

**В.М.Ланцов, Т.М.Киреева,
А.Э.Устинов, А.Г.Фаррахов,
Р.Р.Фаизова**

РОСТОВЩИЧЕСТВО И ЛИХВА В КРЕДИТНЫХ ДОГОВОРАХ И В ФИНАНСОВОЙ ПОЛИТИКЕ

Казань
ЗАО «Новое знание»
2009

УДК 336
ББК 65.26
Р78

Печатается по решению редакционно-издательского совета
Казанского государственного архитектурно-строительного университета

Рецензенты:

Кандидат экономических наук,
доцент кафедры менеджмента КГАСУ С.И. Сабилов
Кандидат экономических наук,
доцент кафедры менеджмента КГФЭИ А.В. Павлова

Ланцов В.М., Киреева Т.М., Устинов А.Э., Фаррахов А.Г., Фаизова Р.Р.

Р78 Ростовщичество и лихва в кредитных договорах и в финансовой политике. – Казань: ЗАО «Новое Знание», 2009. – 248 с.

ISBN 978-5-89347-555-5

В монографии даны известные и оригинальные представления об основах финансовых политик, финансовых войн и кризисов. Раскрывается сущность понятий: деньги, товарно-денежный баланс, кредит, процент, ростовщичество и лихва. Авторские представления сравниваются с иными, чтобы читатель мог сделать осознанный выбор. Главное назначение работы – знакомство читателей с методами анализа кредитных договоров с целью выявления ростовщичества и оценки лихвы, а также с методами борьбы против ростовщиков с учетом специфики российского законодательства. Особое внимание уделено «ипотеке» и ростовщическому использованию закладных. Книга будет полезной для заемщиков, которые хотят осознанно заключать кредитные договора, для руководителей государств, законодателей, специалистов по борьбе с финансовой коррупцией, для кредиторов, а также для студентов, изучающих экономику, финансы и кредит, менеджмент и право.

УДК 336
ББК 65.26

ISBN 978-5-89347-555-5

© Ланцов В.М., Киреева Т.М.,
Устинов А.Э., Фаррахов А.Г.,
Фаизова Р.Р., 2009
© ЗАО «Новое знание»,
оформление, 2009

ПРЕДИСЛОВИЕ

В 2008 году стало модно говорить о **мировом финансовом кризисе**. Однако пока нет мирового государства с его общемировыми финансами, говорить о мировом финансовом кризисе можно условно и лишь в отношении тех государств, которые не имеют полноценного суверенитета и оказались **интегрированными в сферу влияния США**, создавших кризис.

В США финансовый кризис носит чисто внутренний характер, является ограниченным и регулируемым государственной властью. В России, странах Европы и в ряде других государств он порожден не столько внутренними, сколько внешними причинами. Изучение условий возникновения, характера и свойств этих причин, например в России, позволяют первому автору утверждать, что речь идет о политической операции США, называемой «холодной» войной.

Одной из важнейших методологий такой операции является деятельность, которая известна под названием **«ростовщичество»**.

Ростовщичество может быть индивидуальным и групповым, внутригосударственным и межгосударственным. Сущность, методы и инструменты такой деятельности представляют интерес как для рядовых граждан, так и для руководителей государств, интерес как внутригосударственный, так и международный.

Однако в российской и мировой учебной, справочной и научной литературе представления о ростовщичестве и методах борьбы с ним практически не рассматриваются.

Данная работа призвана восполнить пробел знаний в этой области. **Ее главное назначение** – оказание помощи гражданам, желающим защитить свои права и законные интересы от деятельности ростовщиков до и после подписания с ними кредитного договора.

Любой кредитный договор осуществляется в рамках государственной финансово-кредитной политики, а эта политика является частью финансо-

во-экономической политики государства. Поэтому в данной работе анализу кредитных договоров предшествуют **вводные представления** об основах финансовой политики и ее важнейшем свойстве – **товарно-денежном балансе** (ТДБ).

Любой кредитный договор является разновидностью договорных отношений, основанных на **контрактном праве**. Поэтому анализу кредитных договоров предшествует **введение в систему знаний** о договорах, контрактном праве, кредите, ростовщичестве, методиках оценки лихвы.

Наиболее сложные и значимые для гражданского общества кредитные договора связаны со сделками, которые называются **«залогом»** и **«ипотекой»**. Объективные представления об ипотеке сегодня в России почти неизвестны или сильно искажены. Поэтому перед анализом кредитных договоров, обеспеченных ипотекой, авторы вынуждены **вводить читателя в мир представлений** о таких сделках, о собственности и главных объектах ипотеки – о жилище, жилье и жилищно-коммунальном хозяйстве (ЖКХ).

Поскольку ростовщичество основано на обмане и несправедливости, сторонники ростовщиков и иные лица распространили в политической литературе множество экономических и правовых суждений, которые затрудняют понимание сущности понятий «деньги», «ликвидность», «процент», «ростовщичество», «лихва», «ипотека», «собственность». Поэтому авторы вынуждены не только вводить «свои» представления о сущности используемых ими терминов, но и приводить иные толкования этих же терминов, распространенных в политической литературе и в законах России. **Читателю предоставляется возможность** сравнения разных интерпретаций одинаковых терминов и выбора альтернативы.

Работа написана в помощь гражданам, желающим осознанно заключать кредитные договора и защититься от ростовщичества.

Авторы представляются: В.М.Ланцов – физик, к.ф.-м.н., д.х.н., профессор, заведующий кафедрой менеджмента КГАСУ; Т.М.Киреева – строитель, доцент той же кафедры; А.Э.Устинов – строитель, к.э.н., старший преподаватель той же кафедры, руководитель консалтинговой фирмы; А.Г.Фарахов – СНС, к.т.н., доцент той же кафедры, руководитель строительной фирмы; Р.Р.Фаизова – выпускница Института экономики и управления КГАСУ 2008 года.

Авторы договорились о соотношении прав на данную работу – 0,3:0,2:0,2:0,2:0,1 согласно очередности в авторстве. Каждый из соавторов может переиздавать данную работу с дополнениями и изменениями, давая ссылку на эту работу.

Авторы

Глава 1. Базовые представления об основах финансовой политики

1.1. Государственная финансовая политика

«Финансы» (от франц. *finances*) – денежные средства (деньги).

Термин «финансы» иногда путают с понятием «финансовая политика». Финансы – не политика, а средства, инструменты денежной политики.

Государственная финансовая политика – обобщенное название комплекса государственных политик, обеспечивающих:

- производство, выпуск в обращение, изъятие и погашение Государством своих денег («национальной валюты»);
- формирование и пополнение золотовалютного резерва, являющегося одним из **государственных регуляторов** сохранения товарно-денежного баланса внутри государства;
- формирование резерва иностранных валют, величина которого обеспечивает гарантию расчетов с иностранными государствами и достижение иных целей;
- производство, выпуск в обращение и погашение Государством ценных бумаг (облигаций займов и других денежных обязательств), которые не являются деньгами;
- создание системы учета соответствия денежной массы количеству производимых в стране отечественных товаров, реализуемых на внутреннем рынке **для поддержания товарно-денежного баланса (ТДБ)** внутри государства;
- **государственное регулирование** выпуска, обращения и погашения ценных бумаг (обязательств) рыночных субъектов данного Государства (частных ценных бумаг), обеспечивающее сохранение ТДБ;
- формирование и поддержание системы минимальной оплаты труда, величина которой является одним из важнейших **государственных регуляторов** сохранения ТДБ в стране;
- формирование и поддержание механизмов разрешения присвоения собственности на объекты «доступной для рыночных субъектов недвижимости», которые являются одним из важнейших **государственных регуляторов** сохранения ТДБ;
- формирование и поддержание механизмов **запрета продажи объектов естественной монополии в частную собственность** (особенно – иностранных лиц), **а также оптимальной тарифной политики – главнейшие государственные регуляторы** сохранения ТДБ и прогрессивного развития экономики граждан, народов и Государства;

- осуществление государственной финансово-кредитной политики, направленной на вовлечение денежных сбережений физических и юридических лиц в экономический кругооборот на условиях сохранения ТДБ (использование системы **государственных регуляторов**, обеспечивающих ликвидность денег);
- формирование налоговой политики как одного из **важных государственных регуляторов** ТДБ и т.д.

Финансовая политика является автономной частью единой государственной «социально-экономической политики» и подсистемой политики государственного строительства.

Для осуществления финансовой политики Государство создает ряд специальных **финансовых институтов**, важнейшими из которых являются: институт банков во главе с Национальным банком (банковская система); монетный двор; казначейство; институт тарификации услуг естественных монополий.

Наряду с финансами (деньгами) во внутренней и внешней финансовой политике любого государства могут использоваться продукты **конверсии денег** в срочные «ценные бумаги», **которые не являются деньгами**. Характер и свойства такой конверсии и эмиссии «ценных бумаг» **также являются объектом финансовой политики**.

1.2. Деньги и их главное назначение

Деньги являются продуктом создания и развития государственности. Они используются в качестве универсального обменного эквивалента, инструмента контроля и регулирования отношений между субъектами внутри Государства и этих субъектов с Государством, с органами власти. Деньги являются внутренней валютой. Они должны распространяться и свободно использоваться в качестве **всеобщего товарного эквивалента** внутри данного государства (национальная валюта).

Следует отметить, что некоторые государства (США, Великобритания и др.) специально планируют выпуск и эмиссию своих национальных денег для распространения в других государствах. Такие **деньги для «внешнего пользования»** отличаются и отделяются от денег «для внутреннего пользования», для которых обеспечивается ТДБ. **Борьба с такой валютной интервенцией**, ее необходимость и условия такой борьбы в данной работе не рассматриваются, хотя этот аспект финансовой политики не отражен или плохо известен в учебной и научной литературе.

Отделение государственных денег от валют других государств и от любых других ценных бумаг любых эмитентов – **важнейшая задача национальной финансовой политики**.

Деньги **являются атрибутом** (принадлежностью) **государства** как юридического лица. Исходя из назначения и первичных свойств, можно дать следующее определение понятия «деньги».

Деньги – символические вещи, обладающие символической ценой, которые выпускаются Государством в обращение внутри страны в качестве «всеобщего» (универсального) обменного эквивалента товаров и предназначены для обмена на вещи или в качестве платежа за работу либо услуги, для иных расчетов между субъектами государства и с государством

Фраза «символические вещи» означает, что назначение денег определяется не вещными, а **символическими свойствами**, которые приписаны (присвоены) им волей органов государственной власти. Собственной потребительской ценностью деньги не обладают. Они не используются в качестве продуктов питания, одежды, инструментов труда и т.п.

Главным символическим свойством денег **является их символическая цена**, которая обозначена на денежной банкноте, «казначейском билете» или на монете. Номинальная цена денег является директивной, приписанной им органами государственной власти.

Конечно, деньги (бумажные купюры, монеты) требуют затрат на материалы, на производство, на их эмиссию, но цена денег определяется не такими затратами, а приписанному им номиналу – символической ценой.

Фраза «всеобщее и универсальное средство обмена» означает, что Государство своими законами обязывает всех субъектов в стране использовать деньги **без ограничений** в качестве средства обмена на потребительские и иные товары, в качестве платы за труд, услуги и для осуществления платежей налогов, сборов. Свобода обмена денег на товары и в качестве средства расчета или платежа гарантируется и обеспечивается Государством. Подделка денег карается Законом.

Степень свободы обмена денег на товары условно характеризуется свойством «текучести» (**ликвидности, оборачиваемости**). «Формула» товарно-денежного обмена хорошо известна:

Товар → **Деньги** → Товар

(1.1)

Любой участник рыночных отношений может обменять свой товар на деньги, а затем за деньги приобрести нужный ему товар.

Деньги являются средством платежа за труд или услугу. В этом случае формула обмена принимает вид:

Работа → **Деньги** → Товар

(1.2)

Термин «универсальность» означает, что любой рыночный товар (продукция производства, иная вещь, работа, услуга) может обмениваться на деньги. Универсальность означает, что деньги являются **«инвариантом»** рыночных и других возмездных отношений в государстве. Они не зависят от вида товара.

Свойства денег считаются **бессрочными**.

Обязанность Государства – обеспечивать универсальность и постоянную свободу обмена денег на товары.

Фраза «выпускаемые в государственное обращение» означает, что термин «деньги» должен относиться лишь к тем бумагам и знакам, которые производятся и выпускаются в обращение только государством и только для использования в рамках рыночного обмена и иного платежа внутри государства.

Лицо, которое выпускает какие-либо ценные бумаги в обращение, называется «эмитентом». Государство в лице его высших органов власти является **эмитентом денежной массы (денег)**.

Понятие «эмиссия» включает в себя: изготовление денег; введение денег в обращение (эмиссию); обеспечение ликвидности денег; изъятие «лишних» и испорченных денег, их «погашение» (уничтожение).

Важнейшими механизмами введения денег в обращение являются:

- выдача денег (через банки) разным организациям для производства оплаты труда;
- использование денег для расчетов государства и государственных организаций с рыночными субъектами;
- предоставление денег в качестве кредитных ресурсов.

Важнейшим механизмом возврата денег Государству является получение денежных средств от субъектов в виде средств оплаты:

- налогов;
- сборов;
- тарифов, пошлин и т.п.

Государство может выпускать в обращение не только деньги, но и так называемые «ценные бумаги», которые **не являются деньгами** и используются потребителями на добровольной основе:

- облигации займов;
- векселя,
- иные срочные государственные обязательства.

Такие государственные **ценные бумаги нельзя путать с деньгами и по назначению приравнивать их деньгам**.

У денег и ценных бумаг есть общее свойство – им приписана цена и они используются для обмена на товар или обязательство что-то сделать. Однако, у них есть **принципиальные отличия:**

- 1) деньги вводятся Государством (юридическим лицом) и используются в Государстве как **обязательный инструмент обмена** и обменный эквивалент товаров, а «ценные бумаги» используются **только как договорное средство обмена**;
- 2) деньги **являются бессрчным** средством обмена на любые товары, а ценные бумаги – **срочным и договорным** эквивалентом обмена на отдельные виды товаров или на деньги;
- 3) деньги являются **универсальным мерилом** (инструментом измерения) обменной ценности любых рыночных товаров, а ценные бумаги инструментом оценки ценности только тех товаров, которые определены договором и только при условии, что ценность таких бумаг остается неизменной;
- 4) **только деньги** могут использоваться для оплаты любого наемного труда в любой организации в Государстве;
- 5) деньги выпускаются в обращение **только Государством**, а ценные бумаги могут выпускаться в ограниченное или в свободное обращение разными («частными») юридическими **лицами** (акции, векселя, облигации займов, закладные, иные договорные обязательства);
- 6) **эмитенты ценных бумаг, могут быть банкротами**, а также могут быть ликвидированы решением органов государственной власти в результате финансового банкротства, а Государство, как эмитент денег **не может быть банкротом и не может быть ликвидировано** решением каких-либо органов власти;
- 7) деньги существуют не только в бумажной, но и в монетарной форме, обеспечивающей универсальность обмена, а ценные бумаги – только в бумажной и письменной форме как правообразующий документ, и т.д.

Путаница представлений о деньгах и «ценных бумагах» создается для того, чтобы девальвировать и дискредитировать деньги, приравнять их роль и место к роли и месту «ценных бумаг». Существует и обратный прием, порождающий такую путаницу и девальвацию понятия «деньги» – разные виды первичных и вторичных ценных бумаг называют «денежной массой». Таким приемом сторонники такой путаницы, с одной стороны, девальвируют роль и назначение денег, а с другой – возвеличивают роль и назначение ценных бумаг.

Авторы будут постоянно и четко отделять деньги от «ценных бумаг».

Еще раз подчеркнем. В отличие от денег ценные бумаги не являются всеобщим эквивалентом товара. Они **имеют договорную цену, ограниченный и срочный характер использования** и погашения. Могут и должны производиться и вводиться в обращение только таким образом и только на таких условиях, которые не подрывают ТДБ. Это – важнейшее условие национальной и государственной финансовой безопасности в отношении любых ценных бумаг.

Наряду с деньгами или ценными бумагами рыночные субъекты на договорной основе могут использовать в качестве промежуточного средства мены

некоторые виды товаров. Условно такие товары тоже называют «денежной массой» (**«товарной денежной массой»**).

Подчеркнем, что условное использование для названия любых ценных бумаг и вещей, кроме денег, термина «денежная масса» (вторичная, третичная), является чисто условным.

1.3. Главное условие финансовой политики – «товарно-денежный баланс»

Для простоты предположим, что государство образует «замкнутое национальное хозяйство». В этом случае количество денег (их суммарная номинальная цена) в таком государстве в любой момент времени должна быть равна или пропорциональна суммарной цене всех отечественных товаров, участвующих в рыночном обороте внутри государства.

Если суммарную символическую цену, обозначенную на всех деньгах, используемых в экономическом обороте в государстве в течение года обозначить $\Sigma C_{\text{деньги}}$, а общую рыночную цену всех материальных товаров **и прав собственности** на них, реализуемых на внутреннем рынке в этот же период, обозначить $\Sigma C_{\text{вещи}}$, то **условие товарно-денежного баланса** можно записать в виде

$$\Sigma C_{\text{вещи}} = k \Sigma C_{\text{деньги}} \quad (1.3)$$

Приведенное выше условие является основой финансовой политики любого государства. Соответствие денежной массы суммарной цене производимых и реализуемых в стране отечественных товаров будем называть **«товарно-денежным балансом» (ТДБ)**.

«Товарно-денежный баланс» (ТДБ) – соответствие символической цены денежной массы рыночной цене всех производимых и реализуемых в стране товаров

Если со временем величина коэффициента пропорциональности k растет, то в государстве происходит инфляция.

Инфляция – обесценение денег. **Ревальвация** – увеличение меновой цены денег.

Следует отметить, что систематическая (ежегодная) плановая ревальвация денег в истории человечества осуществлялась только в СССР после Великой Отечественной войны при И.В. Сталине.

При любом характере и при любой степени «открытости рыночной экономики» **условие ТДБ должно соблюдаться и являться основой финан-**

совой, а также экономической и государственной, национальной безопасности. Только в этом случае сохраняется суверенность государства.

Наиболее сложной и плохо известной финансово-политической проблемой является решение органами высшей государственной властью комплекса задач по обеспечению и поддержанию ТДБ. В связи с этим приоткроем комплекс таких проблем и путей их решения, отвечая на вопрос: **«Как высшие органы власти Государства должны создавать и регулировать товарно-денежный баланс?»**

Анализируя и раскрывая высшие тайны такого регулирования денежной массы, упростим задачу и дадим следующие модельные представления.

Все виды объектов правоотношений в стране разделим на следующие виды (классы):

- 1) Объекты (виды имущества в стране), которые не являются и **не должны быть предметом рыночных отношений**. Цена на такие объекты не устанавливается. Они не подлежат оценке, не имеют цены (бесценны). Они полностью и безусловно **исключены из ТДБ**.
- 2) Объекты, которые являются предметом рыночных отношений и **в отношении которых формируется ТДБ**:
 - 2.1) недвижимость, которая может находиться в частной собственности, и следовательно, права на нее являются предметом рыночных продаж;
 - 2.2) движимое имущество (продукция производства), работы, услуги.

Объекты первого класса, на которые не распространяется ТДБ, назовем муниципальными и государственными «объектами естественной монополии» (ОЕМ). Деление всех видов объекта права граждан и народов на указанные три класса отражено в схеме изображенной на рис.1.1.

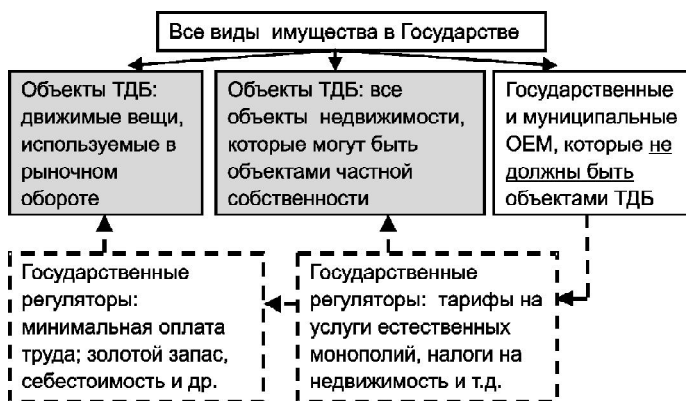


Рис.1.1. Классификация основных объектов государственной финансовой политики и ее регуляторов

Деление всех видов имущества в стране на две группы, одна из которых не является объектом ТДБ и является бесценной, а другая – является объектом рыночных продаж и предметом ТДБ, имеет принципиальное и архиважное значение.

Бесценным объектом является территория государства вместе с его государственными границами и «источники государственной власти». Они не подлежат продаже и являются основой для регулирования цен всех товаров и денег в стране, соответствия цены денег цене товаров.

Большинству рядовых граждан неизвестно, что понимается под термином «территория страны, которая не может быть объектом продажи» и что такое «источники государственной (и муниципальной) власти». Неизвестно, что называется «объектами естественной монополии» (ОЕМ) и что такое «естественная монополия».

Поэтому, прежде, чем давать пояснение к рис.1.1, раскроем сущность понятий «муниципальные и государственные ОЕМ», «естественная монополия» и «источники государственной (национальной) и муниципальной (народной) власти». **Лишь после этого можно будет понять фундаментальное значение ОЕМ для формирования ТДБ.**

Рассмотрим ряд простых, постепенно усложняемых модельных представлений.

Пример 1. Рассмотрим систему, называемую единоличным жилищным хозяйством. **Хозяйство** – неоднородная система, состоящая из «хозяина», недвижимого имущества и связи между ними. Связь между хозяином и его имуществом называется властью над имуществом. Хозяйство, предназначенное для постоянного проживания, называется жилищным. Если хозяином является одно физическое лицо, то хозяйство называется единоличным.

В одном из законов России хозяйство названо «формой деятельности». Это грубая политическая ошибка.

Власть хозяина над имуществом может быть срочной или бессрочной, полной или ограниченной.

Если власть над вещью является полной и исключительной, то такая власть называется **«собственностью»**. **Власть** – это возможность удовлетворения властителем своих потребностей за счет объекта власти.

В статьях 214 ГК РФ собственность названа имуществом, а в статье 215 ГК РФ имущество названо собственностью. Это грубейшие политические ошибки. Вещь не является властью (над человеком?), она является объектом власти (человека).

Собственник может временно или бессрочно, в ограниченном объеме или полностью уступать свою власть над вещью другому лицу. Например, передавая вещь в аренду или в пользование. Поэтому собственность можно условно назвать **«источником власти** (над вещью)».

Собственность, как возможность осуществления власти, является несовершенным целенаправленным действием, и следовательно, – неопределенным понятием. В то же время собственность подлежит (должна подлежать) государственному регулированию. Законную возможность осуществления собственности называют **«правом собственности»**. С целью регулирования права собственности вводят понятие **«содержание собственности» (законное содержание возможностей собственника)**.

Наиболее простым является содержание единоличной собственности. Начинается раскрытие такого содержания [5] с разделения возможных видов деятельности собственника на три группы: владение, пользование и распоряжение. Завершается (должно завершаться) [5] государственное моделирование содержания собственности характеристикой ее экономической целесообразности (рентабельности).

Пример 2. Рассмотрим систему, называемую «общим хозяйством». Общим называется хозяйство, в котором собственность на общее имущество осуществляют два или большее число лиц. Собственность двух и более лиц на одно и то же имущество называется общей собственностью. Никто из участников такой собственности собственником не является. Только объединение (организация) таких участников является единым (и коллективным или групповым) собственником.

Для осуществления общей собственности необходимо:

- создать организацию из ее участников;
- создать систему самоуправления для принятия общего решения;
- предусмотреть общим решением распределение блага и бремени общей собственности между ее участниками;
- обеспечить соблюдение и выполнение коллективных решений (законов общей собственности).

С этих видов деятельности начинается реализация общей собственности.

Если число совладельцев общего имущества больше 4-5 человек, то такие участники должны («императивное правило») обязательно создавать формальное хозяйство в виде юридического лица, передав общую собственность такому «символическому лицу». В противном случае реализовать общую собственность оказывается невозможно.

При создании юридического лица его учредители могут разным образом устанавливать свой правовой статус, определяя организационно-правовую форму своей организации и своего символического хозяйства. Разным формам юридического лица приписывают «разную **форму собственности**». Термин **«форма собственности»** имеет смысл только для общей собственности и только при создании юридического лица для ее реализации.

Общая собственность может осуществляться разными способами. Два таких «крайних» способа получили названия: **«общая совместная соб-**

ственность» и **«общая долевая собственность»**. Наиболее общим и наиболее значимым для граждан, народов и государства способом является «общая совместная собственность». При совместной собственности право участника в принятии общего решения не зависит от доли инвестиционного вклада в общее имущество (каждый участник обладает одним голосом). При совместной собственности образуется «коллектив», а при долевой собственности – «группа» ее участников.

Общая собственность является бессрочным и мощным фактором объединения людей для целей совместного общежительства и хозяйствования. Сегодня в России общая собственность разными способами фактически подавлена.

Пример 3. Это – главный пример, к которому шли авторы, чтобы разобраться в ранее поставленных вопросах. Предположим, что участники общего хозяйства, например жилищного, договорились между собой и обособили части общего имущества в личную собственность. Например, в общем доме выделили отдельные помещения (квартиры) в **частную собственность**, оставив все иное неделимое имущество в **общей коммунальной собственности**.

Физически такой дом остается единым и нераздельным, но в нем возникают (создаются) два разных хозяйства [5]:

- одно общее **коммунальное хозяйство**;
- два или более **частных хозяйства**.

Имущественной основой этих разных хозяйств являются:

- общее коммунальное имущество;
- два или более частных имущества.

В многоквартирном доме (в ЖКХ) граница между частным имуществом (квартирой) и общим коммунальным имуществом проходит по поверхности стен и перекрытий, образующих квартиру (под слоем штукатурки, краски, обоев и т.п.). Стены, перекрытия, иные несущие конструкции здания, места общего пользования, а также земельный участок под домом – виды и части общего коммунального имущества.

Общее коммунальное имущество, которое невозможно обособить в частную собственность, со всех сторон окружает любое частное имущество.

Объекты естественной монополии (ОЕМ) – все виды общего коммунального имущества, вне которого частное имущество не существует или не может использоваться по назначению.

Например, квартиры не существуют без стен и перекрытий. Стены и перекрытия, образующие квартиры, являются ОЕМ в многоквартирном доме. Например, без общей в доме системы водоснабжения или канализации внутриквартирные системы использоваться по назначению не могут. Например, чтобы наклеить обои на чужую стену или забить в нее гвоздь собственник должен получить разрешение у собственника стены и т.д.

В таком едином жилищно-коммунальном хозяйстве совместно реализуются два разных института собственности:

- **общая коммунальная собственность;**
- **частная собственность** (собственность на часть единого целого)

Участники общей коммунальной собственности образуют **коммуну** и являются ее членами (коммунарами). Частные собственники не являются членами коммуны. Они являются объектами власти коммуны.

Обратите внимание на уникальную специфику OEM и собственности на такие объекты. Никто из частных собственников не может попасть в свое частное хозяйство, выйти из него, использовать частное хозяйство по назначению без согласия собственника OEM. Собственник OEM (коммуна) оказывается не только властителем над имуществом, но и над людьми (частными собственниками), которые не могут осуществлять частную собственность без согласия коммуны. Возникает **слияние власти над вещью (над OEM) с властью над людьми**. Такой механизм объединенной власти возник при переходе людей от кочевого образа жизни к оседлому общежителю и стал основой развития государственности (и гражданственности – цивилизации).

Собственность на OEM – **«источник власти»** в едином хозяйственном комплексе, в том числе в ЖКХ. Владелец OEM может волонтаристски требовать с частных собственников плату за проход (пошлину), оплату своих коммунальных услуг по любым тарифам, а за неуплату отбирать у них частное имущество и собственность на него.

Тот, кто захватит OEM в свою собственность, становится властителем, который назван древними греками **«олигархом»**. Если рабовладелец господствует над людьми за счет применения физического насилия, то олигарх господствует за счет собственности на OEM.

Если в роли членов коммуны и в роли частных собственников выступают одни и те же физические лица, то в таком ЖКХ возникает «самовластие». Власть людей самих над собой (при осуществлении ими разных функций) является **естественной властью** в отличие от власти рабовладельцев и олигархов. Наличие такой власти у коммуны называется ее **«естественной монополией»** (естественной исключительностью власти).

В этом случае частная собственность является «естественным сервитутом», который члены коммуны предоставляют сами себе (участникам коммуны).

Коммунальная собственность объединяет людей, а частная собственность раскрепощает свободу, но на условиях сохранения коммуны и общего коммунального имущества. В противном случае частная собственность становится фактором разобщения, вражды и войны между совладельцами ЖКХ. Именно такая ситуация возникла сегодня в России.

Пример 4 (заключительный). Предположим, что мы рассматриваем город как единое народное муниципальное хозяйство. В таком хозяйстве к муниципальным OEM относятся: имущественная граница города, недра под городом, все улицы и площади в городе, вне подземные, наземные и воздушные комму-

никации и системы, используемые для водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и т.п. Они должны находиться в общей коммунальной собственности людей, образующих муниципальную общину (коммуну). Такая формальная организация, обладающая статусом юридического лица – собственника муниципальных ОЕМ, называется **«народом города»**, а члены – «гражданами».

В Российской Империи понятие «народ города», представления об ОЕМ и эффективную модель народного самоуправления впервые ввела в 1785 году Екатерина Вторая.

Только благодаря наличию у такого народа прав собственности на муниципальные ОЕМ (источник власти), этот народ способен властвовать сам над собой, над всеми своими членами и над сторонними лицами на территории муниципального народного хозяйства. На территории города может находиться множество разных частных хозяйств граждан данного народа, других граждан данного государства или иностранных граждан, но все такие хозяйства со всех сторон окружены муниципальными ОЕМ. Муниципальная власть от имени народа может устанавливать разные законы по реализации муниципальной собственности, в том числе устанавливать разным лицам разные тарифы за оказание «муниципальных услуг». В этом случае общая коммунальная собственность в соответствии с организационно-правовой формой объединения ее участников называется «муниципальной собственностью».

Естественно, что народ города и его органы муниципальной власти не должны продавать источник муниципальной власти – муниципальную собственность на муниципальные ОЕМ. Защита и охрана такой естественной монополии народа – основа его жизнесуществования. ОЕМ не являются предметом продаж.

Теперь предположим, что народы разных муниципальных народных хозяйств объединились в одно общее государство с образованием межмуниципальных (**государственных**) ОЕМ и созданием межмуниципальных (государственных) органов власти. Народы образуют объединение (нацию), осуществляющее суверенную государственность. Очевидно, что государственные (национальные) ОЕМ и собственность на них станут «источниками государственной власти». Очевидно, что они не должны подлежать распродаже, не должны быть объектами рыночных продаж.

На этом рассмотрение примеров закончим и вернемся к рис.1.1.

На рис.1.1 государственные и муниципальные ОЕМ отделены от всех других видов имущества и символизируют «источник власти в государстве». Используя ОЕМ, органы государственной и муниципальной власти формируют **основы ценообразования** рыночных товаров – коммунальные (муниципальные и государственные) тарифы и налог на недвижимость. Это обстоятельство под девизом «государственные регуляторы» отражено пунктирными стрелками на рис.1.1.

Итак, наряду с ценой на природные и иные коммунальные ресурсы (первичные государственные регуляторы цены товаров и ТДБ) в ценообразовании движимых товаров существенную роль играют условия осуществления частной собственности и разные виды ее обременения.

Следующей группой факторов, определяющих рыночное ценообразование и формирование ТДБ, являются государственные регуляторы, обеспечивающие свободу и охрану труда, себестоимости товаров и минимальной оплаты труда. Напомним, что именно через систему оплаты труда Государство вводит в обращение свою денежную массу (национальную валюту). В рамках такой эмиссии начинается обеспечение ТДБ.

Наряду с такими регуляторами используется значительное число других (третьестепенных) регуляторов, в том числе обеспечение денежной массы золотовалютным резервом.

Приводя схему на рис. 1.1, авторы дали упрощенное представление об основах формирования прогрессивной национальной финансовой политики и ее основных (первичных и вторичных) государственных регуляторах, их иерархии.

Подчеркнем, что формирование и использование золотого и валютного резерва Государства в качестве регулятора ТДБ относится к третьестепенным задачам, а роль такого регулятора в единой финансово-экономической политике Государства **является** (относительно) **ничтожной**.

Отметим, что специфика социалистического строя и социалистического экономического уклада в СССР позволила до предела упростить роль главнейших финансовых регуляторов (собственности на OEM и свободы труда) и облегчить И.Сталину (и Воскресенскому) государственное планирование ТДБ. Это стало одной из причин рекордного в истории человечества роста национального валового продукта в СССР (до 100 и более процентов в год) при И.Сталине. Ни одно государство в истории человечества не смогло так быстро, бескровно и к выгоде подавляющего большинства своих граждан при одновременном их приумножении и росте интеллекта так сильно приумножить богатства всех граждан, народов и государства в целом, ликвидировать страх граждан за Будущее.

Однако, советский строй и уклад, созданный И.Сталиным, по разным причинам оказался уязвимым, что привело к стагнации в экономике, а после разработки идеологии «холодной» войны талантливым Дж. Кеннеди – к разрушению величайшей в истории человечества «Советской государственности».

1.4. Связь ТДБ с рыночным укладом

**Авторские представления
о государственном строе**

Государство – формальное и суверенное национальное хозяйство общежителствующего народа,

обладающее статусом юридического лица, в котором роль властителя осуществляет собственник объектов национальной естественной монополии [5,6].

Для осуществления власти в каждом государстве создаются формальные органы власти, действующие от имени властителя, и вертикальная система отношений участников государственной власти.

«Источником власти» в любом государстве является **собственность на объекты естественной монополии народов и нации**. [5,6]. В силу специфики такой собственности ее обладатель властвует не только над недвижимым имуществом, но и над людьми, которые не могут жить и хозяйствовать на территории Государства без доступа к OEM. Тот, кто захватит в собственность национальные OEM, тот и властитель.

Если эти «источники власти» принадлежат муниципальным народам и их общегосударственному объединению (нации), то государственный строй называется **«демократическим»**. Если эти источники принадлежат одному физическому лицу и собственность на национальные OEM наследуется, то государственный строй называется **«монархическим»**, а властитель – монархом. Если эти источники принадлежат олигархам, и они образуют объединение в целях управления государством, то государственный строй называется **«олигархическим»**. Если в государстве возникает неуправляемая система национальных, региональных и муниципальных олигархов, то государство распадается, ликвидируется, колонизируется.

Государственный строй – организационно-правовая форма построения системы власти в Государстве как в юридическом лице, определенная собственником объектов национальной естественной монополии.

Государственный строй (и Государство) только тогда является суверенным (независимым), когда все объекты естественной монополии в стране принадлежат гражданам (народам либо олигархам) или одному гражданину (монарху) данного государства.

Авторские представления о рынке и рыночной необходимости ТДБ

В любом государстве создаются две системы правоотношений граждан. В рамках первой системы граждане вовлекаются в (само)управление го-

сударством, образуя систему вертикальных (властных) отношений. Представления о сущности и свойствах разных систем самоуправления даны в работе [5].

В то же время, обладая правами и свободами, установленными властными законами, эти же граждане вступают в договорные, возмездные отношения. В рамках таких отношений они используют свои индивидуальные возможности для производства товаров потребления, для обмена, накопления богатства и приумножения рода. За счет таких прав, свобод и договоров они образуют «горизонтальную» систему участников равноправных и согла-

сительных возмездных (невластных) отношений, которая получила обобщенное и абстрактное название **«социально-экономический уклад» (СЭУ)**.

В ходе прогрессивного развития государственности и СЭУ возник особый вид уклада, который **получил название «рынок»**.

Возникают вопросы: – что такое «рынок», чем он отличается от предшествующих видов СЭУ и как связан с ТДБ?

Для ответа на вопросы:

- введем простейшее модельное представление о рынке;
- ответим на два других вопроса;
- раскроем связь авторских модельных представлений с известными экономическими представлениями.

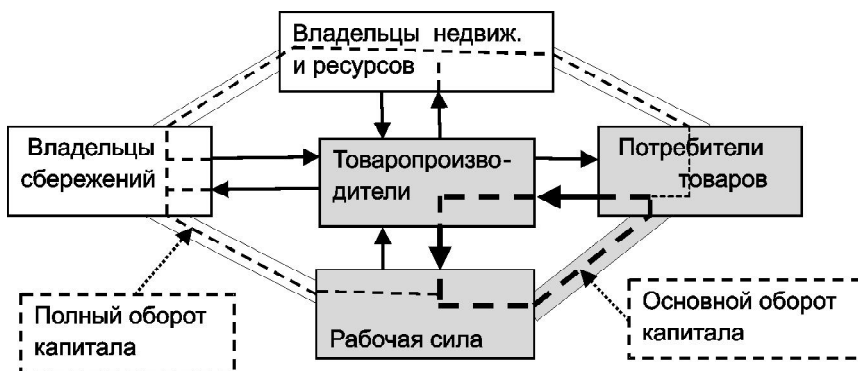
Для построения модели всех участников рыночных отношений разделим на социальные слои с учетом их разной роли в системе рыночных отношений.

Субъекта, выполняющего в рыночных условиях какую-то определенную, выделенную функцию, назовем «функционером». Всех субъектов, осуществляющих одинаковую функцию, мысленно соберем в один общий для них бассейн. Это позволит построить модель «бассейновой структуры» системы участников рыночных отношений – **субъектно-функциональную (структурную) модель «рынка»**.

Для простоты будем рассматривать изолированный рынок, не будем учитывать место и роль «государства» и его системы властных отношений. Ограничимся лишь следующим спектром функций участников рынка:

1. **«Товаропроизводители»** – **физические и юридические** лица, осуществляющие производство товаров для рыночной реализации, собственники произведенных товаров.
2. **«Потребители» товаров** – **физические** лица, приобретающие товары потребления в собственность по договору купли-продажи у «товаропроизводителей»;
3. **«Рабочая сила»** – **физические** лица, продающие свой труд «товаропроизводителям» и работающие у них на условиях найма (от учредителей и директора юридического лица, до рядового рабочего).
4. **«Владельцы сбережений»** – **физические** лица, приобретающие доход за счет продажи сбережений (предоставления займа, кредита) или за счет дивидендов по акциям (на вклады в уставный капитал юридических лиц – товаропроизводителей).
5. **«Владельцы** природных, энергетических и других **ресурсов**, а также прав на недвижимость» – **физические и юридические** лица, продающие за деньги свои ресурсы и права товаропроизводителям.

Всех функционеров «конкретного вида» соберем в один общий для них бассейн и, определив характер связи между разными бассейнами, построим упрощенную структурно-функциональную модель рынка (рис.1.2).



*Рис. 1.2. Плоская структурно-функциональная модель
изолированного «рынка»*

При построении модели учтем, что один и тот же человек может выступать в роли рабочей силы, потребителя, владельца сбережений или владельца ресурсов. Это означает, что между такими бассейнами должны существовать пути перехода субъекта из одного функционального состояния в другое, то есть **«коммуникации»**.

Только один из названных бассейнов отделен от других бассейнов и связан со всеми другими бассейнами возмездными договорными отношениями. Учитывая эти обстоятельства, бассейновая модель структуры рынка может быть представлена в виде, показанном на рис. 1.2.

На рисунке изображено пять бассейнов, в которые собраны разные рыночные функционеры. Четыре бассейна соединены коммуникациями. При переходе функционера из одного бассейна в другой изменяется его функция (и характер рассматриваемого и принадлежащего ему капитала).

В центре рис. 1.2 изображен бассейн «Товаропроизводителей», с которым участники других бассейнов взаимодействуют **только** на возмездных договорных условиях, которые изображены стрелками, символизирующими встречные договорные предоставления.

Вопрос: С чем связано возникновение «рынка» и в чем заключается его специфика?

Рынок как единая и замкнутая система участников возмездных и равноправных договорных отношений **сформировался лишь тогда, когда наемный труд стал свободным товаром**.

Наемный труд – основной способ получения дохода для подавляющего большинства граждан в любом государстве. **Превращение труда в свободный товар привело к возникновению главного (основного) кругоо-**

борота капитала, который изображен на рис. 1.2 жирными стрелками и пунктирными линиями. Получая доход в виде оплаты наемного труда, «рабочая сила» возвращает полученный денежный доход «товаропроизводителям», покупая у них товар потребления.

Рентабельность (прибыльность) приводит к формированию сбережений, которые используются для получения процента при продаже сбережений товаропроизводителям, к приобретению недвижимости и других ресурсов.

Наемный труд лишь тогда становится высокопроизводительным, когда «свобода труда» обеспечивается не только охраной труда и его свободой, но и конкурентной борьбой товаропроизводителей за такой труд в привязке к росту квалификации и производительности труда. При этом минимальная оплата труда должна превышать удвоенное значение минимального потребительского бюджета и не должно быть безработицы. Тогда рынок становится высокопроизводительным и социально ориентированным

Главное свойство «рынка» – возникновение замкнутого экономического кругооборота капитала. Именно такой кругооборот превращает рынок в единую и цельную подсистему Государства.

Главной причиной возникновения рынка является свобода наемного труда и превращение его в конкурентоспособный товар. Рынка как единой и цельной, замкнутой системы не существовало до превращения наемного (высокопроизводительного) труда в товар. Рыночные (базарные) отношения существовали и в первобытном обществе, в древних государствах, но до развития мануфактур **рынка, как единой системы, не было**. Такова позиция авторов.

Одно из важнейших свойств рынка определил К.Маркс (и развил В.Ленин) – опережающий рост средств производства. Это условие является необходимым для более глубокой и тонкой переработки природных ресурсов в товары потребления. Вместе с развитием конкурентоспособности наемного труда это свойство обеспечивает специфику **расширенного воспроизводства товаров**, характерную для такого уклада, который получил название «рынок».

Из характера основного и других экономических кругооборотов капитала, отраженных на рис. 1.2 следует, что одним из важнейших свойств рынка, **которое должна обеспечивать государственная власть, является поддержание ТДБ** и недопущение инфляции денег.

Способность рынка, как единой и регулируемой государственной властью системы, обеспечивать расширенное воспроизводство товаров потребления, а следовательно рост богатства и потребления – важнейшая специфика «рынка», которая предопределила его развитие. Чем больше производство товаров и чем выше рентабельность наемного труда, тем больше богатства и больше, разнообразнее потребление.

Эта способность (возможность) полностью зависит от того, какими законами органы государственной власти регулируют кругооборот капитала и его расширенное воспроизводство.

Например, одними законами Государство может стимулировать отечественное товарное производство, рост квалификации труда и доходов «рабочей силы», а также справедливый характер распределения доходов между ними, а другими законами – подавлять такой рост и порождать социальную несправедливость, нищету масс. ***Роль Государства в регулировании свойств рынка (как единой системы) невозможно переоценить.*** При подавлении целостности и единства «рынка» и его прогрессивных свойств, рынок исчезает и превращается в базарную и криминальную подсистему, способную разрушить Государство.

Используя приведенные соображения, нетрудно дать простейшее определение понятия «рынок» как единой и цельной системы (подсистемы Государства), а с учетом представлений о роли и месте естественных монополий можно построить модели рынка, адекватные опыту при разном государственном строе с разным социально-экономическим укладом. Следует отметить, что с развитием перестройки в России полностью разрушены и демократия и рынок. В России нет рынка. Есть подобие стихийного рынка в «необычном» по свойствам «олигархическом государстве». Такого уклада как в России в истории не существовало, и сам по себе такой уклад возникнуть не мог.

Рынок – единая и цельная ***внутригосударственная*** система участников рыночных отношений, характерным свойством которой является наличие в государстве ***«единого экономического кругооборота капитала»***, ***основами которого являются свобода наемного труда и государственная (и муниципальная) монополия на объекты естественной монополии нации (и ее народов).***

Все основные свойства рынка полностью определяются государственными законами. Хотя рассмотрение этого вопроса заслуживает внимание, оно выходит за рамки данной работы. Подчеркнем лишь, что всякий рынок является национальным и внешнего (мирового) рынка не существует, поскольку не существует общемирового государства. Государство как юридическое лицо может участвовать в рыночных отношениях с другими государствами. Субъекты одного государства могут взаимодействовать в рамках «частичной открытости национального рынка» с рыночными субъектами других государств, но это не означает наличие общемирового рынка.

На рис. 1.2 изображены четыре «зоны» (области, сферы) договорного товарного обмена:

- «зона» обмена наемного труда на оплату труда (***«рынок рабочей силы»***);
- «зона» обмена продукции товаропроизводителей на деньги потребителей (***«рынок потребления»***);

- «зона» обмена сбережений на «процент», в т.ч. «дивиденд» (**«рынок сбережений и кредитных ресурсов»**);
- «зона» обмена владельцами природных ресурсов и прав на недвижимость на деньги товаропроизводителей (**«рынок ресурсов и прав на недвижимость»**).

Термин «рынок» необходимо использовать только в отношении всей системы как целой, изображенной на рис.1.2. Названные выше подсистемы (зоны) «рынка» являются частями (подсистемами) рынка. Если отдельные части целого называть тем же термином, что и всю систему в целом, то возникает путаница и основа для политического обмана. Поэтому многие граждане не могут разобраться в том, что такое «рынок».

В экономической литературе часто используется термин **«товарный рынок»**. Это – очередной политический фокус. Некоторые экономисты вкладывают в это понятие следующий смысл:

- речь идет о подсистеме рынка, которая на рис.1.2 названа «рынком потребления» («рынком потребительских товаров»);
- речь идет не только о подсистеме, названной «рынком потребительских товаров», но и о подсистеме отношений внутри зоны рыночного производства (о товарном обмене между товаропроизводителями на всех стадиях производства товара потребления).

В рынке все отраслевые рынки (подсистемы) **связаны между собой** единым экономическим кругооборотом. На рис.1.2 он назван «полным» и изображен пунктирной линией, связывающей потребителей всех видов:

- потребителей вознаграждения за труд;
- потребителей товаров потребления;
- потребителей процента на предоставленный в заем или вложенный в производство капитал;
- потребителей платы за природные ресурсы и права на недвижимость.

Единство рынка обеспечивается единством системы разных потребителей и взаимосвязью всех таких субъектов. Это – специфика рынка как единой и целостной системы правовых («горизонтальных») отношений.

Вопрос: Как приведенная на рис.1.2 модель согласуется с литературными представлениями о рынке?

На рис.1.3 в упрощенном виде приведена модель «основного экономического кругооборота капитала», распространенная в учебной литературе.

На рис.1.3 модель основного экономического кругооборота капитала в рыночных условиях изображена тремя затушеванными «бассейнами» и соединяющими их стрелками.

Специалистам по моделированию нетрудно заметить, что модель, изображенная на рис.1.3, является «экономическим образом» (**результатом «экономического преобразования»**) модели, изображенной на рис.1.2.

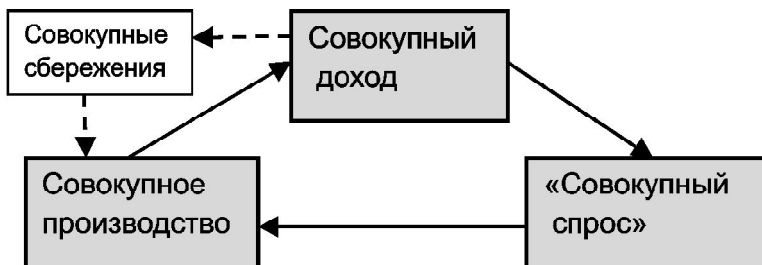


Рис. 1.3. Модель экономического кругооборота капитала в учебниках по экономической теории

Осуществим такое преобразование:

- 1) вместо всех функциональных субъектов будем рассматривать капитал, которым обладают те или иные функционеры;
- 2) все виды их капитала, являющегося предметом торга участников договорных отношений, выразим в деньгах;
- 3) вместо бассейнов, в которых объединены функционеры данного вида, вводится представление о бассейне капитала, выраженного в денежной форме (о денежных мешках).

От рис. 1.2 перейдем к рис. 1.3, если:

- в один бассейн капитала соберем все товары, произведенные товаропроизводителями, и выразим этот капитал в денежной форме;
- в другой бассейн капитала соберем денежные доходы, получаемые от товаропроизводителей всеми видами функционеров (рабочей силой, продавцами кредитных ресурсов, получателями дивидендов);
- в третьем «бассейне» отразим рыночную цену только тех товаров, произведенных товаропроизводителями, которые приобретены потребителями.

Первый из таких «бассейнов» назовем «бассейном совокупного (национального) производства». Второй «бассейн» назовем «бассейном совокупного (национального) дохода» (граждан). Третий «бассейн» назовем «бассейном совокупного спроса». Эти три бассейна, связанные «трубопроводами», по которым движется «капитал» (деньги), образуют на рис. 1.3 «модель основного экономического оборота капитала».

Разница между первичной моделью и ее экономическим образом является очевидной, но обе модели связаны между собой экономическим преобразованием. Модель на рис. 1.3 является более грубой и вульгарной, оторванной от субъектов и их правоотношений. Скрыта роль важнейших факторов: «свободы труда», взаимосвязи всех видов «рыночных потребителей», соответствие денег товарному обеспечению.

В то же время, модель, изображенная на рис. 1.3 позволяет более доходчиво донести до обучающихся очень важные специфики «рынка»:

- замкнутость основного (национального) кругооборота капитала;
- возможность использования свойств «рынка» для расширенного воспроизводства товаров, роста богатства и потребления.

Например, если между капиталом («объемом») бассейна совокупного производства и капиталом бассейна совокупного дохода будет существовать пропорциональность, между вторым и третьим бассейнами будет существовать пропорциональность, а также между объемом третьего и первого бассейнов будет существовать пропорциональность, то появится уникальная возможность – рост объема производства может привести к неуклонному росту богатства и потребления. Все зависит от того, как «Государство» регулирует экономический кругооборот своими законами.

Еще раз подчеркнем, что **поддержание ТДБ** является одним из важнейших условий сохранения прогрессивных свойств «рынка».

Теперь предлагаем читателю сравнить авторские представления с иными.

Иные суждения о рынке

В Советском энциклопедическом словаре (М.: «Советская энциклопедия», 1981. – 1600 с.) дано следующее определение термина «рынок»:

«Рынок, сфера товарного обмена; в политико-экономическом значении – предложение и спрос на товары в масштабе мирового хозяйства (мировой, внешний рынок), страны (национальный, внутренний рынок), также название определенного места, где происходит торговля».

Читатель может сравнить представления о рынке как единой и целостной системе участников, обладающей определенными свойствами, с суждениями о сфере товарного обмена. В модели, изображенной на рис. 1.2 сфера товарного обмена представляет собой лишь подсистему отношений между «товаропроизводителями» и потребителями, не считая товарный обмен внутри зоны производства товаров (между товаропроизводителями).

Во-первых, «обмен» – это не система, а вид взаимодействия между участниками системы. Во-вторых, из системы взаимодействий участников выбран важнейший вид взаимодействий – «продажа труда как товара», без которых рынка, как единой и замкнутой системы не существует. **Авторы не принимают** указанные суждения и предлагают читателю сделать осознанный выбор в пользу авторских или иных представлений.

Иные суждения о роли Государства в создании и регулировании «рынка»

В экономической литературе роль государственной власти в создании и регулировании «рынка» крайне низка.

Создана иллюзия о какой-то «невидимой» («божественной») руке, которая управляет рыночными субъектами во благо народов и государства. По существу речь идет об оправдании социальной несправедливости, о пропаганде рыночной анархии и подавлении представлений о ТДБ.

В подтверждение распространенности таких суждений приведем два примера.

В работе Адама Смита «Богатство народов» (1776 г.) введено **понятие «невидимая рука»**:

«... он преследует только свою выгоду, и в этом случае, как и во многих других, невидимая рука направляет его к цели, которая даже частично не входила в его намерения. И для общества это не всегда плохо. Преследуя свои собственные интересы, он часто способствует осуществлению цели общества даже более действенно, чем когда он действительно к этому стремится».

Эта цитата заимствована из работы известного экономиста Стиглица Дж. Ю. «Экономика государственного сектора»/Пер.с англ. – М.: Изд-во МГУ: ИНФРА-М, 1997. – 729 с.

В более завуалированной форме, эта же идеология заложена в суждения об **«основополагающих теоремах экономики благосостояния»** (см. работу Дж. Стиглица):

Первая теорема: *«При определенных условиях конкурентные рынки ведут к специфическому распределению ресурсов: не происходит такого распределения ресурсов, при котором кто-то мог бы улучшить свое положение без одновременного ухудшения положения кого-то другого... Распределение ресурсов, характеризующееся тем, что никто не может улучшить свое положение без того, чтобы чье-то положение не ухудшилось, называется «эффективностью по Парето».*

Вторая теорема: *«Любая точка на кривой потребительских возможностей может быть достигнута конкурентной экономикой при условии правильного распределения ресурсов».*

Рассмотрим первое суждение («теорему»).

