но с детей, даже с грудных – взыскивается, обременяя воспроизводство населения. В некоторых странах, например в Голландии, малообеспеченным гражданам выплачивается денежная поддержка на содержание жилья (и на содержание детей) и т.п. В России подобная поддержка носит униженный характер.

Ставка налога в табл.8.1 ограничена пределами. Это означает, что в рамках указанного предела конкретную величину устанавливает орган местной (муниципальной) власти.

Проанализируем характер дифференциации налога и выявим «истинную цель», которую скрыл в этом законе российский Законодатель. Для этого мысленно заставим граждан России соблюдать данный закон и посмотрим, что из этого получится.

Для простоты рассмотрения будем полагать, что ставки налога устанавливаются в максимальном размере.

Оценим величину налогового бремени на собственников квартиры, рассматривая разные варианты состава семьи, все члены которой являются совладельцами квартиры, включая детей.

Для простоты предположим, что на каждого члена семьи приходится количество квадратных метров, равное «средней обеспеченности» граждан жильем в России – по 20 кв.м.

Предположим, что инвентаризационная цена существенно ниже (пока) рыночной цены и составляет 7 тыс. руб. за 1 кв.м.

На основе этих предположений законопослушные граждане будут платить налог, величина которого указана в табл.8.2. Данные, приведенные в этой таблице позволяют охарактеризовать специфику и назначение («истинную цель») налогового закона.

Таблица 8.2

**Влияние функционального состава семьи  
на величину бремени налога на жилье**

№ п/п	Количество			Площадь, кв.м		Стои- мость жилья, руб.	Бремя налога, руб.	Бремя налога на одного работ- ника, руб.
	членов семьи	де- тей	рабо- таю- щих	на од- ного чело- века	на семью			
1	2	0	1	20	40	280 000	280	280
2	3	1	2	20	60	420 000	1 260	630
3	4	2	4	20	80	560 000	11 200	2 800
4	4	2	2	20	80	560 000	11 200	5 600
5	4	2	1	20	80	560 000	11 200	11 200
6	5	3	1	20	100	700 000	14 000	14 000

В первых трех столбцах таблицы указаны численность семьи, количество детей в семье и количество работающих членов семьи. В четвертом столбце указана одинаковая величина площади жилья, которая приходится на одного члена семьи – собственника жилья.

В последних двух столбцах указано суммарное налоговое бремя на семью и налоговое бремя на одного кормильца.

Из данных, приведенных в табл.8.2 следует, что при одинаковом праве граждан на жилище (начиная с рождения), которое выражено одинаковой цифрой – 20 кв.м., бремя налога на семью и бремя налога в расчете на одного кормильца оказывается существенно разным.

В зависимости от числа детей и работающих бремя налога возрастает в 100 раз. Наиболее сильно оно начинает расти при количестве детей двое и более (условие простого и расширенного воспроизводства населения). По существу налоговый закон «отменяет конституционное равенство прав на жилище» и обременяет такое право из-за наличия детей, кормящих матерей, безработных и т.п.

Увеличение бремени налога на недвижимость, связанное с увеличением количества детей **порождает дилемму**: что лучше, иметь детей, но отказаться от жилплощади или сохранить жилплощадь, отказываясь от детей?

Возникает вопрос, для какой части населения, для каких его социальных слоев такая «дилемма» становится актуальной?

Республика Татарстан относится к числу «наиболее благополучных» регионов России. В результате анализа распределения граждан по доходам в 2002 году авторами были получены данные, отраженные в табл.8.3.

Таблица 8.3

**Распределение населения по размеру  
среднедушевого денежного дохода за 2002 год**

<b>Группы дохода</b>	<b>Тыс. человек</b>	<b>В % к итогу</b>
<b>Все население</b>	<b>3768,2</b>	<b>100,0%</b>
<b>В том числе со среднедушевым денежным доходом, руб.</b>		
До 500,0	32,4	0,86%
От 500,1 до 750,0	106,3	2,82%
От 750,1 до 1000,0	184,1	4,88%
От 1000,1 до 1500,0	503,5	13,36%
От 1500,1 до 2000,0	537,1	14,25%
От 2000,1 до 3000,0	877,7	23,31%
От 3000,1 до 4000,0	568,5	15,09%
От 4000,1 до 5000,0	349,1	9,26%
От 5000,1 до 6000,0	214,1	5,68%
От 6000,1 до 7000,0	133,4	3,54%
От 7000,1 до 8000,0	84,9	2,25%
Свыше 8000,0	176,9	4,70%

Сравним данные табл.8.2 и 8.3 в предположении, что налог на жилище, не считая коммунальных платежей, не должен превышать 10% от совокупного дохода семьи.

В расчете на 1 месяц налоговое бремя на одного работающего для лиц, указанных в табл. 8.3 составляет порядка от 23,3 рублей до 1166 рублей в месяц.

При минимальном потребительском бюджете, равном порядка 4 000 руб. в месяц (в 2002 году) и среднем коэффициенте иждивенчества, равном 1,5, приведенное в табл.8.2 бремя налога на жилье оказывается малосущественным для семей с одним ребенком.

Для семей с тремя и более детьми среднедушевой доход при указанном выше условии должен быть более 7-10 тыс. рублей.

Из табл.8.3 следует, что такое условие соблюдается для части граждан, составляющих менее 3% населения. Для 8% «многодетных граждан» налог на жилище сравним или превышает их среднедушевой доход. Для примерно 35% граждан, имеющих двух и более детей, при указанной жилищной обеспеченности налог оказывается непосильным и может оплачиваться за счет недоедания.

Таким образом, для значительной части многодетного населения налог на недвижимость оказывается существенным, и его значимость с учетом

объективной оценки роста инфляции будет расти и становиться более существенной для большей части населения. Следует отметить, что в сфере ЖКХ в течение 8 лет и более годовой уровень инфляции составлял (100-130)% в год, что в 6-8 раз превосходило за тот же период рост оплаты труда, например, преподавателей в государственной высшей школе (пример социальной несправедливости «управления инфляционной политикой»). Некоторые лица наивно полагают, что инфляция не организуется и не управляется в рамках внутренней политики государства, а зависит от «стихий рынка» и «внешних макроэкономических факторов». Это – обман.

В сложившихся условиях необходимо найти путь ослабления налогового бремени, который граждане могут выбрать и осуществить самостоятельно, без вмешательства органов власти. «Спасение утопающих – дело рук самих утопающих». **Попытаемся найти такой способ.**

**Вернемся к методу** превращения индивидуальной квартиры, принадлежащей объединению собственников, в коммунальную квартиру

**Рассмотрим пример.** Предположим, четыре физических лица являются совладельцами трехкомнатной приватизированной квартиры площадью 60 кв.м.

Предположим, инвентаризационная цена составляет 10 тыс. руб. за 1 кв.м. База исчисления налога равна 600 тыс. руб. Это больше 500 тыс. руб. (см. табл.8.1). При ставке налога 2% бремя налога на семью составит 12 тыс. руб. в год. Эта сумма делится на число совладельцев квартиры и каждый из них должен уплатить 3 тыс. руб. налога.

Теперь предположим, что эти физические лица превратили свою квартиру в коммунальную. Например, две комнаты станут принадлежать на праве единоличной частной собственности двум разным членам семьи, а одна комната – на праве совместной или долевой частной двум другим членам семьи.

Предположим, что, превращая квартиру в коммунальную, участники договора распределили права на имущество таким образом, чтобы на каждого из трех собственников приходилось бы по 20 кв.м. жилой и общей площади (в сумме). При инвентаризационной цене, равной 10 тыс. руб. за 1 кв.м, цена имущества каждого из собственников составит 200 тыс. руб. По этой причине их имущество должно облагаться налогом по минимальной ставке (см. табл.8.1). Каждому из таких собственников будет начислен налог в сумме 200 рублей. В целом бремя налога на всех членов семьи составит  $200 + 200 + 200 = 600$  руб.

**В результате такой «операции»** тем же физическим лицам удалось уменьшить налоговое бремя с 12 тыс. руб. до 600 рублей.

**Тем самым «экономическая защищенность» права собственности на жилье возросла.**

**Обратите внимание** на то, что предложенный метод является **частью проблемы «выбора способа управления», но не домом, а «жилым».**

Таким же способом могут действовать и, например, совладельцы коттеджа, решая проблему «выбора способа управления общим домом».

На этом рассмотрение данного раздела закончим.

## **Глава 9. Разрушение муниципальных ЖКХ и возможные последствия**

### **9.1. Специфика муниципальных ЖКХ и характер законодательных ошибок**

Основой («источником») власти в простых ЖКХ на базе многоквартирных домов является коммунальная собственность на общее имущество в домовладении, которая должна находиться в собственности юридического лица – жилищного кооператива. В силу названия юридического лица и специфики его собственности этот вид собственности («источник власти в таком ЖКХ») получил название «кооперативная форма собственности». Кооперация членов кооператива обеспечивает домовладельцам формирование и использование института власти («вертикальная кооперация»), а взаимодействие частных собственников жилья на рыночных условиях – основа «рыночной («горизонтальной») кооперации» и свободы частной инициативы, творчества.

При образовании селенного хозяйства индивидуальные жилищные хозяйства, неформальные простые ЖКХ и кооперативные ЖКХ должны создавать объединение с обособлением общих ОЕМ и другого коммунального имущества в поселении в общую коммунальную собственность людей, постоянно проживающих в данном поселении.

Однако в малом поселении такое объединение собственников жилищных и жилищно-коммунальных хозяйств по разным причинам оказывается неспособным осуществлять автономное общежительство на территории малого поселения. Для этого необходимо, чтобы поселение обладало свойством «самодостаточности».

Для этого необходимо, чтобы:

- люди, общежительствующие на общей территории, могли работать на территории селенного хозяйства и стабильно получать доход, необходимый и достаточный для удовлетворения насущных потребностей и продолжения рода;
- люди, организующие общежительство, могли создать формальную организацию в виде юридического лица и коллективно получать доход, достаточный для содержания своих органов самоуправления (народовластия) и т.д.

Таким сложным свойством могут обладать большие поселения (города) или объединение сельских поселений.

Такие самодостаточные и автономные народные хозяйства получили название «муниципальных народных хозяйств», собственником которых является «муниципальный народ» («муниципальная община» или просто – «народ»). Члены муниципального народа – его «граждане».



Основа власти народа в своем народном хозяйстве – муниципальная собственность на муниципальные объекты естественной монополии и на иное общее для народа коммунальное хозяйство. Коммунальная собственность в таком большом ЖКХ называется «муниципальной» в силу названия организационно-правовой формы народного хозяйства.

Источник власти в муниципальном хозяйстве – собственность на все муниципальные OEM. Именно благодаря наличию такой собственности народ становится властителем на территории своего хозяйства и способен осуществлять народовластие («естественную монополию»).

Муниципальное народное хозяйство – юридическое лицо (формальное хозяйство).

Такое (народное) формальное хозяйство принципиально и по многим свойствам отличается от простых формальных ЖКХ.

Например, в жилищном кооперативе собственником коммунального имущества является юридическое лицо – кооператив. В муниципальном народном хозяйстве собственником муниципального имущества является не юридическое лицо – «муниципальное хозяйство», а «народ». Народ одновременно является собственником всего муниципального имущества и собственником юридического лица – муниципального хозяйства.

Например, в жилищном кооперативе все его члены одновременно являются собственниками жилищных хозяйств. В муниципальном хозяйстве все члены народа («граждане») являются совладельцами муниципального (коммунального) имущества, но могут не иметь в личной собственности жилищных и других хозяйств и т.д.