Авторы данной работы исходят из того, что любой муниципальный или государственный (национальный) рынок является подсистемой государства, а не юридическим лицом, властвующим над Государством. Рынок не обладает институтом принуждения и насилия. Без государственной власти он никуда и никого вести не может и не должен. За счет рыночных отношений происходит перераспределение товаров, денег и богатств, но такие отношения должны строиться не только на основе добровольности и согласия, но и на основе государственной защиты справедливости и порядочности, интересов общества и государства.

Авторы первой теоремы фактически утверждают, что участники рыночных отношений сами, руководствуясь лишь своей моралью, чтобы *«не происходило*

такого распределения ресурсов, при котором кто-то мог бы улучшить свое положение без одновременного ухудшения положения кого-то другого».

Это ошибочное мнение. В неорганизованном Государством рынке господствуют «законы джунглей». В нем нет места морали и этике, если нет государственных законов, защищающих эти свойства правоотношений.

Если А.Смит «честно» называл непонятную ему роль Государства «невидимой рукой», то сторонники первой теоремы присвоили этой «руке» новое имя – **«конкурентные рынки»**.

Запутывая людей, не искушенных в политике, авторы этой теоремы придали этой руке еще одно наименование – **«эффективность по Парето»**.

«Эффективность по Парето» является инструментом моделирования, а не законом государства или объективным законом развития общества. Она никого и никуда не ведет, институтом власти не является.

Второе суждение тоже носит голословный идеалистический характер.

Рассуждая о роли *«точки на кривой потребительских возможностей»*, авторы теоремы утверждают, что она *«...может быть достигнута конкурентной экономикой при условии правильного распределения ресурсов»*.

Однако «кривая потребительских интересов» не является законом поведения и деятельности участников рыночных отношений, а «экономика» – не является субъектом-властителем, который управляет участниками рыночных отношений.

Над людьми и их объединениями властвуют тоже люди и их «органы самоуправления». Именно такие властители, устанавливая свои законы и обеспечивая насилием их соблюдение, осуществляют распределение ресурсов, возможностей (прав), свойств производств и распределение товаров потребления, богатств. **Не «экономика» управляет «властителями», а властители определяют экономику любого хозяйства, включая экономику Государства** как хозяйства вместе с его рынком.

Не мифическая «невидимая рука» и не «эффективность по Парето», а органы государственной власти и их законодательные политики, включая тарифную политику, определяют экономику Государства, а также свойства и результативность рыночных отношений внутри него. При любых государственных регулирований индивиды будут стремиться к улучшению своего положения, но **лишь система государственных законов и их регуляторов способна обеспечить согласование индивидуальных и социальных интересов, а также принуждение к такому согласованию**. Без принуждения государственная власть бесплодна.

Суждения о «теоремах» направлены на девальвацию и дискредитацию представлений об экономике, государстве, рынке и основах финансовой политики – такова позиция авторов данной работы.

Читатель может сравнить обе позиции и сделать свой выбор и вывод.

1.5. Природа и свойства ликвидности денег

«Ликвидность» (от лат. слова *liquidus* – жидкий, текучий) – текучесть.

Текучесть – свойство тел пластично или вязко деформироваться, менять свою форму под воздействием внутренних напряжений.

В физике текучесть характеризуется величиной, обратной вязкости ($1/\eta$). Чем меньше вязкость, тем больше текучесть. У вязких тел (газов, жидкостей) текучесть проявляется при любых напряжениях, у пластичных твердых тел – лишь при высоких напряжениях, превышающих «предел текучести».

У разных материальных сред природа текучести является разной. Например, у газов текучесть связана с переносом импульса из тех слоев, где имеется преобладающее движение молекул газа в направлении течения, к слоям, у которых это движение меньше. У жидкостей текучесть обусловлена влиянием диффузии (переноса массы) в направлении действия напряжения. Элементарным актом такого механизма является перемещение молекулы или ее сегмента, сопровождающееся преодолением энергетического барьера. У твердых тел текучесть связана с движением различных кристаллических дефектов, дислокаций и т.д.

В политической экономии понятие «ликвидность» стало использоваться условно в отношении денег, а также в отношении других ценных бумаг.

На общепринятых и договорных условиях деньги рассматриваются как некая условная жидкость, которая «растекается» в государстве по системе взаимодействующих участников рыночных отношений. Конечно, эта условность носит специфический характер и **перенос термина «ликвидность» на денежную массу должен происходить не механически**, а с множеством оговорок, ибо **деньги не являются жидкостью** и не участвуют в диффузии под влиянием внутренних механических и других напряжений.

«Текучесть денег» в системе рыночных отношений имеет иную природу и характеризуется иными свойствами, которые сильно отличаются от природы и свойств текучести физических сред.

Выделим **пять основных факторов, определяющих «текучесть денег»:**

1) **Принудительный** (директивный) **характер** распространения («текучести») денег в качестве эквивалента наемного труда при его оплате работодателями, а также при расчетах рыночных субъектов с Государством, определенный Законом;

2) **Волюнтаристский характер обмена** природных ресурсов и услуг «естественных монополий» на деньги, устанавливаемый владельцами OEM и осуществляемый на основе их «тарифов» («директивная компонента текучести», определяемая владельцами OEM);

3) **Добровольный характер обмена** товаров потребления и производства на деньги («рыночная компонента текучести»);

4) Аккумуляция денег рыночными и другими владельцами денежных сбережений и денежных богатств, приводящая к выводу денег из оборота и порождающая **«сопротивление текучести»** денег в системе рыночных отношений;

5) Характер и свойства возврата денежных сбережений в систему рыночного оборота в соответствии с государственной и регулируемой Государством рыночной **финансово-кредитной политики** (комбинированный характер уменьшения «сопротивления текучести денег»).

Условной характеристикой ликвидности денег является **«коэффициент оборачиваемости»** («обменного курса»), который называют **«коэффициентом ликвидности»** или просто **«ликвидностью» денег**.

Первый из указанных выше пяти факторов определяет «директивный курс ликвидности» k_1 в соотношении цена товара (Π_T) к цене денег (Π_D):

$$\Pi_T = k_1 \Pi_D.$$

Коэффициент k_1 задается Государством с помощью «государственных регуляторов».

Основными государственными регуляторами, определяющими это соотношение, являются:

- себестоимость товара в части оплаты наемного труда и прямых налогов;
- минимальная оплата труда, устанавливаемая Законом в директивном порядке и привязанная к величине минимального потребительского бюджета, определяемого на основе рыночных цен (так формируется обратная связь между директивным и рыночным коэффициентами ликвидности денег).

Второй фактор определяет волюнтаристски владельцами OEM. Они своими «тарифами» определяют одну из важнейших компонентов «себестоимости» (и рыночной цены) товаров производства и потребления. Если цену ($\Pi_{\text{мон}}$) монопольных ресурсов и услуг естественных монополий («монопольных товаров»), выраженную в деньгах в форме «тарифов» (Π_T) волюнтаристски определяют частные лица, то они и задают соответствующий коэффициент ликвидности k_2 :

$$\Pi_{\text{мон}} = k_2 \Pi_T.$$

Волюнтаризм частных собственников OEM, взаимосвязь разных монопольных услуг, стремление к наживе любым путем и анархия частных собственников может привести к такому росту k_2 , которое способно полностью подорвать государственное регулирование ТДБ.

Если основные OEM являются муниципальными и государственными, то регулирование ТДБ полностью оказывается в руках Государства и оказывается замкнутым в системе властных и рыночных отношений. Если такие OEM оказываются в руках частных лиц (происходит разгосударствление Государства под девизом его «демонолизации»), то ТДБ разрушается.

Третий фактор определяется договорными отношениями рыночных субъектов, которые сами определяют соотношение между товарами и деньгами, задавая «рыночный коэффициент ликвидности» k_3 :

$$\text{Ц}_\text{т} = k_3 \text{Ц}_\text{д}.$$

Эффективность государственного регулирования ТДБ сводится к тому, чтобы обеспечить совпадение коэффициентов ликвидности k_1 и k_3 :

$$k_1 = k_3.$$

Особую роль в обеспечении этого соотношения играет государственная финансово-кредитная политика. Главная проблема этой политики заключается в том, чтобы не допустить производство, обращение и погашение ценных бумаг, выпускаемых банковской системой и рыночными субъектами, свойства которых и характер эмиссии приводят к подрыву ТДБ. Одними из худших в истории примеров вредного использования государственной финансово-кредитной политики являются политики в ряде африканских государств и в современной России.

Четвертый и пятый факторы являются очень сложными, и для их рассмотрения необходимо учитывать социальное неравенство граждан, распределение граждан по доходам, в том числе наличие полимодального распределения, характерного для классового разобщения общества, в том числе для наличия антагонистических классов. Только при унимодальном распределении граждан по доходам, как это было характерно для СССР, финансово-кредитная политика оказывается относительно простой и не обремененной ростовщичеством, иным финансовым социальным паразитизмом. Поэтому на этом факторе авторы не останавливаются, но рассмотрение проблем и свойств ростовщичества выносится в отдельные подразделы данной работы.

Итак, соблюдение товарно-денежного баланса (ТДБ) будем характеризовать соотношением

$$k = \Sigma \text{Ц}_\text{товара} / \Sigma \text{Ц}_\text{деньги} = \text{Const} \quad (1.4)$$

а также соотношением

$$k_1 = k_3 = k \quad (1.5)$$

По разным причинам, связанным, как правило, с ошибками государственной финансовой политики, коэффициенты k_1 и k_3 могут существенно отличаться друг от друга, приводя к обесценению денег, т.е. к **инфляции**.

Поясним сказанное.

Предположим, что гражданин X обладает денежной купюрой 1000 руб. (S_1). Предположим, что на эти деньги гражданин X в данный момент времени t_0 может приобрести N_1 товаров потребления разного вида и данного качества.

Предположим, что за период времени $(t_1 - t_0)$ произошла инфляция и за те же деньги гражданин X может приобрести меньшее число (количество) товаров потребления того же качества и назначения $\Delta N = (N_2 - N_1)$. Это означает, что для приобретения того же количества товаров гражданину потребуются большее количество денег S_2 .

Величина $\delta_1 = (S_2 - S_1) / S_1$, выраженная в процентах, представляет собой **«коэффициент инфляции»**. Главной причиной возникновения инфляции является «ростовщичество» и неспособность органов государственной власти бороться с таким видом деятельности.

Теперь введем величину $\delta_2 = (N_2 - N_1) / N_1$, характеризующую уменьшение «покупательной способности» **одной и той же суммы денег** при обмене ее на товары потребления.

Эта величина в данном примере (коэффициент δ_2) характеризует **уменьшение «оборачиваемости денег»** при их превращении в товар. Эту величину можно рассматривать как условный аналог «обратной вязкости», т.е. в качестве одной из характеристик ликвидности денег.

Обобщая изложенное, можно дать следующее упрощенное **определение понятия «ликвидность» денежной массы**.

Ликвидность является условной и обобщенной характеристикой текущей денежной массы по системе рыночных обменных отношений.

Авторы исходят из того, что в качестве обобщенного и интегрального параметра ликвидности денег следует выбрать такой параметр, который позволяет одновременно учесть потребности граждан в ликвидности денег, а также результат всех видов и механизмов государственного регулирования ТДБ и ликвидности денег. Из этих соображений в качестве параметра ликвидности в разных государствах используется следующая характеристика и ее разные модификации:

Ликвидность характеризуется отношением (k) рыночной цены фиксированного набора жизненно важных товаров потребления неизменного ассортимента, количества и качества ($C_{\text{фнт}}$) к денежному выражению такой «корзины товаров» ($C_{\text{корзины}}$):

$$(C_{\text{фнт}}) / (C_{\text{корзины}}) = k.$$

Фиксация ассортимента, количества и качества товаров потребления позволяет вместо неопределенного понятия «рыночная цена товара» использовать денежное выражение установленной корзины товаров в какой-то предыдущий момент времени t_0 и сравнивать его с денежным выражением того же количества товаров в последующий момент времени t_i . Тогда изменение ликвидности денег за конкретный промежуток времени $(t_i - t_0)$ можно характеризовать величиной:

$$[(C_{\text{корзины}})_i - (C_{\text{корзины}})_0] / -(C_{\text{корзины}})_0 = (k_i - k_0) / k_0.$$

Фиксированный набор товаров используется в понятиях «прожиточный минимум», «минимальная потребительская корзина», «минимальный или рациональный потребительский бюджет» и т.п. Для введения таких наборов могут использоваться ассортимент, количество и качество товаров, необходимых для долгосрочного, среднесрочного и краткосрочного выживания в условиях постоянного или временного проживания в своем, наемном жилье или на улице (в состоянии бомжа). Чем лучше «органы власти» служат своему народу, тем более полным и долгосрочным является расчет фиксированного набора жизненно важных для граждан товаров с учетом коэффициента иждивенчества, соответствующего расширенному воспроизводству граждан.

Условие ТДБ сводится к условию $(k_i - k_0) / k_0$.

Термин «ликвидность» можно условно и только на специально оговоренных условиях применять к разным ценным бумагам (к «вторичной денежной массе»):

- акциям;
- облигациям;
- векселям;
- залоговым и т.п.

Ликвидность ценных бумаг принципиально отличается от ликвидности денег. Она является договорной, срочной, ограниченной и обеспеченной ликвидностью денег. Представления о «ликвидности» ценных бумаг нельзя отрывать от представлений **о «конверсии» денег в ценные бумаги**. Всегда, когда идет речь о любых ценных бумагах, а не о деньгах (государственной валюты), **необходимо в первую очередь и в обязательном порядке** определять и характеризовать конверсию денег в ценные бумаги и не допускать нарушения ТДБ.

1.6. Конверсия (конвертация) денег и ее отличие от ликвидности

Термин **«конвертация»** в финансовой политике произошел от более общего термина «конверсия».

Конверсия (от лат. *conversion*) – изменение, превращение.

Термин «конверсия» нельзя путать с понятием «ликвидность». Ликвидность характеризует обмен денег на товар потребления, но не превращение денег в такой товар. **Обмен и превращение – разные понятия.** *Деньги не превращаются в товар.* Они обмениваются на товар. *К такому обмену термин конверсия не применим.* Деньги могут превращаться (конвертировать) в другие деньги *при денежной реформе.*

В финансовой политике используется термин **«конверсия государственных займов»** – замена ранее выпущенных государственных займов новыми, которая проводится, например, с целью удлинения сроков погашения кредита и изменения размера заемного процента.

Типичным видом конверсии денег в финансовой политике является преобразование денег в «заемное обязательство», которое может быть использовано в качестве (вторичной) ценной бумаги. В таком случае осуществляет **конверсия денег в ценные бумаги (их договорное преобразование во вторичную денежную массу).**

Поэтому правильнее говорить **о «конверсии» денег в другие ценные бумаги**, а также о сроках и условиях такой конверсии.

Однако в практике осуществления финансовой политики термин «конвертация» применяют **лишь** к обмену одной национальной валюты на другую. Это – разновидность превращения (преобразования) валюты, поскольку одна валюта заменяется на другую.

В финансово-экономической политике укоренилась **ошибочная замена термина «конверсия»** в отношении превращения денег в неденежные ценные бумаги (государственные и частные) **на термин «ликвидность»**. Более того, без оговорок этот термин стал распространяться на обмен ценных бумаг на другие обязательства или на товары потребления. Авторы – противники такой подмены, поскольку сторонники этой подмены стремятся к нарушению национального товарно-денежного баланса (ТДБ).

1.7. Иные суждения о ликвидности и их критика

В качестве примера ошибочных и субъективных суждений о ликвидности приведем выдержки из книги Райзберга Б.А., Лозовского Л.Ш. и Стародубцева Е.Б. «Современный экономический словарь» (М.: ИНФРА-м, 1998. – 479 с.):

«Ликвидность – 1) в деловой терминологии: способность превращения активов фирмы, ценностей в наличные деньги, мобильность активов; 2) способность заемщика обеспечить своевременное выполнение долговых обяза-

тельность; платежеспособность; 3) способность рынка поглощать ценные бумаги, мера их продаж при существующем уровне цен без их существенного изменения; 4) в широком смысле слова: эффективность, действенность».

Во-первых, обратим внимание на неопределенность понятия «ликвидность» (на множество разных по сущности интерпретаций). Авторы полагают, что неопределенность в системе понятий и правоотношений возникает в силу непонимания существа вопроса или в целях политической дезинформации.

Во-вторых, попытаемся из этих определений понять, о ликвидности какого объекта идет речь?

В первом пункте речь идет о свойстве «активов фирмы». Очевидно, что «активы фирмы» не могут обладать «способностью». Они – неживые организмы. Сами по себе активы фирмы не превращаются в наличные (или в безналичные) деньги. Авторы этой трактовки перепутали меновую (рыночную) цену активов с их ликвидностью. Используя термин «ликвидность» по отношению к любым товарам, кроме денег, необходимо всегда указывать и подчеркивать вид товара, который характеризуют ликвидностью и такую ликвидность нельзя смешивать и путать с ликвидностью денег.

Во втором пункте ликвидностью названа «способность заемщика». Однако «заемщик» – не символическая вещь, используемая для обмена. Заемщик, то есть человек, который взял деньги или иные вещи в заем, такой «способностью» не обладает. Платежеспособность какого-либо человека и ликвидность товарного эквивалента – разные понятия.

В третьем пункте ликвидность названа «способностью рынка». Это – заблуждение. Рынок не средство обмена, а макроэкономическая система участников договорных возмездных правоотношений. Ни участники рыночных отношений, ни их рыночные отношения ликвидностью (текучестью) не обладают.

В четвертом пункте ликвидность названа эффективностью и действенностью неизвестного чего. Это – глупость.

Можно ли термин «ликвидность» использовать в отношении иных ценных бумаг с символической ценой?

Условно можно, а без оговоренных условий – **нельзя**. Неденежные ценные бумаги могут иметь два вида обеспечения их оборачиваемости (условной и ограниченной ликвидности):

- 1) денежное обеспечение (облигации займа);
- 2) товарное обеспечение (векселя, закладные).

Коэффициент ликвидности негосударственных ценных бумаг устанавливается частным собственником – эмитентом таких бумаг, а также потребителем таких бумаг. Как и в случае денег, этот коэффициент определяется не только эмитентом, но и реакцией рыночных субъектов на предложение эмитента. В ходе уступки прав на ценные бумаги товарно-денежный эквивалент ценных бумаг может уменьшаться. Если это обстоятельство не отражено в изменении первич-

ной ликвидности ценных бумаг их эмитентом, то возникает перепроизводство ценных бумаг, которое нарушает ТДБ, т.е. приводит к ростовщичеству.

Еще раз подчеркнем, что при договорном переходе ценных бумаг от одного владельца к другому (при уступке прав на ценную бумагу) может происходить отрыв ценной бумаги от ее денежного или товарного обеспечения, подрывая условие ТДБ.

Это – широко распространенная опасность и придумано множество способов обогащения эмитентов вторичной денежной массы в расчете на то, что Государство оплатит доходы ростовщиков или обеспечит их доходы за счет несправедливого изъятия доходов и товаров у обманутых граждан.

Еще раз подчеркнем, что ценные бумаги не являются универсальным и всеобщим товарным эквивалентом, и их договорная, ограниченная и срочная ликвидность не должна обеспечиваться Государством. *Государство не должно отвечать по обязательствам юридических лиц – эмитентов ценных бумаг.* Оно должно ограничивать их деятельность, ведущую к обману граждан и к ростовщичеству.

Приведем пример распространения термина «ликвидность» на ценные бумаги без определения и ограничения их ликвидности. **Рассмотрим выдержку из указанного «Современного экономического словаря»:**

«Ликвидность акций – возможность держателя акций превратить их в деньги, выручив от продажи сумму, большую затраченной при покупке или исчисленную с учетом полученных доходов, дивидендов».

Во-первых, авторы этой трактовки путают понятие «ликвидность» (текучесть) с доходом от рыночной продажи ценной бумаги конкретного юридического лица – акционерного общества. **Если использовать термин «ликвидность» для таких ценных бумаг частных юридических лиц, то он определяется** не возможностью получения дохода от продажи акции, а возможностью ее продажи другим лицам без потери денег («свободой» оборачиваемости акций в системе рыночных отношений).

Во-вторых, речь идет о крайне ограниченной и договорной ликвидности, а также о конверсии акций в деньги или другие ценные бумаги. Акции не являются средством универсального обмена. Выпуск и обращение акций является способом привлечения свободного денежного капитала для развития частных организаций, за обязательства которых перед акционерами Государство не отвечает. Ликвидность акций Государство не обеспечивает и обеспечивать не должно. Более того, у Государства другая роль – функция контроля и надзора за выпуском и движением акций. Оно должно защищать интересы народа и нации, а не организаций, выпускающих акции в рыночное обращение.

Субъективизм, произвольный характер использования термина «ликвидность», в том числе и политически вредное пустословие, характерны для некоторой экономической литературы. Например, термин «ликвидность» применяют к разным субъектам и объектам:

- «ликвидность («текучесть») банков»;
- «ликвидность («текучесть») рынка»;
- «ликвидность («текучесть») фондового рынка»;
- «ликвидность неденежных ценных бумаг», в том числе частных организаций.

Например, приведем выдержку из указанного выше «Словаря»:

«Ликвидность банков – способность банков своевременно выполнять обязательства, превращать статьи своего актива в деньги для оплаты обязательств по пассиву».

Это утверждение – пример крайней неразумности или **обмана**. Банки не являются ни деньгами, ни ценными бумагами. Они не используются в качестве средства обмена. **Свойством текучести они не обладают.** «Способность» банков обеспечивать оборачиваемость своих активов и пассивов, «ликвидность баланса» – внутреннее дело любого негосударственного (коммерческого) банка. Государство должно контролировать полезную дееспособность банков, способствовать их дееспособности в интересах граждан и общества, но только при условии, что эти банки не занимаются ростовщичеством, не подрывают основы ТДБ.

Иное суждение о ликвидности заимствуем из «Советского энциклопедического словаря»:

«Ликвидность (от лат. liquidus – жидкий, текучий) мобильность активов банков, предприятий, фирм капиталистических стран, обеспечивающая своевременную оплату их обязательств».

В этом суждении, во-первых, неправильно названа среда, текучесть которой характеризуется ликвидностью, а во-вторых – ликвидность денег характерна для любого Государства, а не только капиталистического. Суждение носит ошибочный и необоснованно политизированный (дезинформационный) характер.

Читатель может сравнить представление авторов данной работы с суждениями других лиц, сделать выбор в пользу той или иной позиции и ее объективности (адекватности опыту и независимости от мнений отдельных субъектов).

1.8. Деньги как средство накоплений, как сбережения и богатство

Сначала разберемся с понятием «денежные сбережения».

Понятие «денежные сбережения» является относительным и неопределенным.

Одна из главных причин такой неопределенности обусловлена важнейшим механизмом эмиссии денег, который использует Государство. Речь идет о выплате заработной платы. Заработная плата не является денежными сбережения-

ми. Она является краткосрочным оборотным денежным капиталом, расход и использование которого планируется трудящимся с учетом возможного удовлетворения своих и семейных потребностей до следующего получения оплаты труда. При таком планировании собственник денег стремится распределить их трату (расход) таким образом, чтобы их хватило для удовлетворения насущных потребностей до момента получения следующей заработной платы. По этой причине до окончания временного периода между зарплатами собственник формирует **«отложенные денежные средства» («текущие сбережения»)**.

Главной особенностью такого вида денежных средств, находящихся у собственника, является их назначение. Они предназначены для удовлетворения насущных потребностей за период до получения следующей заработной платы. Условно такой краткосрочный оборотный денежный капитал назовем **«отложенные денежные средства»**, чтобы не путать их с деньгами, которые могут быть сэкономлены и не тратиться для удовлетворения насущных потребностей.

Отложенные (оборотные) денежные средства – сумма месячного дохода, предназначенная и используемая собственником на цели текущего потребления за месячный период

Если до получения очередной заработной платы отложенные деньги полностью предназначены на цели потребления до момента получения следующей (очередной) зарплаты, то такие отложенные средства **нельзя считать** денежными сбережениями. Они являются объектом текущего планирования, а не накоплениями, которые остаются сверх плана (сбережениями).

Сбережения – сумма денежных средств, накопленных собственником, которая остается после затрат на цели текущего потребления

Можно сказать иначе: сбережения представляют собой разницу между средствами, превышающими плановые накопления для удовлетворения текущих нужд до момента получения следующего дохода, и текущими накоплениями (отложенными средствами).

При использовании такого определения мы опять сталкиваемся с неопределенностью, поскольку на потребление люди тратят деньги с разной периодичностью.

Спектр и объем товаров, жизненно важных для человека, являются разнообразными и большими. В первую очередь речь идет о насущных товарах:

- пища;
- одежда;
- жилище и бытовое оборудование жилища (мебель, посуда и т.п.).

Наиболее часто (ежедневно и несколько раз) необходимо тратить деньги на утоление голода, т.е. на приобретение и употребление пищи. С меньшей периодичностью деньги тратятся на приобретение разных видов одежды, мебели, на приобретение или улучшение жилища и т.п.

Например, при расходовании заработной платы люди вынуждены откладывать деньги на приобретение одежды и других жизненно важных товаров потребления.

Поэтому, вводя представление о сбережениях, необходимо отличить и отделить их от денежных средств, необходимых для потребления. С этой целью приходится вводить представления о:

1) величине накоплений для целей насущного потребления **за месячный период**;

2) величине накопления для целей среднемесячного потребления **за годовой период**;

3) величине среднесрочного накопления **на период 2-5 лет** для удовлетворения потребностей в верхней одежде;

4) величине долгосрочного накопления **на период до 10 лет и более** для приобретения жилища, для воспитания и образования детей и т.п.

Мы должны понимать, что «право на жизнь» обеспечивается правом на товары потребления, необходимость которых является жизненно важной.

Для государственного учета и регулирования прав граждан на жизнь в разных государствах вводятся специально «учетные социально-экономические параметры». К числу таких параметров относятся:

- **«прожиточный минимум» (ПМ)**;
- **«минимальная потребительская корзина» (МПК)**;
- **«минимальный потребительский бюджет» (МПБ).**

Все эти параметры рассчитываются на месячный период. МПК включает в себя набор товаров «первой необходимости». В состав такого набора входят преимущественно продукты питания. Право на жилище, его содержание и эксплуатацию и многие другие жизненно важные товары в МПК не входят.

Величина МПБ примерно в 2,5-3,5 раза больше МПК. Именно величину МПБ можно и нужно считать «отложенными (оборотными) денежными средствами».

Учитывая право граждан на продолжение рода и средний «коэффициент иждивенчества» при простом воспроизводстве населения страны, каждый трудящийся должен иметь ежемесячный доход, не менее 2 МПБ.

В этом случае, условно и приближенно величину «сбережений» можно определить следующим образом:

Сбережения – сумма средств, остающаяся у собственника за вычетом 2 МПБ

Например, МПБ в 2002 году в Республике Татарстан составлял примерно 5 тыс. рублей. Примерно 27% граждан имели доход порядка 1,4 тыс. рублей в месяц. Эта величина была примерно равна стоимости МПК. Примерно 76% имели доходы менее 5 тыс. руб. и примерно 95% имели доходы менее 8 тыс.руб.

Если исходить из соображений, высказанных авторами, то эта часть населения не имела «сбережений». Однако, большая часть этих граждан имела отложенные средства, которые органами власти волонтаристски считались «сбережениями».

Теперь введем представление о «денежном богатстве».

Некоторые философы и языковеды дают следующее определение термина «богатство»: *«богатство – обилие материальных и денежных средств»*.

В некоторых народных пословицах просматривается «иной метод» характеристики богатства:

- *«богатому житье, а бедному вытье»;*
- *«богатому жаль корабля, а бедному кошеля (костыля)»;*
- *«богатство народов – вопрос желудка»;*
- ***«богатый как хочет, а бедный как может».***

Используем последнюю пословицу и введенные выше представления о «сбережениях». Если «сбережения» отделены от накоплений, необходимых для удовлетворения насущных потребностей, то такими средствами их владелец может распоряжаться «как хочет».

Под «денежным богатством» будем понимать сумму накоплений, которые не планируются собственником в долгосрочной перспективе (не менее 5-10 лет) для удовлетворения потребностей в жизненно важных товарах.

Следует отметить, что из анализа опыта (исследования американских и европейских экономистов) следует, что чем выше доход граждан, тем больше средств они тратят на потребление. Между средствами, идущими на увеличение потребления и средствами, идущими на увеличение сбережений, в США и Европе сложилась средняя пропорция 0,7:0,3. Подчеркнем, что говорить от такой «пропорции» можно только в случае, когда среднедушевой доход граждан более МПБ.

1.9. Заем и кредит. Процент.

Природа ростовщичества и лихвы

Основные представления о займе и кредите в Российской Федерации определены в главе 42 Гражданского кодекса (ГК РФ). Приведем выдержки из статей этой главы:

§1. *Заем* Статья 807. Договор займа

1. По договору займа одна сторона (займодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или другие вещи, определенные

родовыми признаками, а заемщик обязуется вернуть займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества.

Договор считается заключенным с момента передачи денег или других вещей...»

«Статья 808. Форма договора займа

1. Договор займа между гражданами должен быть заключен в письменной форме, если его сумма превышает не менее чем десять раз установленный законом минимальный размер оплаты труда, а в случае, когда займодавцем является юридическое лицо, — независимо от суммы.

2. В подтверждение договора займа и его условий может быть представлена расписка заемщика или иной документ, удостоверяющий передачу ему займодавцем определенной денежной суммы или определенного количества вещей».

«Статья 809. Проценты по договору займа

1. Если иное не предусмотрено законом или договором займа, займодавец имеет право на получение с заемщика процентов на сумму займа в размерах и порядке, определенном договором. При отсутствии в договоре условий о размере процентов их размер определяется существующей в месте жительства займодавца, а если займодавцем является юридическое лицо, в месте его нахождения ставкой банковского процента (ставкой рефинансирования) на день уплаты заемщиком суммы долга или его соответствующей части.

2. При отсутствии иного соглашения проценты выплачиваются ежемесячно до дня возврата суммы займа.

3. Договор займа предполагается беспроцентным, если в нем прямо не предусмотрено иное, в случаях, когда:

- договор заключен на сумму, не превышающую пятидесятикратного установленного законом минимального размера оплаты труда, и не связан с осуществлением предпринимательской деятельности хотя бы одной из сторон;
- по договору заемщику передаются не деньги, а другие вещи, определенные родовыми признаками».

«§2. Кредит Статья 819. Кредитный договор

1. По кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее.

2. К отношениям по кредитному договору применяются правила, предусмотренные параграфом 1 настоящей главы, если иное не предусмотрено правилами настоящего параграфа и не вытекает из существа кредитного договора.

Статья 820. Форма кредитного договора

1. Кредитный договор должен быть заключен в письменной форме.

Несоблюдение письменной формы влечет недействительность кредитного договора. Такой договор считается ничтожным.

Статья 821. Отказ от предоставления или получения кредита

1. Кредитор вправе отказаться от предоставления заемщику предусмотренного кредитным договором кредита полностью или частично при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что предоставленная заемщику сумма не будет возвращена в срок.

2. Заемщик вправе отказаться от получения кредита полностью или частично, уведомив об этом кредитора до установленного договором срока его предоставления, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или кредитным договором.

3. В случае нарушения заемщиком предусмотренной кредитным договором обязанности целевого использования кредита (статья 814) кредитор вправе также отказаться от дальнейшего кредитования заемщика по договору».

Не обсуждая достоинства и недостатки этого Закона, **примем его к руководству.**

Процент – общая сумма денежных средств, взыскиваемая Займодавцем с Заемщика согласно договору займа (кредита) за время использования им заемных средств, выраженная в процентах от суммы заемных средств.

Обратите внимание, что любые денежные средства (под любым названием), которые взыскивает Займодавец с Заемщика за пользование кредитом, должны в сумме и все вместе называться одним общим именем – «Процент». Никакие другие платежи за пользование заемными средствами, как бы они не назывались, не должны взыскиваться с Заемщика.

Термин «процент» нельзя путать с термином **«ставка процента»**.

Ставка процента – величина процента, отнесенная к договорному периоду (этапу) кредитного договора. При использовании ставки процента величина процента определяется умножением ставки на число одинаковых временных периодов, на которые разбивается срок кредита.

Например, если обозначить ставку процента за годовой период величиной (р%), а число лет по кредитному договору величиной (n), то процент за срок действия договора будет равен произведению: (р%) x (n). Например, при годовой ставке, равной 10%, и длительности кредита равной 5 годам при разовом погашении долга заемщик должен уплатить процент в размере 50% (за 5 лет).

Однако это правило равенства Процента произведению ставки процента на число процентных периодов справедливо только при условии, что Процент является «простым», не зависящим от времени.

Простой процент – процент, величина которого за период кредита остается неизменной, не зависящей от времени.

При простом проценте величина процента за срок действия кредита определяется произведением постоянной ставки процента на число равных процентных периодов.

Сбережения, предоставляемые в заем (в кредит) превращаются в товар, который имеет свою рыночную цену. Подчеркнем, что при осуществлении кредитно-заемных операций не деньги становятся товаром, а сбережения, предоставляемые в заем.

Для того чтобы исключить превращение денег в товар, имеющий рыночную цену, необходимо в ходе кредитных операций обеспечивать строгое соблюдение ТДБ (постоянство ликвидности денег).

Это требование (критерий национальной финансовой безопасности) накладывает условия на величину и правила взыскания кредитного процента. При одних значениях процента финансово-кредитная политика носит прогрессивный характер, а при других значениях и условиях взыскания процента финансово-кредитная политика превращается в **ростовщическую деятельность**.

Лица, осуществляющие ростовщическую деятельность (ростовщичество), называются ростовщиками.

Ростовщичество – деятельность по продаже заемных (кредитных) денежных средств на условиях, подрывающих национальный товарно-денежный баланс и приводящих к инфляции

Связь ростовщичества с разрушением ТДБ характеризует природу и значение ростовщичества как системной антигосударственной политики. Недопущение ростовщичества накладывает условия на величину и порядок взыскания Процента.

Величина «кредитного процента» и условия его получения, требующие производства и использования «лишних денег», должна за период кредитования покрываться эквивалентным по цене количеством нового товара, обеспечивая сохранение национального товарно-денежного баланса, или, не нарушая такого баланса, обеспечивать перераспределение денег между владельцами богатств

Возникает вопрос – как величина Процента должна ограничиваться, чтобы сохранялся ТДБ, а Процент был бы обеспечен потребительским товаром?

Давая ответ на этот вопрос, **рассмотрим три примера**, раскрывающие характер решения этой задачи

ПРИМЕР 1. Предположим, что кредит (заем) обеспечивается доходом Заемщика (физического лица).

Предположим, что гражданин, получающий зарплату X , хочет получить кредит в сумме S_0 на N месяцев. Кредитор изучает платежеспособность Заемщика, оценивает разницу $(X - \text{МПБ}) = \Delta$, состав семьи и ее доходы, стабильность работы Заемщика. Величина $(N\Delta)$ должна покрывать сумму кредита (S_0) вместе с начисленным на нее процентом ($p\%$). Оценка платежеспособности Заемщика может быть выражена в виде вероятности погашения долга, значение которой определяется Займодавцем с учетом числа заемщиков и значений риска.

Как в этом случае обеспечивается сохранение товарно-денежно-го баланса?

Поскольку долг (сумма кредита плюс процент) погашается за счет заработной платы, а заработная плата обеспечена производством товара по месту работы Заемщика, то **товарно-денежный баланс сохраняется**. Он обеспечивается связью заработной платы Заемщика с производством товара (по месту его работы). Выплата процента приводит к перераспределению денежных средств, получаемых Заемщиком за счет участия в производстве товаров, между ним и Займодавцем. Такое перераспределение влияет на распределение денежных средств между разными субъектами рыночных отношений, но не влияет на ТДБ.

ПРИМЕР 2. Предположим, что кредит обеспечивается залогом прав собственности на движимую вещь или ипотекой (залогом прав собственности на недвижимое имущество).

Если государственный закон, регламентирующий залог, ипотеку и их использование для обеспечения кредитных договоров, соответствует прогрессивному наследию человечества и условию сохранения ТДБ, то кредитные отношения характеризуются следующим условием: Заемщик рассчитывается с Займодавцем **или** путем погашения денежного долга, **или** путем уступки ему права собственности на объект ипотеки (залога).

Принцип «Или-Или» является базовым условием таких сложных договоров. Выплата долга в денежной форме считается основным обязательством, а погашение долга имущественным правом на вещь – запасным вариантом расчета, используемым под отлагательным и отменительным условиям.

Наличие и охрана такого принципа расчета по договору займа (кредита) как раз и является условием сохранения ТДБ. В самом договоре кредита, обеспеченном договором об ипотеке (залоге) в виде правила «или-или», заложено условие ТДБ.

Если законодательство государства является крайне негативным и направлено на подрыв основ национальной финансовой политики, то в таком государ-

стве процветает ростовщичество. В этом случае кредитор-ростовщик и соучастники ростовщической деятельности стремятся взыскать с Заемщика:

- **И** денежный долг (сумму займа плюс проценты плюс иные денежные поборы),
- **И** заложенное имущество вместе с правами на него,
- **И** иное имущество вместе с правами на него, превращая Заемщика в кабального (пожизненного) должника.

В таком случае говорить о соблюдении ТДБ не приходится. Происходит подрыв ТДБ и основ национальной и государственной финансовой безопасности.

Следует отметить, что именно такое законодательство об ипотеке и его связи с кредитными договорами сегодня (после июля 1998 года и поныне) действует в Российской Федерации. Поэтому необходимо специальным (защитным способом) использовать Заемщиком контрактное право, чтобы избежать кабалы и утраты права на жизненно важное имущество и на жизнь.

ПРИМЕР 3. Предположим, что Заемщиком является юридическое лицо, осуществляющее «инвестиционный предпринимательский проект».

В этом случае кредитный договор и погашение долга по нему может быть обеспечено разными способами.

Если кредитный договор обеспечен договором об ипотеке, то возникает ситуация, рассмотренная в примере 2.

Возможны иные способы обеспечения кредитного договора. Например, возврат займа вместе с процентом может быть обеспечен ценными бумагами, в том числе акциями Заемщика, страховым полисом и т.п.

Какой принцип используется предпринимателем при разработке целевых кредитных отношений с Займодавцем, который должен обеспечивать ТДБ?

Заемщик добивается получения «целевого займа», направленного на увеличение объема производства и реализации своего товара с целью увеличения предпринимательского дохода. Свое планирование он подтверждает так называемым «бизнес-планом», соответствующим целевому использованию заемных средств и правилам Кредитора.

Очевидно, что при целевом использовании заемных средств и успешной реализации инвестиционного проекта предпринимательский доход Заемщика должен быть обеспечен производством и реализацией товара. Это должно означать, что заемные средства и начисленный на них процент должны быть обеспечены товарами потребления, а следовательно, – условиями сохранения ТДБ.

Например, Заемщик-предприниматель рассчитывает в результате инвестиций получать предпринимательский доход в размере 25% в год. Предположим, что Займодавец предоставляет Заемщику кредит из условия, что в течение 10 лет половина прибыли, получаемой Заемщиком (12,5%), расходуется им на погашение займа вместе с начисленным на него процентом.

При таком характере кредитных отношений поддержание ТДБ обеспечивается предпринимательской деятельностью. Такой вид кредитных отношений является рискованным как для Заемщика, так и для Займодавца. Поэтому Государство разрабатывает и вводит в действие разные регуляторы, в том числе поддержки, направленные на реализацию подобных инвестиционных проектов и снижению бремени риска обоих участников рыночных отношений.

Не останавливаясь на детализации такой деятельности и ее рисках, обратим внимание на общий принцип распределения ожидаемых участниками доходов и величину процента Кредитора. Она примерно равна **половине ожидаемого предпринимателем дохода от реализации инвестиционного проекта**.

В разных отраслях народного хозяйства предпринимательский доход может существенно отличаться. Этим объясняются и разные процентные ставки банков (и других кредиторов) при предоставлении займов предприятиям разных отраслей народного хозяйства.

Например, согласно Своду Законов Российской Империи в 1857 году (статья 2020) банки не имели право требовать с заемщиков процент, превышающий 6% годовых. Это означало, что средний предпринимательский доход по всем отраслям народного хозяйства Царской России в тот период составлял примерно 12% годовых. Если банки взыскивали больший процент, то он считался **«лихвой»** (результатом ростовщичества). Заемщики не обязаны были уплачивать такой процент, а кредиторы сурово наказывались за взимание лихвы. В разных государствах, кроме некоторых государств, включая Россию, предусмотрены суровые меры наказания за осуществление ростовщичества и взимание **лихвы**.

Лихва – условное наименование результата ростовщичества, которое выражается в виде суммы денег или их имущественного эквивалента, полученных путем отрыва денег от их товарного обеспечения (путем нарушения товарно-денежного баланса)

Это определение оторвано от законодательства, поскольку не всякое законодательство и не любого государства обеспечивает должным образом национальную и государственную безопасность в деле обеспечения и сохранения товарно-денежного баланса.

1.10. Причины ростовщичества, «главный ростовщик» и предмет данной работы

Главная **природная причина** ростовщичества очевидна – стремление владельцев сбережений и денежных операторов к получению как можно большей прибыли за счет предоставления денежных займов, но без участия в

риске производства и реализации товаров потребления, т.е. на основе паразитирования за счет товаропроизводителей (получателей кредита).

Главная **властная причина** ростовщичества также известна – несовершенство или ошибочность государственного законодательства, квалификационная несостоятельность высшего Законодателя. Без принятия законов, необходимых для развития и процветания ростовщичества этот вид социально-преступной деятельности развиваться не может. В развитии ростовщичества в любом государстве виновен его высший Законодатель.

Третья значимая и массовая **социальная причина** развития ростовщичества – правовая неграмотность граждан – заемщиков и их неспособность законно защищать свои интересы в борьбе с ростовщиками, даже при плохом законодательстве.

Ростовщичеством могут заниматься любые физические и юридические лица, предоставляющие другим лицам кредит под процент. Однако самую главную опасность представляют такие ростовщики, которые действуют в союзе и под прикрытием органов и руководителей государственной власти. Особенно опасным является ростовщичество, которое возникает в результате «слияния» (частно-государственное партнерство) государственного банковского института с частными (коммерческими) банками.

Рассмотрим три гипотетических случая организации банковской системы государства:

- 1) банковский институт состоит только из государственных банков (банковский институт национализирован);
- 2) банковский институт носит смешанный характер:
 - вершину банковской пирамиды венчает Национальный (государственный) банк, который предоставляет кредиты только рядовым банкам,
 - часть рядовых банков, предоставляющих кредиты физическим и юридическим лицам, являются государственными;
 - часть рядовых банков являются коммерческими (они конкурируют с государственными банками)
- 3) частно-государственный банковский институт, в вершине которого находится Национальный банк, а все рядовые банки являются коммерческими.

Вопрос: почему мы рассматриваем организацию банковской системы?

Ответ: органы государственной власти предоставляют банкам важнейшую для финансовой политики особую «монополию кредитной деятельности». Если такую монополию получают частные организации в виде банков, то возникает сильнейшая угроза массового, безответственного и безграничного ростовщичества.

Вопрос: почему рассмотрены три, указанные выше, ситуации?

В первом случае превращение банковской системы в ростовщическую корпорацию практически исключено. Вся основная такая система сверху до низу является государственной.

Во втором случае возникает ограниченная угроза превращения части банковской системы, состоящей из коммерческих банков, в ростовщическую подсистему.

В этом случае частные (коммерческие) банки не обладают исключительной монополией в деле кредитования рыночных субъектов. Им приходится конкурировать с более надежной и емкой системой государственных банков. Более того, государственный сектор банковской системы, опираясь на верховную роль Национального банка, будет определять «стандарты качества банковской деятельности», которые будут распространены на коммерческие банки, ограничивая их ростовщичество.

В третьем случае возникает самая нехорошая ситуация для национальной финансовой политики. Вся такая политика будет преломляться только через деятельность коммерческих банков и их интересов. Коммерческие банки приобретают возможность полностью парализовывать банковскую деятельность в государстве и возможность диктата своих условий Национальному банку. Как правило, Национальный банк не только оказывается не способным парализовать ростовщичество объединенной системы коммерческих банков, но и оказывается втянутым в их ростовщическую деятельность.

В этом случае возникает или может возникнуть сложный частно-государственный корпоративный банковский ростовщик, **которого можно и нужно считать главным и самым опасным ростовщиком в любом государстве**. Создание такой системы является одной из главных причин и опасностей процветания ростовщичества в государстве.

Вопрос: каков главный способ ростовщичества банков внутри данного государства?

Ответ: главным способом ростовщической деятельности коммерческих банков, по мнению авторов данной работы, можно считать перепродажу долговых обязательств, которая жидется на производстве вторичной денежной массы, оторванной от товарно-денежного баланса (ТДБ).

Раскроем (упрощенно и вульгарно) сущность этого способа.

Предположим, что коммерческий банк предоставляет субъекту X кредит в размере S_0 на 10 лет под 20% годовых.

В обмен на такой кредит Банк получает «долговое обязательство» на сумму $3S_0$.

Рассмотрим вариант-1. Банк разрешает Заемщику согласно договору погасить долг единовременно через 10 лет в размере $3S_0$.

Используя долговое обязательство на сумму $3S_0$, Банк выпускает «ценную бумагу» ценой $3S_0$ и уступает право на нее (продает) другому лицу, не дожидаясь погашения долга.

Национальный банк вместо того, чтобы подавить такую эмиссию ценной бумаги коммерческого банка, берет на себя обязанность обеспечить ее государственной валютой (деньгами). Он не дожидается обеспечения цены та-

кой бумаги реальными товарами через 10 лет, вводит в обращение лишние деньги в объеме $3S_0$.

На такой основе, обеспечивая интересы коммерческих банков и их долговых обязательств, Национальный банк может выпускать в обращение гигантские массы денег, не обеспеченных товарами в реальном масштабе времени. За счет подобных операций с долговыми обязательствами коммерческие банки могут создавать финансовые кризисы и финансовые катастрофы за счет разрушения ТДБ.

Рассмотрим вариант-2. Банк, получая от Заемщика долговое обязательство, может требовать поэтапного погашения взятого долга, но не отражать это погашение в первичном обязательстве, Банк пожжет выпускать и «продавать» ценную бумагу по первоначальной цене. Например, Заемщик может погасить долг в объеме 90%, но в выпущенной банком в качестве эмитента ценной бумаге сохранилась цена, равная 100%. В этом случае между заемным обязательством в реальных ценах и ценой бумаги, выпущенной банком в обращение, возникает разница в 90%. Если Национальный (государственный) банк берет на себя гарантийное обеспечение частной ценной бумаги, то он должен выпустить денег, не обеспеченных товаром, в 9 раз больше, чем это необходимо с позиций соблюдения ТДБ.

Наиболее часто и активно в качестве таких долговых обязательств банки используют так называемые «закладные» по договорам об ипотеке.

Ростовщическая деятельность коммерческих банков и характер их взаимодействия с Национальным банком представляет особый интерес и оказывается достаточно сложной и многогранной.

В данной работе авторов интересует не деятельность такой банковской системы, а кредитные договора, их содержание и те методы и приемы, которые представляют собой разные виды ростовщической деятельности. Именно они и характер ростовщической деятельности любых кредиторов **являются главным предметом данной работы.**

Знания в этой области могут позволить гражданам осознанно решать вопрос о заключении кредитных договоров и помочь гражданам самостоятельно бороться с ростовщиками в рамках Закона и контрактного права.

1.11. Иные суждения о деньгах, ростовщичестве, лихве и основе финансовой политики

Каждый читатель должен иметь возможность сравнить представления, развиваемые в данной работе, с представлениями, которые распространены в мире и считаются общепризнанными.

Суждения о деньгах, распространенные в учебной литературе США

Начнем сравнение с работы популярных профессоров экономики Массачусетского технологи-

ческого института США Стенли Фишера, Рудигера Дорнбуша и Ричарда Шмалензи «Экономика» (М.: Дело ЛТД, 1993. – 864 с.) Эта книга выпущена при содействии Института высших управленческих кадров народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации.

На стр.473 указанного издания дано следующее определение термина «деньги»:

«Деньги – **общепризнанное средство платежа**, которое принимается в обмен на товары и услуги, а также при уплате долгов»

Данное определение носит не научный, не учебный, а политический (дезинформационный) характер. В учебной литературе для вузов такое определение недопустимо.

Сначала обратим внимание на фразу, выделенную жирным шрифтом.

Во-первых, деньги не являются **«общепризнанным средством платежа»**. Они являются не общепризнанными, а признанными только гражданами данного Государства (юридического лица). Нельзя подменять государственную принадлежность денег «общим признанием». То обстоятельство, что доллары США получили широкое распространение в Мире в разных Государствах, является негативным «явлением». Но превращать это «явление» в норму национальных политик разных государств – недопустимо.

Во-вторых, речь идет не о признании денег гражданами. Признание или непризнание – дело добровольное. На самом деле речь идет **о принуждении**. Каждое Государство в принудительном порядке вводит свои деньги и обязывает граждан их получать в качестве средства оплаты труда и использовать в качестве инструмента обмена на товары, а также для уплаты налогов и сборов. Говоря о механизме признания денег, американские профессора выступают в роли политиков, которые стремятся навязать гражданам других государств мнение о добровольности признания денег в противовес гражданской обязанности. Это – политика вмешательства в чужую государственность (политика), а не наука.

В-третьих, называть деньги «средством платежа» можно только при расчете за труд (за работу и услугу) или при уплате налогов и сборов. При покупке товаров (вещей) деньги являются не столько средством платежа, **сколько средством обмена**. Средство обмена не имеет собственной потребительской ценности. Оно используется в качестве промежуточного средства и в дальнейшем обменивается на товар, обладающий потребительской ценностью. Именно в таком качестве (средства обмена) деньги являются

«товарным эквивалентом». Это обстоятельство играет важнейшую роль в назначении денег, ибо количество денег должно соответствовать количеству производимых и реализуемых товаров. Скрывая такую роль денег и их связь с товарами, американские профессора искажают их сущность и назначение, вменяются в чужие национальные финансовые политики. Это – недопустимо.

Теперь обратимся к фразе: *«средство, которое принимается в обмен на товары и услуги»*.

В ней опять нарушена строгость терминологии и создана вредная неопределенность.

Во-первых, за услуги, работы и труд деньги принимаются не в качестве средства обмена, а в качестве оплаты (расчета). В качестве обмена они принимаются за вещь. При оплате труда это – обязанность работодателей (рассчитываться только государственным деньгами), а при осуществлении гражданско-правовых отношений, с одной стороны – обязанность, а с другой стороны, – результат торговли.

Во-вторых, опять американские профессора навязывают мысль о добровольности использования средств, говоря «принимаются». Более того, они порождают двусмысленность. Типичным средством утоления голода, которое принимают люди, является пища. Для больных людей эта фраза может означать лекарства и т.п. Создание двусмысленности языка общения – типичный способ вредной политики (политической дезинформации).

В-третьих, создана неопределенность термина «деньги». Дело в том, что в качестве средства обмена люди могут использовать товары, в том числе ценные предметы, а также разные ценные бумаги. Их нельзя путать с деньгами. Для того чтобы девальвировать представление о деньгах и ввести представление о «товарных деньгах» и «вторичной денежной массе», американские профессора специально создали неопределенность понятия «деньги».

Развивая политизацию своих представлений, на стр.475 своего учебника американские профессора вводят следующие «понятия»:

«Товарные деньги используются как средство обмена, а также продаются и покупаются как обычный товар»;

«Символические деньги – это средства платежа, чья стоимость или покупательная способность в качестве денег превосходит издержки их производства или ценность при альтернативном использовании».

В этих двух фразах используется распространенный политический прием, противоположный целям научного анализа.

При научном анализе объекты, обладающие общим родовым признаком, делятся на виды и подвиды с выявлением связи отличий с природой объектов.

В политике с целью подавления научного анализа и дезинформации людей (объектов политики) используется другой подход – «объять необъятное» и создать путаницу разных представлений.

В приведенных фразах вещи с разными родовыми признаками называются общим и одинаковым термином – «деньги». Этого делать нельзя, если не стремиться к обману граждан и обучающихся.