В ходе перестройки государственного устройства России и ее социально-экономического уклада **допущены следующие, наиболее общие и грубые законодательные ошибки:**

1) разрушена старая и не создана вообще система народовластия:

- народы не являются формальными организациями со своим членством («гражданством») и статусом «юридического лица»;
- их внутренним органам (власти) предоставлен статус «юридического лица», а самому «народу» – не предоставлен. «Внутренние органы гуляют вне своего социального тела» и «творят все, что хотят, не считаясь с телом, которому принадлежат»;
- муниципальная собственность принадлежит не муниципальному народу, а его «органам власти, гуляющим вне своего тела». Поэтому народ превратился в формальную химеру, статус «гражданина» утратил свое главное назначение, а «органы власти народа, но без народа» получили возможность распродавать общенародную собственность (и власть над народом) кому угодно и как угодно;
- в органы муниципальной власти избирают не граждане, а «жители», в том числе иностранные лица. Тем самым создана основа для унижения и изгнания народа или замещения его на иностранных лиц с «их властью» над «коренным народом»;

2) разрушена система объединения муниципальных народов в народы областей, краев, республик и создания из региональных народов общегосударственного объединения народов – «нации»:

- исчезла генетическая связь между членом муниципального народа и гражданином государства. Почти никто не понимает, чем по существу отличается гражданин народа и гражданин нации (государства) от лица, не являющегося гражданином, но находящегося в стране;
- исчезла материально-правовая основа единства всех народов – их общая межмуниципальная, национальная собственность на все региональные и национальные OEM в стране и т.д.

***Если обратиться к текстам Уставов всех городов и районов России, то не трудно обнаружить отсутствие в них:***

- понятия «народ» и определение статуса юридического лица – «народ»;
- понятия – «гражданин» (член народа). Вместо понятия «гражданина народа» используются термины «житель», «гражданин России» и т.п.;
- понятия «муниципальная собственность» и перечня муниципальных OEM, их место и роль в осуществлении народовластия и т.д.

Вопрос о собственности народов и граждан на муниципальные OEM – ключевой вопрос сохранения или ликвидации народовластия вместе с народами и их гражданами, вместе с их государственностью.

## **9.2. «Главный источник власти» над городами России и над народами городов. Характер угрозы**

Модель единого хозяйственного комплекса и представления о ЖКХ позволяют раскрыть суть представления о **«главном источнике власти»** в любом городе любого государства.

Таким «полным источником» является полная власть (собственность) над всеми объектами естественной монополии в городе:

- границы города на поверхности земли;
- недра под городом;
- улицы, площади, проезды в городе и на выходе их города;
- системы водозабора и водоснабжения;
- системы водоотведения (бытовой и ливневой канализации и системы водоочистки);
- системы электроснабжения и источники электроэнергии в городе;
- системы газоснабжения города;
- системы теплоснабжения и источники тепла;
- вокзалы, порты и иные транспортно-логистические цепи и узлы, имеющие общегородское и жизненно важное значение для граждан народа города и его жителей, хозяйствующих субъектов;

- системы связи и т.п.

Все эти объекты представляют собой «объекты коммунальной собственности «городского народа». Если народ сохраняет их в своей собственности, то он становится единым социальным организмом, который осуществляет в городе власть над самим собой и над всеми субъектами. **Осуществляет свою, народную «естественную монополию»** (власть самого над собой и над своими гражданами, а также над сторонними лицами).

Народ не должен отдавать власть над собой другим лицам, превращаясь в «стадо рабов» при чужом властителе.

Главная идея «врагов народа» заключается в том, чтобы обмануть народы и отнять у них естественную монополию, т.е. власть самих над собой через власть над общенародным коммунальным (муниципальным) имуществом.

Тот субъект или группа субъектов, которые захватят эти объекты в личную («частную») собственность, станут устанавливать своей волей тарифы, не считаясь с интересами и возможностями граждан и других субъектов оплачивать их поборы. Такие субъекты превратятся в подлинных властителей города, во властителей над всеми гражданами и жителями, над народом города в целом.

Народ, отдавший захватчикам свою «естественную монополию» и ликвидировавший свое «самовластие» («народовластие») перестает быть народом и «коллективно превращается в стадо рабов», судьба которых зависит от милости захватчиков.

Для эффективной власти над городом и его народом достаточно захватить в собственность жизненно важные ресурсы, их источники и коммуникации, по которым они поставляются каждому потребителю.

Для того чтобы обмануть народы городов России в политической литературе и СМИ распространяются лживые утверждения, что:

- объекты естественной монополии являются убыточными, хотя они являются самыми доходными;
- в бюджете нет денег для содержания и развития таких объектов, и поэтому, мол, нужны частные инвесторы, которым нужно передать такие объекты;
- для содержания и развития OEM можно использовать иностранных лиц с их капиталами и т.д.

Многие из таких OEM уже проданы в розницу разным, преимущественно отечественным «частным лицам».

В первую очередь речь идет об операциях по захвату такого «опта» в столицах областей, краев и республик. Такие (крупные и центральные) города являются «центрами кристаллизации» (и кооперации) региональных народных хозяйств и народных объединений. Поэтому, захватывая власть над такими городами, иностранный приобретатель получает возможность разного управленческого воздействия на разные регионы России, в том числе по подрыву федеральной системы власти, системы национальных олигархов и по провоцированию процесса разделения страны на враждующие между собой регионы.

Если такой захват городских OEM иностранными и враждебными россиянам лицами произойдет во всех региональных (областных) столицах, крупных городах России, то Российская Федерация может утратить суверенитет и свою территориальную целостность. Федеральные и иные органы власти могут стать послушным орудием в руках иностранного приобретателя.

***Это одна из главнейших угроз, возникшая в России после 2005-2006 года. Характер ее развития может привести уже в течение ближайших 2-4 лет к необратимым и трагичным последствиям для России и России.***

Первый автор считает, что можно и нужно принять конкретные меры и действия по ликвидации такой угрозы и по исключению ее на будущее. Сделать это пока нетрудно.