Еще раз подчеркнем, что деньги не обладают потребительской ценностью. Они – промежуточное средство, используемое для целей обмена и имеющее лишь символическое назначение. Ни в качестве пищи, ни в качестве одежды или жилища деньги не пригодны. Товары потребления могут использоваться для обмена (натуральный обмен), в том числе вместо денег, но деньгами (символическими вещами) они не являются.

Деньги (символические вещи для целей универсального обмена) выпускаются и вводятся в обращение только Государством и на принудительной основе, а товары для целей обмена могут использовать любые граждане на основе договорных отношений.

Обратите внимание на фразу – **«символические деньги»**.

Символическими деньгами являются ксерокопии денежных банкнот, «нарисованные деньги». Использование символических денег (символов денег) должно преследоваться по закону. Деньги должны быть подлинными, а не символическими. Символическими являются не деньги, а свойство вещей (их цена), используемых в качестве денег

Можно предположить, что американские профессора экономики проявили лишь небрежность и наивность, имея в виду не «символические деньги», а то, что деньги являются «символическими вещами». Но в политических науках, как и в политике, нет места оправданию таким «оговоркам».

Говоря о свойствах денег, американские профессора утверждают, что деньги выполняют четыре функции. «Они служат:

- *средством обмена или средством платежа;*
- *единицей счета;*
- *средством сохранения стоимости;*
- *а также используются в качестве меры отложенных платежей».*

Приводя цитату, авторы данной работы разделили ее на четыре подпункта. В этой, казалось бы, невинной и разумной фразе опять заложена политическая дезинформация.

Во-первых, деньги не выполняют какие-то функции (виды деятельности). Они не являются живыми существами и их не надо обожествлять. Можно лишь условно говорить о функциях денег, раскрывая смысл такой условности.

Во-вторых, если говорить о назначении денег и о тех свойствах, которые им придают люди, то надо начинать с главного назначения денег и раскрывать его смысл.

Первый пункт, выделенный в суждении американских профессоров экономики, **является формально верным**. Действительно, деньги используются в качестве универсального средства обмена и платежа внутри данно-

го государства. Это – назначение денег, а не их конкретное свойство. Например, директивный характер их использования – это свойство эмиссии денег. Например, рыночный характер формирования их оборачиваемости – это свойство рыночных отношений.

Свойства денег могут быть абсолютными (вещными), символическими и относительными. Например, деньги могут быть бумажными, металлическими и т. д. Для денег, поскольку они являются средствами обмена, главными являются «относительные свойства». Главным таким свойством денег является соответствие общей цены денежной массы цене товарной массы, производимой и реализуемой рыночным способом внутри государства. Только в этом случае деньги приобретают свойство «универсального обменного эквивалента».

Это обстоятельство хорошо известно во всех государствах с давних времен. Оно – важнейшее свойство ликвидности денег, а ликвидность – свойство денег, но эти обстоятельства почему-то американские профессора «забыли».

Второй пункт – надуманное свойство. Деньги не являются «единицей счета». Единицей счета являются цифры, преимущественно арабские. Поскольку на деньгах указаны цифры, их можно считать, но сами деньги не являются единицей счета.

Третий пункт. Деньги не являются средством сохранения стоимости. Они не являются «консервантами» вещей, в том числе продуктов. Деньгам приписана цена, а не стоимость. Они не являются ни носителями, ни стабилизаторами стоимости других товаров. Поддержание постоянного ТСД – способ сохранения стоимости товаров и цены денег.

Итак, авторы не принимают суждения американских профессоров в качестве объективных, а **читатель сам может сравнить обе** позиции и сделать свой вывод и выбор.

Суждения, встречающиеся в справочной литературе

В качестве примера рассмотрим типичные суждения, которые можно найти в самой распространенной

в России справочной литературе.

1. **В Советском Энциклопедическом Словаре** дано следующее определение понятия «деньги»: **«деньги, особый товар, выполняющий роль всеобщего эквивалента».**

«Поверхностное назначение» денег указано в данном Словаре верно – «роль всеобщего (универсального) эквивалента».

Упущен ряд важнейших факторов:

- любые деньги – атрибут Государства, его «продукция» и характеризуются «национальной принадлежностью»;
- деньги обладают символической ценой;

- для того, чтобы деньги внутри страны могли быть таким «эквивалентом», их общая цена должна быть пропорциональна цене всех иных товаров, символическим эквивалентом которых они являются.

С другой стороны, в Словаре допущена ошибка. Деньги не являются товаром, поскольку не обладают потребительской ценностью. В то же время денежные сбережения, а не просто деньги, могут использоваться в качестве товара, когда владелец сбережений может предоставлять их в заем, в том числе на условиях уплаты процента. Не указано важнейшее свойство денежной эмиссии – ликвидность денег и необходимость поддержания ТДБ.

По указанным причинам принять позицию авторов указанного Словаря авторы данной работы не смогли.

В этом же словаре дано определение ростовщичества:

«Ростовщичество – предоставление денежных ссуд под высокий процент».

Это – неопределенное и крайне ограниченное суждение, не раскрывающее сущность ростовщичества.

Во-первых, ростовщичество может осуществляться разными способами, а не только путем предоставления денежных ссуд.

Во-вторых, понятие «высокий процент» является относительным. **Необходимо указывать границу процента**, ниже которого ростовщичества нет, а выше – возникает ростовщичество.

В-третьих, главный критерий определения ростовщичества (нарушение ТДБ) не указан.

Читатель может сравнить позиции авторов данной работы и авторов Словаря, сделать свой выбор и вывод.

Результат ростовщичества – «лихва» в этом Словаре не указывается.

2. В Словаре русского языка (С.И.Ожегов) даны следующие определения:

«Ростовщик – тот, кто дает деньги в рост, в долг под большие проценты».

«Лихва, с лихвой (разг.) – с избытком. Затраты окупятся с избытком».

Первое понятие соответствует понятию, данному в Советском Энциклопедическом Словаре, и отражает такую же неопределенность.

Второе понятие носит бытовой характер и к экономической политике не относится.

3. Возьмем суждения из книги Райзберга Б.А., Лозовского Л.Ш., Стародубцевой Е.Б. Современный экономический словарь. /М.:ИНФРА-М, 1998. – 479 с.:

«Ростовщичество – предоставление денежных ссуд, именуемых ростовщическим кредитом, под высокий процент».

Выделение части фразы жирным шрифтом осуществлено в Словаре.

Определение носит тавтологический характер: «ростовщичество» поименовано «ростовщическим кредитом».

Определение является неразумным. Ростовщики не называют предоставляемый ими кредит «ростовщическим». Точно также ни один преступник не будет заранее и публично именовать свои действия преступными.

Понятие «высокий процент» не имеет смысла и носит относительный характер. Не указан критерий, отделяющий «высокий процент» от «невысокого процента». Без определения условий и границы, отделяющей ростовщическую деятельность от неростовщической, представление носит неопределенный характер.

Принять приведенные выше суждения авторы не могут. Читателю предоставляется возможность сравнить разные позиции и сделать свой выбор.

**Пример социальной критики
«ростовщичества» и «лихвы»
в Коране**

Все «новые» (монистические) религии (иудаизм, христианство, ислам) неразрывно связаны с идеологией развития и укрепления государственности.

Самой молодой из «Великих религий» является Ислам. Творцы этой религии учли ряд серьезных недостатков и ошибок предыдущих религий в деле развития и укрепления единой государственности.

В деле такого совершенствования в Коране специальное место уделено борьбе с ростовщичеством и лихвой. Напомним читателям, что Коран является «посланием людям» (верующим), в нем отражены заветы Аллаха, которые должны соблюдаться верующими.

Приведем следующие выдержки из Корана:

- «Те, которые **дают деньги в рост**, будут лишены духовного равновесия и спокойствия в работе, в поступках и т.д. подобно тому, кого поверг в безумство шайтан своим прикосновением. Они говорят торговля и **ростовщичество** – одно и то же, так как в обеих операциях есть обмен, и потому оно должно быть разрешено. Аллах объявил, что разрешено и что запрещено, – это не их дело, – и того сходства, про которое они говорят, не существует. Аллах разрешил торговлю, **но запретил ростовщичество**. Тот, кто Послушен заветам Аллаха и **удержится от ростовщичества**, тому будет прощено то, что было в прошлом до **запрещения ростовщичества**: дело его принадлежит Аллаху и Его прощению. Те, кто эту мерзость повторяет, – обитатели огня, они в нем вечно пребудут!» – Сура Аль-Бакара 2(275);
- «**Аллах запрещает заниматься ростовщичеством и уничтожает прибыль от роста**. Он увеличивает имущество, из которого дается милостыня, и воздаст за нее. Аллах не любит тех, которые настаивают на

разрешении запретного им (*как ростовщичество*), не любит тех, **которые продолжают заниматься ростом**. Поистине, Аллах не любит нечестивца!» – Там же 2(276)

- «О те, кто уверовал! **Побойтесь Аллаха и откажитесь от (причитающейся вам) лихвы**, если вы действительно верующие» – там же 2(278);
- «Они внимают лжи и пожирают запретное имущество, которое не принесет никакого блага, как и взятки, и **деньги, даваемые в рост....**» – Сура Аль-Маида 5(42);
- «И ты видишь, как многие из них спешат один другого перегнать в грехе, вражде и в пожирании имущества других без всякого права, принимая взятки и занимаясь **ростовщичеством**. Дурно и мерзко то, что они делают!» – там же 5(62);
- «Те деньги, которые вы **даете в рост**, надеясь на их увеличение от имущества других людей, не возрастут перед Аллахом и не будут благословенными» – АР-Рум 30(39).

Из приведенных выдержек нетрудно заметить, что осуществление ростовщичества и взимание лихвы считаются для верующих большим грехом и результатом влияния шайтана (дьявола). Не случайно, что деятельность исламских банков (в своих государствах) существенно отличается от деятельности банков в большинстве других государств, и это является не только следствием государственной (светской) политики, но и следствием более мудрой религиозной политики.

Теперь рассмотрим конкретный пример государственной политики в христианском государстве – царской России.

Пример определения понятия «лихва» в Своде Законов Российской Империи

В светских (государственных) законах представления о лихве, ростовщичестве носят более прагматичный характер. Для

примера приведем **выдержку из «Свода Законов Российской Империи»** (в издании 1857 года):

«2020. Заимодавцам дозволяется брать рост с капитала, отданного в долг, и не свыше шести процентов на сто в год, и запрещается постановлять, что на сей капитал проценты будут сложные, т.е. включать в заемное обязательство условия о платеже процентов на проценты...

*2021. Взимание роста в количестве свыше узаконенного именуется **лихвою**...».*

Из текста этих правил следует, что:

1) Заимодавцам разрешается брать процент с капитала (отдавать в рост), **но величина такого процента ограничена** законом (в статье №2020 – шестью процентами за год). Процент больше указанного в Законе назван **«лихвой»**.

2) Взимание сложного процента, а также взимание процента сверх ограниченной Законом величины названо (именуется) **«лихвой»**.

Деятельность по взиманию лихвы, т.е. ростовщичество, была объявлена в России уголовным преступлением, долги лихоимцам не выплачивались, полученная ими лихва отбиралась в доход государства, а сами лихоимцы подлежали наказанию. Специальные службы занимались выявлением лихоимства.

Нетрудно заметить **наличие соответствия** позиции авторов данной работы и позиции Законодателя Российской Империи.

Начисление сложного процента направлено на отрыв кредита от товарного обеспечения и представляло (и представляет ныне) один из распространенных способов ростовщичества. Доход, полученный за счет такого процента, действительно образует один из видов лихвы.

Другое определение ростовщичества носит скрытый характер. Формально оно определено как получение процента выше директивного значения, установленного в Законе. Возникает вопрос – **что скрыто за размером предельной величины процента, установленной Законом?**

Для этого необходимо было бы проанализировать среднюю величину доходности от предпринимательской деятельности в Российской Империи. Например, если она равнялась бы примерно 12%, то установление предельной величины процента, равной 6%, означало бы, что руководство Российской Империи с помощью такого императивного правила стремится поделить доход от предпринимательской деятельности между кредиторами и заемщиками поровну, обеспечивая им равные права на доход.

Высказанная идея носит авторский характер. Если она верна, то указанная в Законе России норма процента **соответствует авторским представлениям** о ростовщичестве и лихве.

Корневая сущность финансовой политики В.И.Ленина

Внимание авторов к позиции В.Ленина по всем вопросам государственного строительства обуслов-

лено тем, что более великого государственника (практика и теоретика), по их мнению, в истории человечества не существовало.

Авторы полагают, что в самом кратком и сущностном виде отношение В.Ленина к деньгам и к их ликвидности выражено в его Записке к Е.А.Преображенскому 20.12.1921 года (Полное собрание сочинений, т.54, с.97). Приведем выдержку из этой Записки:

«Нельзя ли 2 вещи сделать:

- 1) Ежедневно (ежемесячно для начала) учитывать для всей РСФСР:**
 - а) количество товаров у государства (обменный фонд);**
 - б) количество бумажных денег.**

2) В виде опыта в 1-2 уездах выпустить (через кооперативные учреждения ?) обменные боны, **полностью обеспеченные товарным фондом?**

Учет товарного фонда не в ведении Наркомфина. Тут надо какую-то пристройку или перестройку для учета всего материального бюджета. Мы все же уполномочили Сыромятова на это.

Боны можно выпустить, когда будет товар, и думаю, удадутся, но для нашего кармана от них пользы будет мало первое время.

(Моя цель не «польза для кармана», а опыт, **эксперимент.**)»

Из приведенной выдержки не трудно заметить главную «рабочую идею», которой руководствовался В. Ленин – **обеспечение товарно-денежного баланса.**

Следует отметить, что в этой Записке В. Ленин выступает и как блестящий экспериментатор.

Позиция авторов о сущности характеристики денег и их главного свойства **совпадает с позицией В. Ленина.**

Итак, авторы опять дают информацию о других суждениях и предлагают читателю сделать осознанный вывод и выбор в пользу той или иной позиции.

1.12. Неденежные ценные бумаги и ростовщичество

Еще раз вернемся к вторичной денежной массе, которая не является деньгами и не должна называться денежной массой. Речь идет о неденежных ценных бумагах. Авторы высказывают свою позицию, отмежевываясь от позиции тех, кто создает путаницу с терминологией «денежная масса».

Неденежные ценные бумаги **являются долговыми обязательствами.** Символическая цена (договорная) таких обязательств может в десятки, тысячи и миллионы раз превосходить цену денег, выпущенных Государством и подрывать ТДБ.

Особенно опасен такой подрыв, если он осуществляется в стране органами власти другого государства путем экспансии ценных частных организаций – субъектов атакующего государства.

Главную вину за такую экспансию и подрыв национального ТДБ в любом Государстве несет его Правительство и Центральный банк.

Неденежные ценные бумаги могут быть именными (с указанием адреса кредитора) и безличными. Безличные ценные бумаги могут «свободно» уступаться другим лицам. Это приводит к движению таких бумаг и к условной характеристике такого движения и обменного курса таких бумаг, называемой «ликвидностью ценных бумаг».

Наиболее трудная ситуация возникает тогда, когда владельцы таких бумаг в процессе их движения от одного собственника к другому не только отрывают их от товарного обеспечения, но и понуждают органы государственной власти выпускать в обращение «лишние деньги» для покрытия долгов, созданных ростовщиками. По существу это **приводит к соучастию органов государственной власти в ростовщичестве**, осуществляемом банками и другими лицами, аккумулирующими такие бумаги и управляющими их движением, погашением.

Все неденежные ценные бумаги (документированные обязательства) должны обладать специфическими свойствами:

- они должны быть продуктом договорных отношений и не должны рассматриваться в качестве «всеобщего» эквивалента;
- их «текучесть» (ликвидность) должна обеспечиваться договорной уступкой прав на ценную бумагу;
- им должен быть присущ срочный характер их действия, и после окончания договорного срока они должны погашаться и аннулироваться;
- первичный выпуск в обращение ценной бумаги и ее погашение должно быть обеспечено реальным (физически существующим и признанным Государством) имуществом (для обеспечения ТДБ) или имеющимися денежными сбережениями;
- уступка прав на ценную бумагу или производство на ее основе вторичных и третичных ценных бумаг не должна нарушать первичного баланса между ценной бумагой и ее денежным и (или) товарным обеспечением (должно сопровождаться перераспределением доходов между участниками уступки без нарушения ТДБ);
- Государство не должно отвечать по обязательствам любых частных эмитентов ценных бумаг, оно должно подавлять ростовщичество, сурово наказывать за взимание лихвы.

Наиболее сложным и опасным способом ростовщичества с использованием частных ценных бумаг является получение лихвы путем использования «закладных» согласно закону и договору об ипотеке. Ниже этот способ будет рассмотрен более детально, а здесь отметим его значимость и приведем пример.

Например, в 2008 году в США разразился «ипотечный» и финансовый кризис, который возник из-за утраты государственного контроля и надзора за выпуском ценных бумаг двух частных и главных в стране ипотечных организаций. Ипотечные агентства предоставляли гражданам США долгосрочные кредиты (до 20 лет и более) на строительство жилищ, обеспеченные закладными на построенные или приобретенные жилища.

В результате несовершенства законодательства об ипотеке произошел отрыв кредитного долга таких граждан от цены имущества, обеспеченного

закладными и пулами закладных. Иными словами, цена вторичной денежной массы существенно (на триллионы долларов) превысила цену того имущества, которое должно было обеспечивать эту вторичную денежную массу. Был нарушен внутренний товарно-денежный баланс. Основными эмитентами вторичной денежной массы стали банки, обеспечивающие сделки с применением ипотеки.

Перед руководством США возникла проблема – выпускать или не выпускать в обращение дополнительные деньги для покрытия перепроизводства частных ценных бумаг и спасения ростовщических банков? Если бы руководство США решило бы полностью защитить интересы ростовщиков и выпустило бы в обращение нужное им число триллионов долларов, то в стране возникла бы сильная денежная инфляция. Это нанесло бы сильный экономический удар по интересам большинства граждан США и по его внешним обязательствам.

Финансовая проблема возникла не только у руководства США, но и у руководства многих государств Мира, экономики (и финансовые системы) которых оказались в сильной зависимости от финансовой системы США (Англия, страны Европы, Япония, Россия и др.). Эти государства оказались вынужденными выпускать лишнее количество своих национальных валют для удовлетворения потребностей ростовщиков.

Возникает вопрос – может ли возникнуть такая же или более сильная финансовая проблема в России, связанная с ипотечным кризисом в России?

Да, **не только может, но и должна возникнуть**, если будет продолжаться использование действующего законодательства России об ипотеке и основах финансовой политики. Без срочного изменения законодательства об ипотеке, о «выпуске» и «эмиссии» закладных перепроизводство вторичной денежной массы в России должно со временем достигнуть более грозных масштабов и более грозной зависимости от иностранных правительств.

Использование закладных для перепроизводства денег и нарушения товарно-денежного баланса является одной из высших опасностей для финансовой, в том числе финансово-кредитной, политики России.

Неденежные ценные бумаги могут выпускать не только внутренние рыночные субъекты, но и Государство. Оно может их выпускать для заимствования с целью, например, развития государственных инвестиций, для кредитования или для иного государственного регулирования финансовой политики. При этом Государство может либо обеспечивать поддержание товарно-денежного баланса, либо нарушать его и осуществлять «властное ростовщичество».

Например, в России широко практикуется выпуск государственных краткосрочных облигаций (ГКО), облигаций федеральных займов (ФЗО) и др. Если

использование этих регуляторов нарушает высшие принципы финансовой и финансово-кредитной политики, то они неприемлемы.

Например, в СССР (до смерти И.Сталина) к таким «регуляторам» относились «обязательные займы», размещаемые среди трудящихся. Они использовались для развития инвестиций в производство новых товаров и для ревальвации денег. Это позволяло И.Сталину ежегодно снижать розничные цены на товары народного потребления.

Государственные заимствования с помощью займов и выпусков облигаций преследуют цель не только развития инвестиций, но и предоставления гражданам возможности вкладывать свои сбережения с целью получения дохода, гарантированного Государством.

Например, в 2008 году в России осуществлен прогрессивный эксперимент, носящий характер государственного заимствования. Гражданам предложено перечислять в Пенсионный фонд дополнительные суммы (за счет сбережений) на условиях, что равноценную сумму на их пенсионный счет положит Правительство России. Такое заимствование осуществлено без формального выпуска в обращение вторичной денежной массы.

Любые неденежные ценные бумаги не должны использоваться для осуществления ростовщичества и получения лихвы, не должны использоваться для подрыва ТДБ в стране

Неденежные ценные бумаги являются инструментом и регулятором перераспределения денежных сбережений, денежных богатств и материальной обеспеченности рыночных субъектов **внутри** государства. Выпуск за рубеж ценных бумаг, выпускаемых отечественными эмитентами, должен проходить специальную экспертизу служб национальной финансовой безопасности **и не должен приводить к нарушению внутреннего ТДБ**. Необходимо пресекать использование закладных и их экспорт за рубеж под гарантии Правительства и Государства. Это – одна из высших форм преступной деятельности, если иметь в виду интересы Нации и Государства. Опасность такого неосознанного и неконтролируемого вывоза за рубеж закладных на муниципальные и государственные ОЕМ, а также на жилищный фонд с 2005-2006 года в России стала крайне актуальной и грозной.

Глава 2. Торг, возмездный договор, кредит, ипотека, ростовщичество

Договор – правообразующий документ, регламентирующий правоотношения участников.

В данной работе рассматриваются только возмездные договора, в основном – кредитные.

Договор может быть добровольным и обязательным (принудительным). Добровольный договор, заключаемый на основе добровольности и согласия, называется **«соглашением»**. Процесс и результат выполнения договора называется **«сделкой»**.

При заключении и исполнении договоров в рыночных условиях граждане реализуют свои конституционные, гражданские права и свободы, законные цели и интересы.

Государство регулирует правоотношения граждан в интересах самих граждан (безлично), народов и государства как единого и суверенного национального хозяйства. Одним из объектов государственного регулирования правоотношений являются кредитные договора. Их регулирование подчинено разным целям, в том числе задаче вовлечения денежных сбережений и богатств в единый финансово-экономический оборот.

Предоставлять свои денежные сбережения другим лицам могут:

- непосредственно владельцы таких сбережений;
- объединения владельцев таких сбережений, создавая юридическое лицо в виде «кооператива»;
- специализированные организации (юридические лица), называемые «банками», которые принимают денежные сбережения от вкладчиков на условиях выплаты «деPOSITного процента» и перепродают эти сбережения другим лицам путем получения «кредитного процента», получая доход в виде разницы, называемой **«банковской маржой»**;
- иные специализированные организации (юридические лица), включая фонды.

Условно всех основных субъектов, предоставляющих денежные средства в заем (в кредит), можно разделить на три группы:

- 1) физические лица (собственники сбережений);
- 2) кредитные и иные кооперативы;
- 3) банки.

Кредиторы первого класса получают доход от предоставления кредита непосредственно без какого-либо посредничества и соучастия. Кредиторы второго класса осуществляют коллективную кредитную политику на основе самоуправления и распределения доходов от кредитования согласно закону

и внутренних локальных актов юридического лица. Кредиторы третьего класса осуществляют функцию посредников в кредитной деятельности и способны консолидировать большие объемы сбережений.

Такие кредиторы для предоставления другим лицам денег в заем (в кредит) используют по существу одинаковый механизм – заключение и исполнение договора кредита или договора займа.

Именно договор кредита (займа) является главным объектом исследования в данной работе.

2.1. Модельные представления о торге, возмездном договоре и кредите

Участники рыночных отношений стремятся вступить в возмездные договорные отношения для достижения своих целей и удовлетворения своих потребностей. На рис.2.1 изображена простейшая модель системы из двух участников, участвующих в «торге» с целью заключения возмездного договора.

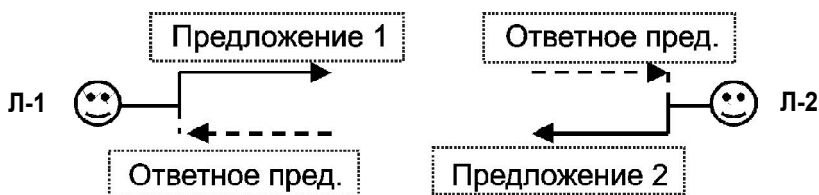


Рис.2.1. Модель системы участников торга

На рис.2.1 символически изображены два участника рыночных отношений, которые вступили в торг. Торгу предшествовал поиск потенциального партнера. Каждый из участников торга предлагает свой товар в обмен на другой товар. Формируя свое предложение каждый рыночный субъект ищет того участника рынка, который готов в ответ на его товар предоставить товар, нужный данному субъекту. Встретившись, такие партнеры начинают торг.

На рисунке предложение товара изображено сплошной стрелкой, ориентированной на другого участника торга. Пунктирной стрелкой символически изображено желаемое участником ответное предложение.

Предлагая свой товар, каждый участник характеризует его количеством, ассортиментом, качеством и предлагаемой договорной ценой. Предлагая этот товар, каждый участник определяет желаемое им количество, качество и цену «ответного товара». Иными словами определяет свойства «ответного предложения» на свое предложение.

Торг – процесс согласования прямых и ответных предложений.

Важнейшее назначение торга – исключить условия, правила и нормы тех правоотношений, которые могут привести к обману или к нанесению ущерба правам, свободам и законным интересам потенциального участника рыночных отношений. Каждый участник торга должен проанализировать предлагаемые ему условия и их будущие последствия, чтобы исключить обман и нанесение ему ущерба потенциальным партнером.

Типичные недостатки торга:

- один из участников не читает и не понимает сущность условий, правил и норм, которые ему предлагает включить в текст договора другой участник;
- один из участников пытается навязать другому свои условия, объявляя свои условия «типовыми» и «общепринятыми и выгодными для него»;
- один из участников знает недостатки, противоречия и пробелы в действующем законодательстве, используя их к своей выгоде, а другой не обладает нужной ему культурой правоотношений и оказывается обманутым и т.д.

Если торг не завершается согласованием встречных предложений, то участники расходятся и ищут других партнеров. Если торг завершается согласованием встречных предложений, то они формируют и подписывают договор. По существу любой возмездный договор представляет собой мену чего-то на чего-то, а текст договора представляет собой согласованный участниками закон и план взаимного управления действиями друг друга.

Модель системы участников возмездного договора изображена на рис.2.2.

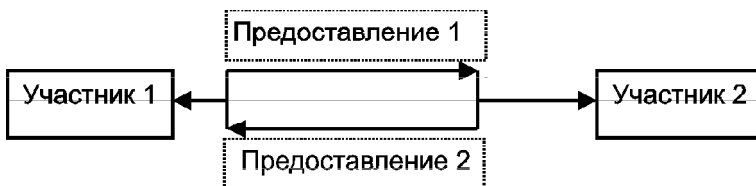


Рис.2.2. Модель системы из двух лиц, участвующих в договорных возмездных отношениях

На рисунке символически изображены два субъекта, которые заключили договор и участвуют в договорных отношениях. Договор символически изображен обоюдной стрелкой. Центральная часть этой стрелки расщеплена для того чтобы показать, что договор состоит из двух встречных предоставлений.

Обратите внимание на то, что участники договора обмениваются не «предложениями», как при торге, а «предоставлениями» своих товаров на согласованных (договорных) условиях. Предоставление, которое делает Участник 1, обозначено как Предоставление 1, а ответное (встречное) предоставление обозначено как Предоставление 2.

При осуществлении встречных предоставлений один из участников делает свое предоставление первым по очереди (по времени), а другой – вторым по очереди.

Предоставление, которое осуществляется первым по очереди, называется «кредитным предоставлением», а ответное (второе по очереди) предоставление называется «расчетным». Тот субъект, который делает кредитное предоставление, называется «кредитором». Субъект, делающий расчетное предоставление, называется «должником».

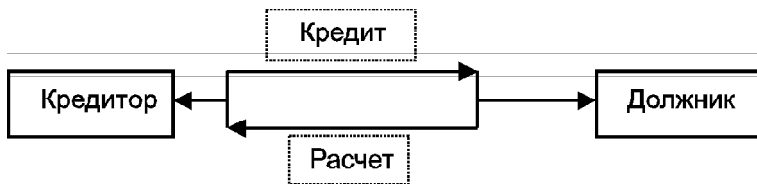


Рис.2.3. Модель системы участников договорных отношений, в которой каждому субъекту приписано функциональное название

Модель, изображенная на рис.2.3, отличается от модели, изображенной на рис.2.2, тем, что участникам договорных отношений приписано название в соответствии с той функцией, которую они осуществляют с позиций очередности своих предоставлений. Указаны функциональные свойства предоставлений: кредит, расчет. Такое изображение моделей позволяет различать участников и их предоставления по свойствам.

Более широко распространено моделирование договорных отношений в привязке к свойствам товара.

Например, субъект, продающий вещь за деньги, называется продавцом, а субъект, приобретающий вещь, называется покупателем. Такой договор называют договором купли-продажи.

Например, субъект, предоставляющий недвижимость за плату в аренду, называется арендодателем, а субъект, приобретающий право аренды, называется арендатором. Соответствующий договор называется договором аренды.

Например, субъект заказывающий строительство здания по имеющемуся у него проекту, называется «заказчиком», а субъект осуществляющий строительство – строительным подрядчиком. Такой договор называется договором строительного подряда.

Например, субъект, предоставляющий деньги взаймы, называется займодавцем, а лицо, берущее деньги, – заемщиком. Соответствующий договор называется договором займа или договором кредита. Модель такой системы участников приведена на рис.2.4.

На рис.2.4 функции участников отражают название договора и характер договорных обязательств сторон. По договору займа один субъект (займодавец) за плату или безвозмездно предоставляет другому субъекту (заемщику) деньги или вещь с возвратом по окончании срока.

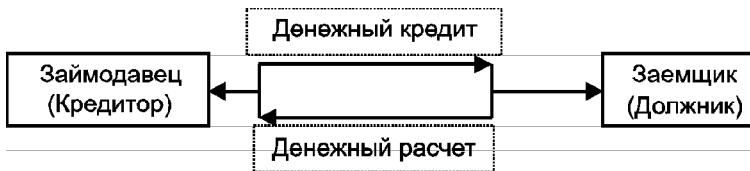


Рис.2.4. Модель системы участников договора займа (кредита)

Исторически сложилась традиция употребления понятия «кредитор», которое порождает неопределенность и путаницу, способствующую росту шизичеству.

Во-первых, термин «кредитор» (по существу) означает, что данный участник договора делает свое договорное предоставление первым по очереди.

Неважно, каким является конкретный договор и что собой представляет первоочередное предоставление:

- продажу вещи путем передачи вещи и прав на нее для реализации до оплаты товара;
- выполнение работы или услуги «авансом» (до расчета за работу, услугу);
- предоставление денег в заем под проценты и т.п.

С этой позиции в роли кредитора, т.е. лица, делающего свое предоставление первым по очереди, может выступать любой участник любого договора (подряда, купли-продажи и т.п.).

Во-вторых, один из видов договора получил название «кредитный договор». Поэтому одного из участников такого договора также называют «кредитором». В этом случае термин «кредитор» связан не с очередностью предоставления, а с названием договора.

В общем случае речь идет о **договоре займа**, частный вид которого называется **кредитным договором**.

Заем – предоставление одним субъектом (Займодавцем) другому субъекту (Заемщику) вещей, ресурса или денег с возвратом и с уплатой или без уплаты процента за пользование предоставленными средствами.

Лицо, предоставляющее заем, называется Займодавцем. Им может быть как физическое, так и юридическое лицо.

Кредит – разновидность займа, при котором Займодавец предоставляет денежные средства Заемщику за плату в виде процента от суммы займа и в привязке к сроку займа.

Лицо, предоставляющее кредит называется Займодавцем **или Кредитором**. В качестве кредитора выступает, как правило, юридическое лицо.

Займодавцы, особенно банки, любят использовать термин «кредитор». Это позволяет им обманывать заемщиков, которые плохо разбираются в «тонких нюансах» правоотношений. Эти нюансы могут использоваться против органов государственной власти или в сговоре с ними для законодательной защиты ростовщичества.

В-третьих, под термином «кредитор» понимается не тот субъект, который в рамках кредитного договора первым по очереди делает предоставление, предоставляя деньги Заемщику, а тот кто должен предоставлять кредиты – Банк или иное кредитное учреждение.

Может возникнуть ситуация, при которой кредитором называют не того, кто первым по очереди предоставляет свои деньги другому лицу, а заемщика, берущего деньги. Казалось бы такой путаницы не должно быть. Однако она специальным образом создается и широко используется, даже предусматривается законодательством.

Приведем характерный пример такого (негативного) использования термина «кредитор», основываясь на недостатках современного законодательства России в области ипотеки.

Предположим, что какой-то гражданин хочет получить денежный заем (кредит) у банка под договорной процент. Нормативными актами России банкам предоставлено право разбивать отношения с таким гражданином на два этапа.

Этап первый. Гражданину предлагают на бездоговорной основе положить, например, 30% от желаемой им суммы кредита в Банк («открыть счет в Банке»). Это делается до заключения договора о кредите. Без заключения договора о депозитном вкладе Банк выдает Гражданину ничтожную бумагу, в которой указана сумма его вклада в банк и общая сумма желаемого им кредита. Эта бумага является ничтожной потому, что Банк никаких обязательств о предоставлении кредита Гражданину не дает.

Банк предлагает Гражданину найти продавца желаемой Гражданином квартиры и заключить с ним предварительный договор о купле-продаже. Ответственность по такому договору, затраты на бронирование квартиры несет Гражданин, у которого нет никаких гарантий получения кредита на недостающую ему денежную сумму.

Если оценщик, нанятый Банком за счет средств Гражданина, «одобрит сделку», Банк потребует от Гражданина заранее выплатить Банку первый «расчетный взнос» в размере порядка 25% от цены желаемой квартиры. Другие операции, проводимые Банком на этом этапе, не рассматриваем.

Какова сущность этого (первого) этапа правоотношений Гражданина с Банком?

Гражданин на этом этапе выступает в роли нелегального и бесправного займодавца. Банк выступает в роли Заемщика, который может «крутить деньги» гражданина и даже расходовать их в своих интересах, может наносить ущерб Гражданину.

Кто на этом этапе является кредитором, т.е. лицом, дающим деньги? **Ответ очевиден** – Гражданин. Защищает ли Государство права такого Гражданина как займодавца, если никакого договора о кредите нет, а банк не только получает доход от денег Гражданина, но и наносит ему ущерб? Ответ очевиден: нет, не защищает. Не гражданин получает доход за счет денег, предоставленных Банку, а Банк. Это – вид ростовщичества, а полученный таким образом доход Банка **является лихвой**.

Этап второй. Если Гражданин выполнит бездоговорные требования банка, то Банк предлагает Гражданину подписать кредитный договор на недостающую ему сумму денежных средств. С момента подписания договора кредитные отношения становятся «легальными», обеспеченными правообrazующим документом согласно Закону. Банк становится «легальным Кредитором», который приобретает эту функцию после того, как на предыдущем этапе был Заемщиком.

На этом этапе Банк, получив часть денег от Гражданина (от 30 до 55%), согласно договору предоставляет ему кредит на недостающую ему сумму (от 45 до 70%), но под залог покупаемой квартиры, т.е. под залог имущества стоимостью 100%. Разница между суммой кредита и ценой залога (30-55%) представляет собой «гарантированную **лихву**».

Приведенная модельная ситуация была детально (по шагам) прописана в проекте нормативного акта г.Москвы, разработанном в инициативном порядке группой американских специалистов в 1997/8 годах, которая формально возглавлялась Стефаном Журеком. Этот нормативный акт был принят Правительством г.Москвы в августе 1998 года после принятия Закона «Об ипотеке», а позже послужил основой для Постановления Правительства России. Иными словами модельная ситуация является адекватной российскому опыту.

В данном примере авторы обращают внимание на «метаморфозу» (преобразование) функций. Под названием «кредитор» скрывался Заемщик, который занимался ростовщической деятельностью и который «легализовался» под названием Кредитор лишь после подготовки и запуска новой ростовщической деятельности. У граждан и руководителей власти, незнакомых с такой технологией использования термина «кредитор», возникает иллюзорное представление о кредитных операциях, обеспеченных ипотекой и прикрывающих ростовщичество.

Таким образом, используя термин «кредитор», необходимо разбираться в существе конкретного договора, чтобы не попасть впросак.

2.2. Простой и сложный кредитный договор

Рассмотренная выше модель кредитного договора (договора займа) представляет собой модель простого возмездного договора.

Простой кредитный договор – договор, состоящий из двух встречных предоставлений, одно из которых является предоставлением в долг денежной суммы, а другое (встречное) предоставление является возвратом долга и уплатой процента за время пользования деньгами

Заключение простых договоров займа (кредита) основывается на том, что Заемщик считается (Займодавцем), способным вернуть долг вместе с процентами за счет своих текущих и стабильных доходов. Такие договоры являются, как правило, краткосрочными, поскольку стабильность получения Заемщиком текущих доходов может быть проблематичной. Суммы займа (кредита) по таким договорам являются относительно небольшими, пропорциональными размерам среднемесячного дохода Заемщика.

В случае предоставления Займодавцем Заемщику больших денежных сумм на длительный или среднесрочный период перед Займодавцем возникает проблема – как обеспечить гарантию возврата Заемщиком долга вместе с процентами?

Решение этой проблемы обеспечивается в основном двумя группами приемов:

- 1) исполнение Заемщиком обязательств по договору займа (кредита) обеспечивается внешним (третьим) субъектом, который является:
 - поручителем;
 - гарантом;
 - страховщиком Заемщика;
- 2) исполнение Заемщиком обязательств обеспечивается сложным договором с использованием механизмов:
 - залога;
 - залога;
 - ипотеки;
 - уступки права требования и т.п.

Во всех этих случаях договор займа (кредита) сопровождается заключением одного или нескольких дополнительных договоров, которые вместе с договором займа (кредита) образуют сложный договор. Построим обобщенную модель такого сложного договора, которая представлена на рис. 2.5.

Основой построения сложного договора является простой кредитный договор, который на рис. 2.5 выделен жирными стрелками и линиями. Он состоит из двух встречных предоставлений:

- предоставление займа (кредита) – 1;
- возврат долга вместе с процентами – 2.

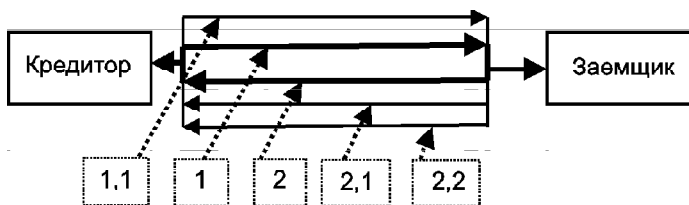


Рис.2.5. Модель сложного кредитного договора, состоящего из множества (более двух) встречных предоставлений

Эта часть сложного договора называется **«основным договором»**, а входящие в него предоставления – **«основными обязательствами»**.

Наряду с основными предоставлениями в сложный договор включаются **запасные варианты предоставлений** (1,1; 2,1;2,2 и т.д.).

Например, запасной вариант предоставления 2,1 может представлять собой страховую премию, которую вместо Заемщика от Страховщика получает Займодавец. Такая «премия» выплачивается на основе договора страхования, заключенного Заемщиком со Страховщиком, но выгоду от такого договора получает Займодавец (Кредитор). В частности, Займодавец обязывает Заемщика застраховать имущество, приобретенное за счет средств займа, и в случае гибели застрахованного имущества страховка используется для погашения долга.

Например, запасной вариант предоставления 2.2 может представлять собой залог, залог или ипотеку имущества Заемщика, которое может быть использовано для обеспечения гарантий его расчета с Займодавцем.

Запасной вариант предоставления – дополнительное предоставление, которое предусматривается условиями возмездного договора на случай, если по каким-то причинам основной вариант предоставления не может быть осуществлен.

Специфика запасного варианта предоставления:

- 1) запасной вариант предоставления вводится под:
 - **отлагательным** условием;
 - **отменительным** условием
- 2) запасной вариант расчета может **полностью** заменять основной вариант расчета и в этом случае запасной и основной варианты расчета должны быть равноценными;
- 3) Запасной вариант кредита может **полностью** заменять основной вариант кредита, и в этом случае они должны быть равноценными.

Отлагательное условие – условие, по которому вступление в силу запасного варианта предоставления откладывается на договорной период $T_{отл}$, в течение которого предусматривается исполнение только основного обязательства. После окончания этого (отлагательного) периода в обязательном порядке вступает в силу запасной вариант предоставления.

Отменительное условие – условие, согласно которому действие запасного предоставления отменяется, если осуществлено основное предоставление и наоборот, отменяется основное обязательство, если вместо него осуществлен запасной вариант предоставления.

Обратите внимание на то, что в модели на рис.2.5 предусмотрены запасные варианты предоставлений как Заемщика, так и Займодавца.

Например, если Заемщик рассчитывает получить от Кредитора большую денежную сумму в долг и планирует использовать ее на цели строительства, нанимая проектировщиков и строительных подрядчиков, то Заемщик вправе застраховать свой инвестиционный проект от нарушения Кредитором своих обязательств по предоставлению займа.

То обстоятельство, что на рисунке предусмотрены запасные варианты предоставлений как со стороны Заемщика, так и со стороны Займодавца, означает, что авторы предусматривают равноправие сторон.

Если Займодавец (Кредитор) планирует осуществление ростовщической деятельности, то он всячески уклоняется от принятия на себя обязательств по запасному варианту предоставления кредита. Более того, объединяясь вместе, такие ростовщики лоббируют принятие государственных законов, которые обязывают только заемщиков выполнять свои обязательства перед кредиторами.

Например, в ряде стран Мира принято такое законодательство в пользу кредиторов-ростовщиков. Например, в России именно таким является законодательство о кредите, обеспеченном договором об ипотеке. Это позволяет займодавцам не выполнять свои обязательства в полном объеме, но взыскивать с заемщиков долг в объеме, который должен возникать после того, как займодавцы уже выполнили свои обязательства.

2.3. Специфика ТДБ в договорах, обеспеченных залогом или залогом. Сущность залога и залога

Для простоты моделирования предположим, что Займодавец (Кредитор) на начальной стадии исполнения кредитного договора полностью выполняет свое обязательство, предоставляя заем. Это упрощение позволяет не учитывать запасной вариант кредитного предоставления.

Предположим, что Займодавец и Заемщик договорились об использовании только одного запасного варианта расчета, обеспечивающего гарантию погашения долга. Это позволяет сократить число запасных предоставлений до одного.

В этом случае модель системы и договорных предоставлений участников сложного договора примет вид, представленный на рис.2.6.

На рисунке изображена система из двух участников, связанных между собой возмездными договорными отношениями. Отношения включают в себя основной договор (кредитный), который выделен жирными стрелками и линиями. Наряду с обязательствами, входящими в этот договор, участники предусмотрели осуществление Заемщиком запасного варианта расчета, если он не сможет осуществить основной вариант расчета.

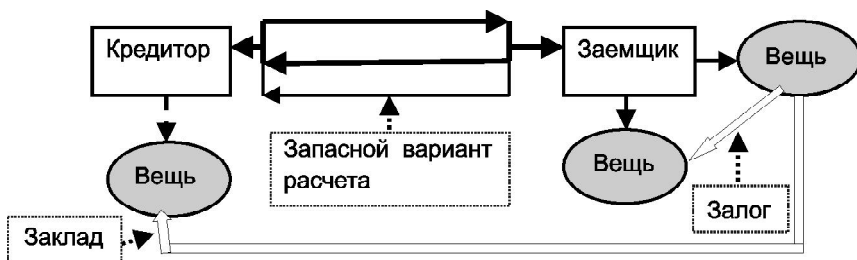


Рис. 2.6. Модель системы участников кредитного договора, обеспеченного залогом или залогом вещи

Основной вариант расчета – возврат денежного долга и уплата процента за пользование заемными средствами.

Запасной вариант расчета осуществляется иными средствами. В качестве иных средств расчета могут использоваться:

- ценные вещи;
- ценные бумаги;
- обязательство выполнить работу или оказать услугу и т.п.

На рис.2.6 отражен случай, когда объектом запасного варианта расчета является движимая вещь и права на нее. Предположим, что Заемщик владеет вещью на праве собственности. Это отражено на рисунке сплошной стрелкой, направленной от Заемщика на свою вещь.

Предположим, что рыночная цена вещи равна кредитному долгу, т.е. сумме займа вместе с процентами. Поэтому участники договора могут предусматривать два вида расчета Заемщика с Займодавцем:

- 1) возврат денег вместе с процентами (основной вариант расчета);
- 2) уступка Заемщиком Займодавцу вещи вместе с правом собственности на нее (вместо уплаты денежного долга).

Такая уступка собственности на вещь представляет собой сущность запасного варианта расчета, вводимого под отлагательным и отменительным условием.

Использование вещи для запасного варианта расчета порождает необходимость «бронирования вещи» на случай такого расчета. Это означает, что Заемщик должен отказаться от осуществления полного права собственности на свою вещь на период действия кредитного договора и принять какие-то ограничения такого права.

В процессе исторического развития подобных правоотношений люди придумали два способа «бронирования» вещи и прав на нее, которые получили названия:

- «залог»;
- «заклад».

На рисунке отражены оба эти способа.

Рассмотрим способ, получивший название «заклад». Этот способ заключается в том, что собственник вещи (Заемщик) передает свою вещь на ответственное хранение Займодавцу. Займодавец (Кредитор) хранит такую вещь в течение отлагательного периода или до момента досрочного погашения долга Заемщиком.

Если Заемщик погашает долг, то заклад отменяется, и Займодавец обязан вернуть вещь Собственнику (Заемщику). Если Заемщик частично (не полностью) погасил долг, то Займодавец, после окончания отлагательного периода (периода залога) продает вещь. Он удерживает недоплаченный долг, а остаток возвращает Заемщику. Если Заемщик ничего не заплатил, то Займодавец всю выручку от продажи вещи оставляет себе, покрывая, тем самым, долг Заемщика.

На рис.2.6 такой способ использования вещи изображен как переход вещи из полной собственности Заемщика в ограниченную собственность и на хранение у Займодавца. От Займодавца в сторону вещи (предмета залога) направлена штрихпунктирная стрелка, характеризующая функцию хранения вещи (ограниченного владения вещью).

Рассмотрим способ, получивший название «залог». Этот способ заключается в том, что вещь остается на отлагательный период во владении и пользовании Заемщика, но права Заемщика на вещь существенно ограничиваются:

- он не имеет права портить вещь, уменьшая ее рыночную цену;
- он обязан сохранять и охранять вещь, чтобы обеспечить ее уступку Займодавцу;
- он не имеет права продавать вещь, не обеспечивая расчет с Займодавцем.

Если Заемщик погашает кредитный долг, то условие залога отменяется. Если Заемщик не погашает долг, то после окончания отлагательного периода он обязан добровольно или по принуждению Суда продать вещь и рас-

считаться с Займодавцем в той части, в которой долг не погашен. Если Заемщик не оплачивает денежный долг, а уступает Займодавцу право собственности на заложенную вещь, то денежный расчет отменяется, и долг считается погашенным.

Использование заклада или залога накладывает очень существенные общие ограничения на кредитные отношения. Их необходимо строго соблюдать, чтобы исключить ростовщичество.

При строгом соблюдении условий заклада или залога денежная масса должна обеспечиваться вещью, и **товарно-денежный баланс при таких кредитных отношениях должен соблюдаться.** Необходимо в законодательном и в договорном порядке обеспечивать и сохранять этот баланс. Он заключается в том, что цена кредитного долга равна рыночной цене вещи и ни при каких условиях денежный долг не должен быть выше этой цены.

Как обеспечивается такой баланс и с какими «новыми» свойствами кредитных отношений он связан?

Вспомним, что кредитный долг состоит из двух компонент:

- суммы денежного займа (кредита);
- суммарного процента за период пользования заемными средствами.

Эту величину можно представить следующим образом:

$$D_{\text{олг}} = S_0 + n (p/100) S_0 , \quad (2.1)$$

где: $D_{\text{олг}}$ – сумма кредитного долга за время T ; S_0 – сумма займа (кредита); n – число расчетных периодов; p – ставка процента за один расчетный период; $n = T/t_0$, t_0 – величина договорного расчетного периода (сутки, месяц, год), к значению которого привязана величина договорного процента.

Например, в качестве расчетного периода может быть выбран месяц. Например, процент ($p\%$) за месяц пользования кредитом составляет 5% от суммы займа. Предположим, что кредит предоставлен на 2 года. Тогда число расчетных периодов (n) будет равно 24. Если долг выплачивается в конце периода займа, то общий процент ($n p$) будет равен $5 \times 24 = 120\%$.

Теперь учтем специфику товарно-денежного баланса, который должен соблюдаться при использовании заклада или залога:

$$D_{\text{олг}} = C_{\text{вещи}} \cdot \quad (2.2)$$

Первое свойство кредитных отношений, обеспеченных залогом или залогом, заключается в том, что величина (договорная цена) долга по кредитному договору прямым образом и неразрывно связана с ценой вещи, которая является предметом залога (заклада). Ни при каких условиях цена долга не должна превышать цены вещи вместе с правом собственности на нее.

Это свойство является частным следствием основы финансовой политики – сохранения товарно-денежного баланса.

Второе свойство кредитных отношений, обеспеченных залогом или залогом, заключается в том, что погашение долга за кредит осуществляется по **принципу «Или-Или»**:

- или долг погашается деньгами с уплатой процента за пользование деньгами;
- или долг погашается уступкой предмета залога (заклада) и прав собственности на него.

Оба варианта расчета являются (должны быть) равноценными. Стороны могут предусматривать комбинированный вариант расчета, но принцип «Или-Или» в основе сохраняется.

Третье свойство кредитных отношений, обеспеченных залогом или залогом, связано с введением условных регуляторов отношений, которые позволяют связать, с одной стороны, величину займа и величину процента с условным разделением цены предмета залога (заклада) на две компоненты. При этом вводится понятие **«залоговой цены»** вещи и остальной части цены вещи, которая рассматривается как аналог процента.

Поясним специфику этого свойства.

Условно цену вещи ($C_{\text{вещи}}$) можно представить в виде двух слагаемых:

$$C_{\text{вещи}} = C_{\text{залог}} + \Delta, \quad (2.3)$$

Сравнивая выражение (2.1) с выражением (2.3), учитывая выражение (2.2), можно записать следующую систему равенств:

$$C_{\text{залог}} = S_0; \Delta = (n \cdot p/100) S_0. \quad (2.4)$$

В выражении (2.4) величина $(p/100)$ выражена не в процентах, а в долях.

Величину $C_{\text{залог}}$ **называют «залоговой ценой» вещи**. Величина Δ символизирует ту часть цены вещи, которая в денежном эквиваленте равна проценту в кредитном договоре.

Обратите внимание на то, что сложный договор состоит из разных договоров:

- специфического кредитного договора;
- договора залога, т.е. договора об уступке вещи и права собственности на нее под отлагательным и отменительным условием.

По этой причине Заемщик должен либо выплатить долг по кредитному договору, либо уступить права на заложенную вещь. Поэтому необходимо сопоставлять оба варианта расчета, в рамках которого осуществляется товарно-денежный баланс. Наличие такого ТДБ накладывает ограничения на условия кредитного договора, которое **существенно отличает его** от простого кредитного договора (не обеспеченного залогом, залогом или ипотекой).

Залоговая цена является одним из важнейших государственных регуляторов кредитных отношений, обеспеченных залогом, залогом или ипотекой. Например, в большинстве государств мира, включая США, займодавцам запрещено устанавливать залоговую цену при использовании ипотеки меньше 70% от рыночной цены вещи. Например, в России такого ограничения нет. Фактически действует иная система правил, которая понуждает кредиторов давать кредит при условии, что $C_{\text{залог}} < (50-60)\%$ от рыночной цены заложенной вещи.

Государственное регулирование «залоговой цены» вещи подчинено не только задаче поддержания товарно-денежного баланса, но и задаче справедливого распределения богатств между кредитором и заемщиком в интересах развития инвестиций и расширенного производства товаров потребления. Если, например, в какой-то отрасли средний предпринимательский доход составляет 30%, то эта величина должна делиться примерно на равные доли между кредитором и заемщиком (по 15%). В этом случае залоговая цена не должна быть меньше 85%. Существуют специальные меры и действия, применяемые органами государственной власти по равной охране интересов кредитора, использующего залог, и заемщика, гарантирующего возврат кредита под гарантию залога.

Четвертое свойство кредитных отношений, обеспеченных залогом (и ипотекой), заключается в том, что срок действия такого кредита должен быть жестко ограничен величиной отлагательного периода. Любые начисления процента по любой причине за время, превышающее отлагательный период, должны считаться лихвой, а их взимание – ростовщичеством.

По сути дела речь идет о важном следствии из третьего условия. Поясним его сущность и назначение.