Для борьбы с любой национальной угрозой надо знать специфику и условия ее развития, организационно-правового и иного обеспечения действий враждебных сил. Для более ясного понимания ряда специфик указанной угрозы, рассмотрим «дополнительные сведения», приближающие заинтересованного читателя к пониманию характера и серьезности угрозы, о которой говорит первый автор данной книги. Представим такие «дополнительные сведения».

### **9.3. Дополнительные сведения: начальные представления о «виртуальных организациях»**

В интересующей нас стратегии особое место занимает методология проведения операций по захвату власти над Россией. В рамках этой сложной методологии следует выделить минимум три разных методологии:

- методология создания виртуальных организаций и их использование в большом и сложном функциональном пространстве от руководства США (главный противник России) до руководства России и городов России («в обход федерального центра»);
- методология преступного «частно-государственного партнерства»;
- методология использования ложной «ипотеки» для ведения «холодной» войны.

Сначала введем представления о «виртуальных организациях», а затем – об использовании вредной «ипотеки».

**Виртуальная организация** – группа юридических лиц, объединенных на договорной основе «лидером» для достижения общей цели без создания «юридического лица».

Виртуальные организации могут быть прогрессивными и полезными для внутреннего и внешнего рынка – **«рыночными организаторами»**, но могут быть и лицами, вредными для национальной экономики и государства. Более того, под девизом «рыночных отношений» за виртуальными организациями мо-

гут скрываться политические операторы, решающие сугубо политические (захватнические колониальные и военные) задачи (в рамках «холодной» войны).

Приведем пример создания виртуальной организации, действующей в качестве рыночного организатора на внутреннем (национальном) рынке.

Предположим, что в производстве какого-то потребительского товара от стадии добычи сырья, производства полуфабрикатов и до стадии реализации товара в сложившей системе рыночных отношений участвует много десятков разных юридических лиц.

Предположим, что рыночный аналитик обнаружил, что, разорвав какие-то сложившиеся договорные связи и изменив условия договоров, можно построить цепочку договорных отношений, которые за счет оптимизации налогообложения, укорочения цепи посредников и по другим причинам все мысленно выделенные участники могут получить больший доход и на условиях большей гарантии.

Такой «аналитик» может превратиться в «рыночного организатора», который, заключив с выделенными субъектами договора и влияя на договора между ними, поможет им получить дополнительную прибыль от изменения их организационно-правовой структуры, оставляя себе часть прибыли «за общее договорное руководство системой». В этом случае рыночный организатор становится «лидером» в группе договорных участников – руководителем «виртуальной организации».

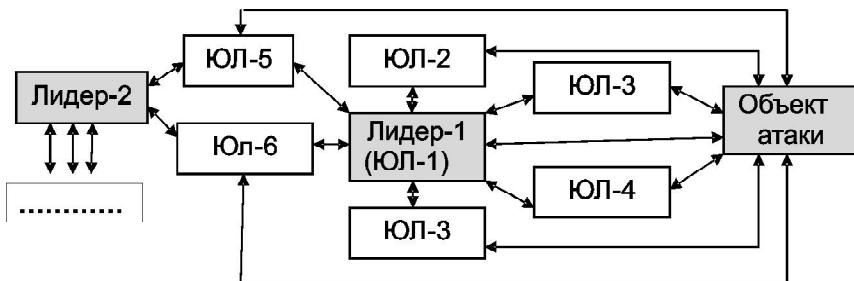
Например, в 90-х годах группа немецких «аналитиков» апробировала построение таких «виртуальных организаций» с вовлечением в них двадцати и больше юридических лиц.

Например, в России в период «активной приватизации» в интересах частных лиц был создан искусственно дефицит денежных средств у большинства отечественных товаропроизводителей, и по этой причине многие предприятия не могли «рассчитаться с бюджетом» (уплатить требуемые налоги). В таких условиях лица, входящие в систему власти или приближенные к этой системе создали «под крышей Минфина» системы «взаимозачета». Виртуальный организатор, руководивший такой системой, «помогал» предприятиям рассчитываться друг с другом и через созданную им цепочку рассчитываться с бюджетом.

Например, талантливую региональную систему «взаимозачета» по расчету с федеральным и региональным бюджетом создала группа лиц в Республике Татарстан, введя «векселя банка «Ак-барс»». Это позволило приватизировать республиканским лицам основные объекты в республике, не допуская к этому «пирогу» иностранных лиц и «федералов».

Упрощенная «модель места» виртуальной организации из 7 субъектов изображена на рис.9.1.

Изображена абстрактная модель из 7 разных «юридических лиц», объединенных «виртуальным организатором» (Лидер-1), которые совместно, но с разных сторон и, вроде бы, по «разным поводам» вместе и организовано



*Рис. 9.1. «Структура рыночной ниши», созданной Лидером-1 по договоренности с Лидером-2*

атакуют «Объект атаки», вступая с ним в договорные отношения. Модель приближена в теме данного раздела.

Например, объектом атаки может быть глава администрации города в России.

С другой стороны, эта же организованная группа ЮЛ взаимодействует, например, с иностранным «Лидером-2», находящимся в Европе или в США, «перепродавая» ему результаты своей атаки на объект.

В данном примере отражено то обстоятельство, что формально объект атаки взаимодействует с разными ЮЛ и плохо понимает, в какую цепь он включен и с какой целью. Он не знает и не видит всю систему виртуальной организации, которая может включать в себя разные группы из десятка «лидеров» и многих десятков координируемых ими субъектов. Не знает и не видит «противоположный конец» атакующей его системы, его конечную цель.

Рыночные организации и их виртуальные руководители стремятся к получению дохода и прибыли. Это обстоятельство может учитывать государственный стратег. Он может выделять из своего бюджета или из других своих ресурсов денежные средства, может использовать разных «подставных» (зависимых от него) лиц для организации потока своих и «преобразованных» средств для закупки «источников власти» в других государствах, в том числе закупки оптом, «пулами» и в розницу.

Такой Стратег является Заказчиком и Плательщиком. Используя стремление рыночных субъектов к доходу и прибыли, он строит линейные и разветвленные цепи, ядрами которых являются связанные друг с другом виртуальные организаторы в разных государствах на пути к объекту воздействия и к «желаемому товару».

В этом случае возникает цепь, в которой осуществляется «командно-договорное управление». Принцип простой – хочешь получить доход, «играй по моим (сверху заданным) правилам».

Формально и «внешне» по такой цепи текут «инвестиционные капиталы», оказывается «инвестиционная помощь рыночных субъектов» объекту атаки, а на самом деле цель является чисто политическая – захват власти в

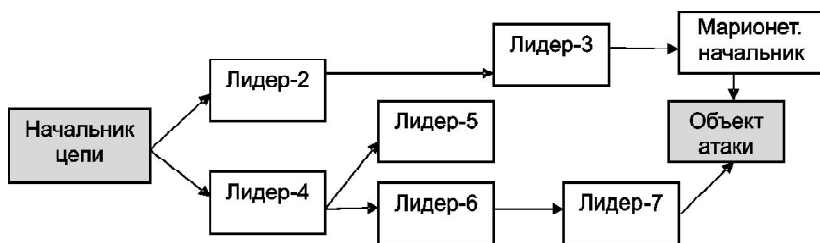
нужном месте, в нужном виде и нужным способом. Все участники такой цепи играют по жестко заданным правилам и входят в состав «скалярной цепи управления», построенной стратегом.

Наиболее развитые такие системы строятся политическими стратегами США. Объект атаки, находящийся на конце цепи не будет иметь представлений ни о всей цепи, ни о ее высшем командном руководителе, ни о своей роли в проводимой им операции. Он будет слышать об «инвестиционной помощи» и планировать «личный доход».

Такие системы имеют сложную структуру и в них свое место занимают разные «общественные организации» в атакуемой стране, которые существуют за счет иностранных «грантов». Свою роль будут играть органы законодательной и правительственной власти, помогающие в качестве «марионеточных начальников» воздействовать на лиц, способных продать «источники власти» иностранному приобретателю.

На рис.9.2 отражена модель такой «скалярной цепи».

На рисунке отражены лидеры без «своего окружения». Стрелки, соеди-



*Рис. 9.2. Модель «скалярной цепи» из системы виртуальных лидеров, организующих рынок атакуемой страны в интересах иностранного «Начальника»*

няющие блоки, символизируют не гражданско-правовые договора, а направления командных воздействий, которые осуществляются с помощью возмездных договоров.

Например, в роли Начальника может быть Конгресс США и его «штабы», а в роли объекта атаки – мэр какого-либо города в атакуемой стране, способный («правомочный») продать «источники власти» над своим городом.

#### **9.4. Дополнительные сведения: использование «ипотеки» для ведения «холодной» войны**

Напомним, что «ипотека» представляет или должна представлять собой запасной (и равноценный основному) вариант расчета должника с кредито-

ром в виде залога прав собственности под отменительным и отлагательным условием при замене основного варианта расчета на запасной путь уступки прав на заложенное недвижимое имущество.

«Ипотеку» можно использовать не только для запасного варианта расчета вместо основного, но и для «военно-грабительских целей». В этом случае творцы «искаженной ипотеки» придумывают правила, согласно которым должник в случае неспособности рассчитаться по основному варианту расчета должен **одновременно**:

- 1) отдать долг кредитору по основному варианту расчета;
- 2) отдать «долг кредитору» по запасному варианту расчета;
- 3) отдавать «долг кредитору» сверх основного и запасного варианта расчета, пока жив, если кредитору удалось с помощью законов государства и условий договора превратить простого должника в «кабального должника».

**Обратите внимание** на подмену важнейшего «принципа объективной ипотеки» – **принцип «или-или»**. Или Должник погашает долг по кредиту **или** уступает кредитору права на заложенное имущество и оказывается в расчете с Кредитором.

Вместо принципа «или-или» разработчики вводят для вредной ипотеки принцип «и-и-и...». Выше указан «долг **и** по кредиту, **и** по ипотеке». На самом деле придумываются минимум три-четыре разных «и». Более того, когда Должник-Залогодатель попытается использовать заложенное имущество для расчета с кредитором, он «вдруг» обнаружит, что цена его недвижимости «почему-то» оказалась в 2-3 раза меньше или стала «почти нулевой либо отрицательной». Это делается для того чтобы «сильнее ограбить» пользователей «ипотечного кредита».

**Модели такой ложной ипотеки** разрабатываются специалистами по «холодной» войне и через свою «рыночную агентуру» внедряются в законодательство атакуемого государства.

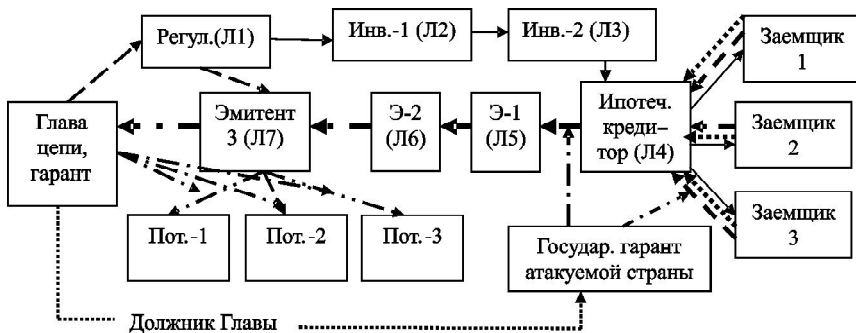
**Самый вредный и преступный вид такой «ложной ипотеки» внедрен в законодательство России**, в первую очередь в виде закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» после преодоления вето президента в 1998 году. Особенно вредный вариант такой «ипотеки» внедрен без заключения «договора об ипотеке» и с использованием механизма «ложной закладной», а также с использованием механизма вторичных ценных бумаг, обеспеченных закладной.

Рассмотрим модель построения иностранным государственным субъектом «управляемой рыночной системы виртуальных организаций» для использования «ложной ипотеки» с целью захвата прав на жизненно важную недвижимость в другом государстве и для превращения атакуемого государства в «кабального должника».