Воспользуемся следующим выражением для параметра « n »:

$$n = T/t_0, \quad (2.5)$$

где T – время кредита (время, на которое предоставлен денежный заем), t_0 – длительность расчетного периода, в привязке к которому устанавливается ставка (величина) процента.

В договоре кредита, который не связан с залогом (закладом или ипотекой), величина T может быть любой, согласованной участниками кредитного договора. Совершенно иная ситуация возникает при договорах с указанным вещным обеспечением. Независимо от желания участников договора государственным Законом должно устанавливаться обязательное («императивное») правило: **«договорной срок действия кредитного договора, обеспеченного залогом (ипотекой, залогом), не должен превышать отлагательный период»**.

Это означает, что в таких договорах соотношение 2.5 принимает вид:

$$n = T_{\text{отл}} / t_0 . \quad (2.6)$$

Сравните выражения (2.5) и (2.6). Из сравнения видно, что срок действия кредитного договора, обеспеченного залогом (закладом, ипотекой), **не должен быть больше** $T_{\text{отл}}$. Наряду с (2.3; 2.4) условие (2.6) отражает специфику кредитного договора, обеспеченного залогом (закладом, ипотекой).

К чему ведет нарушение условия (2.6)?

Если Займодавец обманывает Заемщика и разными способами продлевает период начисления процента на предоставленную ему сумму денег, то возникают неравенства:

$$\begin{aligned} (n \cdot p/100)S_0 &> \Delta \\ D_{\text{олг}} &> C_{\text{вещи}} . \end{aligned} \quad (2.7)$$

Величина кредитного долга может существенно и даже многократно превышать цену предмета залога. Нарушается товарно-денежный баланс и **аннулируется принцип «Или – Или»**.

В результате такого нарушения Заемщик (Залогодатель) не только теряет свою вещь, не только наряду с утратой вещи теряет деньги, погашая денежный долг, но и может быть превращен в кабального (пожизненного) должника Займодавца. Вместо принципа «Или-Или» Займодавец пытается **использовать принцип (И-И-...)**, то есть он хочет получить долг и по основному, и по запасному вариантам расчета и обирать Заемщика продолжительное время.

Создание и использование условий (2.7) является типичным методом ростовщичества при использовании кредитных договоров, обеспеченных залогом.

По такой причине возник сильный ипотечный и финансовый кризис в США в 2008 году.

Например, широкое применение условий (2.7) предусмотрено действующим законодательством России и т.д. Возникающие при этом финансовые кризисы будут продолжаться до тех пор, пока не будут устранены их причины, не будет соблюдено условие 2.2 (условие ТДБ).

2.4. Сущность ипотеки. Специфика кредитов, обеспеченных ипотекой. Способы ростовщичества и важнейшие недостатки «российской ипотеки»

Слово «ипотека» является древнегреческим. Буквально оно переводится «класть так, чтобы не трогать». Этот термин стал использоваться в Древней Греции (при царе Солоне) в качестве юридического термина для обеспе-

чения кредитных договоров правом собственности на земельный участок и другую недвижимость. Возникла ипотека в силу потребностей рыночных субъектов. Ипотека относится к числу наиболее сложных видов правовых сделок, особенно в сочетании с договорами о кредите (займе).

Ипотека – залог недвижимости и прав собственности на нее.

При ипотеке может закладываться не только собственность, но и другие виды имущественных прав, включая право аренды.

Договор об ипотеке всегда заключается **в дополнение** к какому-то основному договору, обеспечивая гарантию расчета должника с кредитором. Наиболее часто ипотека используется в сочетании с договором займа (кредита). Именно такое использование интересует нас в данной работе. Ипотечку можно назвать запасным вариантом расчета в дополнение к какому-то основному обязательству.

Законом государства ипотека может быть распространена и на некоторые движимые вещи (морские и речные корабли и т.п.). Это не означает, что такие вещи превратились в недвижимые. Это означает, что в ряде случаев ипотека распространяется и на движимые вещи.

Итак, если при осуществлении залога используется не любая вещь и право на нее, а именно недвижимая вещь и право собственности на нее, то вместо термина «залог» используется термин «ипотека».

Сам по себе термин «ипотека» не раскрывает сущность правоотношений. Все зависит от того, как в законе государства определено понятие, условия и правила таких отношений.

В Российской Империи после 1903 года ипотека была одной из самых прогрессивных в Мире. В 1903 году Постановлением №120 Кассационного Департамента Правительствующего Сената было установлено, что ипотека является «вещным правом», т.е. правом на вещь. Этим был положен конец попыткам разных ростовщиков превратить ипотеку в обязательственное право.

После Октябрьской революции 1917 года (в СССР) ипотеки практически не было. Поэтому к перестройке государственности и социально-экономического уклада Россия подошла, не имея отечественных специалистов по ипотеке.

Сегодня в разных государствах используются разные механизмы залога, скрытые за термином «ипотека». Недостатки государственного регулирования ипотеки достигли широкого многообразия и крайней вредности для национальных финансовых политик.

Типичным (осознанным или неосознанным) политическим искажением понятия «ипотека» является исключение из его определения «прав собственности на предмет залога» (ликвидация ипотеки как вещного права и превращение ипотеки в обязательственное право).

Самые худшие в истории человечества представления об ипотеке оказались, «почему-то», внедренными в российское законодательство. Рас-

смотрим кратко, о каких основных недостатках и искажениях ипотеки в России идет речь.

Например, в названии Закона России заложено следующее определение: Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Сравнивая название этого закона с определением, которое дано выше, нетрудно заметить, что из него исчезла фраза «*и прав собственности (на недвижимость)*».

Законы надо читать и воспринимать буквально так, как в них написано. Ничего домысливать за Законодателя нельзя. Если из определения ипотеки выброшена собственность на предмет залога, то надо искать ответы на вопросы:

- Для чего это сделано?
- Кому и почему это надо?
- К каким последствиям для граждан и Государства это приводит?

Если изучить текст Закона России, то нетрудно обнаружить, что:

- закладывается не вещь, а обязательственное право;
- может закладываться чужая вещь;
- может закладываться несуществующая вещь и т.д.

Из анализа этого закона и опыта его применения нетрудно убедиться, что российское законодательство об ипотеке направлено на защиту ростовщичества и представляет угрозу для основ национальной безопасности. Поэтому в специфике кредитных отношений, обеспеченных ипотекой, граждане должны разбираться сами, защищая свои конституционные права на жилище, на свободу и жизнь.

Приведем выдержку из части 1 статьи 1 указанного закона (в редакции на декабрь 2006 года):

«1. По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законодательством».

В этой выдержке заложена группа политических приемов, направленных против граждан и против равноправия участников договорных рыночных отношений. Например, говорится не о правах обоих участников двух договоров, а о праве одного участника – залогодержателя в ущерб праву залогодателя.

Однако, главная норма этой статьи определяется фразой: ***«залогодержатель ... имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику ... из стоимости заложенного недвижимого имуще-***

ства». Эта фраза как раз и означает, что ипотека стала в России предметом «обязательственного», а не «вещного» права. Закладывается не право на вещь, включая полное право, называемое собственностью, а «обязательство покрыть долг «из стоимости» (цены?) заложенного имущества.

В этой фразе заложена еще одна вредная для граждан «каверза» – превращать имущество залогодателя в деньги «из стоимости вещи» могут разные лица, которые будут наживаться за счет залогодателя, продавая его вещь на рынке. И т.д.

Почему ипотеку выделили в отдельный класс залоговых операций?

Дело в том, что любая недвижимость представляет собой часть территории Государства или его недр. Охраняя и защищая свою территорию, а также юрисдикцию на своей территории, каждое Государство вынуждено вводить разрешительный (запретительный) механизм продажи своей территории каким-либо лицам. По существу ипотеку можно использовать как метод купли-продажи недвижимости вместе с правом собственности на нее под отлагательным условием.

Для того чтобы обеспечить эффективность контроля и надзора над сделками с недвижимостью, все «разумные Государства» в обязательном порядке предусматривают введение механизма разрешения таких сделок и механизма государственной регистрации и учета таких сделок. Это относится и к договорам об ипотеке.

Первая группа специфики кредитных отношений, обеспеченных договором об ипотеке, определяется правилами:

- 1) договор об ипотеке заключается только в письменной форме;
- 2) договор об ипотеке оформляется (должен оформляться) ***отдельно от основного обязательства***, неотъемлемым приложением к которому он является;
- 3) договор об ипотеке, если заемщик является физическим лицом, ***должен удостоверяться в нотариальном порядке***, и один экземпляр такого договора должен храниться в депозитарии нотариальной конторы;
- 4) до вступления в силу договор об ипотеке должен ***проходить экспертизу*** органов государственной власти («разрешаться»), и при положительной экспертизе он ***должен регистрироваться*** в установленном законом порядке.

Специфические свойства выделены в приведенных правилах жирным шрифтом. Подчеркнем важнейшую специфику – оформляться отдельно от основного договора, подлежать разрешению и государственной регистрации. Например, кредитный договор, в обеспечение которого заключается договор об ипотеке, «такой чести не удостоен». Это означает, что органы государственной власти относятся (должны относиться) к договору об ипотеке с таким же вниманием как и к сделкам по продаже прав собственности на «территорию Государства» (на недвижимость) и осуществлять надзор..

Следует отметить, что указанные правила нарушены в российском законодательстве:

- разрешено осуществление сделок, при которых договор об ипотеке не заключается (**его нет**), тем не менее органы государственной власти регистрируют наличие ипотеки, хотя ее условия неизвестны;
- граждан не обязывают удостоверить договор об ипотеке нотариально, хранить в депозитарии нотариальной конторы третий экземпляр и в обязательном порядке удостоверить уступку прав по ипотеке;
- отсутствует обязательная регистрация уступки прав по ипотеке при использовании «закладной»;
- вместо юридической формулы «договор о кредите, обеспеченный договором об ипотеке», используется термин «договор об ипотечном кредите», хотя такого кредитного договора не существует и не должно существовать, и т.д.

Поэтому граждане России, рискнувшие заключить кредитный договор, обеспеченный договором об ипотеке, должны разбираться в недостатках действующего законодательства и либо уметь ослабить их в рамках контрактного права, либо отказаться от таких отношений, чтобы не подвергать себя ненужному риску.

Вторая группа специфики кредитных отношений, обеспеченных договором об ипотеке, заключается в том, что вместо договора об ипотеке, и после его заключения может использоваться специфический и плохо понятный правообразующий документ, названный **«закладной»**.

Поясним, что такое «закладная». На рис.2.7 и 2.8 приведены две модели системы участников кредитных отношений, использующих ипотеку.

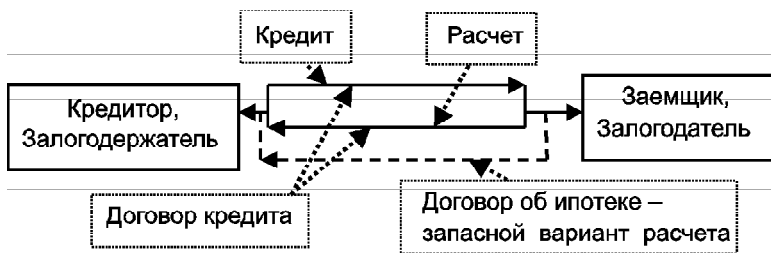


Рис.2.7. Модель системы участников, заключивших договор о кредите, обеспеченном договором об ипотеке

На рис.2.7 изображена упрощенная модель правоотношений, в которой Займодавец (Кредитор) на начальной стадии договора выполняет свои обязательства перед Заемщиком и поэтому на рис.2.7 не указан запасной вариант кредитного предоставления. Запасной вариант расчетного предоставле-

ния осуществляется в виде ипотеки – залога прав собственности на вещь, принадлежащую Заемщику. Система предоставлений состоит из трех предоставлений: одного кредитного и двух расчетных (основного и запасного).

Если Займодавец (Кредитор) уже выполнил свое обязательство и в полном объеме предоставил кредит Заемщику, то участники отношений могут (вправе) упростить свои отношения. Вместо двух договоров (договора о кредите и договора об ипотеке) они могут оформить и подписать лишь один договорной документ, называемый Закладной. Это обстоятельство отражено на рис.2.8.

Формально и крайне упрощая (вульгаризируя) модель правоотношений, вместо рис.2.8 можно использовать рис.2.9.

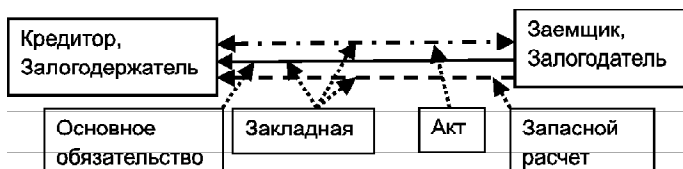


Рис.2.8. Система участников кредитных отношений, связанных «закладной»

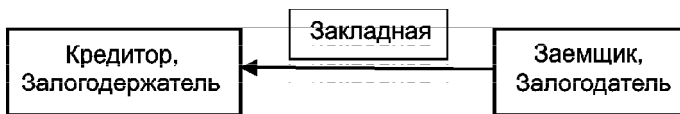


Рис.2.9. Вульгарная модель правоотношений, обеспеченных закладной

На рис.2.9 отражена формальная сторона правоотношений – участников отношений связывает лишь один документ, названный «закладной». На рис.2.8 раскрыта сущность этого правообразующего документа, которая де-факто встроена в модели, изображенной на рис.2.9.

На рис.2.9 отражен лишь тот факт, что закладная является односторонним предоставлением. Поэтому изображена одна стрелка – вроде бы одно предоставление.

На рис.2.8 отражено три факта:

- 1) закладная является видом Акта, свидетельствующим о том, что Кредитор (Займодавец) завершил и должным образом выполнил свое обязательство (осуществил свое предоставление до выдачи закладной);
- 2) Заемщик/Залогодатель должен делать не одно, а два равноценных и взаимно заменяющих предоставления:
 - вернуть денежный заем вместе с процентами или

- уступить права собственности на предмет ипотеки.

Все эти три вида предоставлений отражены на рис.2.9, а на рис.2.9 – не отражены.

Закладная представляет собой специфический гражданско-правовой, возмездный **договор**.

Почему подчеркнуто слово «договор»? Оно подчеркнуто потому, что все ростовщики и их лобби с момента введения института закладных стремились и продолжают внушать юристам, политикам и гражданам – заемщикам, что закладная является «ценной бумагой».

На самом деле закладная является разновидностью договора, который обладает свойствами ценной бумаги. Первичное – договор.

Итак:

Закладная – правообразующий документ, заменяющий договор о кредите и договор о залоге, который оформляется участниками отношений **после** выполнения Займодавцем своих обязательств и который должен содержать, с одной стороны, акт о предоставлении кредита, а с другой – обязательство Заемщика по договору кредита и обязательство этого же лица по залогу по принципу «Или-Или»

Особое свойство Закладной связано с тем, что она содержит (должна содержать) обязательства лишь одного из участников правоотношений, поскольку до выдачи Заемщиком Закладной обязательства Займодавца должны быть выполнены.

С согласия Заемщика/Залогодателя Кредитор, владеющий Закладной, может уступать ее (права по Закладной) другим лицам. В этом случае (уступки) **Закладная приобретает свойства «ценной бумаги»**, которая может передаваться от одного владельца другому, может характеризоваться «ликвидностью» (текучестью в системе рыночных отношений).

В Закладной указываются (должны указываться) две цены:

- 1) сумма займа (кредита), которую иногда условно называют «залоговой ценой» объекта ипотеки;
- 2) цена вещи, а также адрес и идентифицирующие свойства вещи.

Нужно ли указывать в Закладной сумму кредитного долга (сумму займа вместе с начисленными на него процентами)?

Нет, не нужно. Эта величина уже однозначно определена ценой объекта ипотеки.

Нужно ли в Закладной указывать ставку процента по кредитному договору?

Нет, не нужно. Во-первых, указание суммы займа, цены объекта ипотеки и отлагательного периода (времени действия закладной, после окончания

которого на предмет ипотеки обращается взыскание) являются достаточными для определения ставки процента. Во-вторых, Закладная не должна выдаваться, если Займодавец взыскивает с Заемщика долг до окончания отлагательного периода. В противном случае возникнет и будет нарастать разница между ценой закладной и фактическим долгом Заемщика при каждом очередном погашении долга.

Можно ли Закладную называть «ценной бумагой»?

Строго говоря, **нет, нельзя**, поскольку *главное назначение закладной – правообразующий документ*, разновидность договора и акта исполнения одним из участников договора своего обязательства. Это – главное. Возможность использования этого документа в качестве ценной бумаги – вторичное свойство.

Может ли Закладная использоваться в качестве ценной бумаги?

Да, может, но при ограниченных условиях. Это обстоятельство (наличие ограничений) всячески скрывается ростовщиками, и такое сокрытие является их общим (международным) корпоративным правилом.

Главным, обязательным и общим условием ограничения использования Закладной в качестве ценной бумаги является запрет на уступку прав по Закладной третьему лицу, если Залогодатель (Заемщик) погасил часть долга, а это погашение не привело к изменению Закладной. **Необходимость такого ограничения** – условие сохранения ТДБ и обеспечения национальной (и государственной) финансовой безопасности.

Нарушение этого правила (ограничения) **является типичным приемом ростовщичества**. Именно сторонники такого ростовщичества стремятся внедрить в законы атакуемого ими государства представление **о закладной как о ценной бумаге, оторванной от погашения кредитного долга**. Именно такая трактовка внедрена с 1998 года в законодательство России.

Закладная свидетельствует о следующих видах прав:

- право Заемщика на законно и полностью полученный от Кредитора заем (до выдачи закладной);
- право Займодателя (Кредитора) на исполнение должником своего обязательства – вернуть заем вместе с начисленным на него простым процентом;
- право Займодателя в роли Залогодателя уступить Кредитору в роли Залогодержателя право собственности на предмет залога вместо погашения долга в денежной форме;
- право Заемщика/Залогодателя не погашать денежный долг до окончания отлагательного периода (срока действия Закладной) в целях расчета путем уступки прав собственности на предмет ипотеки;
- право Залогодержателя вступить в права собственника заложенного имущества, если используется запасной вариант расчета (возникает ответственность по закладной).

При сохранении указанных свойств закладной и обеспеченных ею правоотношений **ТДБ сохраняется.**

Какие типичные и грубые ошибки встречаются в законодательстве об ипотеке ряда государств Мира, включая Россию, в которой такое законодательство является особенно негативным?

Укажем эти недостатки:

- Закладная перестала выполнять функцию договора;
- Займодавцу (Кредитору) разрешено требовать и получать от Заемщика Закладную до того, как он предоставил заемные средства Заемщику (создается широкое пространство для ростовщичества и криминальной деятельности);
- из текста Закладной исключен Акт о выполнении Займодавцем своего обязательства перед Заемщиком;
- Закладная может уступаться ее владельцем (Залогодержателем) другому лицу без согласия Залогодателя (Заемщика);
- уступка Закладной (прав по закладной) не требует нотариального удостоверения, государственного разрешения и государственной регистрации (может осуществляться по механизму ордерной цессии);
- допускается погашение денежного долга без внесения изменения цены Закладной (величины долга и объема прав на заложенное имущество) – условие ростовщичества;
- Залогодержателям и их правопреемникам разрешено, в том числе бесконтрольно, выпускать вторичные ценные бумаги, обеспеченные Закладной, цена которых оторвана от цены заложенного имущества (условие ростовщичества); и т.д.

Например, согласно российскому законодательству Закладная является не просто «ценной бумагой», а примитивной (малозначительной) ценной бумагой, называемой юристами «ордерной цессией». Уступка прав по Закладной осуществляется путем совершения на ней «передаточной надписи»: владелец Закладной пишет «передал», подписывается, а приобретатель – пишет «принял» и подписывается. Никакой государственной регистрации такой уступки не требуется. Нотариального удостоверения такая уступка не требует. Государство утрачивает контроль движения прав на недвижимость и деньги, сумма которых должна соответствовать цене недвижимости.

В таких условиях, когда законодательные правила об ипотеке и закладной защищают и поддерживают ростовщичество, граждане вынуждены защищать свои конституционные права, свободы и законные интересы, используя контрактное право или отказываться от кредитов, обеспеченных ипотекой, если не хотят превратиться в кабальных (пожизненных) должников, утративших права на жилище и другое имущество.

Поясним характер некоторых проблем.

Во-первых, выдача Закладной до получения кредита юридически означает, что Заемщик признал получение кредита в полном объеме, хотя это не так. А раз признал, то и должен расплачиваться с любым залогодержателем (владельцем Закладной) так, как если бы получил заем полностью. В конечном счете, Заемщик вправе подарить Займодавцу свое имущество и в дополнение к этому выплачивать денежный долг. То, что Заемщик не понимает, что делает, выдавая Закладную до полного получения кредита, – «проблема Заемщика».

Однако на период, пока заем предоставлен не полностью, а Займодавец получит на руки Закладную, может возникнуть сильный отрыв денежной массы от ее товарного обеспечения. Создание такой возможности – грубая ошибка Законодателя.

Приведем пример примитивного («криминального») способа роста щичества, связанного с отрывом денежного долга по Закладной от товарного обеспечения.

Займодавец может, сохраняя Закладную, объявить, что потерял Закладную и потребовать от Заемщика изготовить дубликат Закладной, а также зарегистрировать ее в установленном Законом порядке.

Если бы по Закону один из экземпляров Закладной, выданной гражданину, находился бы в депозитарии нотариальной конторы, то держатель Закладной мог бы через Суд, используя образец Закладной, находящийся в нотариальной конторе, восстановить утраченную Закладную, не привлекая к этой операции Залогодателя.

Почему подчеркивается значимость депозитария именно нотариальной конторы? Это обусловлено тем, что удостоверение подписи физического лица (Заемщика) обеспечивается именно нотариальной конторой.

Что придумал разработчик закона РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» для игнорирования функции нотариальной конторы и как использовал такое игнорирование?

Процедура («порядок») превращения проекта Закладной в правообразующий документ включает в себя два основных этапа:

- 1) нотариальное удостоверение;
- 2) государственное разрешение, регистрация и внесение в государственный реестр.

В нотариальную контору должно предоставляться два экземпляра проекта Закладной. Один экземпляр должен оставаться в депозитарии нотариальной конторы. Второй экземпляр, удостоверенный нотариусом, направляется в орган власти, осуществляющий разрешение, признание и регистрацию представленного ей экземпляра проекта Закладной. Только после этого (после государственной регистрации) проект Закладной становится правообразующим документом и приобретает свойства ценной бумаги. Суще-

ет такой документ (и ценная бумага) **только в одном экземпляре и находится в собственности только Залогодержателя.**

А теперь **предположим**, что Залогодержатель «потерял» Закладную (действительно или надуманно). **Возникает вопрос** – как восстановить утраченную закладную?

Если бы проект Закладной согласно Закону находился в депозитарии нотариальной конторы, то проблемы восстановления Закладной не возникло бы. Залогодержатель обратился бы в суд. Суд постановил бы в адрес нотариальной конторы выдать дубликат Закладной и обязал орган, осуществляющий государственную регистрацию, осуществить регистрацию дубликата, признав утраченную Закладную ничтожной. Так должно было быть, если бы Государственная Дума России осознанно и квалифицированно отнеслась к этому вопросу.

Вместо такой процедуры **в статье 18** ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» установлены следующие правила:

«1. Восстановление прав по утраченной закладной производится залогодателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству на основании:

Заявления в их адрес лица, означенного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в качестве залогодержателя, если по данным, внесенным в указанный реестр в соответствии со статьей 16 настоящего Федерального закона, возможно установить законность восстанавливаемых прав по утраченной закладной (в редакции Федеральных законов от 11.02.2002 № 18-ФЗ, от 30.12.2004 № 216-ФЗ);

Решения суда, вынесенного по результатам рассмотрения в порядке особого производства дела об установлении фактов, имеющих юридическое значение, в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации.

2. Залогодатель, а если он является третьим лицом, также и должник по обеспеченному ипотекой обязательству обязаны в минимально возможные сроки составить дубликат закладной с отметкой на нем «дубликат» и передать его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав...»

Прокомментируем эти «дикие правила». С позиций объективного права Залогодатель не должен выдавать «дубликат» Закладной. Если Закладная утрачена и нет законных оснований восстановить текст закладной и признать ее законной, то нести ответственность по отсутствующей Закладной залогодатель может только в добровольном порядке.

У Залогодателя нет ни законной копии, ни законного «дубликата» Закладной, поскольку Закладная существовала только в единичном экземпляре и находилась в собственности только Залогодержателя. Если Залогодержатель

тель утратил Закладную, то это его бремя – бремя собственника Закладной. Нести ответственность и бремя вместо Залогодержателя за утрату Закладной залогодатель не должен.

Если бы проект Закладной оформлялся в двух экземплярах, один из которых хранился бы в депозитарии нотариальной конторы, то оформление и выдача «дубликата» Закладной осуществлялись бы без обременения Залогодателя и за счет затрат Залогодержателя, утратившего Закладную. Более того, при выдаче дубликата Закладной суд должен был бы получить согласие Залогодателя на оформление дубликата Закладной, поскольку после выдачи Закладной Заемщик мог бы погасить часть кредитного долга, и выдача дубликата Закладной в первоначальном варианте была бы недопустимой. Без согласия Залогодателя возникает угроза использования «дубликата» Закладной для подрыва основ национальной безопасности России – подрыва ТДБ.

Нетрудно заметить, насколько принципиально различаются позиции авторов данной работы и российского Законодателя.

Для пояснения утверждения авторов о противоречии указанных правил «здравому смыслу» приведем следующий пример.

Предположим, что какой-то гражданин – владелец автомобиля продал свой автомобиль вместе с техническим паспортом на него. Предположим, что приобретатель автомобиля через какое-то время потерял технический паспорт на свой автомобиль. Предположим, что такой собственник проявил «наглость» и, придя к бывшему владельцу автомобиля, потребовал бы от него за свой счет «восстановить» и повторно вручить ему утраченный им «технический паспорт». Нормальный человек послал бы такого «наглеца» подальше и заявил ему, что каждый собственник самостоятельно несет бремя своей собственности.

Приведенные выше нормы закона противоречат такому «здравому смыслу» и такому «ответу». Законодатель фактически признал Залогодателя виновным лицом в утрате Залогодержателем своей Закладной и обязал его «выдать дубликат Закладной».

Это – специальная мера, направленная на развитие ростовщичества.

Приоткроем назначение этой меры.

Приведем выдержки из ряда статей ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»:

«1. Передача прав по закладной совершается путем заключения сделки в простой письменной форме.

Передача прав по закладной влечет последствия уступки требования (цессии).

При передаче прав по закладной лицо, передающее право, производит на закладной отметку о новом владельце.

В отметке должны быть точно и полно указаны имя (наименование) лица, которому переданы права по закладной, и основание такой передачи....» (ст. 48)

«6. Должник по обеспеченному ипотекой обязательству, залогодержатель и законный владелец закладной по соглашению могут изменить ранее установленные условия закладной» (ст. 13).

*«4. Должник по обеспеченному ипотекой обязательству погашает долг полностью или в части надлежащим исполнением своих обязанностей по закладной в соответствии с **планом погашения долга** ее законному владельцу или лицу, письменно уполномоченному законным владельцем на осуществление прав по ней» (ст.17).*

Прежде, чем связать все эти статьи со статьей 18 и раскрыть замысел проектировщика Закона, **кратко прокомментируем** целевую направленность каждого из приведенных выше правил.

Начнем со ст. 17. Если бы Законодатель защищал основы национальной финансовой безопасности, то он запретил бы после выдачи Закладной погашение кредитного долга. Лишь при изменении Закладной и обязательного отражения в ней погашенной части долга можно осуществлять погашение долга при наличии Закладной. В противном случае нарушается ТДБ.

В статье 13 дано правило, которое носит ничтожный характер. Закладная находится в собственности Залогодержателя (кредитора) и ему невыгодно изменять Закладную, отражая в ней погашение долга Заемщиком (залогодателем). Чем больше погасит долг Заемщик и чем больше станет разница между ценой закладной и реальным долгом, тем выше будет доход Кредитора (залогодержателя) при уступке прав на Закладную третьему лицу. Поэтому «нормальный Кредитор-ростовщик» никогда не даст такого согласия, а законодательная норма превращается в ничтожную декларацию.

В статье 48 допущена грубейшая политическая ошибка. Во-первых, Залогодателю должно быть запрещено уступать право на Закладную, если в ней не отражено погашение долга Заемщиком (залогодателем). Иначе происходит подрыв ТДБ и основ национальной финансовой безопасности. Во-вторых, уступка прав по закладной должна оформляться нотариально и с согласия залогодателя, который должен подтвердить соответствие долга по закладной фактическому долгу по кредитному договору.

Теперь, учитывая эти законодательные нормы, вернемся к назначению статьи 18 Закона.

Назначение любой законодательной нормы необходимо определять, исходя из опыта деловых отношений. Аналитик моделирует возможность наилучших ситуаций, которые не запрещены Законом и позволяют одним лицам наживаться за счет обмана других лиц. С этих позиций и рассмотрим нормы статьи 18 с учетом других статей Закона.

Ситуация 1. Предположим, что Кредитор (залогодержатель) сумел получить Закладную, не предоставив в полном объеме обещанный кредит. Например, кредит предоставлен в объеме 10% от обещанной суммы. Залогодержатель (кредитор) может заявить Заемщику (залогодателю), что потерял Закладную и потребовать от него выдачи «дубликата». Получив один-два дубликата и обладая оригиналом, Кредитор (залогодержатель) может келейно с помощью «передаточной надписи» уступить эти «закладные» на один и тот же объект разным лицам и «исчезнуть». Бремя ответственности по оригиналу и всем дубликатам Закладной будет нести обманутый Залогодатель, ибо он их оформил, подписал и выдал.

Ситуация 2. Залогодатель не только выдал Закладную, но и согласился погашать кредитный долг, не имея реальной возможности уменьшить цену Закладной. Возникает разница между ценой девальвированной Закладной и реальной ценой долга. Например, такая разница может достигать 50-90%.

При реальной или мнимой утрате Закладной Залогодержатель может потребовать от Залогодателя (заемщика) «восстановления» утраченной Закладной путем выдачи ее «дубликата». Более того, согласно статье 18 Закона он может требовать выдачи «дубликата» *«в минимально возможные сроки»*. Это правило позволяет Залогодержателю взыскивать по суду с несчастного Залогодателя «ущерб», якобы нанесенный Залогодержателю, если *«сроки составления дубликата закладной»* окажутся не минимально возможными. Все такие поборы, взыскиваемые на основе Закона и по решению суда, будут представлять собой **лихвеу**.

Выдавая дубликат Закладной, Залогодатель (заемщик) должен «восстанавливать» ее первоначальное содержание без учета погашенной части долга, ибо речь идет о «восстановлении первоначального документа». Тем самым он «обязан» признавать фиктивный, а не реальный долг по Закладной.

Если Залогодержатель уступит права по оригиналу и по дубликату Закладной разным лицам, то бремя расчета с приобретателями прав по таким «закладным» ложится в первую очередь и главным образом на Залогодателя, а не на мошенника— Залогодержателя (ростовщика).

Создание возможности таких ситуаций рассматривается авторами как целевая установка, которой руководствовался проектировщик Закона и которую не заметил (?) Законодатель, принявший Закон.

С позиций финансовой политики при таком использовании закладных может происходить удвоение или утроение денежной массы, приходящейся на один и тот же объект недвижимости. Чем больше окажется закладных («ценных бумаг»), обеспеченных одним и тем же имуществом и чем больше окажется разрыв между реальным и фиктивным долгом, тем больше станет разрыв между «вторичными ценными бумагами» (закладными) и товаром, который их обеспечивает. Возникнет ростовщичество, в котором принимает

участие Суд, организаторы торгов и другие лица согласно Закону. Это – **не только ростовщичество и подрыв основ финансовой безопасности государства, но и разновидность коррупции, злоупотребления властью.**

В рамках контрактного права отдельные граждане могут защититься от указанных проблем, но в масштабе Государства ростовщичество оказывается разрешенным и защищенным.

«Классический ростовщик» **использует Закладные для производства вторичных ценных бумаг. Например,** в качестве таких бумаг могут использоваться «закладные на пул закладных», облигации займа, векселя.

Предположим, что Кредитор взыскал с Заемщика долг, обеспеченный ипотекой, в размере 50-90%, но не отразил уменьшение долга в Закладной. Это позволяет ему выпустить вторичные ценные бумаги на сумму, равную 100% от цены, указанной в закладных, а не на сумму, равную 10-50% от этой цены.

«Пулы» девальвированных закладных могут объединяться в большие «пулы», увеличивая отрыв таких ценных бумаг от реального товарного и денежного обеспечения. Пулы на большое число закладных могут вывозиться за рубеж под гарантию Правительства России, а за рубежом они могут использоваться иностранными лицами для производства третичной денежной массы «под проценты», за которые будет отвечать Правительство России. Возникает «перепроизводство вторичной денежной массы».

Таким способом порождается большой объем вторичных ценных бумаг, которые направлены на подрыв ТДБ и основ национальной финансовой безопасности. В этом случае внутригосударственное ростовщичество смыкается (объединяется) с международным ростовщичеством, угрожая развитием сильного финансового кризиса.

Если органы государственной власти попытаются выпустить в обращение деньги, необходимые для покрытия ростовщических appetitов владельцев вторичных ценных бумаг, то возникнет девальвация денег и финансовый кризис.

Выпуск вторичных ценных бумаг, обеспеченных девальвированными закладными – важнейший механизм мировой системы ростовщичества и один из главных методов «финансовых диверсантов» («экономических убийц»).

Включение внутригосударственного ростовщичества в мировую систему ростовщичества, в которой господствуют иностранные противники данного Государства, – опаснейший вид ростовщичества.

2.5. Ростовщическая кооперация и координация

Кооперация (от лат. *cooperatio* – сотрудничество) – договорное объединение разных лиц для совместного достижения согласованной цели.

Кооперация может осуществляться для достижения справедливых и несправедливых, законных и незаконных (криминальных) целей. Высшими организационно-правовыми формами кооперации, придуманными людьми, являются жилищные кооперативы, муниципальные и государственные народные хозяйства. Нация, народ – высшая по иерархии и сложности форма социальной кооперации оседло общежителствующих людей. Механизмы и специфика такой кооперации рассмотрены в авторской работе [5].

Ростовщичество как разновидность преступной деятельности также может осуществляться кооперированно, в том числе на общемировом уровне единения. В данном подразделе авторы дают представления о некоторых механизмах и правовых формах такой «рыночной (невластной) кооперации».

1) «Лучевая (межотраслевая) кооперация» ростовщиков.

На основе анализа опыта авторы ввели новый термин для характеристики кооперации ростовщиков, которую можно назвать **«коллективным разведением»** объекта ростовщичества (заемщика). Для пояснения воспользуемся рис.2.10.

На рисунке изображен один субъект – заемщик (Объект) и группа разных ростовщиков от Р-1 до Р-6, которые стремятся получить «свой кусок пирога» за счет заемщика. Стрелки на рис.2.10 символизируют потоки денежных средств от объекта к атакующим его субъектам (участникам кооперированного ростовщичества).

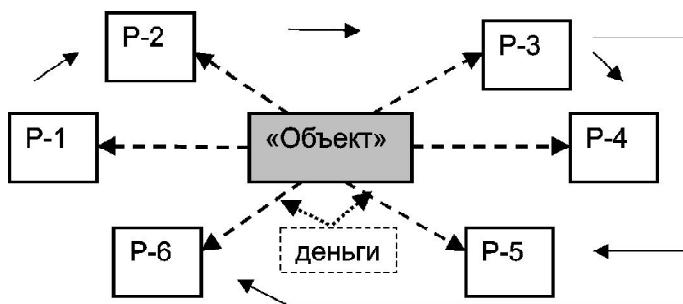


Рис.2.10. Модель «коллективного разведения»

Номера участников единой и комплексной ростовщической деятельности характеризуют наличие иерархии в ростовщической деятельности, ее очередность и преемственность разных видов деятельности. Характер очередности для конкретного вида такого ростовщичества изображен стрелками, направленными от одного участника ростовщической деятельности к другому («по кругу»).

Наиболее одиозной такая кооперация становится тогда, когда она задана государственным законом, в нее встраиваются органы государственной власти, а объектом «раздевания» становится «гражданин».

Рассмотрим пример такой кооперации, заданной законом России «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Ее (кооперации) основа – превращение ипотеки из вещного права в обязательственное право. Одним из следствий такой метаморфозы права стал механизм «реализации заложенного имущества, на которое обращено взыскание» Залогодержателя. Речь идет о том, что Заемщик (залогодатель) лишен возможности (права) рассчитаться с Залогодержателем уступкой ему права собственности на вещь. Проявляя «заботу» об интересах Залогодателя (заемщика), Законодатель придумал и ввел законом механизм «превращения» заложенного имущества в деньги, предназначенные для расчета с Залогодателем. Все участники такого «превращения» оказывают Залогодателю ненужную ему принудительную «услугу» за его счет.

Приведем выдержки из Закона и прокомментируем их, создавая возможность построения конкретной модели взамен абстрактной модели, изображенной на рис.2.10.

Выдержки из закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»:

«Статья 50. Основание обращения взыскания на заложенное имущество

1. Залогодержатель вправе обратиться взысканием на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статье 3 настоящего Федерального закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное».

Комментарий авторов. Залогодержатель (кредитор или его правопреемник) вправе получить расчет не за счет имущества, а за счет права (собственности) на заложенное имущество. Подмена права собственности имуществом в отрыве от права собственности на него совершена для того чтобы оторвать денежный долг от собственности на равноценную вещь и нарушить договорной ТДБ.

Речь идет не о том, что Заемщик может полностью рассчитаться с Кредитором (Залогодержателем) уступкой ему права собственности на вещь, а о том, как и кому продать вещь, принадлежащую Залогодателю и нажиться на такой «услуге».

Кстати, российский Законодатель «забыл» о равноправии участников договора и не предусматривает, что:

- Займодавец (Кредитор) должен полностью и своевременно предоставить кредит Заемщику, нести ответственность за исполнение своих обязательств;
- Залогодержатель не имеет права пользоваться закладной и уступать ее другим лицам, взимая денежный долг с Залогодателя, не отражая такое погашение долга в Закладной и изменение прав и свойств заложенного имущества;
- Залогодержатель при обращении взыскания обязан вернуть Залогодателя выплаченную им часть денежного долга (с процентами за пользование ею) при обращении взыскания на заложенное имущество и т.д.

Защита интересов Залогодержателя в ущерб конституционным правам гражданина – залогодателя является разновидностью несправедливости и коррупции органов власти.

Продолжим цитирование Закона.

«Статья 51. Судебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество

Взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда, за исключением случаев, когда в соответствии со статьей 55 настоящего Федерального закона допускается удовлетворение таких требований без обращения в суд».

Комментарий авторов. Законодатель «забыл», что главное назначение суда – разрешение споров. Например, Залогодатель может предложить Залогодержателю принять право собственности на предмет ипотеки и вернуть ранее выплаченную часть денежного долга с начислением на нее того же процента, который взыскивал с него Кредитор. При отказе от такого расчета Залогодатель должен иметь право обращения в суд для разрешения спора.

Залогодержатель вправе обратиться в суд, если, например, Залогодатель отказывается уступить ему право собственности на заложенное имущество и не выполняет должным образом обязательство по кредиту. В обоих этих случаях возникает спор и основание для его судебного разрешения.

Вместо такого (правового) подхода Законодатель ввел иное правило. Независимо от готовности Залогодателя уступить Залогодержателю право собственности на заложенное имущество взамен выплаченной ранее части денежного долга, Залогодержателю предоставлено право обратиться в суд для разрешения **несуществующего спора** или надуманного спора. При этом, Залогодатель отказано в праве расчета с Залогодержателем путем уступки ему права собственности на заложенную вещь вместо денежного расчета. Аннулирована сущность ипотеки и подорван договорной ТДБ (создана основа для законного ростовщичества).

После принятия Закона в июле 1998 года группой московских юристов был придуман механизм разрешения несуществующего спора «во внесудебном порядке», отраженный в статье 55. Не осуществляя анализ этого юридического приема, отметим, что он направлен против интересов Залогодателя.

Продолжим цитирование Закона.

«Статья 54. Вопросы, разрешаемые судом при рассмотрении дела об обращении взыскания на заложенное имущество

...2. Принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем:

1) суммы, подлежащие уплате залогодержателю из стоимости заложенного имущества, за исключением сумм расходов по охране и реализации имущества, которые определяются по завершении его реализации. Для сумм, исчисляемых в процентном отношении, должны быть указаны сумма, на которую начисляются проценты, размер процентов и период, за который они подлежат начислению;

2) являющееся предметом ипотеки имущество, из стоимости которого удовлетворяются требования залогодержателя;

3) способ реализации имущества, на которое обращается взыскание;

4) начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, а в случае спора – судом;

5) меры по обеспечению сохранности имущества до его реализации...»

Авторский комментарий. Взыскание обращается не на право собственности, а на имущество. Вместо того, чтобы обеспечить расчет по кредитному долгу по запасному варианту расчета путем уступки Залогодателем права на имущество и обеспечить соблюдение ТДБ, суду предписано использовать заложенное имущество для продажи и распределение денег, полученных от такой продажи (реализации имущества Залогодателя).

В пункте 1 части 2 статьи 54 ФЗ прописано участие суда в ростовщической деятельности Залогодержателя (кредитора), направленной на нарушение ТДБ и обирание Залогодателя разными социальными паразитами, соучастствующими в ростовщической деятельности. Разные лица будут участвовать в продаже заложенного имущества и удерживать свои «расходы» и прибыль от такой услуги, не нужной Залогодателю.

В пункте 2 части 2 статьи 54 суду предписано определить имущество, за счет продажи которого все участники ростовщической деятельности получают свою лихву. Если Кредитор взыскивал с Залогодателя погашение денежного долга, а в закладной не отражены ни изменение денежного долга, ни товарный эквивалент такого изменения, то суд не имеет никакой правовой основы для сохранения товарно-денежного баланса и не сможет правовым образом разрешить спор. Его решение будет волюнтаристским и направленным на подрыв ТДБ, на развитие ростовщичества.

В пункте 4 части 2 статьи 54 суду предписано установить «начальную продажную цену» заложенного имущества. Это – правовой произвол и вид

ростовщической деятельности органа государственной власти. Дело в том, что цена имущества уже установлена в договоре об ипотеке. Она равна денежному долгу за весь период кредита и обеспечивает ТДБ, т.е. основы национальной финансовой безопасности. Определяя «начальную цену» для реализации заложенного имущества суд, будет осуществлять обесценение объекта ипотеки и отрыв товарного обеспечения от денежного долга, т.е. участвовать в ростовщичестве.

Продолжим цитирование.

«Статья 56. Реализация заложенного имущества (в редакции Федерального закона от 11.02.2002 №18-ФЗ).

1. Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом...».

Авторский комментарий. В данной статье назван способ превращения заложенного имущества в деньги – «публичные торги». Все субъекты, вовлекаемые судом в такие торги, становятся соучастниками отрыва денежного варианта расчета от товарного варианта расчета, обеспеченного ипотекой, т.е. соучастниками организованной (кооперированной) ростовщической деятельности, подрывающей основы национальной финансовой безопасности граждан, народов и Государства. **Продолжим цитирование Закона** и выявим состав и законные «функциональные обязанности» участников кооперированного ростовщичества.

«Статья 57. Порядок проведения публичных торгов по решению суда

1. Публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено Федеральным законом...

3. Организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 30 дней, но не ранее чем за 60 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, с указанием даты, времени и места проведения публичных торгов, характера продаваемого имущества и его начальной продажной цены (в редакции Федерального закона от 11.02.2002 № 18-ФЗ).

4. Лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах. Размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

Лицам, которые участвовали в публичных торгах, но не выиграли, их задаток возвращается немедленно по окончании публичных торгов...

8. В течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим торги, организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи...»

Авторский комментарий. Не полностью, но выявляется состав лиц, которые вместе с Залогодержателем наносят правовой и материальный ущерб Залогодателю-гражданину:

- кредитор (первичный залогодержатель) и другие залогодержатели (правопреемники);
- суд (орган государственной власти), взимающий свою пошлину «за разрешение спора»;
- институт судебных приставов (орган государственной власти);
- организатор торгов, получающий «свой процент» за счет продажи чужого («конфискованного») имущества;
- средства массовой информации (СМИ) за публикацию сообщения о торгах;
- охранные агентства, страховщик, арендодатель помещения, в котором проводятся торги и другие лица, привлекаемые к проведению торгов;
- банк за проведение финансовых операций;
- лица, желающие по дешевке приобрести предмет торга.

Учитывая скорость продажи и типичные размеры указанных «услуг», нетрудно оценить порядок той суммы (S), которая останется для погашения кредитного долга. По оценке первого автора речь идет о сумме, которая определяется неравенством:

$$S < 0,5 C_{\text{вещи}}.$$

Все эти лица, по существу, обирают Залогодателя, наживаются (паразитируют) за его счет, а с позиций основ финансовой безопасности происходит отрыв денежной массы от ее товарного обеспечения, т.е. ростовщичество.

Продолжим цитирование Закона.

«Статья 58. Объявление публичных торгов несостоявшимися

...4 В случае объявления повторных публичных торгов несостоявшимися ... залогодержатель вправе приобрести (оставить за собой) заложенное имущество по цене не более чем на 25 процентов ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах...»

Авторский комментарий. Во-первых, в этом правиле заложена девальвация заложенного имущества. Вместо договорной цены, закрепленной в Закладной, водится меньшая цена, названная «начальной ценой». Затем вводится иной «товарный эквивалент», цена которого меньше начальной на 25%. Развивается нарушение ТДБ. Законодатель осуществляет «корыстные действия в пользу Займодавца/Залогодержателя.

Во-вторых, следует обратить внимание на «правовой пассаж» – на фразу «*залогодержатель вправе **оставить за собой** заложенное имущество*». Оставить (сохранить) за собой имущество может лишь тот, кто обладал правом собственности на него. Речь должна идти о покупке имущества, осуществляемой в принудительном порядке.

Следует учесть, что «процентный счетчик» Залогодержателя не останавливается после окончания отлагательного периода и крутится безостановочно. Это означает, что Кредитор (залогодержатель) взыскивает с несчастного Заемщика не только денежный долг за фактическое время пользования кредитом, не только отнимает у него собственность на девальвированное заложенное имущество, но и может взыскивать долг пожизненно, если Залогодатель не удовлетворит аппетиты Займодавца. Это – крайне несправедливо по отношению к гражданам – заемщикам.

Продолжим цитирование Закона.

«Статья 61. Распределение суммы, вырученной от реализации заложенного имущества

Сумма, вырученная от реализации имущества, заложенного по договору об ипотеке, после удержания из нее сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией, распределяется между заявившими свои требования к взысканию залогодержателями, другими кредиторами залогодателя и самим залогодателем. Распределение производится органом, осуществляющим исполнение судебных решений...»

Закончим «экскурс» в законодательство об ипотеке. Изучая опыт судебной правоприменительной практики, каждый желающий может построить модель взаимодействий Заемщика (залогодателя) с большим числом лиц, которые удовлетворяют свои потребности в доходе и прибыли за счет ростовщической деятельности. Первичным звеном в ней выступает Займодавец-Залогодержатель, а важнейшую роль играют органы государственной (судебной) власти.

Каждый из такого неформального объединения участников ростовщической деятельности осуществляет свою функцию, «свое отраслевое ростовщичество». Общий объект их действия – Залогодатель.

Рассмотренные выдержки из Закона и авторский комментарий позволяют увидеть, как явное ростовщичество сращивается с иными видами деятельности, в том числе властной, образуя единый комплекс и организованный альянс участников, разрушающих товарно-денежный баланс и наносящих ущерб основам национальной финансовой безопасности Государства.

2) «Скалярная (последовательная) цепь» ростовщической кооперации.

Авторы решили использовать термин, введенный в представления о междежменте одним из его «классиков» – Анри Файолем.

Термином «скалярная цепь» он назвал систему правоотношений в составе персонала фирмы, которая связывает высшего управленца с цепочкой подчиненных ему администраторов и через них с рядовыми исполнителями. Идея А.Файоля заключалась в том, что при управлении людьми каждый исполнитель должен получать одну управленческую команду от одного начальника, либо от непосредственного начальника – низового администратора, либо от вышестоящего по иерархии администратора – «прямого начальника». При нарушении этого правила возникает нарушение управления, когда одному и тому же исполнителю могут даваться разные, в том числе взаимно исключающие команды. Для недопущения такой ситуации и учитывая иерархию управленцев, А.Файоль ввел понятие «скалярная цепь» (управления).

За этой идеей скрыта другая идея, которая привлекла внимание авторов. Все распоряжения (команды), распространяющиеся от высшего управленца (директора юридического лица) через цепочку администраторов до рядового исполнителя, должны иметь причинно-следственную связь. Команда нижестоящего администратора является следствием исполнения команды вышестоящего администратора (управленца).

«Скалярная цепь ростовщиков» – два и больше самостоятельных Займодавца, связанных договором уступки кредитного долга вместе с его обеспечением, образующих цепь участников гражданско-правовых отношений, в которой каждый последующий участник цепи использует предыдущее долговое обязательство для осуществления самостоятельной ростовщической деятельности.

Например, первый Займодавец использует для получения ростовщического кредита «закладную» и взимает долг с Заемщика без изменения условий закладной и ее вещного обеспечения. Предположим, что этот Займодавец выпускает в обращение новую ценную бумагу, объединяя множество закладных в «пул закладных». Второй субъект приобретает у него права на эту ценную бумагу (на «пул закладных» и, руководствуясь ценой такого «пула», выпускает в обращение «векселя» или облигации займа, продавая их третьим лицам.

Каждая из закладных, входящих в «пул», оказывается девальвированной, поскольку первый ростовщик взимает долг со своих заемщиков. Например, возникающее при этом обесценение закладных может достигать в какой-то момент времени в среднем 50% и более. В это время второй ростовщик выпускает в обращение свои ценные бумаги исходя из номинальной цены группы (пула) закладных, обманывая приобретателей этих бумаг и получая доход с обесцененных бумаг в полном объеме.

В такой цепочке каждый из взаимодействующих ростовщиков вносит свой вклад в обесценение выпущенных им ценных бумаг, отрывая их символическую цену от ее товарного обеспечения. Образуется цепочка ростовщических операций, и их общий вклад в отрыв вторичной денежной массы от товарного обеспе-

чения нарастает с ростом числа ростовщиков, участвующих в цепи, и с ростом девальвации первичной ценной бумаги (закладной), запущенной в оборот.

На рис.2.11 изображена модель системы участников договорных отношений, образующих «скалярную цепь развития ростовщичества».

На рис.2.11 в качестве первого участника (Π_1) в цепи выступает Заем-

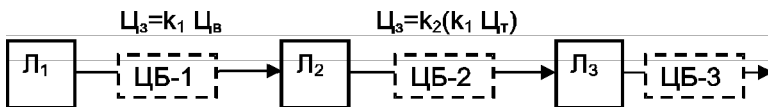


Рис.2.11. Линейная («скалярная») цепь развития ростовщичества

щик («источник в цепи»). В качестве второго участника (Π_2) выступает Займодавец (Кредитор), который получает от Π_1 обязательство погасить кредитный долг или первую ценную бумагу (ЦБ-1), например, в виде «закладной».

Отражена ситуация, при которой Π_2 на основе данной закладной или множества закладных формирует вторую ценную бумагу (ЦБ-2), права на которую на возмездных условиях уступает следующему лицу в цепи – Π_3 . Если, например, продавая ЦБ-2 на «пул закладных», Π_2 принимает от Заемщика деньги в погашение кредита, а номинальное значение цены Закладной не изменяется, то фактический долг по закладной (C_3), обеспеченный ценой вещи (C_B), оказывается меньше, чем цена заложенной вещи. Реальная ликвидность закладной оказывается меньше 1,0 ($k_1 = C_3/C_B < 1,0$). Такой отрыв реальной цены кредитного долга (и Закладной) происходит в результате ростовщичества Π_2 .

Уступка лицом Π_2 вторичной ценной бумаги другому лицу Π_3 происходит за плату, которая увеличивает отрыв первичной ценной бумаги от товарного обеспечения. Если Π_3 выпускает, например векселя или облигации займа, обеспеченные приобретенной им вторичной ценной бумагой, и получает прибыль от такой операции, то в результате этой операции происходит дальнейший отрыв уже вторичных и третичных ценных бумаг от их первичного товарного обеспечения. На рисунке дальнейшая потеря ликвидности этих бумаг охарактеризована коэффициентом k_2 .