Первый автор не является «изобретателем» рассматриваемой ниже модели. Он лишь раскрывает и обобщает чужой опыт.

Реальная модель является очень сложной, поэтому упростим ее и представим на рис.9.3 вместе с пояснениями к нему.





*Рис. 9.3. Упрощенная модель «организации межнационального рынка», используемая руководством одного государства для захвата власти над другим государством с использованием ложной ипотеки и «метода закладных»*

На рисунке изображена модель организации, состоящей из большой группы «рыночных субъектов» и двух «органов государственной власти», названных (государственным) «Гарантом».

Вместо возмездных договоров связи между субъектами изображены стрелками. При учете наличия возмездных договоров, на рисунке необходимо было бы указывать встречные потоки капиталов, которыми обмениваются участники возмездных договорных отношений. Это сильно усложнило бы изображение модели.

Выделено три основных потока капитала:

- верхняя цепь – путь движения «инвестиционного капитала» из страны 1 (от Главы цепи) через страну 2 в страну 3, в которой находится объект политики («прямая связь»);
- центральная цепь, по которой организатору цепи возвращается капитал в желаемом им виде и желаемым им способом («обратная связь»). Этот путь изображен жирными штрихпунктирными стрелками;
- цепь, которая изображена не полностью и представлена стрелками, направленными от (государственного) гаранта в сторону рыночных субъектов.

Все лица, кроме «Заемщиков» и «Потребителей», обозначены буквами Л<sub>і</sub>. Речь идет о «рыночных лидерах» (руководителей виртуальных организаций).

Поясним модель, изображенную на рис.9.3 и свяжем ее с «ипотекой».

Через «Государственного Регулировщика» (Л11) в стране 1 начинается и организуется движение «инвестиционного (политического) капитала» через страну 2 в страну 3. На рис.9.3 в осуществлении этого потока участвуют Л11, Л12 и Л13.

В отличие от «свободной рыночной инициативы» движение политических инвестиций (на выгодных условиях для участников рынка) огова-

ривается жестко и секретно на начальной стадии движения капитала, в том числе с использованием налоговых льгот и под надзором политических секретных служб. Во второй и третьей зоне движения капитал приобретает формальные свойства «чисто рыночного (частного) капитала». Однако контроль за условиями его движения уходит к началу цепи, и цель таких «инвестиций» носит не предпринимательский характер, а политический, но с учетом стремления участников к получению предпринимательского дохода.

В конце «инвестиционной цепи» в стране 3 появляется «инвестор-посредник», представляющий «богатого иностранного инвестора» или являющийся его «дочерним подразделением». Он предлагает «льготный инвестиционный кредит».

Существуют разные модели построения договорной системы, в которой обычно участвуют три вида субъектов:

- «инвестор»;
- «кредитное (банковское) учреждение», ипотечное агентство» или иной субъект («ипотечный кредитор»);
- «потребители кредита».

Задача «ипотечного кредитора» – обеспечить кредитный договор договором ипотеки (залога). Это означает, что Заемщик в ответ на одно обязательство Кредитора выдает ему два ответных обязательства:

- 1) осуществить денежный расчет, равный кредитному долгу (кредит + начисленные на него проценты);
- 2) осуществить имущественно-правовой расчет путем уступки права собственности на недвижимость, принадлежащую Заемщику.

Напомним, что при классической ипотеке оба этих варианта расчета должны быть равноценными, взаимно заменяемыми и соответствовать принципу «или-или». При ложной (вредительской) ипотеке сделка осуществляется по иному принципу «и-и...».

Поэтому от Заемщика в сторону «формального ипотечного кредитора» направлена не одна стрелка, а две разные стрелки:

- 1) точечная стрелка, характеризующая возврат заемных средств;
- 2) пунктирная стрелка, характеризующая уступку прав собственности на заложенную недвижимость.

Уступка прав собственности на заложенную недвижимость оформляется в виде специфического договора, получившего название «закладной», обладающей свойствами ценной бумаги.

Дальше начинаются «ипотечные игры».

Банк-кредитор оставляет у себя закладную и требует от Заемщика погашения кредитного долга.

Кредит должен погашаться только при условии, что цена закладной уменьшается на сумму возврата кредитного долга. Так должно быть при «объективной ипотеке».

Однако цель политического кредита заключается не в том, чтобы получить предпринимательский доход, а в том, чтобы превратить Заемщика в «кабального должника».

Поэтому «Ипотечный кредитор» осуществляет следующие операции:

- 1) на общую сумму полученных залладных он «выпускает в обращение» вторичную ценную бумагу, называемую условно «пулом залладных» («объединенной залладной»);
- 2) выпуская в обращение пул залладных, этот субъект фиксирует общую цену всех залладных, вошедших в пул;
- 3) собирая с заемщиков «уплату взносов в счет погашения кредитного долга», этот кредитор не отражает в своем пуле уменьшение его цены.

Например, заемщик может погасить 60% или 99% кредитного долга, но пул залладных гуляет по цепи эмиссии не по цене 40% или 1% от начальной цены, а по цене 100% – как будто заемщик не погасил большую часть долга.

Продажей пула залладных в стране (3) может заниматься не сам кредитор, а специализированный эмитент (Л5), действующий совместно со страховой компанией или группой таких компаний, объединенных виртуальным лидером.

Из страны (3) пул залладных через эмитента (Л5) в другой стране (2) поступает к специфическому эмитенту (Л6), например, в организацию, называемую «Европейский рынок краткосрочных векселей».

На этом «рынке» пулы залладных используются для выпуска краткосрочных векселей **под гарантию Главы цепи или его «агента»**. Именно на нем замыкается поток капитала по обратной цепи.

Например, под гарантию Государственного Департамента США на указанном рынке могут выпускаться векселя с уплатой процента до 100% в месяц (до 1200% в год!).

Эти векселя «размещаются» в системе рыночных субъектов и государств Европы и мира.

Напомним, что основой для выпуска таких (политических) векселей являются «пулы залладных на недвижимость», находяющихся в стране (3).