Скалярные цепи развития ростовщичества могут быть разной длины, и на каждом участке цепи может осуществляться свой вид ростовщичества, порождая эскалацию отрыва ценных бумаг от товарного обеспечения и цепной механизм падения их ликвидности.

Подобная цепь может носить разветвленный характер. Например, первые владельцы закладных могут выпускать вторичные ценные бумаги на небольшие пулы закладных. Приобретатели таких бумаг могут консолидировать малые «пулы» в большие и в еще большие «пулы». Они могут вовле-

кать в движение и обеспечение эмиссии своих ценных бумаг страховые общества в качестве страховщиков, а также органы муниципальной или государственной власти в качестве «гарантов». В этом случае цепь лиц, вовлекаемых в ростовщичество может ветвиться, а между ее участниками возникать «горизонтальные связи», играющие роль «сговора».

Схематично такой характер развития ростовщичества отражен на рис.2.12.

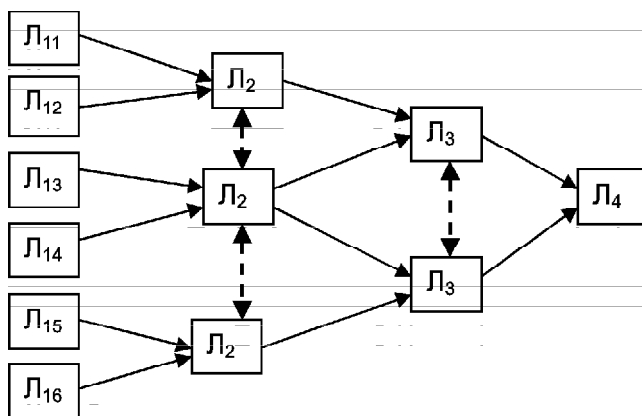


Рис.2.12. Модель разветвленной цепи развития ростовщичества

Как и на предыдущем рисунке здесь началом цепи является Заемщик. В отличие от рис.2.11, на данном рисунке отмечено множество заемщиков, которые обеспечивают гарантию выплаты кредитного долга залогом своего имущества. Каждый последующий ростовщик осуществляет, включаясь в производство и в эмиссию вторичных и третичных ценных бумаг, консолидирует активы и усиливает отрыв этих бумаг от первичного товарного обеспечения.

Рисунок носит не предметный характер, а призван отразить **характер** «ветвления цепи развития ростовщичества».

Следует отметить следующее обстоятельство. Если органы государственной власти способствуют формированию такой системы договорных отношений и цепному распространению ростовщичества, покрывают действия ростовщиков государственными обязательствами и выпуском «лишних денег», то возникает по существу сговор таких органов власти и ростовщиков.

В рассмотренных моделях цепей нет единого организационно-управленческого начала. Оказывается, что такое «начало» может создаваться и активно использоваться в реальной деятельности. Рассмотрим ситуацию, когда такое «начало» создается и используется.

3) Представления о виртуальной организации.

Виртуальные организации занимают «промежуточное» по свойствам место между символическими организациями, называемыми «юридическим лицом», и неорганизованными участниками договорных рыночных отношений.

Виртуальная организация – неформальное объединение юридических лиц, которые взаимодействуют с другими рыночными субъектами и органами власти на **основе общего «координационного договора»** и индивидуальных договоров, под единым регулирующим управлением виртуального руководителя.

«Координационный договор» выполняет **функцию устава** неформальной (договорной) организации, в котором установлены правила, условия и нормы договоров участников объединения. Они должны ими соблюдаться при заключении возмездных договоров с другими рыночными субъектами. По отношению к ним объединение таких участников выступает как единая, но не формальная, организация со своим руководителем. Наличие «координационного договора» обеспечивает организационное, управленческое и правовое единство такого объединения независимо от местонахождения участников.

Регулирование – разновидность командного управления «по целям», при котором прибыль руководителя виртуальной организации зависит от достижения ее участниками своих целей и пропорциональна их прибыли.

Экономическая целесообразность создания и функционирования виртуальных организаций обусловлена тем, что вхождение в состав такой организации приносит дополнительный, стабильный доход и дополнительную прибыль в сравнении с деятельностью вне состава такой организации. Получение дополнительной прибыли является объектом «ноу-хау» и продуктом реализации стратегии, разработанной виртуальным руководителем.

Поясним, о чем идет речь.

Предположим, что большая группа рыночных субъектов сумела встроиться в «рыночные ниши» и сложившимся способом получает доход и прибыль. Предположим, что высококлассный аналитик, проанализировав систему сложившихся договорных отношений, обнаружил, что заключение данными субъектами договоров с другими участниками может принести выделенной группе рыночных субъектов большой доход и прибыль. Причины, по которым прибыль может быть увеличена без изменения вида производственной деятельности, может быть разной.

Например, на разных стадиях производства товаров – от сырья до потребительского продукта могут возникать разные цепи взаимодействующих субъектов, включая посредников. При определенных условиях такие цепи могут стать короче, эффективнее использоваться конкуренция, за счет изменения договоров может быть уменьшена база налогообложения, особенно – косвенного.

Построив новую модель рыночных правоотношений действующих субъектов с образованием новых договорных связей, такой «аналитик» может взять на себя функцию «виртуального руководителя» и предложить субъектам заключить свои договора с новыми партнерами на предложенных им условиях для получения большей и стабильной прибыли.

Например, немецкие специалисты уже в начале 90-х годов сделали сообщение о создании таких организаций из участников разной стадии производства и реализации товаров, которые объединяли до трех десятков субъектов.

На рис.2.13 приведена модель простой виртуальной организации.

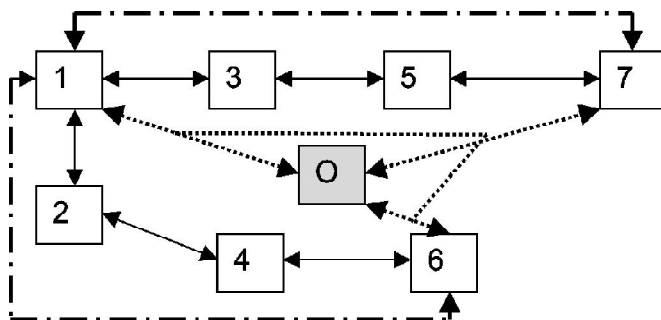


Рис.2.13. Модель простой виртуальной организации

Поясним модель, изображенную на рис.2.13. Все субъекты, кроме субъекта «О» (организатора виртуальной системы), являются рыночными партнерами, которые взаимодействуют друг с другом по сложившимся традициям. Сплошные обоюдные стрелки, соединяющие этих партнеров, символизируют наличие между ними сложившихся договоров.

Виртуальный организатор в результате анализа и моделирования выявляет возможность ухода от сложившихся отношений и взаимодействия субъектов 1, 6 и 7 напрямую друг с другом и получения ими большей прибыли, чем при традиционной схеме правоотношений. Он определяет виды, условия и правила других договоров, которые эти субъекты могут заключить напрямую друг с другом. Такие варианты договоров изображены на рис. 2.13 штрихпунктирными обоюдными стрелками.

Чтобы обеспечить единство таких участников, взаимосвязь их договоров в должном виде и чтобы получить от такой деятельности свою часть дохода и прибыли, виртуальный организатор разрабатывает и заключает со всеми этими субъектами один трехсторонний «координирующий» договор или три согласованных между собой парных договора. Эти договора изображены на рис.2.13 точечными стрелками.

Приведем другой пример, хорошо известный российским предпринимателям в 1992-1995 годах.

В рамках сильной денежной инфляции в России, «неуправляемой открытости внутреннего рынка» и роста налогов у большинства товаропроизводителей не было свободных денежных средств для «расчета с бюджетом». Создание такой проблемы было связано с решением задачи о развале экономики России и с проведением «приватизации» государственных предприятий.

В таких условиях появилась группа организаций, которая могла обеспечить расчет с бюджетом другим организациям – производителям разных товаров и на такой основе «заработать» большие суммы денег, необходимые для «приватизации». Вовлекая товаропроизводителей в свою сферу «помощи», эти организации создали **системы взаимного зачета долгов** путем уступки прав собственности на продукты производства. В таких условиях в «рыночном» лексиконе российских директоров разных предприятий появился термин **«взаимозачет»**.

В систему «взаимного зачета» входило множество организаций, которые рассчитывались друг с другом уступкой товаров, а возглавлял такую организацию субъект, который в конечном счете обеспечивал их «расчет с бюджетом». При таком механизме использовались не деньги, а права и льготы, которыми обладали лица, осуществляющие расчет с бюджетом. По существу был запущен специфический механизм ростовщичества под контролем и руководством Минфина.

За последние 50-60 лет появилось множество виртуальных организаций, которые создаются при поддержке органов государственной власти, в состав которых входит «интернациональная компания», играющая роль «менеджерской армии». Такие «армии» используются при осуществлении экономической агрессии в разные иностранные государства. Специфической является связь таких организаций с органами государственной власти. В отличие от «рыночных организаций» они всегда сохраняют «верность» своей политической власти независимо от того, в каком государстве они зарегистрированы. Некоторые из таких организаций хорошо известны. По мнению первого автора, к таким организациям относятся «Фонд Сореса», «Проктэл энд Гебл», «Кнауф» и многие другие юридические лица, действующие в России.

Например, один из таких фондов получает льготу в виде перечислений на его счет части средств, которые должны взиматься в США в виде налога на прибыль юридического лица, но при перечислении в такой фонд эта часть налога не взимается. Формально средства принадлежат фонду, а фактически – Государству, которое указывает направление и характер их использования. Формально действует рыночный субъект, а фактически – засекреченная политическая подсистема Государства.

Из всех видов виртуальных организаций, наибольшее внимание авторов привлекает особая группа виртуальных организаций, которая создана для осуществления ростовщичества, образующая скалярную цепь, начало которой находится в США.

4) Скалярная система виртуальных организаций с единым руководством и образованием мировой системы ростовщичества.

В России такая система стала активно развиваться в 2004/2006 годах. Стали создаваться виртуальные организации из примерно 10 юридических лиц, которые представляют собой концевую часть скалярной цепи виртуальных организаций.

Рассмотрение конкретных систем, схем, договоров и наименований таких организаций выходит за пределы предмета данной работы.

Главной основой деятельности такой цепи являются договора о предоставлении кредита, идущего из-за рубежа и вывоз за пределы России пулов закладных на объекты городской (муниципальной) жизненно важной недвижимости, называемой «объектами естественной монополии». Для этого водится девальвированная «рыночная цена» таких объектов, которые не должны быть предметами рыночных продаж, а затем создается гигантская масса вторичных ценных бумаг, которая позволяет интернациональным «инвесторам» создавать гигантский отрыв вторичной денежной массы от их российского товарного обеспечения, угрожая развалом не только финансовой, но и государственной системы власти в России.

Иерархия в ростовщической деятельности. Введя представления о скалярной цепи ростовщиков, а также о скалярной цепи виртуальных организаций для осуществления ростовщичества, авторы учли наличие причинно-следственных связей в производстве и эмиссии вторичных и третичных ценных бумаг, приводящих к разрушению ТДБ. Условно можно говорить о генетике и разных уровнях развитии ростовщичества.

С этих позиций можно дать классификацию видов ростовщической деятельности, учитывая ее преемственность и уровень развития ростовщической цепи. С таких позиций будем отличать:

- 1) «первичное» ростовщичество:
 - простое – на основе кредитных договоров, включающих в себя лишь два встречных предоставления (предоставление займа и расчета);
 - сложное – на основе кредитных договоров и дополнительных договоров, обеспечивающих запасные варианты кредита и расчета;
- 2) вторичное ростовщичество, связанное с выпуском и эмиссией вторичных ценных бумаг, основой для которых являются обязательства по первичному договору (простому или сложному);
- 3) третичное ростовщичество, связанное с выпуском и эмиссией очередных ценных бумаг, основой для которых являются обязательства вторичных ростовщиков.

Наличие иерархии позволяет говорить о **«вертикальной организации (и цепи развития) ростовщичества»**.

5) Финансовый кризис – такое («предельное») нарушение товарно-денежного баланса, при котором инфляция приводит к резкому падению доверия граждан к акциям и другим ценным бумагам на фондовых и товарных биржах, порождающее в свою очередь падение предпринимательской активности и производства товаров потребления, а также рост безработицы. При финансовом кризисе возникает регрессивный экономический рыночный кругооборот капитала и угроза его эскалации.

Природа финансового кризиса – нарушение ТДБ и существование таких критичных обратных связей между ТДБ и предпринимательством, при которых возникает эскалация нарушения ТДБ, ведущая к дальнейшей утрате доверия к денежной массе и к обеспеченным ею вторичным ценным бумагам.

Важнейшие причины нарушения национального ТДБ, ведущие к финансовому кризису:

- «демонополизация» объектов естественных монополий и переход тарифных источников дохода народов и нации в руки частных лиц – ростовщиков высшего класса (олигархов разного уровня);
- перепроизводство вторичных ценных бумаг (главным образом – закладных), оторванных от вещного и эквивалентного им денежного обеспечения;
- иные виды банковского ростовщичества.

Организованная и согласованная в общегосударственном масштабе ростовщическая деятельность определяет **природу национального (государственного) финансового кризиса** в любом государстве.

Межгосударственная (межнациональная) ростовщическая кооперация, обеспеченная системой национальных и интернациональных виртуальных организаций, находящихся под единым управлением, определяет **природу глобальных («мировых») финансовых кризисов**. Национальный финансовый протекционизм и подавление национального ростовщичества – необходимая мера по защите национальной финансовой системы от «глобального финансового кризиса».

2.6. Подтверждение авторского мнения о наличии мировой системы ростовщичества одним из ее участников

Подтверждения авторских модельных представлений о наличии и функционировании мировой системы ростовщичества можно найти в независимых источниках информации.

В качестве такой информации воспользуемся исповедью одного из американских специалистов, который работал в системе Управления национальной безопасности США, оставаясь сотрудником частной фирмы – Джона Перкинса. Воспользуемся автобиографической повестью: **Джон Перкинс. Исповедь экономического убийцы**/ Предисловие, научная редакция русского издания д.э.н., проф.Л.Л.Фитуни. – М.: Претекст, 2008. – 406 с.

«Экономический убийца» (ЭУ) – условный термин, используемый Перкинсом и его коллегами вместо термина «специалист по разработке политик американской помощи другим государствам с целью осуществления финансово-экономических диверсий». Термин ЭУ Перкинсу и его коллегам нравится больше, чем термин «политический диверсант».

Вот как Перкинс характеризовал свое функционально-производственное назначение в предисловии к указанной книге:

*«В 1971 году... я начал работать со своим преподавателем Клодин ... она сообщила мне: «Моя задача – **сделать из вас экономического убийцу**. Никто не должен знать о вашей работе...».*

*«Моя работа, говорила она, будет заключаться в «подталкивании лидеров разных стран мира к тому, чтобы они становились частью широкой сети по продвижению коммерческих интересов Соединенных Штатов. В конце концов **эти лидеры оказываются в долговой ловушке**, которая и обеспечивает их лояльность. Когда нам будет это необходимо, мы сможем использовать их для удовлетворения своих политических, экономических и военных нужд...» (С. 17-18)*

В приведенных цитатах жирным шрифтом выделена и подчеркнута фраза, характеризующая не только результат деятельности ЭУ, но и метод работы. Для того чтобы загнать руководство какого-либо государства в **«долговую ловушку»**, необходимо этому государству предоставить кабальный (ростовщический) кредит.

Возникает вопрос – какая организация, какое юридическое лицо планирует и предоставляет такой «кредит»?

Прямого ответа на этот вопрос Перкинс не дает, не хочет или не способен дать. Но обнаружить контуры ответа на этот вопрос можно в его повести.

Запутывая читателя и формируя неопределенный ответ на этот вопрос, Перкинс использует термин «корпоратократия»:

«В своем стремлении к глобальной империи корпорации, банки и правительств (совокупно называемые «корпоратократией») используют свою финансовую и политическую мускулатуру...»

Корпоратократия – это не заговор, однако основные действующие лица в обоих случаях исповедуют единые ценности и связаны общими целями. «Monsanto», «General Electric», «Nike», «General Motors», «Wal-Mart»,

...Энергетическая промышленность породила **«Enron»**. Финансовая индустрия дала нам **«Andersen»**...» (С.20-21).

«... дядя Фрэнк (это вымышленное имя) занимал руководящий пост в высших эшелонах **Управления национальной безопасности (УНБ)** – самой малоизвестной – и, по моим оценкам, самой крупной – шпионской организации в стране». (с.43).

«Мы с Энн написали заявления о приеме на работу в **Корпус мира** и попросили нас послать в бассейн Амазонки» (С.41).

«Однажды на взлетно-посадочной площадке нашей общины (в Эквадоре – прим. автора данной книги) появился человек в деловом костюме, Эйнар Грив. Он был вице-президентом **«Chas. T. Main, Inc.» (MAIN)**, международной консалтинговой фирмы. Эта организация, предпочитавшая оставаться в тени, проводила исследования, намереваясь определить целесообразность выдачи **Всемирным банком** миллиардного кредита Эквадору и его соседям на строительство гидроэлектростанций и других объектов инфраструктуры. Эйнар, к тому же был еще и полковником запаса армии США» (С.48).

«Клодин рассказала мне, что передо мной (как работником MAIN – прим. автора данной книги) **ставятся две основные задачи. Во-первых**, мне придется обосновывать огромные займы, с помощью которых деньги будут обратно направляться в MAIN и другие компании США (такие как **«Bechtel»**, **«Halliburton»**, **«Stone & Webster»** и **«Brown & Root»**) через крупные инженерные и строительные проекты.

Во-вторых, моя деятельность будет направлена на то, чтобы обанкротить страны-заемщики (конечно, после того, как они расплатятся с MAIN и другими американскими подрядчиками), чтобы поставить их в вечную зависимость от своих кредиторов...» (с.57)

«Скажем так: тебе нужно составить исключительно оптимистический прогноз развития экономики, продемонстрировать, как она вырвется вперед после ввода в строй всех энергетических предприятий и магистральных линий электропередачи. Это поможет **Агентству США по международному развитию (USAID)** и **международным банкам** обосновать займы...» (С.60).

В приведенных выдержках выделена часть названных Перкинсом государственных организаций США, «общественная организация» – «Корпус мира», группа, вроде бы, частных компаний и корпораций, также «международные» банки, включая Всемирный Банк Развития и Реконструкции (ВБРР). На самом деле все эти юридические лица независимо от формы собственности, а также сотни и тысячи других организаций являются частью единой государственной системы национальной безопасности США, руководимой Конгрессом и в некоторой части – Президентом США. Речь идет не о союзе независимых юридических лиц, а подсистемах государственной машины США.

Например, работа в «общественной организации» не должна сопровождаться отсрочкой от призыва в Армию США. Работа в «Корпусе мира» обеспечивает такую отсрочку. Например, Фонд Сореса использует формально «частный капитал», но этот капитал является государственной собственностью США и образован за счет предоставления целевых налоговых льгот. Естественно, что, «кто платит, тот и заказывает музыку» и т.д.

В приведенных цитатах жирным шрифтом выделены задачи, которые должны решать ЭУ.

Следует обратить внимание на четыре обстоятельства:

- 1) Специалисты по финансово-экономическим диверсиям разрабатывают и обосновывают полезность инвестиций в социальную инфраструктуру, которая представляет собой «объекты естественной монополии (ОЕМ)». Лица, которые в любом государстве захватывают в собственность такие объекты, становятся владельцами «источников власти», властителями над народами и государством («олигархами»). Подробнее о сущности и роли таких объектов можно узнать в работе: В.М.Ланцов, А.Н.Шаймарданова, Т.М.Киреева, А.Э.Устинов. Жилищно-коммунальное хозяйство: основы теории и критический анализ российского опыта. – Казань: ЗАО «Новое знание», 2008. – 504 с
- 2) По условиям кредитного договора ВБРИР предоставляет заем таким образом, чтобы подавляющая часть таких денег оставалась в США и распределялась между его подрядными и другими организациями. За счет такого займа доходы и прибыль получают американские организации, а налоговые доходы – руководство США. Вместо денег заемщику предоставляется продукция, работы и услуги американских предприятий и организаций по высоким ценам. По этой причине «реальный процент» на сумму предоставляемого кредита может достигать 1000 процентов за год. Например, такой процент был получен американскими корпорациями от займа, предоставленного в 1996 году России (по данным эксперта ООН магистра Колумбийского университета О.Мостового).
- 3) Инвестиционные (политические) кредиты предоставляются под залог недр и других ОЕМ таким образом, что на основе заложных и обеспеченных ими ценных бумаг долг государства может расти со скоростью 100-1000% в год. Поскольку доходы государства от «американской помощи» не растут, а убывают, то такой рост долгов превращает их в кабальных должников.
- 4) Подкупая и развращая руководителей власти атакуемого государства, ЭУ создают в атакуемой стране систему олигархов, капиталы и доходы которых оказываются зависящими от США. Рост такой олигархии порождает обнищание и вымирание народов и граждан.

Подтвердим результат американской (инвестиционной) помощи выдержками из рассматриваемой работы.

«Кито, столица Эквадора... В 2003 году я выехал на своем «Subaru» из Кито в Шелл с заданием, подобного которому не получал никогда ранее... Я надеялся **положить конец войне**, которую сам когда-то помог развязать... Я должен был встретиться с шуарами, кечуа, их соседями ачуарами, сапаро и шивиарами – племенами, **которые намеривались не допустить нефтяные компании на свои земли**, не дать им разрушить свои дома и семьи, даже если бы для этого им всем пришлось погибнуть. **Для них это была война за жизнь** собственных их детей, за будущее своей культуры, тогда как мы воевали за власть, деньги и природные ресурсы. **Для нас это была борьба за мировое господство** и воплощение мечты горстки алчных людей – создание глобальной империи». (с. 25, 26).

«За 35 лет многое изменилось. Во время моей первой поездки в 1968 году «Техасо» только обнаружила нефть в долине эквадорской Амазонки. Сегодня нефть составляет почти **половину экспорта страны**. Через трансандский нефтепровод, построенный вскоре после моего первого визита, в хрупкую экосистему ливневых лесов уже вытекло более полумиллиона баррелей нефти... Сегодня ЭУ (экономические убийцы – пример авторов данной книги) строят новый нефтепровод протяженностью 300 миль и стоимостью 1,3 миллиарда долларов. Погибли ливневые леса на огромных территориях, исчезли попугаи и ягуары, три культуры Эквадора поставлены на край гибели, чистейшие реки превратились в пылающие сточные канавы...» (с. 28)

С 1970 года за период, которые называли «нефтяным бумом», уровень нищеты вырос с 50 до 70 процентов, безработица – с 15 до 70 процентов, а государственный долг – с 240 миллионов долларов до 16 миллиардов долларов. За это же время доля природных ресурсов, выделенных для беднейших слоев населения, уменьшилась с 20 до 6 процентов.

К сожалению, Эквадор не исключение. Почти все страны, которые усилиями ЭУ были подтянуты под зонтик глобальной империи, имели схожую участь... от 70 до 90 процентов частного капитала и недвижимости в странах третьего мира принадлежат одному проценту семей этих стран...» (С. 29-30).

«Конечно, ЭУ обратили свои взоры на Эквадор в первую очередь из-за нефтяного моря под долиной Амазонки, которое якобы сопоставимо по объемам с нефтяными запасами на Ближнем Востоке... Эта потребность стала особенно острой после событий 11 сентября 2001 года, когда Вашингтон начал опасаться, что поток ближневосточной нефти может быть перекрыт. К тому же в Венесуэле, третьей по величине стране – поставщице нефти, на президентских выборах победил Уго Чавес. Он сразу же встал в оппозицию тому, что он называл «империализмом США»... ЭУ провалились в Ираке и Венесуэле, но зато преуспели в Эквадоре...

Эквадор – типичный пример страны, которую ЭУ загнали в политико-экономическую ловушку. Из каждой сотни долларов, извлекаемых в виде нефти из ливневых лесов Эквадора, нефтяные компании забирают 75 долларов. Три четверти оставшихся 25 долларов идут на выплату внешнего долга. Из того, что в итоге остается, большая часть расходуется на армию и правительство. Здравоохранение, обучение и программы поддержки беднейшего населения получают лишь около двух с половиной долларов...» (С.31-32).

Перкинс четко выделил главную «экономическую цель» американской помощи Эквадору – захват его нефтяных ресурсов. Наибольший интерес вызывают результаты такой «кредитно-инвестиционной помощи» – рост нищеты, безработицы, государственного долга и структура доходов от добычи нефти.

Такова фактическая цена «американской помощи» и организованной ростовщической деятельности. В СМИ можно найти немало свидетельств, подтверждающих наличие и активную деятельность мировой системы ростовщичества, построенной и эксплуатируемой руководством США против многих стран мира.

Пример Эквадора интересен еще и потому, что подобную «помощь» США и их ЭУ оказывали (активно – с 1991) и продолжают оказывать России.

Следует отметить, что первому автору приходилось (в период 1992-2000 года) прямым образом (непосредственно, лично) сталкиваться (в противоборстве) с разными ЭУ из систем **USAID, Школы государственного управления им.Дж.Кеннеди при Гарвардском университете (США), частных и «общественных» организаций**, действующих на территории России и других государств, включая Эквадор. Поэтому к работе Перкинса первый автор относится с определенным доверием.

Таким образом, высказанные выше модельные представления авторов о мировой системе ростовщичества получают косвенное, но достаточно ясное и наглядное, подтверждение.

Примечание к данному подразделу. «Экономические убийцы» входят во второстепенный институт внешней политики США, занимающейся подрывной политической деятельностью.

Высшую роль в этой области играет другой «институт», который занимается проектированием и внедрением в атакуемые государства **«законов диверсионно-подрывного назначения»**. Первому автору довелось неоднократно сталкиваться с разными специалистами такого «института» и наблюдать с 1992 года их деятельность в России и за рубежом.

Если таким специалистам удастся внедрить нужные им законы, то органы государственной власти, обеспечивающие исполнение этих законов, превращаются в «администраторов, управляемых извне».

Деятельность таких специалистов («агрессивных менеджеров», «правовых и юридических убийц») – **определяет сущность и главный метод «холодной» войны.**

К числу российских законов, оказавшихся полностью или частично разработанными такими специалистами или под их влиянием (по знаниям первого автора), относятся:

- закон «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» (1991) и другие законы о приватизации;
- Закон «О налоге на добавленную стоимость» (1992 г.);
- Жилищный кодекс РФ (2004 г.);
- Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (1998 г.);
- Гражданский кодекс РФ (1995 г.) и многие другие, включая Конституцию.

Пока в России при Государственной Думе и Президенте не будут созданы **государственные** профессиональные Штабы по проектированию отечественных стратегий и законов на их основе, проблема финансово-экономической и в целом политической безопасности будет крайне актуальной и архигрозной. Все иные подсистемы национальной и государственной безопасности **в любом государстве** по сравнению с такими Штабами играют вторичную и второстепенную роль. «Холодная» война – интеллектуальная война.

2.7. Общие признаки распространения ростовщичества в государстве

Авторы приводят ограниченную информацию о «признаках», которые нетрудно обнаружить. Их связь с ростовщичеством может быть «прямой», выраженной в кредитных договорах, или опосредованной.

Первая группа признаков – распродажа объектов государственной, и особенно объектов муниципальной естественной монополии в частную собственность отечественных и иностранных «частных» лиц.

Например, если в конкретном городе системы водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения захвачены какими-то ОАО, ЗАО, ООО, то эти частные лица монополизировать «тарифы» на коммунальные услуги. Между ценами на разные монопольные ресурсы, а также между ценой каждого ресурса и ценой товара потребления, должна существовать определенная связь, нарушение которой приводит к разрушению ТДБ. Олигархическая деятельность, особенно неорганизованная олигархия, является фундаментальной основой ростовщичества и высшей угрозой государственности.

Вторая группа признаков – коммерциализация банковской системы страны за исключением Центрального банка. В этом случае все банки, «рас-

пределяющие» государственные денежные средства и образующие главный институт кредитования физических и юридических лиц, главный институт эмитентов вторичной денежной массы, являются частными юридическими лицами (ОАО, ЗАО и т.п.).

Такой механизм реализации государственной финансовой политики через монопольную систему частных банков является важнейшей основой развития ростовщичества и частно-государственного партнерства с целью организации ростовщичества.

Третья группа признаков – проявляется в кредитных договорах заемщиков с банками и другими кредиторами в виде ростовщических условий и способов получения лихвы. Наличие этого фактора может обнаружить любой заемщик в своем кредитном договоре с любым коммерческим банком. Эта группа признаков является предметом данной работы.

Четвертая группа признаков – внедрение в законодательство государства чрезвычайно вредного законодательства об ипотеке, в котором исключена эквивалентность расчета заемщика с кредитором по основному (кредитному) договору и по дополнительному договору об ипотеке. В этом случае нарушается принцип расчета «Или-Или» и подрывается соответствие цены заложенного товара цене займа. Ростовщичество, возникающее на такой основе, является особенно вредным, если Займодавец, с одной стороны, использует закладную для выпуска вторичных ценных бумаг по начальной цене, а с другой стороны, взимает с Заемщика деньги в погашение кредита.

В ипотеке оказываются объекты недвижимости, т.е. «территория страны». Ростовщичество с использованием ипотеки ставит под угрозу территориальную целостность государства и его политический суверенитет. В этой части деятельность ростовщиков смыкается с деятельностью лиц, осуществляющих деятельность по разрушению государственного суверенитета и целостности страны.

Например, законодательство об ипотеке в России является одним из самых плохих (вредных) за всю историю человечества. Навязывание такой ипотеки, по мнению (знаниям) первого автора, является результатом деятельности мировой системы ростовщиков.

Пятая группа признаков – опережающий рост цены потребительской корзины с фиксированным набором товаров по сравнению с ростом доходов большинства граждан («инфляция денег»).

Шестая группа признаков – высокая скрытая и открытая безработица. Например, по данным анализа [9] распределения граждан по доходам в Республике Татарстан обнаружено, что более 90% граждан получали в 2002 году среднедушевой доход менее двух МПБ. Это означало, что скрытая безработица достигала в Татарстане 90%.

Седьмая группа признаков – наличие в стране «косвенных налогов (с оборота)», подавляющих простое и расширенное воспроизводство товаров, а также свободу и охрану труда в «полуоткрытых» или «открытых» рыночных условиях. Самым выдающимся таким «налогом» является «налог на добавленную стоимость» (НДС), особенно – в российском варианте. С помощью таких налогов («государственного ростовщичества») происходит разрушение ТДБ.

Если удельный вес таких налогов в бюджете государства играет доминирующую роль, то в государстве процветает «государственное ростовщичество», а производство **отечественных** товаров, особенно требующих глубокой и тонкой технологии, падает, растет скрытая безработица и нищета большей части граждан.

Восьмая группа признаков – проявляется в сильной зависимости национальной финансовой и экономической политики от финансовых кризисов в других государствах. Это означает, что данное государство попало в зависимость того государства, в котором происходит финансовый кризис («интегрировано в сферу его финансовой политики»).

Например, если в США произошел внутренний финансовый кризис, а его последствия в России оказались много сильнее, чем в США, то это означает, что финансовая политика России не допустимым образом интегрирована в финансовую политику США.

Девятая группа признаков проявляется в виде отсутствия в государстве действенных законов, направленных на борьбу с ростовщичеством и взиманием лихвы.

Десятая группа признаков – использование финансовым руководством страны волюнтаристских методов расчета конвертации отечественной валюты в иностранную валюту, оторванных от отечественного ТДБ.

Глава 3. Методики расчета депозитного и кредитного процентов

3.1. Расчет процента по депозитному вкладу

Одним из базовых условий борьбы с ростовщичеством является требование к свойству «процента», взимаемого Займодавцем (Кредитором) с Заемщика, которое получило название **«простой процент»**.

Напомним, что **«процентом»** за пользование кредитом называется отношение суммы денег ($\Delta = S - S_0$), взимаемых за пользование кредитом S_0 , к величине кредита (займа), равной S_0 , и выраженной в процентах:

$$\text{Процент} = (\Delta/S_0) 100 . \quad (3.1)$$

Процент называется **«простым процентом»**, если его величина является постоянной во времени (не зависит от времени):

$$\text{Простой процент} = (\Delta/S_0) 100 = \text{константа} \neq f(t) .$$

Для простоты арифметических расчетов кредитного долга при разном сроке кредита вводится понятие **«ставка процента»**.

«Ставка процента» – величина процента, установленная кредитным договором в расчете на **«процентный период»**. Например, в качестве договорного «процентного периода» может использоваться календарный год, месяц, сутки. Если весь срок кредита разбить на число процентных периодов, то общий процент будет равен числу расчетных (процентных) периодов n , умноженному на процентную ставку ($p\%$):

$$\text{Процент (простой)} = n (p\%) \neq f(t) . \quad (3.2)$$

Здесь величиной ($p\%$) обозначена ставка процента, выраженная в процентах. Далее величиной $p/100$ будем обозначать ставку процента, выраженную в долях, а не в процентах.

При использовании выражений (3.1) и (3.2) сумма долга по договору кредита определяется соотношением:

$$\text{Сумма кредитного долга} = S_0 + \text{Процент} = S_0 + n (p/100) S_0 \quad (3.3)$$

Введение понятия «ставка процента» приносит не только пользу участникам договорных отношений. Ее введение может приносить и вред Заемщику.

Укажем способ нанесения вреда – способ взимания **лихвы**. Вместо выражения (3.3) Кредитор-ростовщик фактически использует следующее соотношение:

$$\text{Сумма кредитного долга} = S_0 + \{n (p/100) S_0 + X_1 + X_2 + \dots\}. \quad (3.4)$$

Сумма всех слагаемых, ограниченных фигурными стрелками, в выражении 3.4 представляет собой Процент.

Однако Кредитор-ростовщик **называет «процентом» только первое слагаемое, которое содержит «ставку процента» ($n p$)**. Другие слагаемые такой Кредитор не называет «процентом», придумывая для них иные названия. Например, называет их «услугами», которые на самом деле услугами не являются.

Если органы государственной власти регулируют только величину и условия получения Займодателем лишь первой суммы денег ($n p$) и позволяют ему взыскивать с Заемщика любым образом суммы ($X_1 + X_2$), то это означает девальвацию и дискредитацию понятия «процент», означает процветание в стране ростовщичества.

Все эти «дополнительные слагаемые» ($X_1 + X_2 + \dots$), вырванные из понятия «процент», представляют собой **лихву**, а способ их получения – **ростовщичество**.

Один из древних приемов взыскания с Заемщика **лихвы** заключается в том, что ростовщик взимает с Заемщика дополнительную плату путем **«начисления процента на процент (на ставку процента)»**. В результате такого приема Процент оказывается зависящим от времени. Независимо от характера временной зависимости такой процент получил общее название **«сложный процент»**.

Сложный процент – процент, величина которого зависит от времени пользования кредитом.

С приемами начисления сложного процента познакомимся ниже, а **сейчас рассмотрим технику использования простого процента при расчетах Займодавца с Заемщиком**.

Для этого воспользуемся хорошим, в основе, учебным пособием Е.В.Шикина, А.Г.Чхартишвили «Математические методы и модели в управлении» (М.: Дело, 2000. – 400с.).

Эта книга рекомендована ученым советом Института государственного управления и социальных исследований МГУ им.М.В.Ломоносова в качестве пособия для студентов управленческих специальностей вузов.

На стр.127-128 этого пособия рассматривается материал под заголовком: «5.1.Сложные проценты».

На самом деле эти авторы рассматривают методологию оценки «Простого процента», а не «Сложного процента».

Обратите внимание на то, что авторы солидного учебного пособия допустили принципиально важную (грубую) ошибку. Они перепутали понятия «простой» и «сложный» процент.

Почему возникла такая путаница?

Авторы указанного пособия перепутали функции участников правоотношений:

- Займодавца, т.е. лица, дающего деньги (кладущего деньги в банк), назвали «Заемщиком», а не вкладчиком (Займодавцем);
- Заемщика (банк), берущего деньги у вкладчика, назвали не Заемщиком, а Займодавцем.

Выразили они эту путаницу следующим образом:

*«Предположим, что **заемщик кладет в банк, выплачивающий $p\%$ годовых (процентную ставку), некоторую сумму денег...**».*

Однако тот субъект, который дает деньги (кладет в банк деньги), является вкладчиком (займодавцем), а не заемщиком. В этом случае Банк является не Займодавцем, а Заемщиком.

Исправляя эту ошибку, вкладчика назовем Займодавцем, а Банк назовем заемщиком, который обязан выплачивать вкладчику депозитный процент за пользование деньгами вкладчика.

Возникает вопрос – как вкладчик может простым способом определить величину своего вклада вместе с начисленным на него процентом? Ответим на этот вопрос.

Предположим, что в первый год в банк кладется сумма денег, равная x_0 . Предположим, что ставка депозитного процента устанавливается в расчете на годовой период и равна $p\%$.

Величина накопленного депозитного вклада в Банке с ростом времени рассчитывается следующим образом.

К концу года согласно договору на счету вкладчика (займодателя) в банке должна лежать сумма денег, равная x_1 :

$$x_1 = x_0 + x_0 (p)/100 = x_0(1 + p/100),$$

где $(p)/100$ – ставка процента, выраженная в долях, а не в процентах.

Если вкладчик не забирает деньги и накопленный процент, то к концу второго года на его счету должна быть сумма x_2 :

$$x_2 = x_1 + x_1 (p)/100 = x_1(1 + (p)/100) = x_0(1 + (p)/100)^2.$$

Через n лет на счету вкладчика (Займодателя) накопится сумма денег x_n , равная:

$$x_n = x_0(1 + (p)/100)^n. \quad (3.5)$$

Выражение (3.5) позволяет рассчитывать сумму накопленного за (n) процентных периодов депозитного вклада (x_n) в банке, если определена ставка процента (p).

Если в течение (n) лет ставка процента (p) остается неизменной и никакие другие платы за пользование вкладом Вкладчик с Банка (с Заемщика) не взимает, то процент является простым.

3.2. Расчет простого процента за пользование заемными средствами

При заключении кредитных договоров его участники решают, как правило, две основные задачи. Решение первой задачи по оценке накопления долга (и вклада) было рассмотрено выше.

Вторая типичная задача заключается в следующем. Кредитный долг может возвращаться не единовременно, а поэтапно. В этом случае необходимо определять величины таких долей, чтобы в сумме они были равны определению доли при поэтапном погашении кредитного долга. Необходимо определить значения долей таким образом, чтобы в сумме они были равны сумме долга. Для этого необходимо решить задачу, обратную задаче оценки накопления долга.

Такой, «обратный метод» получил название – **«метод дисконтирования»**. Воспользуемся этим методом.

Возьмем соотношение $x_n = x_0(1 + p/100)^n$ и определим отсюда значение x_0 , выразив его через x_n :

$$x_0 = x_n / (1 + p/100)^n = x_n (1 + p/100)^{-n}. \quad (3.6)$$

Такой прием оказывается удобным для планирования погашения кредитного долга. Формально речь идет о «приведении» кредитного долга вместе с начисленными на него процентами к первоначальной сумме займа (кредита).

Выражение (3.6) является ответом решения задачи: «чему равна сумма, положенная на депозитный счет, если через n лет на счету оказалась сумма, равная x_n ».

Поясним полезность указанного приема на конкретных примерах, используя работу Е.В.Шикина и А.Г.Чхартишили (С.128-129).

Пример решения задачи по погашению кредита – вычисление размера заключительного платежа.

Предположим, что одно лицо (Кредитор) предоставляет другому лицу (Заемщику) кредит в размере 10 млн.руб на 8 лет при годовой ставке 9% с условием, что через 3 года в счет погашения кредита Заемщик должен вып-

латить 4 млн. руб., через год – 2 млн. руб., а еще через год – 3 млн. руб.
Вопрос: какая сумма должна быть выплачена через 6 лет при условии полного погашения кредита?

Модель погашения кредитного долга отражена на рис.3.1.

На рисунке по оси ординат вниз от оси абсцисс отложена сумма займа, а в противоположном направлении от оси абсцисс откладываются суммы возврата кредитного долга.

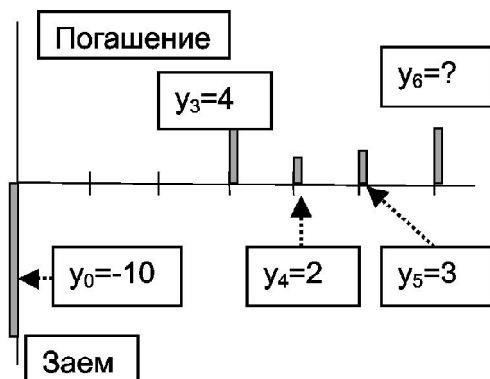


Рис.3.1. Модель погашения кредитного долга

Весь срок кредита разбит на 6 периодов, каждому из которых присвоен порядковый номер. На рисунке отражено то обстоятельство, что погашение долга происходит разными суммами, начиная с конца третьего периода. Суммы таких выплат обозначены буквами от y_3 до y_6 .

Для того чтобы сумма возврата долга вместе с процентами соответствовала договорной ставке процента (договорному простому проценту), должно выполняться равенство:

$$y_0 = y_1 + y_2 + y_3 + y_4 + y_5 + y_6 .$$

Согласно договору первые два года кредит не возвращается, поэтому $y_1 = y_2 = 0$. По условию задачи:

$$\begin{aligned} y_0 &= y_3 + y_4 + y_5 + y_6 ; \\ 10 &= 4 + 2 + 3 + y_6 . \end{aligned}$$

Используя метод дисконтирования, получим

$$10 = 4 \times 1,09^{-3} + 2,0 \times 1,09^{-4} + 3,0 \times 1,09^{-5} + y_6 \cdot 1,09^{-6} .$$

Решая это уравнение, получим ответ:

$$y_6 = 5\,944\,680 \text{ руб.}$$

В общей сложности Заемщик должен выплатить Кредитору сумму, равную $(4 + 2 + 3 + 5,94468)$ млн. руб., т.е. на 4 944 680 рублей больше суммы займа. Это суммарный процент за период кредита (6 лет).

При **поэтапной процедуре погашения долга** Заемщик выплачивает долг в размере 14 944 580 рублей, «переплата» (суммарный процент) по сравнению с займом составляет 4 944 680 рублей. Величина «суммарного процента» в этом случае составляет $(4944680)/(10000000) = 49,4468\%$. Простой процент не равен делению «суммарного процента» на число годовых периодов. $(49,4468)/6 < 8\%$.

Для сравнения рассмотрим иной пример, при котором погашение долга осуществляется **в один этап** – в конце срока кредита. В этом случае $y_1 = y_3 = y_4 = y_5 = 0$; $y_6 \neq 0$.

При этом одноразовая выплата в конце шестого периода составит:

$$y_6 = 10,0 \times 1,09^6 = 16\,771\,000 \text{ руб.}$$

«Переплата» Заемщика в этом случае станет равной 6 771 000 руб., а не 4 944 680 руб. Значение «суммарного процента» окажется равным $(6771000)/(10000000) = 67,71\%$.

Обратите внимание на то, что величину (простого) процента нельзя определять делением суммарного процента на число годовых периодов, как это иногда делают наивные люди. Величина суммарного (итогового) процента оказывается зависящей от схемы погашения долга.

Важнейшим достоинством метода дисконтирования является соблюдение принципов:

- простой процент не зависит от времени и от числа этапов погашения долга;
- путать простой процент со сложным процентом нельзя.

Рассмотрим другой пример – погашение кредита равными периодическими выплатами при сохранении постоянства ставки процента.

В этом случае для рассмотренного выше примера должно выполняться равенство:

$$y_1 = y_3 = y_4 = y_5 = y_6 = y.$$

Поскольку величина y_i для всех этапов одинакова, ее можно вынести за скобки. Тогда в рассматриваемом примере придем к выражению:

$$10,0 \text{ (млн.руб.)} = y(1,09^{-1} + 1,09^{-2} + 1,09^{-3} + 1,09^{-4} + 1,09^{-5} + 1,09^{-6}).$$

Совершая арифметические действия, получим:

$$y = 2,2292 \text{ млн. руб.}$$

Следует обратить внимание на то, что суммы выплат могут быть одинаковыми, но ставка процента может быть в разные периоды разной. Это будет означать отказ от использования простого процента. С этим связан один из приемов ростовщичества.

Рассмотрим более сложный пример использования метода дисконтирования для **расчета погашения кредита** с использованием **«балансового равенства»**. Опять воспользуемся указанным методическим пособием специалистов из МГУ (С. 131-132).

Предположим, что Заемщик на 11 лет берет кредит под 9% годовых. Берет он его по частям в течение 3-х лет:

- в первый год берет 10 млн. руб.;
- через год – еще 8 млн. руб.;
- через два года (в третий год) – еще 5 млн. руб.

Предположим, что еще через год (в конце пятого года) он начинает возвращать кредит договорными суммами. Для простоты рассмотрим случай, когда все выплаты заданы, кроме последней, и надо определить последнюю выплату. В конце пятого года Заемщик выплачивает 4 млн. руб., в конце 6-го года – 6 млн. руб.; в конце 7-го года – 9 млн. руб.; в конце 8-го года – 7 млн. руб.; в конце 9-го года – 5 млн. руб.; в конце 10-го года – 7 млн. руб.

Задача – определить величину выплаты в конце 11-го года.

Она оказывается наиболее простой, и поэтому уравнение, которое составим, называется «балансовым равенством».

Все суммы получаемых в кредит денег и выплачиваемых по договору о кредите обозначим одинаковой буквой «у». Если суммы денег поступают от кредитора (или используются для капиталовложений), будем вставлять их в балансовое равенство с минусом, а если деньги возвращаются кредитору (или инвестор получает прибыль), будем указывать их в балансовом равенстве с плюсом. Алгебраическое равенство должно быть равно нулю.

Составим такое равенство в буквенном выражении без учета плюсов и минусов:

$$y_0 + q^{-1}y_1 + q^{-2}y_2 + \dots + q^{-n}y_n = 0.$$

Если бы величины y_i были известны, а значения q неизвестны и их надо было находить, то от **«балансового равенства»** мы перешли бы к **«балансовому уравнению»**.

Итак, перед нами стоит задача – определить величину y_{11} .

Перейдем от буквенных выражений к числовым выражениям, которые соответствуют примеру и задаче. Получим следующее равенство:

$$\begin{aligned} &(-10) q^0 + (-8) q^{-1} + 0 q^{-2} + (-3) q^{-3} + 0 q^{-4} + 4 q^{-5} + 6 q^{-6} + \\ &+ 9 q^{-7} + 7 q^{-8} + 5 q^{-9} + 7 q^{-10} + y_{11} q^{-11} = 0 . \end{aligned}$$

Отсюда нетрудно найти, что $y_{11} = 6,7$ млн. руб.

Глава 4. О контрактном праве граждан

Процесс реализации гражданами контрактного права представляет собой «взаимное управление».

Все виды управленческой деятельности можно условно подразделить на три класса:

- 1) командное управление (в командных организациях);
- 2) самоуправление (в самоуправленческих организациях);
- 3) взаимное управление (в организациях с взаимным управлением).

Чтобы лучше понимать, что такое контрактное право и процесс его реализации, рассмотрим место такого права в системе правоотношений и управленческих видов деятельности.

4.1. Место контрактного права в системе правоотношений граждан

Каждый гражданин в любом государстве обладает комплексом прав, присущим ему от рождения.

Право гражданина – возможность мер и действий, определенная Законом. В конституционном государстве высшие (основные) права определены Конституцией.

Например, в Конституции России высшие права определены в главе 2. Определены «странно», но по основному перечню – верно. Странность заключается в том, что в России провозглашены «права и свободы **человека и гражданина**». Нельзя отождествлять понятия «человек» и «гражданин», наделяя их одинаковыми правами и свободами. Любой иностранный гражданин или лицо без гражданства является «человеком», даже если он является врагом граждан. В России отсутствует четкое понятие «гражданин», и это приводит к подавлению прав и свобод гражданина в угоду правам и свободам других лиц.

Высшее право гражданина – «право на жизнь». Право на жизнь – комплекс прав и свобод.

Например, право на жизнь невозможно реализовать, не обладая правом собственности на товары потребления и на доход, нужный для законного приобретения таких товаров. Основными способами приобретения права собственности на товары является наемный труд.

Без права собственности и без права на свободу труда, необходимого для получения дохода, необходимого для жизни, **право на жизнь** является голословной (ничтожной) декларацией.

Одним из механизмов присвоения права собственности на нужный товар, а также важнейшим механизмом реализации предпринимательства является обмен товарами и обмен денежного дохода на нужный товар. **Главный метод такой реализации – договор, основанный на договорном праве** и свободе такого права. Без реализации такого права в обществе невозможно реализовать право на жизнь. Иными словами, **договорное право является** одним из жизненно важных способов взаимодействия граждан, без которого они не смогут реализовать право на жизнь.

На основе Конституции должны формироваться разные отраслевые законы, защищающие и развивающие конституционные права граждан.

В рамках отраслевого законодательства (гражданского, трудового, семейного и иного), связанного с договорным взаимодействием одних лиц с другими формируется представление о **договорном праве**, основой которого является **свобода договора**.

Контрактное право представляет собой частную разновидность договорного права. Нельзя, например, смешивать контрактное право с правом трудового найма, с семейным договорным правом и т.д.

Под контрактным правом в данной работе понимаются только те виды гражданских договорных отношений, которые:

- основаны на равноправии, добровольности и согласии сторон;
- на свободе договора;
- на возмездном характере обменных взаимодействий.

Эти три свойства (вместе) определяют **область применения «контрактного права»**.

Например, трудовые договора не относятся авторами к «контрактному праву», поскольку трудовые отношения найма основаны на командно-административном подчинении наемного работника работодателю. При таком виде договорных отношений нет равноправия между участниками отношений.

Например, учредительные договора по созданию юридических лиц, являются разновидностью гражданского договорного права, но права участников таких символических и формальных организаций не являются равноправными, а отношения не являются обменными.

Типичными видами реализации контрактного права являются договора купли-продажи, подряда, кредита, аренды, поставки товара, агентирования, поручения и т.п.

Контрактное право является главным инструментом рыночных предпринимательских отношений. По существу такие договора – «суть мена чего-то на что-то» (определение, данное Радищевым в его Путешествии из Санкт-Петербурга в Москву).

Контракт представляет собой договорной закон и план обменного взаимодействия участников, определяющий условия, порядок и результаты взаимоотношений (сделки).

Кредитные отношения являются одной из отраслей контрактного права.

4.2. Свобода договора

Каждый гражданин должен знать основы не только своей Конституции, но и основы иного законодательства, в том числе гражданского.

Приведем выдержки из статей 420 и 421 ГК РФ:

«1. Договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей» (ст. 420).

«1. Граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством» (ст. 421).

Авторы выделили жирным шрифтом в тексте статьи 421 ключевую фразу.

Однако последняя часть второго предложения в п. 1. статьи 420 девальвирует первые две фразы и порождает возможность законодательного и правового произвола. **Во-первых**, понуждение к заключению договора должно быть сильно ограничено и соответствовать конституционным обязанностям граждан. Не Кодекс является высшим законодательно-правовым актом, а Конституция. Если понуждение, установленное в ГК РФ, противоречит нормам Конституции РФ, то оно должно автоматически отменяться и не исполняться, а виновные в нарушении Конституции должны сурово наказываться.

Во-вторых, добровольно принятые гражданином обязательства должны тоже обеспечиваться договором, который называется «предварительным договором». Если проигнорировать это обстоятельство, приведенную норму ГК РФ можно рассматривать как защиту прав обманщиков и других социальных паразитов, включая ростовщиков. Например, обманутый гражданин может подписать такой договор, который юридически будет означать дарение имущества, принадлежащее обманутому гражданину, от которого он отказался бы, если бы понимал, что подписывает. Более того, обманом можно побудить гражданина оказаться в положении кабального (пожизненного) должника, который фактически лишен прав и свобод, включая право на жизнь.

В таких условиях (при таком законодательстве) возрастает необходимость граждан защищаться не только от обмана со стороны рыночных партнеров, но и от ошибок и других вредных для граждан норм Закона. Это требует очень высокой юридической и правовой культуры, которыми большинство граждан не обладает.

Следует отметить, что большинство важнейших норм ГК РФ носит не только плохо определенный, искаженный характер, но и противоречит большинству жизненно важных прав и свобод, установленных в Конституции РФ. Это относится, например, к представлениям о собственности, регулированию правоотношений собственников, к введению представлений о юридических лицах и т.д.

В сложившихся условиях каждый гражданин в рамках контрактного права должен уметь самостоятельно защищаться и от недобросовестных рыночных партнеров, и от недостатков Закона, и от действий представителей власти, эксплуатирующих недостатки Закона. Контрактное право и Конституция позволяют гражданам осуществлять такую «правовую самозащиту».

4.3. Основы проектирования контрактного права

Для того чтобы граждане могли осознанно осуществлять проектирование желаемых ими договорных отношений (проектировать основы контрактного права), необходимо разобраться в основах деятельности, называемой «управление».

4.3.1. Представление о деятельности, называемой «управление». Процесс и функции управления

Управление (командное управление) – процесс осуществления командной власти человека (управленца) над объектами власти (объектами управления), в ходе которого властитель добивается своей цели за счет деятельности и средств объектов власти. Управление можно назвать процессом реализации властной политики в организации, созданной властным лицом.

Политика – комплекс мер и действий, осуществляемых властвующим лицом (политиком), необходимых и достаточных для достижения своей цели (стратегической цели политики) за счет деятельности, средств и других возможностей объектов политики.

Управлению предшествуют два вида деятельности:

- 1) разработка стратегии политики (комплекса мер и действий **в замысле**, необходимых и достаточных для достижения стратегической цели);
- 2) создание командной организации, **необходимой** для осуществления управления.

В дополнение к этим видам деятельности **управление представляет собой комплекс мер и действий, которые достаточны для достижения стратегической цели.**

Чтобы понять сущность управления как процесса осуществления власти, необходимо представить процесс управления в виде комплекса функций управления.

Поскольку вся или почти вся политическая литература (научная, учебная и популярная) насыщена субъективными суждениями об управлении, препятствующими пониманию его сущности, авторы используют объективные представления, развитые в технических науках для проектирования систем «автоматического управления». Авторы лишь адаптировали такие модели к организациям людей.

Представление об управлении покажем на примере простейшей командной организации, состоящей лишь из двух физических лиц:

- командира, создающего организацию и осуществляющего управление (управленца);
- объекта власти (и управления).

На рис.4.1. изображена модель простейшей командной организации.

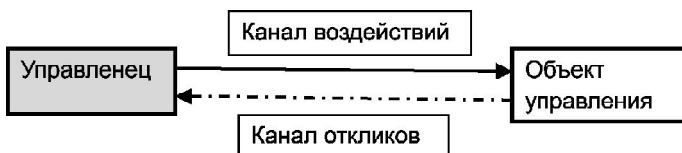


Рис.4.1. Модель простейшей командной организации

На рис.4.1 двумя блоками изображены два участника командной организации, а стрелками изображены связи между ними.

Неравноправие участников отражено в характере связей. Командные воздействия осуществляются по каналу воздействий («канал прямой связи»), а отклики объекта на управленческие воздействия – по каналу откликов («канал обратной связи»).

Отклик – регламентированная управленцем реакция объекта на командное воздействие, которая обращена в адрес управленца.

Для того чтобы понять сущность процесса командного управления, построим модель этого процесса (рис.4.2).

На рисунке в блоке «Управленец» изображено семь блоков, три из которых характеризуют результат деятельности, предшествующей управлению (блоки, очерченные пунктирными линиями), а четыре блока (затемненных) – функции управления.

Деятельность, предшествующая не только управлению, но и созданию организации, называется разработкой стратегии. Та часть стратегии, которая непосредственно относится к управлению, включена в блок «Управленец». Эти части, разные по назначению, выделены и обозначены:

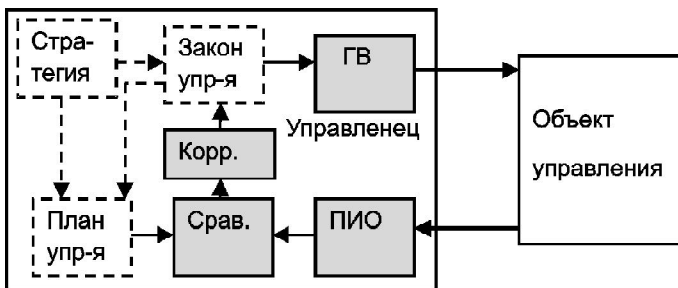


Рис.4.2. Принципиальная модель процесса управления

- «Закон управления» (ЗУ);
- «План управления» (ПУ).

Они (ЗУ и ПУ) являются основой (сырьем, начальными параметрами) для деятельности, называемой «управление».

Какие психологические проблемы возникают у отдельных людей при изучении сущности управления?

Большинство людей не различают и не отделяют «закон управления» от «плана управления». Оба эти комплекса мер разрабатывает один и тот же человек – управленец, создавший командную организацию. Закон управления является планом его управленческих воздействий, а план управления является тоже его планом, но не собственных действий, а планом ожидаемых возвратных реакций объекта управления. Достоверно планировать управленец может только свои (воз)действия. Планирование откликов оказывается проблематичным, поскольку отклики зависят от разных факторов:

- от готовности и способности объекта подчиняться командам;
- от наличия условий у объекта управления выполнить команду;
- от влияния на объект управления разных факторов (здоровья, квалификации, влияния семьи и другого внешнего окружения) и т.д.

Поэтому нельзя смешивать планирование управленцем своих (воз)действий с планированием откликов объекта на такие воздействия. Это – разные планы, разработанные одним и тем же лицом, но в отношении разных участников командной организации.

Часто управленцы, разрабатывая свои законы управления, игнорируют и не способны решить проблемы разработки планов откликов, разработать необходимую им «учетную» и иные компоненты плановой политики. Это приводит к неэффективности и даже к авантюристике командного управления.

При разработке плана управления решаются следующие основные задачи:

- выбор (отбор) объекта управления, ресурсы которого могут позволить управленцу достичь своей конечной цели за счет деятельности объекта (власти над объектом);
- разделение управляемой деятельности объекта на этапы с определением «этапных целей», которые образуют последовательную цепь промежуточных целей на пути достижения конечной цели;
- прогнозирование связи управленческих воздействий и откликов на такие воздействия;
- разработка учетных параметров желаемых и возможных откликов объекта и минимизация числа таких параметров при соблюдении принципа «их необходимости и достаточности» для целей управления на каждом этапе управления;
- прогнозирование связи между изменениями управленческих воздействий и изменением параметров реальных откликов и т.д.

В первом приближении «план управления» включает в себя:

- временной ряд желаемых этапных результатов деятельности объекта с разбивкой этапа на отдельные операции и соответствующие им желаемые результаты операций;
- комплекс планово-учетных параметров, характеризующий результаты желаемых откликов на управленческие воздействия;
- принципы и основные условия коррекции закона управления по результатам сравнения фактических откликов с плановыми откликами, которые используются для корректировки «закона управления».

Разработка плана управления и его связи с законом управления является сложной и творческой компонентой разработки стратегии.

Эффективность закона и плана управления существенно возрастает, если управленец выявил и использует закономерную, связь между управленческим воздействием и направленностью отклика. **Это – главная («качественная», «целевая») основа управления и планирования.** Следующая основа – «полуколичественная», при которой связь между воздействиями и откликами определяется с помощью критериев «больше», «меньше», «коридор значений». При соблюдении этих условий вероятность достижения конечной цели в пределах 10-80% является, как правило, достаточной для целей управления. Чем выше вероятность совпадения реальных и плановых откликов, а также чем меньше время достижения конечной цели, тем выше эффективность управления.

Планирование никогда не бывает абсолютно совершенным на 100%. План всегда бывает недоработанным. Доработка плана, включая корректировку, осуществляется в процессе управления. Однако основная и большая часть планирования является содержанием деятельности, называемой разработкой стратегии.

Процесс управления (рис.4.2) **включает в себя следующие виды** деятельности, характеризующиеся разными свойствами, назначениями и называемые **«функциями управления»**:

- 1) **генерация командных воздействий** (ГВ) и доведение их до объекта управления (ОУ);
- 2) прием и измерение фактических (опытных) **откликов** (ПИО);
- 3) **сравнение** (Срав.) **фактических откликов с плановыми (желаемыми) значениями**, входящими в ПУ;
- 4) **коррекция** (Корр.) **ЗУ** на основе сравнения, которая должна обеспечивать совпадение факта с планом в ходе последующих циклов управления.

На основе функции «сравнения» определяется разница между должными и фактическими параметрами откликов. На основе этой разницы вносятся изменения и дополнения в ЗУ (осуществляется коррекция ЗУ), которые необходимы и достаточны для совпадения факта с планом, для перехода от достижения одних результатов к другим и, в конечном счете, – для достижения конечной цели управления.

Если Управленец осуществляет командование двумя и большим числом объектов управления, которые участвуют в единой производственной или иной деятельности, то ЗУ и ПУ этими лицами согласуются, т.е. координируются.

Следует отметить, что в учебной и научной литературе по менеджменту специально распространена дезинформация о процессе управления. Например, процесс управления изображают так, как показано на рис.4.3.

Модель, изображенную на рис.4.3, часто приписывают А.Файолю. На основе простейшего функционального анализа с учетом причинно-следственных связей нетрудно доказать [5], что модель, изображенная на рис.4.3, по существу **характеризует «сизифов труд»**.

В модели, изображенной на этом рисунке, нет ни Управленца, ни ОУ.

Имеют ли термины, использованные в модели на рис.4.3, отношение к процессу управления?

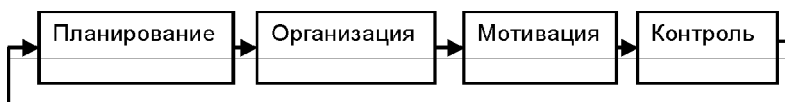


Рис.4.3. Неверная модель процесса управления

Нет, не имеют. Разработка законов и планов управления является частью деятельности, называемой разработкой стратегии. Поэтому самостоятельное (стратегическое) управленческое планирование не является функцией процесса управления, а является частью разработки стратегии и предшествует не только процессу управления, но и процессу создания организации.

Однако наряду со стратегическим планированием в сложных системах управления, в которых используются администраторы (несамостоятельные управленцы), ***тактическое (административное) планирование входит в состав административного управления.***

Организация – система, состоящая из взаимодействующих людей, а не функция управления. Деятельность по созданию организации (организовывание) предшествует командному управлению. Сначала надо создать организацию, а затем можно управлять подчиненными лицами.

Мотивация (мотивирование) объектов управления является разновидностью командных воздействий при мотивационном управлении, а не функцией любого командного управления.

Контроль является функцией администрирования (административного управления), а не функцией самостоятельного командного управления. После того как высшим управленцем разработана система учета, до администраторов доводятся контрольные параметры, необходимые ***для административного (несамостоятельного управления).***

Таким образом, модель, изображенная на рис.4.3, не соответствует модели командной организации, а вписанные в ее блоки термины не являются функциями управления. Часть из них относится к функциям административного (тактического) управления.

В учебной литературе по «менеджменту» можно встретить разные ошибочные (ложные) модели процесса управления, которые основаны на развитии модели, изображенной на рис.4.3.

Читатель может сравнить авторскую позицию с той, которая распространена в учебной литературе, и сделать свой выбор и вывод.

Модель процесса, изображенного на рис.4.2, названа ***«принципиальной»***, поскольку характеризует простейший процесс управления в простейшей системе и является основой для построения моделей более сложных видов управленческой деятельности.

Если учесть, что на ОУ может воздействовать «внешняя среда», то необходимо так воздействовать на ОУ, чтобы воздействия Управленца были намного сильнее и эффективнее, чем воздействие иных лиц и факторов. В этом случае приходится использовать ***«теорию возмущений»***.

4.3.2. Типичные проблемы командного управления

Для того чтобы в созданной организации процесс управления был действенным и эффективным, необходимо обеспечить:

- 1) действенность управленческих воздействий;

- 2) нацеленность этих воздействий на желаемые (плановые) результаты откликов объекта управления (на связь закона управления с планом управления);
- 3) разработать минимально необходимый и достаточный план управления;
- 4) обеспечить совпадение фактических откликов с плановыми откликами.

Решение этих задач связано с типичными проблемами командного управления. Приоткроем характер проблем разработки плана управления.

Для того чтобы спроектировать план управления, необходимо разработать **планово-учетную политику**. В чем заключается сущность этой политики?

Каждый желаемый управленцем отклик на командное воздействие должен быть охарактеризован качественными, количественными показателями и временным режимом. При точном определении целевых (качественных) показателей, спектр, число и значения количественных показателей должны быть необходимыми и достаточными для идентификации откликов примерно на 70-80%. В условиях экспериментирования достаточной является точность порядка 10-30% (выше процента ошибок эксперимента).

Планово-учетная политика является важнейшей основой плановой политики и в целом процесса управления.

Подчеркнем, что при отсутствии плана управления говорить об управлении нельзя. Вместо управления возникает бесцельное и авантюрное «командное дергание» объекта управления.

Подчеркнем, что если нет учетной политики, то нет и плана управления, невозможно обеспечить совпадение фактических откликов с плановыми откликами. Подавление учетной политики направлено на подавление или подмену целей командного управления.

Особенно плохая ситуация возникает тогда, когда внешний субъект (противник или враг управленца) стремится навязать ему свои законы управления и свою учетную политику. Тогда самостоятельный управленец, не понимая творимого, превращается в марионетку в руках такого субъекта. Такую деятельность можно назвать «холодной» войной.

Отсутствие планов управления и планово-учетных политик характерно не только для отдельных граждан и созданных ими юридических лиц, но и для многих государств и их высших (законодательных) органов власти.

Например, при принятии государственных законов не утверждается отдельно (и секретно) план государственного управления и учетная политика, которые должны обеспечить будущие плановые последствия действия принятого закона. В таких случаях государственные законы содержат множество ошибок, иных сильных недостатков. Для исключения таких негативных последствий в любом сильном и суверенном государстве при законодательном органе власти должен создаваться специальный и высший профессиональный государственный орган власти – стратегический штаб.

Например, в США система таких штабов была впервые создана гениальным Ф.Рузвельтом. Например, в СССР такую систему под названием «Госплан» стал создавать И.Сталин, но в дальнейшем Н.Хрущев фактически разрушил ее, что привело в конечном счете к гибели СССР. Например, сегодня в России нет такой системы планирования, и поэтому государственные законы, оторванные от планов управления, содержат множество ошибок.

Например, для подавления государственного планирования широко используются провокационные тезисы:

- *Государство не должно управлять обществом и народным хозяйством, поскольку «рынок» все сам организует.*
- *Необходимо демонополитизировать государственную и муниципальную собственность (ликвидировать главную основу любой государственности).*

Следует отметить, что некоторые законодатели, игнорирующие роль плана управления и его разработки, распространяют мнение, что законы государства хорошие, но они не исполняются. Это – неверно. Все законы «работают», но без планирования последствий их действия возникает не тот результат, ради которого они были приняты.

В условиях сильных недостатков, присущих государственным законам, и низкой организационно-правовой культуры роль гражданского контрактного права и способности граждан обходить законодательные ошибки и обман партнеров **существенно возрастает**.

4.3.3. Модель и специфика процесса взаимно-договорного управления и контрактного права

В рамках договорных отношений партнеры обмениваются не командными воздействиями, а встречными предоставлениями, и следят за соответствием этих предоставлений договорным обязанностям и планам. При нарушении плановых параметров предоставлений участники договорных отношений, реализующие контрактное право, обращаются к органам исполнительной и судебной власти, которые применяют санкции, понуждающие недобросовестного или несостоятельного партнера выполнить свои обязательства. Эти обстоятельства придают взаимному управлению принципиальные отличия по сравнению с командным управлением. Никто из участников договора не имеет право самостоятельно применять санкции к другому участнику. Никто не имеет права командовать партнером или принуждать к договору, лишая его гражданских прав и свобод.

На рисунке 4.4 прямоугольниками изображены три субъекта: два из них являются участниками контрактных отношений, которые осуществляют взаимное и равноправное управление действиями друг друга, а третий субъект

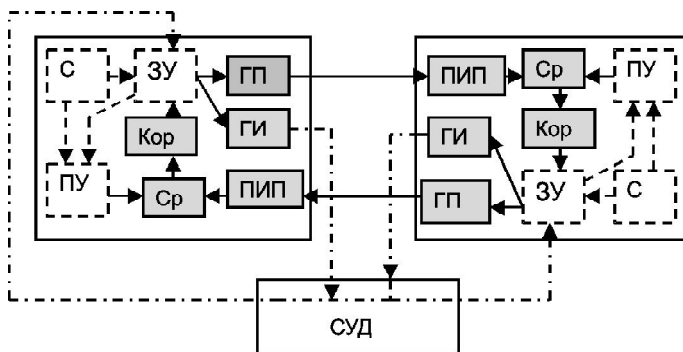


Рис. 4. 4. Модель системы участников и процессов взаимного управления при осуществлении возмездного договора

– Суд, который разрешает споры между ними. За Судом скрыта государственная система исполнения решений суда (система принуждения и насилия).

Внутри блоков, изображающих участников договора, показаны другие блоки, связанные стрелками. Они образуют модель процесса взаимного управления, в котором участвует каждый из участников. В этих блоках указаны краткие наименования результатов предшествующих процессу взаимного управления (в пунктирных блоках) и краткие наименования управленческих функций. При этом использованы следующие обозначения: С – стратегия; ЗУ и ПУ – закон и план взаимного управления; ГП – генерация предоставления; ГИ – генерация (производство и подача) иска в Суд; ПИП – прием и измерение предоставления; Ср. – сравнение фактического предоставления с должным; Кор – коррекция ЗУ.

Участники договора обмениваются встречными предоставлениями, а не командами. Поэтому выработка, осуществление и доведение предоставления до партнера обозначены символом ГП (генерация предоставления). ПУ и ЗУ каждого из участников согласованы в результате «торга». Для каждого участника ЗУ и ПУ должен соответствовать его личной цели.

При обнаружении отклонений свойств фактических предоставлений от плановых (желаемых и согласованных, должных) предоставлений, пострадавший участник не только определяет разницу и необходимую коррекцию, но и формирует иск в суд. Это – специфическая функция, которая неразрывно связана с процессом взаимного управления. Она названа «генерацией иска в суд».

Суд играет в такой системе правоотношений функцию «внешнего корректора-законодателя», который вносит своим решением коррекцию в ЗУ лица, виновного в нарушении законных прав субъекта. Другие органы государственной власти, которые не обозначены на рис.4.4, обеспечивают ис-

полнение решения суда. «Внешняя коррекция» (внешнее судебное регулирование) ***является неотъемлемой частью взаимного управления при реализации договорных отношений. Такая роль суда – специфика контрактного права.*** Без участия суда в разрешении споров контрактное право оказывается незащищенным государством.

При нарушении условий договора суд становится необходимым и естественным участником таких отношений, а знание и умение, необходимое для обращения в суд становятся необходимой частью юридической и правовой культуры участников гражданских правоотношений.

4.3.4. Основы проектирования возмездных гражданских правоотношений

Объектом проектирования таких отношений являются:

- свойства прямого и ответного предоставлений, а также прав на них;
- организационно-правовые и управленческие условия правоотношений (закон и план взаимного управления);
- юридические условия отношений;
- экономические условия обменных отношений.

Основой проектирования являются:

- правоспособность партнеров;
- наличие у них объекта мены и прав на него;
- конечная цель, которую преследует участник договора;
- добровольность и согласие сторон.

Проектирование этих отношений включает в себя проектирование:

- количественных параметров своего и ответного предоставлений (количественных характеристик вещей и прав на них; вида и объема работ, услуг и обязательственные права на них);
- качественных характеристик своего и ответного предоставлений (качественные характеристики носят относительный характер и определяются государственными стандартами, а также личными желаниями);
- соответствие количественных и качественных показателей требованиям Закона;
- порядок и процедуру предоставлений, обмена, в том числе характеристику этапов;
- порядок и условия активирования предоставлений, обмена, выполнения и завершения предоставлений, обмена;
- обязанности и права участников;
- ответственность, в том числе разные виды санкций (наказаний) за нарушение договорных планов, порядков, процедур, временных режимов;

- условия разрешения спора (конфликта) без привлечения суда;
- условия и порядок разрешения спора с помощью суда.

Чем детальнее и определеннее оказывается планирование своего и ответного предоставлений, а также их соответствие действующему законодательству, тем проще будет разрешение спора в суде. Каждый партнер должен быть заранее готов отстаивать свои права, свободы и законные интересы в суде.

Любые условия, правила и нормы, которые предлагаются потенциальным партнером в процессе торга, необходимо анализировать с позиций возможных нежелательных последствий. Такой анализ является одной из важнейших задач проектирования гражданских правоотношений.

Как только рыночный субъект начинает вводить условия, правила и нормы, направленные на исключение обмана или несостоятельности будущего партнера по рыночным отношениям, так сразу же выявляется его реакция на вводимые условия. Чем полнее и эффективнее будущий участник стремится защитить свои интересы от нежелательных последствий, тем действеннее профилактика споров и несостоятельности партнера. Если один из партнеров рассчитывает на обман другого партнера, то при эффективной профилактике он отказывается от заключения договора.

Анализ предлагаемых договоров с целью выявления обмана, нарушения действующего законодательства и несправедливости представляет собой сложную задачу. **Несправедливость правоотношений** проявляется в том, что один из участников правоотношений реализует свой план за счет того, что другой участник не может осуществить свой план. **Несправедливость** – относительное свойство гражданских правоотношений, связанное с нарушением планов одного из партнеров, достигшего своей цели за счет крушения планов другого партнера.

Конечная цель данного пособия – осуществление анализа типичного вида гражданских правоотношений, называемых кредитными договорами.

Главной и первичной частью такого анализа является анализ целей и последствий использования условий, правил и норм кредитного договора на качественном и полуколичественном уровне. После этого и в меру возможностей, а также определенности решаются количественные задачи по определению возможного ущерба, пути, способов и средств недопущения ущерба правам, свободам и законным интересам. Рассмотрим примеры такого анализа кредитных договоров.

Глава 5. Анализ кредитных отношений, выявление и оценка лихвы без учета ипотеки

Для проведения анализа необходимо брать конкретные тексты договоров, которые предлагаются к заключению разными Займодавцами, в первую очередь – разными банками.

В качестве примера анализа авторы используют следующие виды анализов:

- 1) выборочный тематический анализ, при котором изучается одно или несколько правил из конкретного договора (одна или несколько статей с выборкой из них отдельных правил);
- 2) анализ группы взаимосвязанных статей договора, объединенных причинно-следственной связью, постатейный анализ.

5.1. Анализ простых кредитных отношений и выявление простых видов лихвы

5.1.1. Взыскание «процента» (лихвы) без предоставления кредита

Осуществление такого вида ростовщичества и получение таким способом лихвы сегодня широко распространено в России.

Поставим себя на место ростовщического Банка и решим задачу – ***как можно взыскать с Заемщика «процент» за пользование кредитом, оставляя сумму займа в Банке и не предоставляя ее Заемщику?***

Для этого Заемщика нужно заставить «открыть свой счет» в данном Банке. Счет находится в банке и деньги, находящиеся на счете остаются в Банке, не покидают его. Пока деньги находятся на счете и не снимаются Заемщиком или не перечисляются по его поручению третьему лицу, они принадлежат Банку, а не Заемщику.

Разными способами можно задерживать деньги на таком счете, т.е. сохранять их во владении Банка.

В качестве примера приведем выдержку из текста кредитного договора, который анализируется в подразделе 6.2.1 данной книги:

«2.5. Датой фактического предоставления кредита Заемщикам считается дата зачисления суммы кредита на счет Представителя Заемщиков, указанный в п.2.1 настоящего Договора».

Еще раз подчеркнем, что деньги, зачисленные на «счет Заемщика» в Банке, остаются в Банке. Они не выдаются Заемщику и не перечисляются третьему лицу по указанию Заемщика. Это означает, что фактически кредит Заемщику не предоставлен.

Тем не менее, собственник банка объявляет дату зачисления своих денег в своем Банке на счет Заемщика «*датой фактического предоставления кредита*». С этого момента Банк начинает начислять «процент» на заем, который фактически не предоставил, но объявил «предоставленным».

Предположим, что Банк положил «на счет Заемщика» сумму денег, равную x_n . Предположим, что между датой зачисления Банком денег на счет Заемщика и датой реального предоставления кредита проходит n процентных периодов.

На такие (свои) деньги Банк начисляет «кредитный процент» по формуле

$$x_n = x_0(1 + p/100)^n.$$

Величина, равная $(x_n - x_0)$, представляет собой фиктивный процент, начисленный Банком на свои средства, зачисленные на счет Заемщика, и фактически не предоставленные Заемщику. Это – не «реальный процент», а **«фиктивный процент»**.

Величина $(x_n - x_0)$ представляет собой **лихву**, которую Кредитор-ростовщик взыскивает с Заемщика.

5.1.2. Лихва, не входящая в понятие «процент», и ее оценка

Напомним, что при договоре займа (кредита) отношение разницы между суммой долга и суммой займа к сумме займа, выраженное в процентах, **называется (должно называться) «процентом»**:

$$\begin{aligned} & (\text{Сумма долга} - \text{Сумма займа}) / (\text{Сумма займа}) \times 100 = \\ & \quad = \text{Процент по займу} \end{aligned}$$

Напомним, что срок кредита может быть разным. По этой причине кредиторы вводят понятие **«ставка процента»**. Под ставкой процента понимается величина процента за конкретный договорной период – за «процентный период». Например, в качестве процентного периода (t_0) могут использоваться сутки, месяц, год. Обозначим ставку процента символом (p). Если срок кредита (T) разбит на « n » процентных периодов ($n = T/t_0$), то процент за время T будет равен

$$\text{Процент} = (p/100) n S_0.$$

Ставку процента можно назвать договорным тарифом на оказание займа заемщику. Введение ставки процента позволяет упростить вычисление процента, продлевая срок длительности займа, на разный период.

Напомним, что простые, но действенные, методы ростовщического обмана связаны с разделением Процента на разные слагаемые. За одним из слагаемых закрепляется название «процент», а другим присваиваются иные наименования:

- комиссия, «тариф за операционные услуги»;
- пеня;
- штраф;
- неустойка.

В упрощенном виде суммарный Процент представляет собой сумму, ограниченную фигурными стрелками в выражении 5.1:

$$X_n = S_0 + \{n (p/100) S_{0и} + X_1 + X_2 + \dots\}. \quad (5.1)$$

Например, первое слагаемое в сумме, ограниченной фигурными стрелками ($n (p)$) и выраженное в процентах, в договоре кредита называется «процентом», второе слагаемое называется не процентом, а суммой выплат комиссий, третье – суммой пени и т.д.

По мере «интеллектуального прозрения» государственные органы власти пытаются всю сумму, указанную в фигурных стрелках, отнести к понятию «процент», но ростовщические банки стремятся большую часть этой суммы вывести из понятия «процент» и получать **лихву**. Если органы государственной власти не могут (или не хотят) использовать принцип сохранения ТДБ, то ростовщические банки одерживают победу над органами государственной власти, запутывая в понимании сущности терминов «операционные расходы», «пеня», «штраф», «неустойка».

В основном обратим внимание на получение лихвы с использованием терминов «комиссия», «операционные расходы».

Что такое «комиссия» и что понимает ростовщик под этим термином?

Надо знать, что Банк в рамках финансовой политики должен осуществлять разные социально значимые и полезные функции в интересах граждан, общества и государства. В частности, он должен осуществлять операции по перечислению сбережений своих вкладчиков и других владельцев денежных сбережений третьим лицам, адреса которых указаны такими владельцами. Эти перечисления называются «операциями (финансовыми)», а Банк выполняет функцию «оператора» (субъекта, осуществляющего операцию). **Плата за такую операцию по перечислению денег одним субъектом другому**

субъекту с использованием Банка называется услугой и за такую услугу Банк взимает «комиссию». Реальная комиссия представляет собой плату за перевод денежной суммы, равную проценту или нескольким процентам от перечисляемой суммы.

Например, плата за такую услугу может составлять 1-3% от перечисляемой суммы. Конкретная ставка такого процента иногда называется «тарифом» за банковскую услугу. Величина такого тарифа должна регламентироваться законом государства и за его превышение должна предусматриваться уголовная ответственность. Во избежание развития ростовщичества и взимания **лихвы** банкам должно быть запрещено произвольное установление тарифа и его одностороннее изменение при оказании банковских услуг.

Теперь рассмотрим сущность обмана, который использует Банк-ростовщик.

Предположим, что Банк предоставляет кредит Заемщику. Возврат Заемщиком кредитного долга Банку не **является операционной услугой**. Банк принимает деньги от Заемщика, а **не перечисляет их другому лицу по поручению Заемщика**.

Для психологического воздействия на Заемщика и в целях манипуляции индивидуальным и социальным сознанием используется следующий прием. Банк понуждает Заемщика открыть счет в банке.

Деньги, возвращаемые Заемщиком Банку, по требованию Банка и условиям кредитного договора зачисляются на открытый Заемщиком счет, а не просто вносятся в кассу Банка. Такое зачисление денег на счет в Банке и внутренние банковские операции с этим счетом не являются операциями по перечислению денег Заемщиком третьим лицам.

Такую внутреннюю деятельность Банка **можно проиллюстрировать следующим образом**.

Предположим, что физическое лицо – ростовщик нашил на свой костюм разные карманы. На карманах написал номера. После этого и согласно кредитному договору он требует от Заемщика возвращаемые им деньги не передавать ему в руки, а класть деньги в карман с указанным на нем номером.

После того как Заемщик положит деньги в указанный ему карман, Ростовщик вынет деньги из кармана и пересчитает их. Такую деятельность (нумерацию своего кармана и вытаскивание денег из своего кармана, пересчет денег) он назовет «услугой», оказываемой Заемщику. Если денег окажется больше (Заемщик хочет раньше, досрочно погасить долг), то Ростовщик отложит «избыток платежа» и вернет его почтовым переводом Заемщику, удержав плату за почтовый перевод. Ростовщик не заинтересован в досрочном погашении долга, поскольку теряет лихву. Такую операцию по возврату лишней суммы Заемщику Ростовщик тоже считает услугой, за которую надо платить.

После этого, оставив плановую сумму возвращаемого долга, он (Ростовщик) переложит деньги из своего номерного кармана в другой свой карман (без номера). **Такое переложение своих денег из одного своего кармана в другой свой карма Ростовщик тоже объявляет и считает «платной услугой, оказываемой Заемщику».**

Очевидно, что переложение Ростовщиком своих денег из одного своего кармана в другой свой карман не является операцией по передаче денег другому лицу. Называть такую деятельность «операцией по перечислению денег» от одного лица другому лицу нельзя.

В приведенной модельной ситуации «счет Заемщика в Банке» заменен на «карман с номером» на одежде Ростовщика. Для того чтобы создать иллюзию о перечислении денег Банку-ростовщику нужно представление о «счете Заемщика», хотя речь идет о счете, который принадлежит Банку и которым распоряжается только Банк. Это его счет, закрепленный за Заемщиком. Переброска денег Банком с одного своего счета на другой свой счет не является перечислением денег от одного лица другому лицу, не является операционной услугой.

Для подтверждения практики взимания с граждан такой лихвы приведем выдержку из конкретного кредитного договора одного из российских (самарских) банков, действующих в г.Казани – ООО «**РУСФИНАНС БАНК**» (лицензия ЦБРФ № 1792).

«Кредитный договор № _____

Порядок погашения задолженности

10. Заемщик обязан обеспечить ...

- **Минимальный размер ежемесячного платежа включает в себя сумму процентов, частичное погашение основного долга по кредиту, а также сумму комиссии за ведение и обслуживание ссудного счета, размер которой составляет**
- **Комиссия уплачивается ежемесячно вплоть до полного погашения долга по кредиту....»**

В приведенной выдержке жирным шрифтом выделены три фразы. В этих фразах назван конкретный вид лихвы – «уплата комиссии».

Обратите внимание на то, как ростовщик (конкретный банк) обосновывает взимание **лихвы**:

- за ведение ссудного счета;
- за обслуживание ссудного счета.

Еще раз подчеркнем, что это – типичный прием ростовщичества, а суммы взысканных таким способом средств – типичная **лихва**.

В качестве другого («графического») примера проиллюстрируем место и роль данного вида лихвы в сумме платежей Заемщика, получившего в 2008 году кредит в **АКБ «Энергобанк»**. Такая иллюстрация приведена на рис.5.1.

На рисунке выделены три вида периодических платежей:

- «процент» – 1;
- «комиссия» («лихва») – 2;
- «тело кредита» – 3.

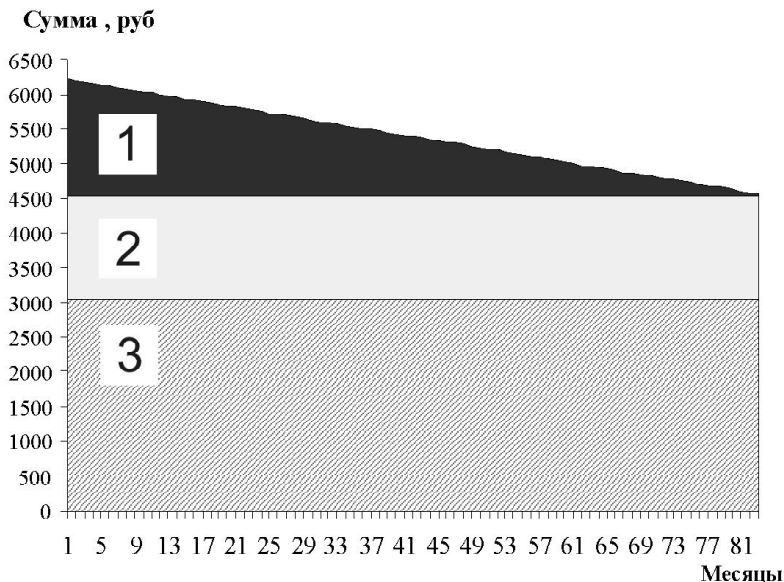


Рис.5.1. График платежей по «автокредиту», полученному в АКБ «Энергобанк»

В табл. 5.1. приведены результаты анализа кредитных договоров разных банков с целью размера **указанного вида лихвы**, выраженной в процентах к сумме займа. Результаты получены в 2008 году.

Планируемая банками «норма лихвы» выделена в таблице жирным шрифтом.

Надо учесть, что значения **лихвы** данного вида в 2008 году оказались относительно небольшими, потому что перед этим годом в России был принят Закон, направленный на устранение такой разницы между фактическим и договорным процентом.

Из таблицы 5.1 следует, что наименьшую (нулевую) лихву данного вида в 2008 году получал ОАО «Уралсиб». Сравнение значений лихвы данного вида **позволяет Заемщику выбрать тот банк**, который взимает наименьшее значение **лихвы** данного вида.

Таблица 5.1

**Разницы между объявленной и реальной процентной ставкой
некоторых банков РФ**

Банк	Ставка процента	Реальный процент	Лихва
Сберегательный банк РФ	13	(399531,09-300000)/150000/5*100=13,27	0,27
ВТБ 24	15	(417398,98-254000)/127000/7*100=18,38	3,38
АКБ «Энергобанк»	8	(451000-300000)/150000/5*100=20,13	12,13
ЗАО «Райффайзенбанк»	6,5	(363473,31-304500)/152250/3*100=12,91	6,41
Ак Барс Банк	18	(216021-148000)/74000/5*100=18,38	0,38
ОАО «Уралсиб»	16	(548519,8-392916)/196458/5*100=16	0

5.1.3. Лихва, образуемая за счет взимания сложного процента

Напомним, что сложный процент – условное понятие, означающее, что величина процента является не постоянной, а возрастающей со временем.

Еще раз вернемся к выражению (5.1), но учтем, что разные слагаемые, на которые разделен Процент, являются функциями от времени, в том числе степенными или иными.

$$X_n = S_0 + \{n (p/100) S_0 + X_1 (t) + X_2 (t) + \dots\} \quad (5.2)$$

Опять обратимся к понятию «комиссия», чтобы теперь выявить связь этого вида платежа (**лихвы**) со сложным процентом.

При осуществлении каждой операции комиссия взимается со всей суммы денег, являющейся объектом операции:

$$\text{Комиссия} = \delta [S_0/n + (n (p/100) S_0)]. \quad (5.3)$$

В выражении 5.3 символ δ представляет собой долю, которую, обычно, выражают в процентах от суммы перечисляемых средств. В квадратных скобках в выражении 5.3 средства, являющиеся объектом операции, разделены на два слагаемых:

- доля основного долга (суммы займа);
- дополнительный процент за пользование займом.

Раскрывая скобки, получим произведение, которое, будучи выраженным в процентах, представляет собой **сложный процент** – $(\delta)(n (p))$. Процент взимается с процента.

Таким образом, комиссия представляет собой сумму добавочного процента ($\delta S_0/n$) и сложного процента ($\delta n (p/100) S_0$). Это две компоненты **лихвы** разного вида, которые ростовщический банк получает с Заемщиков, взимая комиссию.

Использование ростовщиком сложного процента нетрудно выявить, если построить и проанализировать временной график всех видов платежей (в сумме), взимаемых Кредитором-ростовщиком с Заемщика, включая комиссии, пени, штрафы, неустойки.

Для подтверждения распространенности рассмотренных способов взимания лихвы приведем два примера.

ПРИМЕР 1

Приведем выдержки из кредитного договора ООО «РУСФИНАНС БАНКА» и прокомментируем их:

«1. Кредитор обязуется предоставить Заемщику денежные средства..., а Заемщик обязуется возвратить полученный Кредит, внести плату за него...»

6. За пользование кредитом в течение срока..., Заемщик обязан уплатить Кредитору проценты в размере, указанном в п. 1.в.

*7. Проценты **начисляются по формуле простых процентов со дня...***

8. Проценты за пользование кредитом начисляются на сумму фактического остатка задолженности по основному долгу (кредиту) из расчета процентной ставки, установленной в 1(в) настоящего Договора и количества дней процентного периода.

- *Процентным периодом, за который начисляются проценты по Кредиту, считается период с 1 числа по последнее календарное число каждого месяца...*

10. Заемщик обязан...

- *Минимальный размер ежемесячного платежа **включает в себя сумму процентов**, частичное погашение основного долга по кредиту, **а также сумму комиссии** за ведение и обслуживание ссудного счета, размер которой составляет...*

- ***Комиссия уплачивается ежемесячно** вплоть до полного погашения долга по кредиту...*

*14. **Погашение задолженности** перед Кредитором по данному Кредитному договору **производится в следующем порядке:***

- *издержки кредитора, связанные с получением исполнения Заемщиком обязательств по настоящему кредитному договору (при их наличии);*
- ***уплата комиссий за ведение и обслуживание ссудного счета;***
- ***уплата просроченных процентов** (при их наличии);*
- *погашение **просроченной задолженности по основному долгу** (при его наличии);*

- **уплата срочных процентов;**
- **погашение срочной задолженности по основному долгу...**

Штрафные санкции

18. В случае несвоевременной уплаты процентов за пользование кредитом в сроки, предусмотренные в п.п. 1(б), 10, 11 настоящего договора, сумма начисленных процентов переносится Кредитором на счет просроченных платежей. **Размер платы по просроченным процентам составляет 0,50% (ноль целых пятьдесят десятых процента) от суммы неуплаченных в срок процентов за каждый день просрочки (повышенные проценты).**

19. В случае несвоевременного возврата кредита в сроки, предусмотренные в п.п. 1(б), 10, 11, сумма непогашенной части ссудной задолженности переносится Кредитором на счет просроченных ссуд. **Размер платы по просроченным ссудам составляет 0,50% (ноль целых, пять десятых процентов) от суммы, не погашенной в срок ссудной задолженности за каждый день просрочки (повышенные проценты)...**

23. Кредитор вправе в одностороннем порядке увеличивать **размер процентов** за пользование кредитом в случае увеличения Банком России учетной ставки (ставки рефинансирования)».

Проведем краткий выборочный анализ данных договорных правил, условий и норм. Ряд интересующих нас фраз в приведенной выдержке выделен жирным шрифтом.

Во-первых, в дополнение к объявленному «формальному проценту», исчисляемому с использованием «ставки процента», добавляется «второй процент», но не на сумму займа, а на (величину процента + величину займа + величину комиссии).

При величине простого процента, равной, например, 24% за год добавляется «штрафной процент», равный $366 \times 0,5 = 183\%$ за год, не считая комиссии. Если, например срок кредита равен 3 годам, то такая добавка в первом приближении оказывается равной 555%.

Во-вторых, комиссия включает в себя «дополнительный процент», а также «сложный процент», исчисляемый так, как указано выше.

В-третьих, «штрафной процент» представляет собой начисление процента на процент, то есть речь идет о скрытой форме начисления сложного процента. Поэтому результирующий процент существенно превышает сумму указанных процентов.

В-четвертых, в договор введена недопустимая норма об **одностороннем порядке увеличения Кредитором размера процентов**. Это – форма произвола. Заемщика не волнует изменение ставки рефинансирования Центробанка.

ПРИМЕР 2

«Кредитный договор № КЛЮ...

г. Казань

..... июля 2007 года

Акционерный коммерческий банк «БТА-Казань» (открытое акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Кредитор», в лице....

7. Заемщик обязуется:.....

В случае несвоевременного погашения Заемщиком сумм задолженности по настоящему договору (в части возврата суммы кредита **и процентов**) Заемщик обязуется выплачивать на соответствующую сумму задолженности **неустойку** в размере 30 (тридцать) процентов годовых...

Уплата неустойки не освобождает Заемщика от исполнения всех обязательств по настоящему договору... Убытки взыскиваются сверх неустойки и иной ответственности».

Нетрудно заметить, что «неустойка», начисленная на процент, представляет собой «процент, начисленный на процент».

Следует отметить, что в большинстве словарей термин «неустойка» толкуется как штраф, пеня за невыполнение договорных обязательств, в том числе исчисляемые в процентах. На самом деле понятие «неустойка» имеет иной смысл.

5.1.4. Лихва, образуемая при взимании процента в авансовом режиме, и ее оценка

В кредитных договорах участники часто используют график равномерно по времени погашения кредитного долга одинаковыми суммами. Величина таких ежемесячных платежей может быть рассчитана на основе балансового равенства и простого процента.

Однако после определения суммы ежемесячных выплат Кредитор может изменить соотношение основной части долга к взимаемому проценту таким образом, чтобы на ранних стадиях погашения долга в приоритетном порядке выбрать процент, оставляя выплату основной части долга на поздние стадии погашения кредита. В этом случае нарушение условий начисления простого процента происходит в «неявной форме». По существу процент взимается **не с фактически используемой части долга на конкретном этапе договора, а в «авансовом режиме»**. По существу происходит подмена простого процента сложным процентом.

Взимание процента в приоритетном порядке по сравнению с основной частью долга, взимание за будущее, а не фактическое, время пользования деньгами **является ростовщическим приемом**.

Для выявления этого способа возьмем конкретный договор солидного банка с заемщиком и построим график погашения долга с разделением взыскиваемых Кредитором сумм на две части:

- погашение основной части долга (суммы займа);
- выплата процента с суммы денег, находящихся у Заемщика и отнесенного к данному этапу расчета.

На рис.5.2. приведен такой график платежей по кредиту, предоставленному **банком ВТБ-24** на покупку автомобиля. На рисунке выделены две компоненты платежа: оплата процента (1) и оплата основного долга (2).

Сумма, руб.

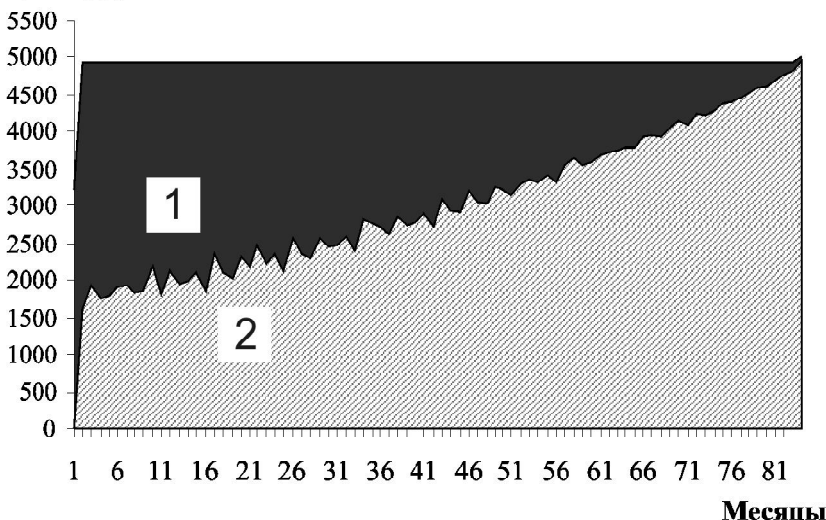


Рис.5.2. Структура платежа Заемщика по договору с банком ВТБ-24

Нарушение правил взыскания процента на рисунке выражено наиболее сильно в первый месяц погашения долга. В остальной период погашения долга превышение выплаты процента над выплатой основной части долга выражено слабо (по характеру крутизны линии раздела), но имеет место.

Если взять на основе рисунка отношение площади светлого участка к площади темного участка за первый месяц погашения долга, то нетрудно обнаружить сильное превышение процента над основной частью долга за первый месяц, которое не соответствует величине процента.

Проведем проверку в аналитической форме, выбрав в качестве примера кредитный договор другого банка – «Русский Стандарт», который предоставил кредит для покупки автомобиля под 23,5% годовых на 3 года. Общая характеристика отношений по такому кредиту отражена в табл.5.2.

К кредитному договору Займодавец прилагает «График платежей». Приведем такой график в табл.5.3.

Таблица 5.2

Условия кредита под 23,5%

Стоимость автомашины	572 165 тыс. рублей
Первоначальный взнос	200 000 тыс.руб.
Сумма кредита	372 165 тыс. руб.
Срок кредита	36 месяцев (3 года)
Сумма платежей	521 640 тыс. руб.

Таблица 5.3

График платежей

Месяцы	Сумма платежа	В т.ч. процент	В т.ч. часть основного долга	Остаток долга
1	14 490	7 294	7 196 руб.	364 969 руб.
2	14 490	7 153	7 337 руб.	357 632 руб.
3	14 490	7 010	7 480 руб.	350 152 руб.
4	14 490	6 863	7 627 руб.	342 525 руб.
5	14 490	6 713	7 777 руб.	334 748 руб.
6	14 490	6 561	7 929 руб.	326 819
.....	14 490

Проверим соответствие ежемесячной выплаты условию «простого процента», используя выражение (3.6)

$$x_0 = x (1 + p/100)^{-n},$$

где: $p/100 = 23,5/12 \approx 1,958(3)$; $x_0 = 372\,165$; $n = 36$, а x – величина, которую надо определить.

Используя метод дисконтирования, получим приближенно значение ежемесячного платежа:

$$372165 \approx x(1,01958^{-1} + 1,01958^{-2} + \dots + 1,01958^{-36}) \approx 25,6 x.$$

Отсюда получим, что:

$$x \approx 14,5 \text{ тыс.руб.}$$

Это означает, что формально размер ежемесячного платежа соответствует балансовому равенству и использованию в нем простого процента.

Теперь возникает вопрос – не пытается ли Кредитор в первоочередном порядке взыскать сумму процента?

Определим величину процента, которую должен взыскивать Кредитор в рамках каждого платежа. Он должен быть равен «остатку», умноженному на ставку процента:

За первый месяц: $(p)_1 = 372185 \times 0,01958 = 7286,9$ руб.

За второй месяц: $(p)_2 = 364969 \times 0,01968 = 7146$ руб.

За третий месяц: $(p)_3 = 357632 \times 0,01968 = 7002$ руб. и т.д.

Эти цифры следует сравнить с данными таблицы (5.2) – «График платежей».

Суммируя, например, величины процента в течение 6 месяцев и сравнивая их с суммой процентов за эти же месяцы, указанные в табл.5.3, определим разницу между фактически начисленным и должным процентом за выбранный период.

В анализируемом графике платежей эта разница (**лихва**) оказалась не-большой и **составила примерно 4 тыс. рублей.**

Это означает, что банк «Русский Стандарт» **незначительно, но использует данный вид ростовщичества.**

При анализе такого вида ростовщичества необходимо сравнивать, хотя бы суммы процентов, взысканных за первую и вторую половину срока кредита.

С чем связано стремление Кредитора к такому виду ростовщичества?

Оно обусловлено двумя основными причинами:

- взимая прибыль в авансовом режиме, Ростовщик использует ее для предоставления займа другим Заемщикам (получает прибыль из досрочно полученной прибыли);
- взимая процент в авансовом режиме, и связывая свой процент со ставкой рефинансирования Центробанка, Ростовщик может увеличить ставку процента на невостребованную им часть основного долга и переложить бремя ответственности за инфляцию и изменение государственной финансовой политики с себя на Заемщика.

Последняя из указанных причин нашла подтверждение в правиле п.23 указанного выше договора ООО «РУСФИНАНС БАНК».

5.1.5. Лихва, образуемая за счет досрочного расторжения договора по инициативе Кредитора, и ее оценка

Расторжение кредитного договора – право участников. Однако расторжение может осуществляться на основе равноправия и справедливости или на условиях правового произвола, обмана и диктата, поддерживаемого органами государственной власти.

Рассмотрим несколько методов соответствующего ростовщичества.

Первый метод – провоцирование Кредитором досрочного расторжения договора по инициативе Заемщика из-за одностороннего увеличения ставки процента.

Рассмотрим пример применения этого метода. Приведем выдержки из кредитного договора ОО «РУСФИНАНС БАНКА»:

«1. Кредитор обязуется предоставить Заемщику денежные средства..., а Заемщик обязуется возратить полученный Кредит, внести плату за него...

23. Кредитор вправе в одностороннем порядке увеличивать размер процентов за пользование кредитом в случае увеличения Банком России учетной ставки (ставки рефинансирования)

24. Уведомление Кредитора об увеличении размера процентов за пользование кредитом и соответственно об изменении ежемесячного платежа, предусмотренного в п.10 и в п.11, может быть послано в адрес Заемщика заказным письмом с уведомлением о вручении либо передано простым вручением. Новый размер процентов применяется к настоящему кредиту по истечении 30 календарных дней с даты направления в адрес Заемщика уведомления об изменении процентной ставки. Если Заемщик не согласен с увеличением процентов за пользование кредитом, он должен до введения в действие нового размера вернуть Кредитору оставшуюся сумму кредита, уплатить причитающиеся проценты и другие обязательные платежи по настоящему договору.

25. Определенный настоящим договором размер процентов за пользование кредитом, суммы комиссии за ведение и обслуживание ссудного счета, а также размер штрафных санкций может быть в одностороннем порядке уменьшен Кредитором. Соответствующая информация доводится до клиента путем размещения объявлений о новом размере процентной ставки на территории офисов Банка и/или через Интернет на сайте Банка.».

Проанализируем характер приведенных правил договора, обращая внимание на часть, выделенную жирным шрифтом.

Во-первых, никто из участников не должен иметь право менять условия договора, особенно его существенный признак, в одностороннем порядке, руководствуясь своей волей. **Это – правовой произвол**. Если бы органы государственной власти стояли на страже прав и свобод граждан, то за такие действия Кредитора долг Заемщика такому Кредитору должен аннулироваться (ликвидироваться) постановлением надзорных органов власти согласно Закону, а деньги взысканные Кредитором по такому договору, должны изыматься в доход Государства.

Во-вторых, если Кредитор в одностороннем порядке меняет ставку процента и размер ежемесячных платежей, то Заемщик должен иметь право

прекращать уплату долга и требовать расторжения договора (на основании решения суда), аннулирование долга и уплаты Кредитором неустойки за нарушение условий кредитного договора. Надо понимать, что Заемщик, беря заем принимает на себя обязанности перед третьими лицами. Поэтому величина неустойки должна покрывать ущерб, нанесенный не только Заемщику, но и третьим лицам, обязательства перед которыми должны были покрываться за счет заемных средств. Отсутствие защиты прав Заемщика на уплату ему неустойки, определенной и защищенной Законом, – **правовой произвол**.

В-третьих, в рассматриваемом примере Банк осуществляет два вида ростовщической деятельности:

- стремится взыскать с Заемщика процент сверх того процента, который установлен в договоре (вид лихвы);
- стремится взыскать долг и проценты раньше срока, предусмотренного договором (вид лихвы).

Второй метод – необоснованное расторжение договора по инициативе Кредитора.

Продолжим цитирование указанного выше договора:

«Досрочный возврат кредита

26. Кредитор вправе в одностороннем порядке потребовать от Заемщика досрочного возврата суммы кредита, уплаты причитающихся процентов и комиссии в случае:

а) заемщик намерен изменить или уже изменил место жительства, либо прекратил трудовые отношения со своим работодателем и не имеет другого постоянного источника дохода; ...

з) заемщик в течение 10 календарных дней не представил по требованию Кредитора справку о доходах за испрашиваемый период».

Во-первых, приведенные правила не связаны с отказом Заемщика от исполнения своих обязательств или с их ненадлежащим исполнением. Согласно Конституции РФ и Закону Заемщик вправе менять место своего жительства, в том числе квартиру в данном городе, и Кредитор не должен подавлять это право гражданина.