Например, первому автору было предложено принять участие в такой «международной игре» под залог недвижимости, принадлежащей одной из латиноамериканских стран, но «заслон» был поставлен соответствующей службой США. Тем не менее, «авторская разведка» привела к определенным результатам, позволившим выявить часть «айсберга и его стратегии». Речь шла о суммах не менее 1 млрд. долларов США и об использовании «модифицированного плана Маршалла». При проведении «менеджерской разведки» и «выявления правил игры» с участием указанного «Европейского рынка», первому автору пришлось использовать субъектов Канады, США, Великобритании и др.

На рис.9.3 в «обратной цепи потока капитала» конечным звеном является тот же субъект, который запустил «инвестиционный поток» – «Глава цепи».

Конечным продуктом, который стремится получить Глава цепи, – «нужные права на нужную недвижимость в стране (3)».

Выход ценных бумаг в виде пула закладных осуществляется из страны (3) под гарантию ее руководства. Это означает, что такое руководство обязательно рассчитаться с мировым сообществом своими финансовыми или иными средствами, либо уступкой прав на территорию и недра своего государства.

А теперь обратим внимание на экономическую сторону проекта.

Ипотечный кредитор, собирая с Заемщиков плату за кредит, обесценивает цену пула закладных в 2-10 раз. Иностранный эмитент, выпускающий краткосрочные векселя, увеличивает цену пула закладных в 5-10 раз. Продажный ценовой эквивалент заложенной недвижимости для заемщика обесценивается в сравнении с рыночной ценой необремененного имущества в 2-5 раз. За все эти обременения должно отвечать руководство государства, выдавшего «государственные гарантии расчета».

При таких условиях даже небольшие активы, долги по которым могут расти со скоростью до 1000-100 000% в год, могут стать непосильным бременем даже для богатого государства.

Остается один выход – уступить иностранному приобретателю права собственности на территорию государства (3) и (или) на его недра, оказаться во власти иностранного агрессора.

Теперь мы готовы рассмотреть конкретную модель, которую «подсмотрел» первый автор и которая уже используется в одном из регионов Российской Федерации. Авторство модели принадлежит не соавтору данной книги, а иностранному стратегу и «его друзьям» в России.

## **9.5. Дополнительные сведения: организация властной коррупции в виде «частно-государственного партнерства»**

### ***Постановка вопроса***

Термин **«частно-государственное партнерство»** все шире вне-

дряется в политический лексикон россиян, в том числе в тексты нормативных актов, гражданско-правовых договоров и в учебные курсы. Этот сложный термин объединяет три термина:

- частник;
- Государство как юридическое лицо;
- партнерство.

В юридическом и правовом лексиконе термин «частник» не имеет определенного смысла. Условно таким именем можно называть любое лицо, обладающее «частной собственностью».

Частной собственностью, т.е. ограниченной собственностью (сервитутом) на обособленную недвижимость, могут обладать:

- гражданин (частник);
- юридическое лицо, наделенное гражданином частной собственностью (частник);
- созданное Государством юридическое лицо, обладающее частной собственностью (частник);
- Государство как юридическое лицо, обособившее в своей стране или за рубежом часть территории и установившее на нее частную собственность (частник) и т.д.

Тем не менее, в быту и в политике часто термин «частник» связывают только с представлениями о гражданах, иных физических лицах и созданных ими юридических лицах, обладающих частной собственностью на недвижимость. Иногда этот термин распространяют и на физических лиц, обладающих полной собственностью на движимые вещи.

Учитывая это обстоятельство, и для простоты **под термином «частник»** будем понимать только граждан и созданные ими юридические лица, обладающие частной собственностью.

**Под Государством будем понимать** юридическое лицо, за которым скрыто суверенное общенародное хозяйство, собственность на которое принадлежит нации.

Теперь обратимся к термину «партнерство». Речь идет о специфическом взаимодействии, которое называется «договорными возмездными отношениями». Участники такого договора («партнеры») преследуют разные, в том числе противоположные, но согласованные цели. Оторванность и различие целей участников взаимодействия отличает такое взаимодействие от взаимодействия, называемого «самоуправлением». При «самоуправлении» участники взаимодействия имеют общую цель, объединяющую частные цели всех участников. При партнерских отношениях такого единства целей нет, но они могут быть согласованы, а могут быть и несогласованными, диаметрально противоположными. Именно это обстоятельство оказывается целью политической игры с применением термина «частно-государственное партнерство» (ЧГП).

Если ЧГП используется для того чтобы нанести вред народам, гражданам и Государству, то такое ЧГП будем называть «вредным ЧГП». Если ЧГП направлено на согласование интересов граждан, народов и Государства, то такое ЧГП будем называть «прогрессивным (и полезным для всех участников) ЧГП».

Главным объектом рассмотрения в данном подразделе является вредное ЧГП, но в конце подраздела для сравнения и развития политической эрудиции дадим представление и пример прогрессивного ЧГП.

Сторонников вредного ЧГП много в любом государстве и среди внешних противников данного государства. К настоящему времени разработано много разных видов вредного ЧГП, способов и технологий его внедрения во внутреннюю политику государства. Во вредном ЧГП заинтересованы не только внутренние социальные паразиты, внешние враги, но и некоторые руководящие работ-

ники органов государственной и муниципальной власти. Речь идет о таких властных лицах, которые стремятся к коррупции и личной наживе за счет коррупции.

Напомним, что термин **«коррупция»** (от лат. *corruptio* – подкуп) – преступление, заключающееся в прямом использовании должностным лицом, работающим в системе государственной или муниципальной («народной») власти, своих прав, связанных с должностью, для личного обогащения или обогащения близких ему лиц.

Коррупция может быть индивидуальной и групповой, системной и несистемной. Она может быть эпизодической или постоянной.

Без использования коррупции другим сторонникам вредного ЧГП трудно внедрить такую политику в политику государства. Поэтому в первую очередь охарактеризуем связь вредного ЧГП с коррупцией.