Особенно «восхищает» условие: «заемщик **намерен** изменить место жительства». Это – яркий пример правового произвола.

За такие «условия договора» и их использование надзорные органы должны иметь право согласно Закону освобождать Заемщика от уплаты кредитного долга и заставлять Кредитора уплачивать ему неустойку.

Во-вторых, при досрочном возврате части кредитного долга возникает следующая ситуация. Взысканный Кредитором процент берется со всей суммы займа, а не с той части, которой фактически пользовался Заемщик до момента досрочного расторжения договора.

Тем самым Кредитор осуществляет ростовщичество и получает лихву.

Рассмотрим пример оценки лихвы.

Предположим, что кредит предоставлен в размере 2 млн.руб. на 2 года под 20% в год с равномерным поквартальным погашением долга.

Балансовое равенство примет вид:

$$\begin{aligned} 2,0 \text{ (млн.руб.)} &= y(1,05^{-1} + 1,05^{-2} + 1,05^{-3} + 1,05^{-4} + \dots + 1,05^{-8}) = \\ &\approx y(0,952 + 0,906 + 0,863 + 0,821 + 0,782 + 0,745 + 0,709 + 0,675) \\ &= 6,453 \text{ y.} \end{aligned}$$

Ежеквартальный платеж в погашение кредита составит (примерно):

$$y \approx 309\,933 \text{ руб.}$$

Плановые обязательства Заемщика по возврату долга без учета комиссии составят:

$$\text{Плановая сумма долга} = 309\,933 \times 8 = 2\,479\,466,9 \text{ руб.}$$

Теперь предположим, что Кредитор по указанным основаниям расторгает договор по истечении 1 года и, получив сумму, равную $(309\,933 \times 4) = 1\,239\,732$ рубля, требует досрочного возврата займа.

Предположим, что с возвращаемой суммы основного долга Кредитор не требует уплаты процентов и комиссии, *иначе это будет «явным ростовщичеством»*.

Надо оценить величину уплаченного за год основного долга, который входит в состав **выплаченной суммы – 1 239 732 руб.**

За первый квартал сумма процента составила $2\,000\,000 \times 0,05 = 100\,000$ руб. В сумме первой выплаты величина основного долга должна составлять: $309\,933 - 100\,000 = 209\,933$ руб.

За второй квартал процент должен начисляться на сумму $(2\,000\,000 - 209\,933)$ и равняться 89 503 руб. Сумма основного долга в составе второго платежа должна быть равна $309\,933 - 89\,503 = 220\,430$ руб.

За третий квартал процент должен начисляться на сумму, равную $(2\,000\,000 - 209\,933 - 220\,430) = 1\,569\,637$ руб. Он составит $1\,569\,637 \times 0,05 = 78\,481,85$ руб. В сумме выплаты за третий квартал величина основного долга должна составлять $(309\,933 - 78\,481,85) \approx 231\,451$ руб.

За четвертый квартал процент начисляется на сумму $(2\,000\,000 - 209\,933 - 220\,430 - 231\,451) = 1\,338\,186$ руб. Он будет равен $(1\,338\,186) \times 0,05 = 66\,909$ (руб.). Сумма основного долга, вошедшая в плату за четвертый квартал, составит $(309\,933 - 66\,909) = 243\,024$ руб.

Таким образом, кредитор при досрочном расторжении договора требует вернуть ему оставшуюся часть долга в сумме:

$$\begin{aligned}\text{Основной долг} &= (2000000 - 209\,933 - 220\,430 - 231\,451 - 243\,024) = \\ &= 1\,095\,162 \text{ руб.}\end{aligned}$$

Возникает вопрос, какие приемы ростовщичества использует Кредитор при таком расторжении договора?

Рассмотрим один из таких приемов – **сохранение неизменной базы и методики начисления процента**.

Базой начисления процента будем называть величину предоставленного займа. По условиям договора и до его расторжения она была (в данном примере) равна 2 млн. руб.

Досрочное расторжение кредитного договора с требованием досрочного возврата 1 095 161 рубля, если договор необоснованно (противоправно) расторгнут по инициативе Кредитора, **можно (и нужно) рассматривать как:**

- изменение базы начисления процента, т.е. как изменение суммы займа;
- как сокращение срока займа;
- как требование, эквивалентное предоставлению Заемщиком займа Кредитору в размере досрочно возвращаемой суммы денег;
- как нанесение ущерба инвестиционным планам Заемщика, которые приводят к необходимости расчета неустойки и т.д.

Рассмотрим только один аспект односторонних волюнтаристских действий Кредитора – **изменение базы исчисления процента**.

Поскольку Заемщик смог фактически за срок кредита использовать только часть займа, равную $(2\,000\,000 - 1\,095\,162) = 904\,838$ руб., необходимо пересчитать величину процента в расчете на фактически предоставленный кредит. Пересчитывать можно разными способами с учетом разных факторов, разных прав и свобод участников правоотношений.

Рассмотрим наиболее простой «метод пересчета».

Будем исходить из того, что Заемщик, не нарушая графика выплат, смог использовать за годовой период только сумму, равную $(2\,000\,000 - 1\,095\,162) = 904\,838$ руб. Именно на эту, фактически использованную сумму, необходимо начислять и выплачивать процент. На сумму, взысканную раньше срока Кредитором, начислять процент и взыскивать – нельзя.

При таком предположении «базой начисления процента» должны быть не 2 млн. руб., а фактически использованный заем в объеме 904 838 руб.

В связи с этим возникает вопрос, какую лихву хочет получить Кредитор, не меняя базу, на которую начисляется процент?

Разделим два условия, которые одновременно использовал Кредитор:

- изменение суммы займа;

- изменение срока кредита.

Учет для простоты и сначала только изменение суммы займа («базы начисления процента»).

В этом случае балансовое равенство на период 2 года при той же ставке процента и равномерности погашения долга примет вид:

$$904\,838 \text{ руб.} = 6,453 \text{ у.}$$

Отсюда величина ежеквартальной выплаты должна была составлять:

$$y \approx 140\,218 \text{ руб.}$$

Плановый долг Заемщика должен был составлять:

$$\text{Плановый долг} \approx 1\,121\,758 \text{ руб.}$$

Сравнивая эту величину с уже выплаченной суммой **1 239 732 руб.**, трудно заметить, что Кредитор получил разницу:

$$\text{Лихва} = 1\,239\,732 - 1\,121\,758 = 117\,974 \text{ руб.}$$

Требую досрочный возврат займа, ***Кредитор получает лихву за счет изменения базы исчисления процента за пользование заемными средствами.***

Если он сумеет истребовать с Заемщика не только возврат займа, но и уплату процентов и комиссии с неиспользованной части кредита, то суммарный размер лихвы может сильно возрасти.

5.1.6. Лихва, образуемая за счет ограничения кредитором прав заемщика на досрочный возврат кредитного долга, и ее оценка

Изучение текста кредитных договоров, предлагаемых разными банками, позволяет выявить разные приемы ограничения прав Заемщика на досрочный возврат долга:

- 1) запрет на досрочное погашение Заемщиком кредитного долга, выраженный в явной или в неявной форме;
- 2) разрешение погашения кредитного долга с условием, что Заемщик досрочно выплачивает сумму займа с уплатой процентов за весь плановый период кредита;

3) разрешение досрочного погашения кредита после заранее оговоренного в договоре периода.

В качестве примера первого приема рассмотрим выдержку из Кредитного договора № КПУ/0011/... от 2007 года Акционерного банка «БТА-Казань»:

«Акционерный коммерческий банк «БТА-Казань» (открытое акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Кредитор», в лице Председателя Правления ..., действующий на основании Устава и, именуемый в дальнейшем «Заемщик», ... заключили настоящий договор о нижеследующем.

*14. Заемщик вправе досрочно погашать суммы задолженности по настоящему договору **при условии предварительного согласования Кредитора за семь банковских дней либо в иные, согласованные с Кредитором, сроки.***

Комментарий авторов к условиям договора.

Во-первых, Кредитор «предоставляет» Заемщику право, которым он должен обладать независимо от воли и желания Кредитора.

Во-вторых, предоставляется право не досрочного погашения кредита в полном объеме, а «право погашать суммы» (части) «задолженности». Под термином «задолженность» может пониматься долг, возникший в результате просрочки планового платежа. Такая формулировка позволяет Кредитору отказывать Заемщику в праве досрочного погашения будущего планового платежа согласно графику погашения кредита.

В-третьих, «условие предварительного согласия» Кредитора означает, что без такого согласия Заемщик лишен права досрочного погашения кредитного долга. В неявной форме – **это запрет на досрочное погашение кредитного долга по инициативе Заемщика.**

Причина проста – Кредитор хочет получить больше законный и ростовщический доход с Заемщика, а для этого стремится продлить кредитные отношения.

Ростовщический характер второго приема является очевидным. Кредитор хочет получить с Заемщика процент за период времени, в течение которого Заемщик не пользовался кредитом. Это вид ростовщичества.

Более сложным является третий прием. Он может осуществляться без ростовщичества или с использованием ростовщичества. Ростовщичество может быть связано не с осознанными действиями Кредитора, которые возникают в результате недостаточной правовой культуры.

Сначала рассмотрим случай, когда обвинять Кредитора в ростовщической деятельности **нет правовых оснований.**

Банковская деятельность, как и любая предпринимательская деятельность должна приносить доход и прибыль. В качестве сырья используются депозитные ресурсы, а в качестве продаваемого товара – кредитные ресур-

сы. Деятельность банков должна обеспечивать им получение минимальной необходимой прибыльности (рентабельности). Поэтому, предоставляя кредит, банки вправе рассчитывать на получение определенной маржи и это может и должно отражаться в ограничении срока досрочного погашения кредита.

Приведем следующий пример. Студенты 4-го курса архитектурного факультета КГАСУ, занимающиеся предпринимательской деятельностью и прослушав лекции первого автора, сумели получить в 2007 году кредит в одном из банков Казани, предусмотрев в договоре кредита право досрочного погашения долга. Получив кредит, они быстро погасили его, сумев получить прибыль и рассчитывая повторить такую же операцию в этом же или в другом банке. Это им не удалось.

Банки вынуждены ограничивать досрочное погашение кредита без ущерба для себя.

Вопрос заключается в том – как это делать?

Во-первых, речь должна идти не о праве Заемщика досрочного погашения кредита и не о праве Кредитора ограничить право Заемщика. Речь должна идти о фиксированной неустойке, которую должен уплатить Заемщик, если кредитный договор будет расторгнут за счет досрочного возврата долга раньше установленного сторонами срока, не рассматривая проблему оценки минимальной рентабельности (речь идет о периоде 1-3 месяца и больше), в зависимости от величины кредита, срока его действия и установленной законом банковской маржи.

Если Кредитор подменяет условие неустойки запретом досрочного погашения – это ростовщичество. Если вместо ограничения такого права вводится условие выплаты неустойки, а ее размер является фиксированным и не превышает договорного значения, действия Кредитора, как правило, не будут ростовщичеством.

Во-вторых, неустойка не должна начисляться на процент и комиссию. Она не должна использоваться для превращения простого процента в сложный процент.

Для использования института неустойки может использоваться «предварительный договор», представления о котором определены статьей 429 ГК РФ.

5.2. Анализ сложных договоров, в которых не используется ипотека

Напомним, что в простых договорах кредит предоставляется под обеспечение займа текущими доходами Заемщика. В сложных договорах используются дополнительные методы обеспечения гарантий возврата долга, и в состав договора включаются «дополнительные предоставления Заемщика», которые призваны обеспечить возврат долга.

В данном разделе рассматриваются типичные виды таких дополнительных предоставлений, кроме договора об ипотеке.

5.2.1. Ростовщичество, связанное с обеспечением кредитных договоров, страхованием жизни заемщика и его имущества

Вспомним представление *о природе ростовщичества*: отрыв денежного долга (займа вместе с процентами на него) от товарного эквивалента.

В отсутствие залогового и иного вещного обеспечения кредитный долг обеспечивается доходами Заемщика, получаемыми за счет участия в производстве и реализации каких-либо товаров (вещей, работ, услуг).

Вспомним, что при страховании жизни или утраты трудоспособности каждый гражданин (страхователь) уплачивает страховщику договорную сумму, из которой при наступлении страхового случая страхователь или его правопреемник по договору страхования получает «страховую премию». Размеры страховых и страховых премий зависят от средних статистических данных о рисках. До полной выплаты страховки страховая премия выплачивается за счет доходов страховщика.

Страховая премия является разновидностью социальной защиты и результатом социальных завоеваний.

В случае, когда Займодавец (Кредитор) согласно дополнению к договору кредита хочет получить страховую премию вместо Заемщика и его родных, возникают две ситуации:

- 1) социальная несправедливость;
- 2) ростовщичество.

Рассмотрим, как это делается. Приведем выдержку из типичного договора, предлагаемого к подписанию ЗАО «ЮниКредит Банк» (г. Москва):

«1. Предмет договора ...

4) оплата страховой премии в сумме по договору страхования, заключенному между заемщиком и страховой компанией на весь срок Кредита, предусматривающего страхование рисков смерти и постоянной полной нетрудоспособности в размере Кредита (не более лимита ответственности страховщика), в соответствии с которым Банк является выгодоприобретателем по риску «смерть в результате несчастного случая или болезни...

2. Предварительные условия

Предварительными условиями возникновения обязанности Банка выдать Кредит по Договору являются:

2.1. Предоставление Банку:

...4) копии страхового полиса и дополнения к нему (договора страхования), оформленного Заемщиком и Страховщиком на 1 (один) год и **на сумму не менее стоимости Автомобиля**, предусматривающего защиту от риска похищения и полного уничтожения Автомобиля, согласно которому Банк является выгодоприобретателем по риску «угон» и «полное уничтожение автомобиля»;

5) копии страхового полиса добровольного страхования гражданской ответственности и дополнения к нему (договора страхования), оформленного Заемщиком и Страховщиком с таким расчетом, чтобы суммарный лимит ответственности составлял не менее 10 000 (десять тысяч) долларов США для себя и каждого лица, допущенного к управлению Автомобилем **согласно списку**, указанному в Приложении №1 к Договору;

6) копии полиса обязательного страхования гражданской ответственности на срок не менее 1 (одного) года, оформленного без рассрочки платежа страховой премии;...

2.2. Заключение Заемщиком и Банком договора о залоге Автомобиля по форме Банка...

2.3. Заключение супругом/супругой Заемщика (далее «Поручитель») и Банком договора поручительства по форме Банка....»

Кратко проанализируем комплекс приведенных правил.

Во-первых, сгруппируем вместе все виды дополнительных обязательств Заемщика, которые Кредитор использует одновременно для обеспечения гарантий погашения кредитного долга:

- 1) залог автомобиля, цена которого должна покрывать денежную сумму долга;
- 2) страховую премию на случай смерти или утраты трудоспособности, которая должна полностью покрывать сумму долга в денежном выражении;
- 3) страховую премию по страховке автомобиля, которая должна полностью покрывать стоимость автомобиля;
- 4) страховую премию по добровольному страхованию гражданской ответственности с включением Банка в список пострадавших;
- 5) страховую премию по обязательному страхованию, которая частично компенсирует потерю автомобиля при несчастном случае;
- 6) договор «поручительства», согласно которому ответственность за погашение долга перед Банком несет супруга/супруг Заемщика.

В случае, например, аварии и гибели Заемщика все эти виды обеспечения используются **одновременно**, а не по принципу «или-или».

Такой комплексный характер разных обеспечений возвратности кредитного долга позволяет Кредитору «накручивать» сумму долга выше цены заложенной вещи, нарушая ТДБ и получая ростовщический доход (**лихву**).

Напомним, что при соблюдении ТДБ цена долга по кредитному договору со всеми выплатами не должна превышать рыночную цену заложенной вещи.

Если, например, по каким-то причинам (в результате болезни или несчастного случая) Заемщик умер, то залог неповрежденного автомобиля должен полностью покрывать его долг. Претендовать на выплату страховой премии Кредитор не должен, а наследники Заемщика не должны терять страховую премию и доказывать в суде свое право на нее.

Стремление получить доход одновременно за счет разных обязательств, дополняющих обязательство Заемщика по кредитному договору и используемых по принципу «и – и», а не «или – или» – **типичный прием ростовщичков**. Чем больше они нарушают ТДБ, тем больше возникает разных способов несправедливого получения дохода за счет предоставленного кредита.

Во-вторых, обратим внимание на специфику документов, обеспечивающих возврат кредитного долга. Все они являются разновидностями не только договоров, но и ценных бумаг, на которых обозначена их ценность. Цена этих бумаг фиксирована, остается неизменной во времени.

В то же время, Кредитор взыскивает с Заемщика уплату долга согласно «графику платежей». По мере выплаты долга гарантийное обеспечение оплаты оставшейся части долга, как и сам долг, должно уменьшаться. В противном случае происходит отрыв ценных бумаг от денежной суммы долга и от вещного обеспечения. Это приводит к нарушению ТДБ с использованием ценных бумаг и разрыва между ценой вещи и ее денежным эквивалентом.

Этот отрыв не контролируется Заемщиком, он усиливается, если Кредитор уступает права требования к Заемщику третьим лицам. Тогда в ростовщичество включаются третьи и четвертые лица, возникает кооперация разных ростовщиков.

В-третьих, обратим внимание на специфику одновременного обеспечения кредита страхованием имущества и залогом застрахованного имущества.

Страхование в пользу Банка заложенного имущества (от аварии, угона, несанкционированной продажи) должно исключать использование залогового права на ту же самую вещь. Одновременное использование таких обеспечений осуществляется лишь тогда, когда Кредитор хочет получить (и получает) денежную сумму долга в объеме, превышающем цену заложенной вещи, т.е. при ростовщичестве.

В-четвертых, обратим внимание на специфику использования страхования жизни или утраты трудоспособности для расчета Заемщика с Кредитором.

Это – пример цинизма, социальной несправедливости и пренебрежения морально-этических норм, присущих ростовщичеству и иным видам социального паразитизма.

Фраза: «*Банк является выгодоприобретателем по риску «смерть в результате несчастного случая или болезни»*» **означает**, что вместо пост-

радавшего при несчастном случае Заемщика и членов его семьи всю страховую премию получит Банк.

В частности, это будет означать, что родственники лишаться средств, необходимых для организации лечения, содержания нетрудоспособного или для похорон погибшего Заемщика. Планирование получения денег за счет потери жизни, «нажива на смерти» – высшая форма ростовщического цинизма и социальной апатии высших органов государственной власти, которые должны ограничивать и запрещать такую форму «расчета после смерти».

Теперь обратим внимание на величину претензий Кредитора: *«оплата страховой премии... в размере Кредита»*.

Учтем, что «размер Кредита», установленный при заключении Договора и обеспеченный страховой премией, превышает остаток долга, а счетчик процентов крутится безостановочно до решения суда при иске Кредитора к «умершему Заемщику». Нетрудно на конкретных примерах оценить величину лихвы, полученной за счет страховой премии.

5.2.2. Ростовщичество, связанное с обеспечением кредитных договоров залогом движимого имущества

Напомним, что при заключении кредитных договоров, обеспеченных залогом прав собственности на движимые вещи (автомобили и т.п.), денежное выражение долга (сумма займа вместе с начисленными на нее процентами) должна быть равна рыночной цене заложенной вещи. Денежный и товарный расчет должны быть равноценными и взаимно заменяемыми («ликвидными товарами»).

Величина займа соответствует «залоговой цене» вещи, а разница между рыночной ценой и залоговой ценой должна быть равна суммарному проценту, начисленному на сумму займа (кредита). В этом случае в рамках договора обеспечивается ТДБ. По всей совокупности таких договоров в стране обеспечивается ТДБ в рамках соответствующей финансово-кредитной политики.

Вспомним ранее введенные соотношения 2.2-2.4:

$$D_{\text{олг}} = C_{\text{вещи}} \quad (2.2)$$

$$C_{\text{вещи}} = C_{\text{залог}} + \Delta, \quad (2.3)$$

$$C_{\text{залог}} = S_0; \Delta = (n \cdot p/100) C_{\text{залог}} \quad (2.4)$$

где: $D_{\text{олг}}$ – денежный долг по договору кредита (сумма займа плюс процент за пользование заемными средствами); $C_{\text{вещи}}$ – вещное обеспечение того же самого долга (цена вещи); $C_{\text{залог}}$ – залоговая цена имущества; $\Delta = (n \cdot p/100) C_{\text{залог}} =$

$= (n \cdot p / 100) S_0$ – разница между рыночной и залоговой ценой вещи, равная суммарному проценту, начисленному на величину займа (кредита); p – ставка процента, выраженная в процентах; $p/100$ – ставка процента, выраженная в долях.

Напомним, что величина кредитного долга за « n » периодов без учета комиссии определяется соотношением: $x_n = x_0(1 + p/100)^n$.

Теперь обратимся к опыту.

В качестве примера рассмотрим выдержку из кредитного договора «ЮниКредиБанка» (ЗАО, г. Москва):

«КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР

г. Москва

«___» _____ 200__ г

Закрытое акционерное общество «ЮниКредит Банк», именуемое в дальнейшем «Банк», созданное и зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, с местонахождением по адресу: 119034, г. Москва, Пречистенская наб, 9, с одной стороны, и

(фамилия, имя, отчество)

Паспорт: серия и номер _____ Дата выдачи _____

Выдан (кем) _____ Адрес регистрации _____

(далее Заемщик), с другой стороны, заключили настоящий договор (далее «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Банк предоставляет Заемщику кредит в сумме _____ (_____) рублей / РФ, долларов США/евро (далее «Кредит») на срок до «___» _____ 200__ (далее «Дата Полного Погашения Кредита»), а Заемщик обязуется вернуть Банку сумму Кредита и оплатить начисленные проценты и комиссии в сроки, установленные настоящим Договором.

1.2. Кредит предоставляется на следующие цели:

1) Оплата (не более чем _____ % – включается в Договор при оплате части стоимости Автомобиля – за счет собственных средств Заемщика) стоимости приобретаемого Заемщиком у _____ («Продавец») автомобиля («Автомобиль»):

марка: _____

идентификационный номер (VIN): _____

двигатель _____

кузов: _____

шасси: _____

год выпуска: _____

цвет: _____

в размере рублей /РФ, долларов США/евро.....

2. Заключение Заемщиком и Банком договора о залоге Автомобиля по форме Банка.....

4. Обеспечение

4.1. В качестве обеспечения погашения Заемщиком Задолженности по Кредиту, а также иным денежным обязательствам Заемщика по Договору **Заемщик предоставляет Банку залоговое право на Автомобиль, оформленное договором о залоге...**

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Заемщик обязан

5.1.1. (оплатить Банку комиссию за организацию Кредита....)

5.1.2. **возвратить Кредит, уплатить проценты за пользование кредитом, а также комиссии Банка в порядке и на условиях, предусмотренных Договором....».**

1. Первый типичный способ получения лихвы связан с нарушением условия 2.2.

Долг по кредитному договору вместе с начисленным на него процентом не должен превышать цены заложенной вещи. В противном случае в договоре нарушается ТДБ, а по совокупности аналогичных договоров в стране нарушается ТДБ в масштабах государства.

Для определения лихвы необходимо из суммы кредитного долга вычесть рыночную цену предмета залога.

Например, если автомашина стоит 500 тыс. руб., а сумма кредитного долга составляет 700 тыс. руб. при нулевом первоначальном взносе, **то лихва будет равна 200 тыс. руб.**

2. Второй типичный прием ростовщичества связан с несправедливым занижением залоговой цены. Согласно мировому опыту защиты прав Заемщика залоговая цена ценного и относительно долговечного имущества не должна быть ниже 70%. Это означает, что суммарный процент за кредитный период не должен превышать 30% от цены заложенной вещи. Заботясь об интересах заемщика и обеспечивая гарантию рентабельности работы банков, органы государственной власти разрабатывают специальные меры поддержки банков без нарушения ТДБ. Обесценение имущества сверх таких (установленных законом) пределов должно считаться лихвой.

Залоговая цена определяется соотношением 2.4. На опыте залоговая цена равна сумме «первоначального взноса» плюс суммарный процент за период кредита. Типичные значения этих характеристик кредитного договора приведены в табл.5.4 для договоров «СПУРТ БАНКА» в 2006 году.

Рассмотрим данные, приведенные в первом столбце таблицы.

Вычетом первоначальный взнос. Получим 75% от цены заложенного имущества. В предположении одноразовой выплаты в конце кредитного перио-

Таблица 5.4

Условия предоставления автокредитов по разным кредитным политикам «Спурт банка»

Условия	«Стандартный»	«10-процентный»	«Профессиональный»	«Поддержанные отечественные»
Срок	До 5 лет	До 5 лет	До 5 лет	До 3 лет
Ставка %	16-18%	16-19%	15-18%	18%
Первонач. взнос	Не менее 25%	Не менее 10%	Не менее 25%	Не менее 30% от стоим. машины
Обеспечение	Залог, страховка	Залог, страховка	Залог, страховка	Залог, страховка
Другие условия	Справка о доходах; страх.св.	Справка о доходах; страх.св.	Справка о доходах; страх.св.	Справка о доходах; №2-НДФЛ, страховое свидетельство

да (5 лет) Заемщик должен выплатить $16 \times 5 \times 0,75 = 67\%$ от рыночной цены. Залоговая цена может рассматриваться как разница между 100% и суммой $(25\% + 67\%) = 92\%$. Если залоговую цену определить таким образом, то она оказывается равной 8% от цены заложенного имущества вместо 70%. Это – крайне несправедливо.

Если за основу принять указанный «стандарт» залоговой цены, то в данном примере и в сравнении с указанным «стандартом» лихва оказывается равной 62% от цены заложенного имущества.

3. Третий способ ростовщичества связан с отрывом кредита от вещного обеспечения кредита.

В табл. 5.4 указана величина «первоначального взноса», т.е. той части затрат на покупку, которая осуществляется Заемщиком за счет собственных средств. Это означает, что для приобретения автомобиля используется сумма займа (кредита), которая меньше рыночной цены приобретаемого имущества.

Если исходить из сохранения ТДБ, то закладывать вещь стоимостью 100% от рыночной цены нельзя за деньги, сумма которых равна, например, 75% от рыночной цены. Происходит обесценение заложенной вещи.

С одной стороны, Кредитор обесценивает вещь Заемщика, а с другой – накручивает величину долга, большую чем 100% от рыночной цены вещи. В этом случае ростовщический доход сочетается с нанесением ущерба Заемщика путем удешевления цены предмета залога. Это – «ростовщичество в квадрате».

4. Рассмотрим четвертый типичный способ получения ливхвы.

Сначала изучим с позиций Заемщика вопрос об экономической целесообразности погашения кредита после оформления договора о залоге.

Вернемся к представлениям о погашении кредитного долга и использованию балансового уравнения.

Выше рассматривался пример поэтапного погашения долга. В рассмотренном примере последний (четвертый) платеж (величина y_6) был равен 5 944 680 руб.

А теперь для того же примера рассмотрим вариант, при котором Заемщик один раз выплачивает сумму займа в конце кредитного срока:

$$y_1 = y_2 = y_3 = y_4 = y_5 = 0, y_6 = ?$$

Для рассмотренного в разделе 3.2 примера эта величина определяется соотношением:

$$y_6 = 10,0 \times 1,09^6 = 16\,771\,000 \text{ руб.}$$

Нетрудно заметить, что при поэтапном погашении кредитного долга величина бремени Заемщика оказывается меньше, чем при разовом погашении долга: $\Delta = 6\,771\,000 - 4\,944\,680 = 1\,826\,320$ руб.

Указанная разница характеризует экономическую целесообразность поэтапного погашения кредитного долга для Заемщика до окончания срока кредита.

Экономическая целесообразность поэтапного расчета Заемщика для Кредитора обусловлена ростом надежности защиты им своих интересов и возможностью использования получаемых выплат в новом финансовом обороте. Существенным является и то обстоятельство, что движимые вещи обладают относительно высокой скоростью амортизации. С учетом этого обстоятельства Кредитор заинтересован в том, чтобы динамика погашения денежного долга **соответствовала динамике амортизации имущества**.

При соответствии таких динамик в рамках договора соблюдается ТДБ. Участники договора вправе устанавливать любой график погашения долга, который соответствует их интересам, но в целях обеспечения ТДБ и экономической справедливости необходимо ежегодно пересматривать характер залогового обеспечения. Если темп погашения долга превышает темп амортизационного износа, то залоговое обеспечение оказывается по цене выше денежного долга.

Величина пихвы при такой ситуации будет равна разнице между выплаченной величиной долга и изменением цены имущества в результате амортизации.

5. Пятый способ взимания пихвы при залоговом обеспечении кредита связан с отрывом залогового обеспечения от кредитного долга при уступке Кредитором права требования к Заемщику третьему лицу. В этом случае возникает кооперированное ростовщичество. Выделим этот способ в отдельный подраздел.

5.2.3. Ростовщичество, связанное с уступкой кредитором третьим лицам прав требования к заемщику

Механизм уступки Кредитором прав требования к Заемщику широко используется в тех случаях, когда кредит обеспечен залогом или ипотекой. Напомним, что в этом случае ТДБ обеспечивается ценовой эквивалентностью денежного долга и вещи вместе с правом собственности на нее. Оба таких вида расчета являются (должны быть) эквивалентными и взаимозаменяемыми.

Теперь рассмотрим выдержку из кредитного договора, предлагаемого к подписанию банком ООО «РУСФИНАНС БАНК», текст которого рассматривался в предыдущих подразделах:

«32. Кредитор вправе без уведомления Заемщика передать другой кредитной организации все свои права требования по возврату кредита и процентов за пользование им, вытекающие из настоящего договора».

«Переведем» эту правило «на русский язык». Передача права требования без уведомления Заемщика означает, обязательство Заемщика продается третьему лицу без согласия Заемщика.

В рыночных условиях любой «товар», включая «обязательственное право» (право требования) продается только тогда, когда оно имеет ценность, имеет спрос и приобретателю такого права может принести удовлетворение потребностей (доход, прибыль). Если сказать еще проще, то приобретателю такого права его покупка должна приносить доход.

Авторы не располагают конкретными документами по операциям уступки права указанного банка. Поэтому рассмотрим модельную ситуацию.

Предположим, что Банк накапливает обязательства заемщиков по разным кредитным договорам, обеспеченным залогом вещей (вместе с правом собственности на них). Хранятся такие обязательства в соответствующем депозитарии.

Банк может изготовить вторичную ценную бумагу на множество кредитных обязательств и предложить ее к продаже (уступке прав требования) по такой ценной бумаге. Ценность вторичной ценной бумаги заключается не только и не столько в суммарной цене всех кредитных обязательств, которые отражены в новой ценной бумаге, а в общей цене всех видов имущества, которое обеспечивает цену бумаги.

Приобретатель вторичной ценной бумаги вправе выпустить, например, облигации займа, обеспеченные соответствующим имуществом. Приобретателям облигаций (третичных ценных бумаг) обещается выплата процента (прибыли).

Каждая новая ценная бумага (вторичная и все третичные) выполняют роль «финансового мультипликатора», т.е. множителя, который увеличивает цену вторичной денежной массы.

Во-первых, общая цена вторичной денежной массы отрывается от товарного обеспечения, нарушая ТДБ. Отрыв оказывается тем большим, чем больше оказываются «финансовые мультипликаторы». Чем длиннее цепочка новых вторичных ценных бумаг и больше число мультипликаторов, тем сильнее отрыв ценных бумаг от товарного обеспечения и соответствующих им денег (государственной валюты).

Это – типичный вид ростовщичества.

Во-вторых, Кредитор, выпустивший вторичную ценную бумагу, взимает с Заемщика кредитный долг согласно «графику платежей», не отражая это обстоятельство в товарном обеспечении долга.

С одной стороны, «финансовые мультипликаторы» приводят к росту цены вторичной денежной массы, а с другой стороны, Кредитор обесценивает первичные ценные бумаги, не отражая суммы погашения долга во вторичных ценных бумагах. Используется «обратный финансовый мультипликатор», усиливающий отрыв ценных бумаг от товарного обеспечения. Чем больше выплатит Заемщик по кредитному договору, а Кредитор не отразит такие выплаты в вещном обеспечении кредита, тем сильнее произойдет нарушение ТДБ в рамках кредитного договора, обеспеченного залогом. Это – типичный вид ростовщичества.

В-третьих, уступая третьим лицам право требования, Кредитор получает доход за счет Заемщика и его средств, не делясь с Заемщиком получаемой за его счет прибылью. Это – несправедливо и является способом паразитирования Кредитора за счет Заемщика.

Для выявления и оценки лихвы необходимо в текст договора включить обязанность Кредитора согласовывать договор об уступке с Заемщиком и представлять его дубликат об уступке Кредитором прав требования по залого (и закладу) третьему лицу Заемщику.

Если Кредитор будет осуществлять такую уступку с указанием цены объекта залога (заклада), не отражая в договоре уступки выплаты Заемщиком денежного долга Кредитору, то такие выплаты будут представлять собой лихву. Чем выше будут такие выплаты, тем сильнее будет происходить отрыв цены заложенного имущества от денежной величины долга (будет больше лихвы). Величина мультипликатора, характеризующего дальнейшее нарушение ТДБ и вторичные виды и размеры лихвы, зависит от свойств вторичных ценных бумаг, которые на основе приобретенного права производит и вводит в обращение правопреемник Кредитора.

Рекомендация для Законодателя и участников кредитных отношений.

В кредитном договоре необходимо предусматривать условия:

- 1) уступка Кредитором прав по кредитному договору возможна только при наличии согласия Заемщика;
- 2) уступка Кредитором прав по кредитному договору должна сопровождаться уступкой обязанности Заемщика уплачивать долг не Кредитору, а его преемнику по кредитному договору и на тех же договорных условиях;
- 3) Кредитор и его правопреемник не вправе выпускать вторичные ценные бумаги, обеспеченные вещными правами Заемщика по цене, превышающей его долг Кредитору, а после выпуска таких бумаг взыскивать с Заемщика денежные выплаты долга.

Без изменения законодательства эти «рекомендации» окажутся бесплодными. Их назначение – раскрыть сущность и характер соответствующего вида ростовщичества.

Глава 6. Анализ кредитных отношений, обеспеченных ипотекой жилья

6.1. Понятийная проблема, в которой необходимо разобраться до анализа договоров

6.1.1 Введение в проблему

Комплекс из кредитного договора и договора об ипотеке относится к разряду самых сложных видов договорных отношений, придуманных человечеством, которые затрагивают основы существования граждан, народов и государства. Наибольшие сложности таких отношений концентрируются в государственном законодательстве об ипотеке. Поэтому во все времена и во всех государствах разработка такого законодательства вызывала большие трудности и споры среди специалистов по ипотеке и ее государственному регулированию.

Для того чтобы не создавать правовые проблемы по ипотеке для граждан, общества и государства, законодательство об ипотеке должно быть настолько детально и тщательно спроектировано, чтобы снять с граждан проблему самостоятельного анализа законов и облегчить им заключение договоров не только об ипотеке, но и договоров о кредите, обеспеченных договором об ипотеке.

«Российские трудности» в решении таких проблем в ходе «перестройки» российской государственности и социально-экономического уклада оказались особенно значимыми, поскольку после Октябрьской Революции 1917 года в России исчезли такие специалисты (в СССР ипотеки и рынка ипотечных обязательств не было). Несмотря на множество юристов и экономистов, защитивших научные диссертационные работы в области ипотеки, Россия в период с 1991 года и по настоящее время не обладает специалистами нужной ей квалификации.

Проблема государственного регулирования ипотеки и кредитных договоров в России оказалась многократно усиленной потому, что руководство России приняло «дружескую помощь» американских специалистов по проектированию законов. Эти «помощники» действительно являлись специалистами, но они решали задачу не «обучения» российских политиков, а задачу превращения законодательства об ипотеке в «закон вредного назначения». Поэтому все самое плохое и вредное, что существовало в области государственного регулирования ипотеки, а также и многое такое, чего никогда и нигде не существовало, но можно было бы придумать, оказалось внедренным в российское законодательство об ипотеке. Были подготовлены кадры «российских специалистов», которые могли бы самостоятельно или почти самостоятельно продолжать «американскую помощь».

Поэтому, оказываясь в положении рядового гражданина, пытающегося разобраться в ипотечном кредитовании, авторам данной работы оказалось необходимым не только разобраться в объективных проблемах ипотеки и «ипотечного кредитования», но и в тех проблемах, которые были искусственно созданы в законодательстве России благодаря «американской помощи». Без анализа таких законодательных проблем разобраться в проблемах контрактного права оказалось невозможным. Лишь после изучения этих проблем стало возможным выработать контрактные меры и действия, направленные на защиту интересов граждан, общества, народов и России в целом.

Основной клубок таких проблем связан с понятийным аппаратом. Множество важнейших правовых, юридических и иных политических терминов в области ипотеки, которые внедрены в законодательство России, оказались специальным образом искаженными, и такое искажение узаконено.

Поэтому в данной работе возникла необходимость параллельного рассмотрения объективных понятий, соответствующих прогрессивному наследию человечества, и тех искаженных понятий, которые внедрены в законы России. Зная разницу между такими понятиями, российский заемщик может в своих договорах, пользуясь свободой договора, использовать объективные понятия. Более того, зная недостатки, сильные и слабые стороны российских законов, гражданин-заемщик может при желании и способности «загнать в угол» ростовщиков, доведя их до банкротства требованием строгого соблюдения неисполнимых законов.

Для простоты рассмотрения ограничим рассмотрение спектра таких проблем лишь той частью отношений ипотеки, которая связана с ипотекой жилья при заключении кредитных договоров.

Сначала определим спектр тех понятий, в которых необходимо разобраться. Чтобы заключать договора об ипотеке, необходимо знать, что является объектом ипотеки.

Термин «объект ипотеки» включает в себя две понятийные компоненты:

- предмет ипотеки (недвижимую вещь);
- право на предмет ипотеки (собственность, сервитут, право аренды и т.п.).

Поэтому, когда идет речь о заключении договора об ипотеке, в договоре необходимо четко и строго охарактеризовать и идентифицировать недвижимость вместе с ее границами и свойствами, а также право на нее, особенно – собственности.

Каждый собственник-залогодатель должен обязательно идентифицировать предмет ипотеки и право на этот предмет.

Поскольку мы ограничились ипотекой жилища и жилья, собственностью на такое имущество, читатель должен знать, что такое «жилище» и «жилье». Эти понятия сильно искажены в российском законодательстве. Поэтому не-

обходимо ввести сначала объективные представления об этих терминах, а затем охарактеризовать допущенное в российском законодательстве искажение этих понятий. После этого, зная сущность и характер допущенного искажения, использовать знания при анализе договоров об ипотеке и договоров о кредите для поиска решения Заемщиком своих проблем.

6.1.2. Объективные представления о ЖКХ, которые необходимо знать при проектировании отношений ипотеки

Читателей, желающих иметь достаточно полные и системные представления о жилище, жилье, собственности, ЖКХ и недостатках Жилищного кодекса РФ, авторы отсылают к работе [5].

Здесь рассмотрим лишь часть таких представлений, необходимых для анализа кредитных договоров, обеспеченных договором об ипотеке «жилья».

Собственность – полная и исключительная (монопольная) бессрочная власть человека (собственника) над вещью

Власть – возможность совершения любых действий властителем над объектом власти для удовлетворения своих потребностей.

В зависимости от объекта власти различают два основных вида власти:

- Власть над вещью и другим объектом природы, кроме человека (полная власть над вещью – собственность).
- Власть человека над человеком (полная власть над человеком называется рабством).

Собственность, соответствующая законам государства, называется «законной», а не соответствующая – «противозаконной».

Возможность реализации власти, разрешенная законом, называется **«правом»**. Право не следует путать с физической, интеллектуальной, морально-этической и другой возможностью совершать какую-то деятельность.

Лицо, установившее собственность на вещь (присвоившее вещь) и реализующее собственность, называется **«собственником»**.

Собственник является законным, если его права собственности признаны и защищаются Государством.

Поскольку заранее определить все виды деятельности собственника в отношении своей вещи невозможно, собственность характеризуют «содержанием».

Содержание собственности – все виды возможной деятельности собственника и результаты такой деятельности, которые не зависят от имени и индивидуальных свойств собственника (являются инвариантами собственности).

Начинаться должны представления о содержании собственности с видов властной деятельности, которую может осуществлять собственник, а завершаться – ценовым (рыночным денежным) эквивалентом тех видов блага и бремени, которые возникают в результате осуществления собственности.

Приведем хорошо известный пример начальных представлений о содержании единоличной собственности.

Все виды возможной деятельности по осуществлению такой собственности (без учета ее результатов) можно условно разделить на три большие группы:

- **владение вещью** (единоличное);
- **пользование вещью** (единоличное);
- **распоряжение вещью** и правами на нее (единоличное).

Такое разграничение связано со следующим принципом классификации властных возможностей.

1. **Термин «владение»** охватывает все виды деятельности, которые обеспечивают охрану и сохранность вещи и канала доступа к ней. Можно сказать иначе – «владение» представляет собой все виды властной деятельности, которые позволяют собственнику в дальнейшем использовать вещь для удовлетворения (в будущем) своих потребностей («бронирование вещи»). При владении собственник не пользуется вещью и не использует ее. К типичным видам владения относятся хранение вещи, охрана вещи от посягательств других лиц и т.п.

2. **Термин «пользование»** (использование) охватывает все виды возможной деятельности, осуществление которых приводит к удовлетворению потребностей собственника за счет вещи или с помощью вещи. Типичными видами пользования являются:

- употребление съедобной вещи в качестве пищи;
- ношение вещи в качестве одежды;
- проживание внутри вещи (жилища);
- использование вещи в качестве инструмента труда и т.п.

При пользовании собственник удовлетворяет личные потребности за счет вещи.

3. **Термин «распоряжение»** охватывает все виды властной деятельности, при осуществлении которых собственник предоставляет право удовлетворения личных потребностей другому лицу или другим лицам. Типичными видами такого вида деятельности являются: продажа вещи, обмен вещи, дарение вещи, временная уступка ограниченных возможностей использования вещи и т.п.

Нетрудно заметить принцип классификации такого разделения властной деятельности на три группы – бронирование возможности в будущем удовлетворять потребность за счет вещи, использование вещи для личного удовлетворения потребности в реальном масштабе времени и уступка такой возможности другому лицу.

Вещь, которая находится в чьей-то собственности, называется **«имуществом»** (собственника).

Человечество научилось и вынуждено вводить представление о **«видах собственности»**. Все виды собственности приходится условно разделять на три класса:

1. Единоличная собственность, т.е. собственность одного физического лица.

2. Общая собственность, т.е. собственность двух и более физических лиц на одно и то же (общее) имущество.

3. Единый и неразрывный комплекс двух видов собственности на «единый хозяйственный комплекс»:

- **общая коммунальная собственность;**
- **частная собственность**

Третий вид собственности возник при переходе людей к оседлому образу жизни и стал основой для построения любой государственности с любым социально-экономическим укладом. При этом возник и стал развиваться институт «частной собственности», **т.е. собственности на часть единого и цельного имущества**. Главным и первичным видом собственности в таком комплексе является «общая коммунальная собственность», свойства которой принципиально отличаются от «общей собственности».

Жилище – физически обособленное строение (строительная конструкция) вместе с земельным участком, предназначенное и используемое для постоянного проживания (землянка, жилой дом).

Жилище состоит из несущих, ограждающих конструкций и образуемых ими помещений, среди которых главными по назначению являются жилые помещения.

Жилище вместе с «полным хозяином» (собственником) образует «жилищное хозяйство».

Жилищное хозяйство – система, состоящая из жилища и собственника, который властвует над своим жилищем и в жилище.

На рис. 6.1 изображена модель единоличного жилища.

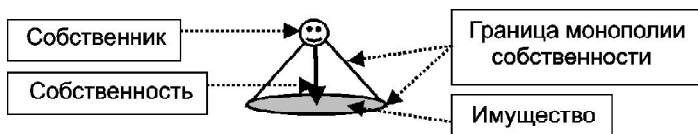


Рис. 6.1. Модель единоличного хозяйства

На рисунке изображена модель хозяйства, находящегося в единоличной собственности.

Единоличный собственник жилища единолично решает **вопросы ипотеки** своего имущества.

Общее жилищное хозяйство – жилищное хозяйство, принадлежащее двум и более лицам на праве общей собственности.

В роли собственника общего хозяйства выступает только объединение (организация) участников общей собственности. Никто из таких участников собственником не является. Только коллектив таких участников – собственник. Для того, чтобы такие субъекты могли осуществлять общую собственность, они должны (и обязаны) создать объединение и коллективно принимать решения об осуществлении общей собственности.

Чтобы избежать неуправляемости, участники такого объединения при числе участников более 4-х должны (обязаны) создавать юридическое лицо, которое должно осуществлять общую собственность на общее имущество, а участники общей собственности на имущество должны превратиться в участников общей собственности на созданное ими юридическое лицо. Так должно быть, чтобы можно было осуществлять общую собственность на общее жилище.

Следует отметить, что в России сегодня общая собственность на общее жилище в большинстве случаев законом фактически подавлена, хотя и не запрещена. Это – невиданный случай в практике существования государства, который порождает множество проблем для россиян.

Вопросы ипотеки общего жилища должно решать объединение участников общей собственности и только на условиях единогласия.

Модель общего жилищного хозяйства изображена на рис.6.2.

Участники общей собственности на жилище (и домовладение) могут договориться между собой и превратить общее жилище в **«жилищно-коммунальное хозяйство» (ЖКХ)**.

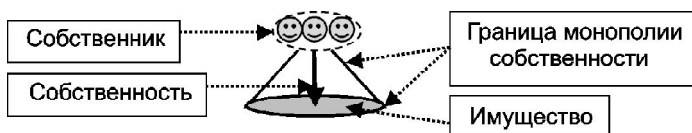


Рис.6.2. Модель общего жилищного хозяйства

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) – единый имущественный комплекс, в котором часть жилища в виде отдельных жилых помещений в доме обособлена в **«частную собственность»** домовладельцев, а все имущество, которое невозможно обособить в собственность отдельного участника, остается в **«общей коммунальной собственности»**.

Например, в многоквартирном доме отдельные квартиры распределены между домовладельцами согласно договору в частную собственность, а стены, перекрытия, образующие квартиры, все несущие конструкции здания от фундамента до крыши и земельный участок под домом остаются в общей коммунальной собственности.

Термин «частная собственность» возник потому, что речь идет о собственности **на часть** единого и нераздельного имущества.

Квартира или жилое помещение в многоквартирном доме, на которое установлена частная собственность одного из домовладельцев, называется **«жилым помещением» («жильем»)**.

Очевидно, что жилье (жилое помещение) вне дома не существует. Частная собственность без общей коммунальной собственности существовать не должна.

Модель жилищно-коммунального хозяйства изображена на рис.6.3.

На рисунке изображен большой конус, в который вписано три малых конуса. Большой конус символизирует жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ), а каждое из трех малых конусов – частное жилищное хозяйство («жилье» вместе с его частным собственником).

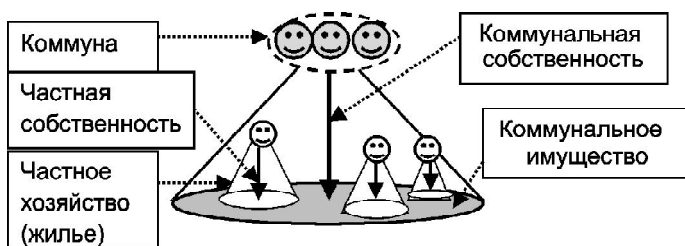


Рис.6.3. Модель жилищно-коммунального хозяйства

Затушеванная часть основания большого конуса символизирует общее имущество, которое находится в общей собственности субъектов, называемых «участниками общей собственности», образующих **«коммуну»**. Их собственность на общее имущество называется **«коммунальной собственностью»**, а имущество, принадлежащее коммуне, называется «коммунальным имуществом».

Почему «коммунальную собственность» отличают от просто «общей собственности»?

Рассматривая модель на рис.6.3, нетрудно заметить, что частное имущество со всех сторон окружено коммунальным имуществом. Никто из частных собственников выйти из своего частного хозяйства или попасть в него не может, не пользуясь коммунальным имуществом. По этой причине возникает уникальная специфика коммунальной собственности – владелец такой собственности на общее имущество становится господином (властителем) над любым частным собственником. Происходит слияние власти над имуществом и власти над людьми – частными собственниками.

Объекты естественной монополии (ОЕМ) – виды общего коммунального имущества, вне которого частное имущество не существует или не может быть использовано по назначению.

Например, в многоквартирном доме такими объектами являются все несущие конструкции здания, «места общего пользования», земельный участок под домом, системы водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, канализации и т.п.

Субъект, который захватит в многоквартирном доме ОЕМ в свою собственность, становится властителем над собственниками жилья. Если в роли собственника ОЕМ выступает коммуна, члены которой одновременно являются частными собственниками, то в таком ЖКХ люди осуществляют коллективную власть «сами над собой». Такая власть людей («самих над собой») считается «естественной властью» и называется **«естественной монополией»**.

Лица, которые вместо коммуны захватили власть над частными собственниками, называются **«олигархами»**. В отличие от рабства, которое зиждется на насилии, олигархическая власть основана на захвате коммунальной собственности.

Частную собственность в многоквартирном доме нельзя отделять от коммунальной собственности. Частная собственность на жилье является (должна считаться) «сервитутом», которым частного собственника наделяет коммуна. Без создания коммуны и без ее согласия **никакие сделки с жильем, включая ипотеку, недопустимы**.

Квартира – единый и обособленный от других имущественный комплекс, состоящий из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, обеспечивающий комфорт проживания.

Коммунальная квартира – квартира, в которой разные изолированные комнаты принадлежат двум и более собственникам жилья, которые одновременно являются членами квартирной коммуны, осуществляющими общую коммунальную собственность на общее внутриквартирное имущество.

Теперь, чтобы понять проблемы заключения договоров кредита, обеспеченных договором об ипотеке, кратко рассмотрим искажения понятийного аппарата, допущенные в российском законодательстве.

6.1.3. Характер законодательных ошибок, которые надо учитывать при анализе договоров об ипотеке

Рассмотрим, какие понятия и как вводятся в Жилищном кодексе РФ, которые сильно отличаются от введенного выше авторами понятийного аппарата. Рассмотрение проведем в ограниченном объеме и выборочно, задаваясь вопросами и отвечая на них.

Вопрос первый – как в Жилищном кодексе РФ определены понятия жилище и жилье?

Приведем выдержку из Закона:

«Статья 16. Виды жилых помещений»

1. К жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

2. Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

3. Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

4. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире».

Краткий комментарий авторов

Пункт 1 статьи 16.

Во-первых, называть жилой дом и часть дома (фундамент, лестничный марш, систему канализационных труб и другие подобные части дома) «видом жилого помещения» нельзя. Это противоречит опыту и здравому смыслу.

Во-вторых, не всякая часть квартиры (туалет, кухня, унитаз или газовая плита) являются «видом жилого помещения». Только жилая комната является той частью, которая предназначена для проживания в ней.

В-третьих, не всякая комната является видом жилого помещения как объекта собственности, предназначенного для проживания. Речь должна идти только о жилой комнате и только об изолированной комнате, если иметь в виду право собственности на нее.

В-четвертых, в Законе понятия о видах имущества вводятся не так, как в художественной литературе, а для разграничения прав на имущество. Поэтому, вводя представление, например, о жилом помещении в виде жилой комнаты, Законодатель обязан был определить границы такого имущества. В частности, он должен был установить, что штукатурка, иной слой отделки стен, потолка и пола до поверхности ограждающих конструкций и стационарное оборудование внутри комнаты (электропроводка, люстра и т.п.) входят в понятие «имущество», называемое жилой комнатой. Аналогичным образом необходимо было бы определить границы иных видов имущества, указанно-

го в п.1. ст. 16. Это не сделано. Возникла полная неопределенность с позиций разграничения прав собственности.

Итак, Законодатель смешал вместе и отождествил понятия «жилище» и «жилье», придумав для них общий термин «жилое помещение».

Пункт 2 статьи 16

Из текста этой нормы следует, что Законодатель не признает существование конструкций здания и считает, что весь дом (здание) состоит только из «воздушных пространств» — помещений. Это противоречит здравому смыслу. Причина такой «разумности» проста — вычленив из объектов собственности стены, несущие конструкции здания и другие объекты общей коммунальной собственности.

Чтобы избежать рассмотрения вопроса о собственности на все здание, введено странное определение понятия «жилой дом». Любой жилой дом должен иметь собственника. Если дом является индивидуальным, обособленным строением, то им монопольно владеет один (единоличный или коллективный) собственник. Если дом является многоквартирным, то все общее имущество в нем должно принадлежать коммуне, а квартиры в доме — членам коммуны.