Большинство политических обманов строится на искажении понятий и внедрении в политическое сознание граждан разных вредных политических мифов. С вредным ЧГП связаны свои «мифы».

***Миф о «полноценности»  
частной собственности и ее  
альтернативе государственной  
собственности***

Если гражданин России прочтет статью 8 Конституции РФ, то обнаружит правило, согласно которому в Российской Федерации: *«признаются и равным образом защищаются част-*

*ная, государственная, муниципальная и иные формы собственности».*

В приведенное правило заложено несколько грубейших правовых ошибок:

- миф о самостоятельности «права частной собственности», независимости его существования от государственной и муниципальной собственности;
- миф о социальном равенстве права «частной собственности» праву государственной и (или) муниципальной собственности;
- миф о том, что «частная собственность» является «формой собственности», а не подвидом комплекса общей коммунальной и частной собственности.

***Чтобы понять характер и назначение таких «мифов» были понятия, разберемся в сущности базовых понятий.***

***Что такое демократическое государство?***

С одной стороны, под демократическим государством понимается реальное («физическое») суверенное народное хозяйство, полным и исключительным (монопольным) собственником которого является «народ».

С другой стороны, «государство» является юридическим лицом, которое создано «народом» и принадлежит «народу» на праве собственности как юридическому лицу.

Для осуществления самовластия «народ» создает самоуправленческую организацию с разным, необходимым ему, числом «органов власти» и ветвей власти».

Для простоты в дальнейшем будем говорить о государстве как о юридическом лице, вводя это слово с заглавной буквы (Государство).

Итак, в любом Государстве существуют только два вида полной собственности на недвижимость – собственность нации и собственность народов, образующих нацию. Поскольку речь идет об общей коммунальной собственности объединений граждан, образующих разные «организационно-правовые формы», речь идет о двух формах полной собственности – «государственной» и «муниципальной». Все остальные «виды» собственности на любую недвижимость в любом государстве представляют собой некоторую выборку из права полной собственности, которую государственный или муниципальный собственник на определенных условиях уступает своему гражданину или другому субъекту государственного права.

Любые такие выборки права являются производными от государственного или муниципального права и не могут быть независимыми от этих прав, не являются «самостоятельными» и не являются такими же «полными», как полное право собственности, из состава которого они выделены. Частная собственность является одной из таких «выборок» (сервитут).

### ***Каковы основы собственности в Государстве?***

Все недвижимое имущество в Государстве делится на две части:

- Недвижимое имущество общего пользования (ОЕМ), которое находится (должно находиться) в полной собственности «народа» и только «народа». Такое имущество называется государственным, а полная собственность на него – государственной собственностью.
- Обособленные части недвижимого имущества, окруженные со всех сторон ОЕМ, которые могут находиться в ограниченной собственности (на праве сервитута) – в частной собственности.

Частная собственность – ограниченная, неполная собственность (сервитут) на обособленную (выделенную) часть недвижимого имущества, которая образуется за счет уступки Государством части прав собственности своим гражданам и другим лицам.

### ***Можно ли противопоставлять «частную собственность» государственной и (или) муниципальной собственности?***

**Ответ:** различать необходимо, а противопоставлять – нет, нельзя.

**Во-первых,** различать надо, поскольку необходимо отличать причину от следствия, полную собственность от сервитута, выделенного из состава полной собственности. Противопоставлять нельзя, поскольку сервитут не существует вне полной собственности и не должен существовать вопреки воле полного собственника, в роли которого выступает «народ». Тот, кто предоставляет сервитут, тот и господствует над владельцем сервитута. «Часть целого» нельзя отрывать и противопоставлять «целому», вне которого «часть» не существует.

**Во-вторых,** термин «частная собственность» характеризует не свойства собственника, а свойства собственности (власти над вещью и ее содержанием). В роли «частного собственника» может быть не только «гражданин», но и «Государство». И Государство, и «гражданин» реализуют свою

«частную собственность» одинаковым образом. Разница лишь в том, что «гражданин» может реализовать «частную собственность» как физическое лицо или создавая «юридическое лицо», которое он наделяет правом частной собственности. Государство реализует частную собственность только путем создания государственного юридического лица, которое наделяет правом частной собственности.

Поэтому противопоставлять государственную собственность «частной собственности», имея в виду разных собственников, нельзя. Она не зависит от свойств владельца сервитута (обладателя частной собственности).

Еще раз, повторяясь, подчеркнем, что **частной собственностью могут обладать:**

- 1) граждане (члены «народа»);
- 2) юридические лица, созданные (учрежденные):
  - а) гражданами;
  - б) Государством.

**Обратите внимание на следующие обстоятельства.**

- 1) Частная собственность не является полной собственностью и отождествлять ее с полной собственностью нельзя.
- 2) Полной собственностью на любую недвижимость в любом демократическом государстве может (и должен) обладать только народ (нация).
- 3) Частная собственность представляет собой бессрочную, но условную и ограниченную по содержанию, выборку прав (сервитут) из состава полной собственности, которую предоставляет полный собственник каким-либо лицам (физическим и юридическим лицам). Такой сервитут в любом государстве своим субъектам предоставляет (вправе предоставлять) только Государство. Государственная собственность – полная собственность, а частная собственность – сервитут.
- 4) Частная собственность может принадлежать:
  - гражданам (физическим лицам);
  - юридическим лицам, которые созданы гражданами и другими физическими лицами;
  - юридическим лицам, созданным (учрежденным) Государством.
- 5) Государственная собственность является общенародной собственностью, а собственность ординарных юридических лиц принадлежит этим юридическим лицам.

**Если юридическое лицо создано Государством, то собственность такого лица на недвижимое имущество становится «частной собственностью государственного юридического лица».** Еще раз подчеркнем, что такая собственность перестает быть государственной собственностью и становится «частной собственностью юридического лица», **которое принадлежит Государству.**

**Обратите внимание на то,** что Государству принадлежит не собственность на имущество юридического лица, а само «юридическое лицо». Это –