Отделение одного жилого дома (и домовладения) от другого жилого дома характеризуется границей собственности. Если такая граница позволяет собственникам одного дома реконструировать, сносить или иным образом перестраивать свой дом, не нарушая конструкцию другого дома, права, свободы и законные интересы собственника другого дома (и домовладения), то дом может считаться обособленным, индивидуальным.

Вместо этого условия Законодатель ввел «научнообразный» и неопределенный термин «*индивидуально-определенное здание*». Что означает «определенное»? — неизвестно. Кем определенное? — неизвестно. Как определенное? — неизвестно. Как эта определенность связана с собственностью (властью над имуществом)? — неизвестно.

Представление об индивидуальном доме оказывается оторванным от собственности на него. Такова цель изобретателей данного термина.

Пункт 3 статьи 16

Обратим внимание лишь на две несуразности, выраженные в этой статье.

Во-первых, повторим фразу: «*Квартирой признается ... помещение ..., обеспечивающее возможность ... доступа к помещениям общего пользования в таком доме*».

Квартира является помещением, предназначенным для проживания в ней, а не для доступа в коридор или подъезд. Если принять эту позицию, то люди должны жить в местах общего пользования, например на лестничных площадках, а квартиры им следует использовать для прохода в такие места.

Возможно, что Законодатель хотел выразить иную мысль — собственники и пользователи квартир должны иметь возможность прямого выхода из

квартиры в места общего пользования? Это домысел авторов. Выразил свою мысль Законодатель иначе.

Во-вторых, свяжем текст этого пункта с названием статьи – «виды жилого помещения». Законодатель вводит новое понятие «*помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд*». С позиций здравого смысла понятно, что речь может идти о коридоре внутри квартиры, о кухне, о ванной или туалетной комнате, встроенных шкафах и т.п. В пункте 1 (любая) часть квартиры, включая газовую плиту, унитаз, ванную, названа «частью жилого помещения». Здесь эта мысль уточняется и развивается – любое помещение в квартире тоже является видом жилого помещения, хотя речь идет уже о «помещениях вспомогательного использования». Что такое «вспомогательное использование»? – юридически неясно.

Эта словесная эквилибристика приводит к игнорированию права собственности.

Квартира может находиться в собственности одного физического лица – в единоличной собственности.

Квартира может находиться в общей собственности двух и более физических лиц.

Квартира может быть коммунальной, в которой разные жилые помещения находятся в собственности двух и более физических лиц, а места общего пользования и другое общее имущество – в собственности квартирной коммуны.

Очевидно, что кухня, туалет, ванная и другое общее имущество в коммунальной квартире не должны находиться в собственности посторонних лиц, в том числе собственников другой квартиры. Это приведет к правовому произволу со стороны внешних захватчиков такого имущества. Они будут устанавливать плату за пользование «своим имуществом» и за неуплату – отнимать жилье у собственников комнаты.

Без определения прав собственности и распределения таких прав между совладельцами данной квартиры определять «виды квартир» не имеет смысла.

Пункт 4 статьи 16

Понятие «комнаты как вида жилого помещения» опять дается в отрыве от собственности на нее. Как только речь идет о недвижимом имуществе, так надо сразу же определять имущественные границы собственности. В частности, надо было бы четко и ясно определить, где заканчивается собственность и подчеркнуть, что стены и перекрытия, образующие комнату, не входят в состав «комнаты» как предмета собственности. Отсюда можно сделать **выводы:**

Во-первых, представления о всех видах «жилых помещений» оторваны от собственности.

Во-вторых, имущество, которое не является «жилым помещением» (стены, перекрытия, иные конструкции от фундамента до крыши и общие инженерные системы и сооружения) тоже волюнтаристски названо «видом жилого помещения». Например, часть фундамента или лестница в общем коридоре – виды жилого помещения.

При заключении кредитных договоров, направленных на приобретение жилья, необходимо учитывать такой законодательный понятийный произвол, и в рамках контрактного права **его необходимо устранять**.

1. Вопрос второй – как в Кодексе определено право собственности владельцев жилья на общее имущество в многоквартирном доме?

Приведем выдержку из закона:

Статья 36. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

*1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, **лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки**, подвалы в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения, оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – **общее имущество в многоквартирном доме**). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.*

2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Краткий комментарий авторов

Во-первых, надо знать и понимать, что представительный Законодатель своей волей (субъективно) может устанавливать любое правило и обеспечивать его соблюдение силой исполнительной власти.

В пункте 1 статьи 36 представительный Законодатель постановил, что «**Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на**

праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир».

Однако он **«забыл»**, что право собственности на существующее общее имущество не возникает само по себе и **не может быть навязано силой**.

Например, нельзя навязывать силой собственность на отравленные продукты и заставлять их употреблять в пищу.

Например, если имущество находится в государственной или в муниципальной собственности, то органы соответствующей власти имеют право бесплатно передать его в собственность гражданам на основе их желания и по механизму приватизации.

Например, если имущество должно находиться в общей собственности, то органы государственной или муниципальной власти должны сначала помочь гражданам создать юридическое лицо из числа желающих приобрести общее имущество и передать такое имущество в собственность образованного юридического лица.

Все это оказалось проигнорированным российским Законодательством. При таком игнорировании возникает интересная ситуация – вроде бы гражданам предоставлена собственность (законодательно объявлено наличие у них такой собственности), однако эта собственность фактически не установлена, не признана и не может быть осуществлена (даже фактически запрещена).

Что нужно для того чтобы «долевая собственность» владельцев жилья на общее имущество была юридически определена, формально признана и могла реально осуществляться?

Для этого **необходимо**:

- 1) Определить механизм и условия передачи общего имущества бывшим (муниципальным или государственным) собственником тем владельцам жилья, которые захотят присвоить такую собственность. **Это не сделано (не предусмотрено законом).**
- 2) Определить конкретные значения доли каждого потенциального собственника общего имущества во всех видах общего имущества с указанием границ и свойств общего имущества. Никто из собственников жилья не имеет права сам устанавливать себе «долю общей собственности на общее имущество». **Это не сделано (не предусмотрено законом).** Никто из собственников жилья не знает, какой и почему у него должна быть доля.
- 3) Передача прав на общее имущество новому собственнику должна производиться на основе заявления собственника жилья и сопровождаться подписанием акта приемки-передачи. **Это не предусмотрено законом.** Значит, никакой передачи не происходит.
- 4) Признавая право долевой собственности, органы государственной регистрации прав на недвижимость должны выдать собственникам жилья «Сви-

детельство о праве доли в общей собственности» с указанием границ всех видов общего имущества и доли в общей собственности. **Это не сделано (не предусмотрено законом).**

- 5) Общую собственность нельзя осуществлять индивидуально каждым участником. Ее можно и необходимо осуществлять только коллективно. Если число участников такой собственности более 4-х физических лиц, то для ее осуществления необходимо создать юридическое лицо, учредителями которого должны стать собственники жилья. Причем общая собственность должна передаваться не учредителям, а только юридическому лицу. Лишь в этом случае такое лицо сможет осуществлять общую собственность. И т.д. **Это не предусмотрено законом.** Даже если Государство предусматривает передачу и регистрацию права, но не передаст это право объединению собственника или их юридическому лицу, то осуществлять общую собственность будет невозможно.

Таким образом, в законе провозглашена «декларация о собственности», но реально общей собственностью владельцы жилья не наделены, и осуществлять ее не способны. Эти обстоятельства необходимо учитывать при получении кредита и его использовании для приобретения жилья, а также при ипотеке.

Во-вторых, рассмотрим фразу: *«Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы ..., а также крыши, ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами помещений ..., земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства...»*

Напомним, что «помещение» – воздушное пространство, ограниченное стенами и перекрытиями. В приведенной фразе российский Законодатель «делает изобретение», противоречащее опыту и здравому смыслу. Он называет «помещением» лестницы (конструкции), крыши, несущие конструкции, лифтовые и иные шахты, механическое и иное оборудование, включая водопроводные и канализационные трубы, а также земельный участок и элементы его озеленения и благоустройства, включая куст, дерево, газон или фрагмент дорожного покрытия. Все эти виды недвижимого имущества объявлены помещением, а с учетом статьи 16 – все это виды «жилого помещения». Это означает, в частности, что переселение граждан из собственного жилья «под кустик» на улицу будет означать, всего лишь переселение этого гражданина из одного помещения в другое.

Граждане должны сами научиться отделять жилые помещения от конструкций, мест общего пользования, земельного участка и других видов об-

щего имущества и защищать, с одной стороны, право частной собственности на помещение, а с другой – право общей коммунальной собственности на общее имущество.

Третий вопрос – почему собственники жилья должны знать свою долю в праве общей собственности на общее имущество и как такая необходимость отражена в Кодексе?

Основных причин две.

- Общая собственность реализуется путем принятия общего решения коллективом участников такой собственности.
- Каждый собственник должен обладать «голосом» при принятии общего решения. При долевой собственности число голосов должно быть пропорциональным значению такой доли.

Если, например, гражданин не является участником общей собственности и не обладает конкретным значением доли в ней, то он не имеет права ни участвовать в принятии общего решения, ни осуществлять общую собственность. Если он все-таки пытается осуществлять такую собственность, то он становится мошенником или жуликом, который присвоил себе чужую (коллективную) собственность.

Посмотрим, как в Кодексе определено понятие «доля в общей собственности». Приведем выдержки из ЖК РФ:

«Статья 37. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

*1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме **пропорциональна размеру общей площади указанного помещения...**»*

«Статья 46. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

*1. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, **принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений** в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1-3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме....»*

Авторский комментарий

Во-первых, обратим внимание на то, что Законодатель **«забыл»** определить субъекта, который должен устанавливать значение доли. Поэтому указанной долей никто из собственников жилья, как правило, законно не обладает.

Во-вторых, если исходить из конституционного равноправия граждан на жилище, прогрессивного наследия человечества, здравого смысла и высших интересов народов и Государства, то в принципе устанавливать долю в общей собственности в многоквартирных домах нельзя. Это путь к социальному неравенству, антагонизму и к рабству граждан. Собственность на общее имущество в многоквартирном доме должна быть только совместной (равноправной) и на кооперативной основе.

В-третьих, принцип определения долей установлен неопределенно и ошибочно. Поясним причину и характер неопределенности.

Правило, установленное в п.1ст.37, означает следующее:

$$\delta_i = S_i/X, \quad (6.1)$$

где: δ_i – доля собственника i -й квартиры в общей собственности (доля инвестиционного вклада в создание общего имущества); S_i – площадь i -й квартиры; X – неизвестная величина в знаменателе дроби, которую «забыл» определить Законодатель.

В 2008 году в г.Казани, например, состоялись гражданские суды первой и второй инстанции, на которых руководство ТСЖ, с одной стороны, и член ТСЖ, с другой стороны, спорили по поводу определения величины X .

Руководство ТСЖ настаивало на использовании выражения (6.1) в виде

$$\delta_i = S_i/\Sigma S_i, \quad (6.2)$$

где: $\Sigma S_i = X$, т.е. площадь данной квартиры должна делиться на площадь всех квартир и других помещений в данном доме, находящихся в частной собственности.

Член ТСЖ, спорящий с руководством ТСЖ и «отстаивающий свои права потребителя», настаивал на использовании выражения

$$\delta_i = S_i/(\Sigma S_i + S_{\text{общ}}), \quad (6.3)$$

где: $(\Sigma S_i + S_{\text{общ}}) = X$ в выражении 6.1, $S_{\text{общ}}$ – площадь мест общего пользования в многоквартирном доме.

Суд первой инстанции поддержал руководство ТСЖ, а суд второй инстанции (Верховный суд РТ) отменил решение суда первой инстанции, не сумев указать причину отмены и не указав основания для судебного решения. Некоторые юристы, включая одного из писателей Жилищного кодекса, издавшего свой комментарий к ЖК РФ, полагали, что надо использовать для расчета долей в общей собственности выражение (6.3).

Возникает вопрос, как должна определяться величина указанной доли, если придерживаться двух правил.

- «Соблюдения духа закона»?
- «Соблюдения здравого смысла и определенности»?

Под условием «соблюдения духа закона» будем понимать следующее. Рассматривая выражения (6.2) и (6.3) в качестве двух альтернативных правил, без большого аналитического труда можно прийти к выводу, что использование одного из этих выражений приведет к невозможности использования множества других правил и норм Жилищного кодекса. Закон становится неисполнимым. Такое альтернативное правило должно быть исключено из применения как правило, противоречащее «духу закона». Нетрудно показать, что таким правилом является условие 6.3.

Более детально раскроем смысл второго вопроса – что означает «соблюдение здравого смысла и определенности»?

Вернемся к понятию «доля». Это понятие только тогда имеет определенный и фиксированный смысл, когда соблюдается условие нормировки долей

$$\sum \delta_i = 1,0 . \quad (6.4)$$

Условие (6.4) означает, что сумма всех долей должна быть равна единице. Этому условию соответствует только выражение (6.2)

$$\sum \delta_i = \sum S_i / \sum S_i \equiv 1,0 .$$

Если использовать выражение (6.3), то приходим к неравенству и неопределенности величины доли:

$$\sum \delta_i = \sum S_i / \sum (S_i + S_{\text{общ}}) < , < 1,0 .$$

Сумма долей будет тем меньше, чем больше величина $S_{\text{общ}}$, особенно в случае, когда учитывается площадь территории домовладения.

Понятие «доля» утрачивает определенность, его нельзя использовать в качестве правовой нормы. Например, общее число голосов, которыми будут обладать все собственники жилья многоквартирном доме, может оказаться меньше 0,5, в этом случае они никогда не смогут принять коллективное решение большинством голосов и т.д.

Созданная в законе неопределенность является еще одним тормозом в деле осуществления общей собственности, который необходимо учитывать при приобретении прав на жилье и жилище, используя кредитные (и свои) ресурсы, особенно при использовании ипотеки.

Необходимость определения доли продемонстрирована, например, в пункте 1 ст.46 ЖК РФ. Для того чтобы участвовать в принятии общего реше-

ния, собственники жилья должны обладать «числом голосов», которое согласно закону должно быть пропорциональном величине «доли».

Четвертый вопрос – почему собственники жилья должны создавать юридическое лицо – собственника общего имущества? К чему приводит игнорирование такой необходимости в ЖК РФ?

Всегда, когда речь идет об общей собственности, должна создаваться организация – коллектив участников такой собственности. Только такой коллектив и является (должен являться) собственником.

Если каким-то образом не позволить собственникам создать такой коллектив, то общая собственность перестанет существовать, а между ее участниками возникнет борьба и война за захват общей собственности в личную собственность.

При создании организации участники общей собственности должны принимать общее решение. Если число участников общей собственности не более 3-4-х, то они могут осуществлять такую собственность «непосредственно», т.е. без создания юридического лица и на основе принятия **единогласного** решения.

При числе участников общей собственности более 4-5 человек осуществление общей собственности непосредственно оказывается, как правило, невозможным. Поэтому во всех государствах Мира для осуществления общей собственности используется обязательное («императивное») правило – участники общей собственности обязаны создать формальную организацию и образовать юридическое лицо. Учредители юридического лица передают (должны передавать) свои права на общее имущество созданному ими юридическому лицу, превращаясь в собственников юридического лица. Именно юридическое лицо и должно быть собственником общего имущества. В противном случае общая собственность – «исчезает» (не может быть осуществлена).

А теперь посмотрим – кому и как предлагается в ЖК РФ осуществлять общую собственность?

Приведем выдержку из ЖК РФ:

«Статья 161. Выбор способа управления многоквартирным домом

- 1. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.*
- 2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:*

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

- 2) управление товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом, или иным специализированным потребительским кооперативом;
3) управление управляющей организацией.

3. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме».

Во-первых, обратим внимание на название статьи и выясним, что за ним скрывается.

Очевидно, что многоквартирный дом – вид недвижимого имущества. Он не является живым организмом, в том числе человеком, не является самодвижущимся средством, и поэтому «управлять» им невозможно. Управляют, например, людьми, организациями людей, но не домом. Эта реплика – не придирка авторов, а восприятие «буквы закона». Закон надо (необходимо) читать и воспринимать только буквально так, как в нем написано. Это – не художественное произведение.

Возможность что-то делать с домом может только собственник этого дома. Все, что он может делать с домом, властвуя над таким имуществом, называется «правом собственности».

Из названия статьи следует, что Законодатель подменил право собственности на многоквартирный дом невозможным и бесцельным видом деятельности неизвестного лица, которую назвал «управлением многоквартирным домом». По существу это означает, что общая собственность на многоквартирный дом и ее реализация коллективным собственником в Жилищном кодексе запрещена. Вместо нее разрешено «управление» таким домом.

Более того, это непонятное «управление» должно осуществлять какое-то лицо, не являющееся собственником. Для того чтобы дать этому лицу (субъекту) возможность «управлять домом», все собственники жилья **«обязаны выбрать способ управления»**.

Во-вторых, рассмотрим содержание ч.1 ст.161, «управление многоквартирным домом должно обеспечивать...».

Властвовать над многоквартирным домом должен только собственник дома – коммуна. Вместо права собственности на дом введен новый вид права какого-то лица, не являющегося собственником дома, – «управление домом». Для этого захватчика прав собственности Кодексом установлено правило, что его «управление» домом **«должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме»**.

Опять игнорируется право собственности. Проживать доме и в квартирах должны собственники жилья и те лица, которым они (собственники) предоставили право проживания, а не любые граждане по воле и прихоти каково-то «управленца домом».

Содержать общее имущество в многоквартирном доме должно объединение участников общей собственности на такое имущество, а не какой-то «управленец» и какие-то «граждане».

Предоставлять коммунальные услуги должна коммуна, а не какие-то иные лица, ликвидировавшие коммуны и отнявшие у нее коммунальное имущество.

В-третьих, рассмотрим характер содержания ч.2 ст.131.

Рассмотрим содержание фразы: *«Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом»*.

Законодатель нарушает конституционные права граждан – собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Каждый собственник обязан содержать только свое имущество, а не чужое. Собственники помещений должны содержать только свои помещения. Содержать общее имущество должны совладельцы общего имущества, а не собственники помещений. Нельзя путать права разных собственников на разные виды имущества. Если речь идет о собственниках помещений, то их нельзя называть участниками общей собственности. Законодатель называет физических и юридических лиц собственниками помещений, а «имеет ввиду участников общей собственности». Это правовой произвол и утрата здравого смысла.

Итак, в качестве собственников помещений никто не должен осуществлять общую собственность на имущество, которое не входит в состав помещений. Чтобы запутать существо вопроса разработчик Жилищного кодекса все части дома, включая общее имущество, назвал «жилым помещением» или просто «помещением», а в данной статье собственность подменил термином «управление имуществом (домом)».

Еще раз повторим, **собственники помещений не обязаны и не вправе «выбрать один из способов управления многоквартирным домом»**.

Напомним, что собственники помещений не знают, где находится общее имущество, каковы его границы и свойства, никто им собственность на это имущество не передавал, доли в праве общей собственности они не знают и никаких государственных свидетельств на такое имущество и на такую долю они не имеют. Если при таких условиях собственники помещений станут «управлять общим имуществом», которое им не принадлежит, то они станут «законными мошенниками», посягнувшими на чужую собственность. Еще раз подчеркнем, что выбирать «способ управления общим имуществом в доме» эти субъекты не имеют право, хотя «Закон обязал их выбрать способ управления».

В-четвертых, обратим внимание на содержание пунктов 1-3 в ч.2 ст.131.

В пункте 1 установлено «право» собственников помещений выбрать: *«непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме».*

Это – «неисполнимое право». В многоквартирном доме за время жизни собственников жилья и многих их поколений осуществить «непосредственное (само)управление» общей собственностью невозможно. Например, при числе собственников квартир, равном десяти, при непосредственном управлении по закону случая потребуется 1415 лет ежедневных собраний, чтобы один раз принять единогласное общее решение.

Еще раз подчеркнем, что **главная специфика «непосредственного (само)управления»** – принятие **единогласного** решения. Только в этом случае (само)управление является «непосредственным». Поэтому в законодательстве всех государств рано или поздно стало вводиться императивное правило – при числе участников общей собственности более 4-х они обязаны создать «юридическое лицо», которое должно осуществлять общую собственность.

При создании такого лица (ЮЛ) учредители добровольно отказываются от принципа единогласия по большинству вопросов и вводят другой институт власти – принятие решения большинством голосов с подчинением меньшинства большинству. Такой принцип принятия общего решения вводится только внутри юридического лица согласно его уставу. При этом (само)управление перестает быть «непосредственным».

В пункте 2 установлено «право» собственников помещений выбрать способ: *«управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом, или иным специализированным потребительским кооперативом».*

Законодатель перепутал понятие «управление» и «право управления» с правом граждан (собственников помещений) создавать разные юридические лица с разной организационно-правовой формой.

Например, собственники жилья вправе создавать добровольные объединения любителей пива, владельцев собак или автомобилей и т.п. В данной статье «права граждан» расширены странным образом – право включено в спектр обязанностей. Причем, речь идет об обязанности создавать странные юридические лица.

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) не является и не может быть собственником общего имущества в многоквартирном доме. Возникает странная ситуация. ТСЖ не является собственником общего имущества, создают его лица, не являющиеся собственником такого имущества, но ТСЖ разрешено захватывать чужое имущество «в управление», т.е. в собственность и управлять предметом чужой собственности. Речь идет об узаконении права захвата чужой собственности. Это – «странное право», объединенное со «странной обязанностью».

Создание жилищного кооператива соответствует интересам и правам собственников жилья, общества и Государства. Однако под термином «жилищный кооператив» благодаря статье 129 ЖК РФ понимается очень странная организационно-правовая форма, которая не является жилищным кооперативом. Более того, это право носит декларативный характер, поскольку создание таких кооперативов в эксплуатируемых многоквартирных домах по разным причинам оказывается невозможным, а в строящихся домах подавлено разными способами. Поэтому данная часть п.2 ч.2 ст.131 носит декларативный и опасный для собственников жилья характер.

В пункте 3 установлено «право» собственников помещений выбрать способ «управления управляющей организацией».

Этот выбор содержит две принципиально разные возможности:

- привлечение частной организации (участниками общего собрания или органами власти);
- сохранение управления общим имуществом в существующем многоквартирном доме муниципальными унитарными предприятиями (ПТЖХ, ЖЭУ).

Только последний способ из числа возможных соответствует интересам собственников жилья и других граждан. Однако в большинстве городов и районов России эти МУП спешно ликвидированы.

Завершая краткий комментарий к статье 131 ЖК РФ, зададимся рядом **заключительных вопросов и ответим на них.**

1) Что означает выбор «управляющей (домом) организации»?

Ответ: Это означает, что собственники жилья, не будучи совладельцами общего имущества (не обладая долей в общей собственности), должны по своей инициативе, образуя какую-то группу и «объявив себя» собственниками общего имущества, нанять (вместо реального собственника) какое-то юридическое лицо для «управления многоквартирным домом».

По существу такие собственники жилья становятся мошенниками, которые присваивают себе чужую собственность и передают ее другой организации. .

2) Кем и чем управляет «управляющая организация», к чему это может привести?

Ответ: «Управляющая организация» управляет не домом, а собственниками жилья и их средствами, взыскивая с них деньги на содержание общего имущества, которое не принадлежит ни собственникам жилья, ни «управляющей организации».

Возникает странная ситуация. Одни лица, не являясь собственниками общего имущества, наняли какую-то управляющую организацию для содержания общего (неизвестно чьего) имущества. Другие собственники жилья по доброй воле обязались платить нанятой «управляющей организации» деньги на содержание бесхозного имущества, оплачивая «коммунальные расходы». Поскольку они взяли на себя такую обязанность добровольно (по догово-

вору), «управляющая организация» может требовать не только своевременной и «должной» оплаты коммунальных расходов, но и на основании решения суда выселения собственников из своего жилья за неуплату по тарифам. Собственники жилья не только «наказали сами себя», приняв на себя ненужные им обязательства, но и создали для себя угрозу потери права на жилье (и на жилище).

Главное заключается в том, что создан «правовой механизм» массового лишения граждан прав на жилище и на жилье. Созданы разные способы ненужного собственникам жилья обременения.

Рассмотрим типичный пример таких опасностей. Предположим, что управляющая организация представляет собой «общество с ограниченной ответственностью» (ООО), уставный капитал которого равен 10 тыс. руб. Предположим, что такое ООО собирает с группы многоквартирных домов, образующих микрорайон, 100 млн. руб. в год. Собственники жилья перечисляют этой организации деньги на содержание общего имущества, не проверяя характер использования перечисленных денег, количество, объем и качество выполненных работ. Эта организация может нецелевым образом использовать полученные с граждан средства, а органы местной власти устранились от контроля и надзора за использованием собранных средств.

Предположим, что ООО оказалось банкротом. За собранные 100 млн. руб. эта организация будет согласно закону отвечать уставным капиталом в размере 10 тыс. руб. Если она «проворовалась» на сумму 100 млн. руб., а эти деньги должны быть уплачены разным подрядным организациям и поставщикам ресурсов, то у собственников жилья возникнет бремя. Все эти поставщики ресурсов и подрядные организации оценят свои ущербы и предъявят иски собственникам жилья.

Отметим следующее обстоятельство. «Управляющая организация» может включить в текст договора правило, согласно которому она взаимодействует с другими юридическими лицами как агент, действующий от имени собственников жилья (принципалов), но за их счет. Это означает, что она может заключать договора с разными подрядными и другими организациями от имени собственников жилья, а собственники жилья не будут знать и санкционировать такие договора. Все такие субъекты предъявят свои иски собственникам жилья, и за неуплату таких исков собственники жилья будут лишены права собственности и выселены из жилья. В счет «уплаты долгов» у них может быть отобрано любое ценное имущество. Если их долги будут расти быстрее, чем доходы, то даже после выселения на улицу такие граждане окажутся в кабале («пожизненными должниками без права на доход, нужный для жизни и продолжения рода»).

Итак, если заемщик хочет приобрести жилье в каком-то многоквартирном доме, в котором общее имущество может быть бесхозным и захвачен-

ным олигархом, называемом «управляющей организацией», то при заключении договора о приобретении жилья, о кредитовании и договоре об ипотеке необходимо избежать ненужных будущему собственнику проблем. Для этого необходимо знать Закон и свои законные права, свободы, которые необходимо уметь использовать для защиты права на жилище и на жизнь.

6.2. Анализ кредитных отношений, обеспеченных ипотекой жилья, и борьба с ростовщичеством

6.2.1. Постатейный анализ кредитного договора для покупки жилья в эксплуатируемом многоквартирном доме. Выявление ростовщичества и лихвы

В качестве примера рассмотрим текст договора, предлагаемого банком «Казанский». Ряд условий в договоре дан в нескольких вариантах. Ниже приводится текст, в котором использован лишь один из вариантов реального договора.

Анализ проводится в виде постатейного анализа и авторского комментария к условиям, правилам и нормам изучаемого договора. В рамках таких комментариев с учетом предыдущего материала делается вывод о способах ростовщичества и характере взимаемой лихвы.

Пример договора и его анализ.

«КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР

(на приобретение жилого помещения во вторичном рынке)

№ _____

Город _____

«__» ____ 200_ года

«Коммерческий инвестиционно-трастовый банк «Казанский» (Открытое акционерное общество), именуемое в дальнейшем «Кредитор», в лице Заместителя Председателя Правления _____, действующего на основании Доверенности № _____ от ____ 2007 года, с одной стороны, и _____ (ф.и.о полностью) ____ года рождения, паспорт серия _____ номер _____ выдан _____ «__» ____ года, зарегистрированный (-ая) по месту жительства/ месту пребывания по адресу: _____, _____ (ф.и.о полностью) ____ года рожде-

ния, паспорт серия _____ номер _____ выдан _____ « ____ » _____ года, зарегистрированный (-ая) по месту жительства/ месту пребывания по адресу: _____, являющиеся солидарными Заемщиками и именуемые в дальнейшем «Заемщики», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Кредитор предоставляет Заемщикам кредит в размере _____ (_____) рублей сроком на _____ (_____) месяца, считая с даты фактического предоставления кредита, на условиях, установленных настоящим Договором.

1.2. Заемщики осуществляют возврат кредита и уплачивают проценты за пользование кредитом в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Кредит предоставляется для целевого использования, а именно: приобретения в общую совместную собственность _____ и _____ (ф.и.о. указывается полностью) квартиры, находящейся по адресу: индекс _____ город _____, улица (проспект и пр.) _____, дом _____, корпус _____, квартира _____ состоящей из _____ (_____) комнат, общей площадью квартиры _____ (_____) квадратных метров, жилой площадью квартиры _____ (_____) квадратных метров (далее – «Квартира») по цене, указанной в п. 1.4 настоящего Договора...»

Прервем цитирование. Выскажем комментарий и авторские замечания.

Во-первых, назначение и цель кредита определены в противоречии с нормами ЖК РФ. Кредит предоставлен для приобретения (покупки) квартиры, а не дома вместе с квартирой, а также с земельным участком, входящим в состав домовладения. После покупки квартира должна принадлежать двум заемщикам на праве общей частной собственности этих двух физических лиц (поименованных в договоре граждан), а все общее имущество в доме и земельный участок под домом – объединению домовладельцев, в состав которого должны войти данные два физических лица. Перечень всех таких участников общей собственности (домовладельцев), указание их доли в праве общей собственности на все виды общего имущества, а также доли данных двух лиц, покупающих квартиру, в данной части (предмета) договора не установлены. Это означает, что предмет целевого использования кредита не установлен должным образом. Договор не обладает необходимыми существенными признаками и противоречит нормам статьи 36 ЖК РФ.

Во-вторых, понуждая Заемщиков приобретать только квартиру без доли в общем имуществе, образующим дом, и без доли в праве общей собственности на земельный участок, Кредитор формирует условия залога приобре-

тенного имущества, хотя в первых трех статьях Предмета договора об этом (пока) не пишет. Напомним, что пока Заемщики не приобретут право собственности на недвижимость, они не имеют право закладывать несуществующие у них права, а Кредитор не имеет право предусматривать такой залог в кредитном договоре.

Он вправе заключать «предварительный договор» о залоге прав, которые в будущем приобретут Заемщики, используя полученный кредит.

Более того, согласно статьям 5, 69 ЖК РФ и ст.340 (п.2) ГК РФ ипотека здания и сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому договору земельного участка на котором находится здание или сооружение. Часть имущества (квартиры, дома) раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь), не может быть предметом самостоятельной ипотеки.

В-третьих, понуждая Заемщиков приобретать только квартиру без доли в общем имуществе, образующим дом, и без доли в праве общей собственности на земельный участок, Кредитор формирует условия приобретения имущества (и будущего залога) в нарушение статей 549, 550, 553-558 ГК РФ. Цена квартиры - условное понятие. Квартира не существует вне стен, а дом – в отрыве от земельного участка. В цену квартиры должны входить затраты на покупку права долевой собственности на все виды общего имуществ. Указывая только квартиру, Кредитор понуждает Заемщиков отказаться от прав на общее имущество в домовладении. Это – неправомерное условие Кредитора. Кредитор не имеет право понуждать Заемщиков заключать договор на условиях, противоречащих Закону и в ущерб своим законным правам и интересам.

Даже в случае подписания кредитного договора на условиях, требуемых Кредитором, Заемщики вправе потом обратиться в Суд с требованием приведения подписанного договора в соответствии с нормами Закона. Поэтому следует разобраться с такими нормами, хотя бы после подписания договора, а лучше – заранее.

Приведем ряд выдержек из указанных статей ГК РФ:

«1. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования» (ст.552 ГК РФ).

«В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке, либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор считается незаключенным» (ст.554 ГК РФ).

«3. В случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества» (ст.555 ГК РФ).

Из указанных статей ГК РФ и из статьи 36 ЖК РФ следует, что при покупке квартиры необходимо идентифицировать все виды общего имущества, которые необходимы для пользования квартирой. Более того, поскольку общее имущество находится в общей собственности, то для идентификации права на такое имущество мало «определенно установить такое имущество». Необходимо идентифицировать права на него, указав, например, величину доли в праве общей собственности.

Кредитор, устанавливая требования об идентификации квартиры и ее цене, уклоняется от идентификации общего имущества и цены такого имущества в составе покупки (с указанием доли).

В-четвертых, Заемщики могут, выявив нарушение Закона после подписания Договора, потребовать внесения изменений и дополнений, которые будут строго соответствовать действующему законодательству. Это их право.

Указанные выше законодательные нормы носят *императивный* (обязательный) характер. Причем право собственности на земельный участок, строительные конструкции дома и другое общее имущество *должно характеризоваться* «долей участия в общей собственности». Без указания такой доли права на общие виды имущества, вне которого и без которого квартира не существует, оказываются попранными, непризнанными. Необходимо изменить целевой характер кредита и определение предмета инвестиций, прав на него.

С этих позиций **Заемщики вправе** совершать следующие действия:

- обратиться в суд с иском к Кредитору, что он обманул Заемщиков, предложив им подписать заранее подготовленный текст договора, противоречащий Закону;
- обратиться в суд с признанием Договора, противоречащего указанным выше императивным правилам;
- обратиться в суд с иском о приостановке выполнения Заемщиками обязательств перед Кредитором, пока судом не будет установлена законность или ничтожность кредитного договора, обеспеченного договором об ипотеке;

- обратиться в суд с признанием такого договора ничтожным, поскольку он противоречит императивным правилам и направлен на нанесение ущерба праву Заемщиков на общее имущество в домовладении и определении доли в таком праве;
- обратиться в суд с признанием отказа Государства от защиты прав Кредитора, поскольку договор признан ничтожным.

Приостановка обязательств Заемщиков перед Кредитором должна обеспечивать приостановку начисления процентов, а это может дать выигрыш Заемщикам.

Примечание. В отличие от рядовых граждан, которые могут быть не искушены в вопросах юриспруденции и права, Кредитор обязан нести ответственность за нарушение Закона, поскольку он задал цель и определил соответствующие ей условия договора.

Важен факт – кредит предоставляется не для приобретения прав на домовладение, жилище и жилье в нем, а только для приобретения прав на жилье в отрыве от прав на жилище, земельный участок и на иную общую недвижимость. **Продолжим цитирование Договора.**

«1.4. Квартира, указанная в п.1.3 Договора, приобретается по цене _____ (_____) рублей по Договору _____ (указывается наименование), заключаемому между _____ (ф.и.о., паспортные данные, адрес регистрации по месту жительства Продавца полностью), являющимся на данный момент собственником Квартиры (далее – «Продавец») и _____, _____ (ф.и.о. Покупателей полностью), выступающими покупателями Квартиры (далее – Заемщики-Покупатели)» (далее – «договор приобретения Квартиры»).

Авторский комментарий. Кредитор **понуждает** Заемщиков (устанавливает целевой характер кредита) приобретать не те права на многоквартирный дом, которые указаны в ЖК РФ, включая долю в праве общей собственности согласно статье 36 ЖК РФ, а лишь право на квартиру без прав на общее имущество. Это условие предоставления Кредита, а следовательно понуждение к заключению соответствующего договора купли-продажи.

Заемщики могут спровоцировать Кредитора на отказ от внесения изменений и дополнений в договор, зафиксировав такой отказ и усилив свою будущую позицию в суде.

Продолжим цитирование Договора.

«1.5. С момента государственной регистрации на Квартиру прав собственности Заемщиков-Покупателей Квартира считается находящейся в залоге у Кредитора **в силу закона** на основании ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодателями будут выступать Заемщики, на которых будет оформлено право собственности

на Квартиру, залогодержателем квартиры (далее также «Предмет ипотеки») будет являться Кредитор».

Авторский комментарий. Приведем текст статьи 77 (п.1), на которую ссылается Кредитор:

*«Если иное не предусмотрено федеральным законом **или договором**, жилой дом или квартира, приобретенные или построенные полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации, либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство жилого дома или квартиры, считаются находящимися в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на жилой дом или квартиру (в редакции Федерального закона от 30.12.2004 № 216-ФЗ).*

Залогодержателем по данному залогу является банк или иная кредитная организация, либо юридическое лицо, предоставившее кредит или целевой заем на приобретение или строительство жилого дома или квартиры».

В приведенной выдержке из Закона установлено: «Если иное не предусмотрено федеральным законом **или договором**». Это означает, что речь идет не об обязательной (императивной) норме Закона, а о договорной норме, в случае, если договором не установлено **иное**. Используемая в Договоре формулировка («в силу закона») может рассматриваться **как способ обмана** с целью лишения Заемщиков «права свободы договора» и как поощрение к соблюдению якобы нормы Закона.

Термин **«ипотека в силу закона»** введен в статье 1 (п.2) указанного закона следующим образом:

*«К залогу недвижимого имущества, возникающему на основании федерального закона при **наступлении указанных в нем обстоятельств** (далее – **ипотека в силу закона**), соответственно **применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, если федеральным законом не установлено иное**».*

Это правило используется в качестве основы для осуществления преступной деятельности, связанной с ипотекой. Поэтому остановимся на нем подробнее.

«Переведем на русский язык» данное правило:

*«к залогу недвижимого имущества, возникающему при **наступлении обстоятельств, указанных в федеральном законе** (далее – **ипотека в силу закона**), применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, обязательность заключения которого обусловлена наступлением обстоятельств, указанных в федеральном законе».*

В таком изложении было бы понятно, что законом могут определяться **причины (обстоятельства)**, которые обуславливают необходимость заключения договора об ипотеке. Обязательность заключения договора об ипотеке не означает лишение граждан России их конституционных и гражданских прав, которые они вправе защищать в рамках обязательного договора об ипотеке. Таким должен быть «дух данной законодательной нормы», если в стране соблюдается Конституция, конституционные и гражданские права граждан.

Подчеркнем, что возникновение «обстоятельств» (причин), порождающих необходимость заключения договора, не означает отмену прав и отмену наличия договора об ипотеке. Правила, возникающие в силу договора, не отменяются законом и не подменяются законом.

Подтвердим авторскую трактовку термина «ипотека в силу закона» другой законодательной нормой из того же закона. В статье 3 этого закона установлено: в статье 3 закона об ипотеке установлено:

«1. Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной части долга по кредитному договору или иному обеспеченному ипотекой обязательству полностью, либо в части, предусмотренной договором об ипотеке».

Здесь указано конкретное «обстоятельство», упомянутое в статье 1 – *обеспечение кредитного договора ипотекой*. Указывая этот вид «обстоятельства», Законодатель четко указывает наличие (необходимость наличия) договора об ипотеке. Наличие «обстоятельства» не отменяет необходимость наличия договора об ипотеке.

А теперь укажем «трактовку» ростовщиков, использующих термин «ипотека в силу закона» в своих интересах:

«ипотека возникает без договора об ипотеке, но в силу закона, и на тех условиях, которых в законе нет, но которые волюнтаристски устанавливает кредитор-ростовщик. Договор об ипотеке не нужен. Регистрация договора об ипотеке должна осуществляться без такого договора. Регистрироваться должен не договор об ипотеке, а иной договор по указанию кредитора».

Обратите внимание на характер правового произвола – ипотека признается существующей в отсутствии ипотеки; в отсутствии ипотеки под ипотекой можно понимать все, что угодно кредитору-ростовщику. **Это – правовой произвол.**

Конечно, в такой вольности трактовки Закона и в его использовании для правового произвола виноваты Законодатель, органы исполнительной власти, регистрирующие ипотеку в отсутствии ипотеки, а также суды, не способные разобраться в «духе закона». Но, в результате правового произвола страдают граждане – заемщики, залогодатели.

С чем связан такой произвол, какую лихву и каким образом хочет получить Кредитор?

Рассмотрим пример. Согласно Закону дом или квартира должны находиться в залоге, если приобретены полностью или частично за счет займа (кредита). Закон не определяет размер (часть) недвижимости и содержание права на нее в зависимости от части (заемных) средств, использованных для приобретения дома, квартиры. Например, Заемщики могут получить заем (кредит) в размере рыночной цены одной комнаты в двухкомнатной квартире или двух комнат в трехкомнатной квартире. Это означает, что Заемщики могут осуществить залог не всей квартиры, а лишь той части, которая приобретена за счет займа (кредита).

Статья 77 не предписывает обязанность Заемщиков закладывать всю квартиру, а не ее часть, соответствующую величине кредита. Ростовщический прием Кредитора заключается в том, что, ссылаясь на якобы норму Закона, он хочет в обмен на часть кредитных средств получить в залог всю квартиру, а не ту часть, которая приобретена за счет средств банка. Например, сумма кредита может составлять 50% или 70% от цены квартиры, но Кредитор хочет получить объект ипотеки на сумму, равную 100% от цены квартиры. Тем самым он изначально планирует **получить лихву** в размере 50 или 30% от цены квартиры.

Итак, несмотря на некоторую неопределенность статей 1 и 77, Заемщик вправе настаивать на строгом соблюдении закона и на заключении при любых «обстоятельствах» договора об ипотеке. Это – право гражданина – заемщика, залогодателя. Основой этого права являются не только общие конституционные и гражданские права, но и норма статьи 3 закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Заемщики вправе после подписания кредитного договора «прочитать» указанные выше нормы Закона и обратиться в суд с иском к Кредитору об обмане и волонтаристском толковании Закона с целью нанесения им ущерба. При обращении в суд желательно добиваться приостановки действия кредитного договора и начисления процентов до разрешения спора и определения судом условий и размеров компенсации Кредитором ущерба правам, свободам и законным интересам граждан – заемщиков.

Продолжим цитирование Договора.

«1.6. Обеспечением исполнения обязательств Заемщиков по настоящему Договору является:

1.6.1. Ипотека в силу закона Квартиры.

1.6.2. Страхование жизни и потери трудоспособности _____ и _____ указать ф.и.о. заемщиков полностью в соответствии с п.4.1.11. настоящего Договора;

1.6.3. Страхование риска утраты и повреждения Квартиры в соответствии с п.4.1.11 настоящего Договора;

1.6.4. Страхование риска утраты права собственности на Квартиру в соответствии с п.4.1.11 настоящего Договора (пункт вписывается по указанию Кредитора);...»

Авторский комментарий.

Пункт 1.6.1 можно и нужно рассматривать как произвольное толкование Закона и обман Заемщиков с целью лишения их законных прав и свобод. Ипотека осуществляется согласно Закону, на основании обстоятельств, указанных в Законе, но не в силу каких-либо предписаний и обязанностей закладывать будущее имущество и будущие права на него без договора и вопреки Закону.

Пункт 1.6.2 является ростовщическим приемом и психологически может восприниматься как расшифровка термина «ипотека в силу закона». Если кредит обеспечен договором об ипотеке, то Кредитор не имеет оснований претендовать на страховую премию Заемщика по страхованию жизни. Он может и вправе претендовать только на заложенное имущество, а не лишать, например, наследников страховой премии по случаю смерти заемщика.

Сумма страховки включается в расчет суммы кредитного долга как «дополнительное» обеспечение кредита. **Это – лухва.**

Пункты 1.6.3 и 1.6.4 в заданной редакции и при соблюдении последующих статей Договора также являются ростовщическим приемом.

Дело в следующем. При страховке фиксируется цена объекта страховки. Если Кредитор не взыскивает с Заемщиков погашение кредитного долга до окончания залогового периода, то условие 1.6.3 не является ростовщическим. Если Кредитор требует погашения кредитного долга до окончания залогового периода, то в сумме страховой премии выгодоприобретателем по мере уплаты кредита должен становиться заемщик. Распределение выгод (долей) в сумме страховой премии должно изменяться пропорционально выплате кредита. При полном погашении кредитного долга, в том числе досрочном, Заемщик как выгодоприобретатель полностью должен замещать Кредитора.

Определяя разницу между максимальной суммой страховой премии и той величиной, на которую может претендовать Кредитор после частичного возврата кредита, Заемщиком, как указано выше, можно оценить **«плановую лухву»**, предусмотренную Кредитором.

Заемщики вправе обратиться в суд с требованием защиты своих законных интересов и компенсации нанесенного ущерба по оплате страховки.

Продолжим цитирование.

«1.7. Право на получение исполнения по настоящему Договору (денежному обязательству) без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на квартиру подлежат удостоверению Закладной, оформляемой в порядке, предусмотренном на-

стоящим Договором и в соответствии с действующим законодательством РФ (далее – «Закладная»). Денежная оценка Квартиры для целей составления Закладной составляет _____ (____) рублей в соответствии с отчетом об оценке № _____ от _____ независимого оценщика _____ лицензия № _____ от _____».

Прервем цитирование и дадим авторский комментарий.

Во-первых, Кредитор вольно толкует Закон, понуждая Заемщиков выдавать ему закладную. Приведем выдержки из закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», чтобы исключить неопределенность:

«Статья 13. Основные положения о закладной

1. Права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке **могут быть** удостоверены закладной, поскольку иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Закладной могут быть удостоверены права залогодержателя по ипотеке в силу закона и по обеспеченному данной ипотекой обязательству, если иное не установлено настоящим федеральным законом.

2. Закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей следующие права ее законного владельца:

право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без предоставления других доказательств осуществления этого обязательства;

право залога на имущество, обремененное ипотекой...»

Не обращая внимания на грубейшие недостатки Закона, **подчеркнем важнейшие обстоятельства:**

- Закладная является необязательным документом. Она может быть выдана, а может быть не выдана или выдана на заранее определенных условиях;
- Закладная может (должна) оформляться при наличии договора об ипотеке, а не в его отсутствии.

Ростовщики и обслуживающие их юристы стремятся получить закладную в отсутствие договора об ипотеке. Такая возможность прямым образом в Законе не предусмотрена. Для «обоснования» своей позиции такие лица эксплуатируют правило, установленное во второй части пункта 1 статьи 13. Они толкуют фразу «**Закладной могут быть удостоверены права залогодержателя ... в силу закона**», «забывая» о смысле термина «в силу закона», который не отменяет необходимость существования договора об ипотеке.

Поскольку Кредитор диктует свою волю Заемщикам, а Государство не защищает конституционные права и свободы граждан и основы государственной безопасности, Заемщик вправе, подписав кредитный договор и выдав Закладную, обратиться в суд за защитой своих прав, свобод и законных интересов.

Договор кредита и договор об ипотеке являются комплектом правообращающих документов, **которые равноценны закладной**. Заемщик вправе

обвинить Кредитора в принуждении выдачи ему закладной, поскольку в статье 1.7 Договора было установлено требование – *«подлежат удостоверению Закладной»*. Это – искажение Закона и нарушение прав Заемщика. Права Кредитора не будут нарушены, если вместо закладной будет составлен договор об ипотеке, дополняющий кредитный договор. К тому же Закладная оказалась выданной в отсутствии договора об ипотеке. То есть, у нее не было законного правового обоснования.

Почему для Заемщика желательно оспорить кредитный договор и выдачу закладной как действия и условия, противоречащие Закону?

Ограничимся указанием двух причин.

1. Получая Закладную, Кредитор-ростовщик будет требовать погашения кредитного долга без внесения изменений в текст закладной. В Закладной сумма долга будет оставаться неизменной, как будто Заемщик не погасил часть долга. Возникает разрыв между денежным и вещным обеспечением долга (ростовщичество и лихва). Если Заемщик способен защищать свое право на справедливость и на жизненно важные, законные интересы, то он должен исключить отсутствие в закладной учета погашения его долга. Поэтому надо требовать возврата закладной и оформление вместо нее договора об ипотеке.
2. Получая Закладную, Кредитор может без согласия Заемщика выпускать вторичные денежные бумаги и тем самым уступить права по закладной другим лицам без согласия Заемщика. В этих вторичных ценных бумагах не будет отражено погашение Заемщиком части кредитного долга (возникает и развивается вторичное ростовщичество). Приобретатели вторичных ценных бумаг могут при определенных условиях обратить свое взыскание на того, от кого они получили эти ценные бумаги, а на Заемщика, не считаясь с тем, что он уже погасил часть своего долга Кредитору. Отвечать за Кредитора будет Заемщик.

Во-вторых, обратим внимание на следующую фразу: *«Денежная оценка Квартиры для целей составления Закладной составляет _____ (____) рублей в соответствии с отчетом об оценке № _____ от _____ независимого оценщика»*.

Это правило – типичный прием ростовщиков. Цена квартиры (договорная) уже определена в статье 1.4 Договора. Никакой иной «оценки Квартиры» Заемщикам не нужно.

В чем здесь дело?

Кредитор, преследуя ростовщические цели и желая использовать Закладную для уступки прав по ней другим (третьим) лицам, должен для своих нужд получить «независимую оценку» Квартиры, а не использовать договорную цену. К кредитному договору и к договору об ипотеке такая оценка отношения не имеет.

Стремясь удовлетворить личные цели в отношениях с третьими лицами за счет Заемщика, Кредитор навязывает ему свои расходы по «независимой оценке квартиры». По существу речь идет о «дополнительном проценте», который пытается взыскать Кредитор (о проценте от стоимости квартиры).

Такие действия, разобравшись в существе Договора, Заемщик тоже вправе оспорить в суде, требуя приостановки действия Договора до разрешения спора и возмещения нанесенного Заемщику ущерба.

Продолжим цитирование.

«1.8. Кредитор и Заемщики договорились, что вся корреспонденция, связанная исполнением настоящего Договора, открытие счета и перечисление суммы кредита Заемщиком в безналичном порядке будут осуществляться на имя уполномоченного лица Заемщиков _____ (указать ф.и.о. одного из заемщиков) (далее – «Представитель Заемщиков»)».

Авторский комментарий. Здесь Кредитор (и его юристы) делают грубую ошибку. Указание в Договоре «Представителя» не является доверенностью на осуществление функций Заемщика.

Заемщики могут использовать такую ошибку, разыграть в суде спор в своих коллективных и индивидуальных интересах, требуя приостановки действия договора до разрешения спора в суде. При этом они могут создать основание для спора, используя правила статьи 1.9 Договора.

Продолжим цитирование.

*«1.9. Корреспонденция, **направляемая** Представителю Заемщиков, **считается** направленной всем Заемщикам и **полученной** всеми Заемщиками. Сумма кредита, полученная Представителем Заемщиков, **считается** полученной всеми Заемщиками».*

Авторский комментарий. Здесь Кредитор (и его юристы) опять допускает грубую правовую ошибку. **Направляемая** корреспонденция не является и не должна считаться **полученной**. Тем более, что между датой «направления» и датой «получения» может существовать разрыв. Необходимо было предусмотреть процедуру активирования доставки и регистрации срока доставки. Кредитор волонтаристски (диктаторски) нарушает права Заемщиков.

Другая грубая ошибка заключается в том, что Кредитор одинаково относится к переписке (корреспонденции) и к деньгам. Деньги получает не Заемщик, а Продавец жилья. Переброска денег из резерва Банка на счет, открытый на имя одного из заемщиков без права снятия денег со счета, не является «получением денег» (кредит осуществляется в «безналичной форме») и т.д.

Вопрос о «распоряжении деньгами» при их перечислении Продавцу является ординарным и не требует введения рискованных процедур. Например, счет может быть совместным.

Продолжим цитирование.

«1.10. Распоряжение суммой предоставляемого Заемщикам кредита от имени Заемщиков будет осуществляться Представителем Заемщиков».

Общий авторский комментарий по Предмету договора.

Кредитор искажил Предмет договора. Кредитный договор перестает быть самостоятельным, независимым от ипотеки договором. Кредитный договор является частью сложного договора, который должен состоять из двух отдельно оформленных, но взаимосвязанных и согласованных друг с другом договоров, один из которых называется кредитным, а другой – договором об ипотеке. Так должно быть.

В этом случае в Предмете договора должны быть указаны следующие его характеристики:

- 1) предоставление целевого кредита для приобретения квартиры с указанием:
 - цены квартиры и доли в общем имуществе в составе домовладения (идентифицирующие характеристики обоих видов имущества и содержания собственности на них);
 - величины, срока действия кредита и ставки простого процента с указанием «процентного периода»;
- 2) объект ипотеки (предмет ипотеки и права на него) и условия использования ипотеки для расчета Заемщика с кредитором (под отлагательным и отменительным условием);
- 3) равноценность вариантов денежного и имущественного расчета Заемщика с кредитором по обоим вариантам его расчета с Кредитором.

Только при таком определении Предмета договора будет выражена его сущность и назначение, будет определено, «что на что меняется». Только в этом случае ипотека не превратится в дополнительный механизм ростовщической наживы и не будет нарушен ТДБ.

Характер и содержание Предмета договора являются продуктом крайнего несовершенства законодательства России, «иностранный помощи» специалистов по разрушению основ финансовой политики, некомпетентности и стремления кредиторов к ростовщичеству.

Продолжим цитирование.

«2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

2.1. Кредит предоставляется Заемщикам в безналичной форме путем перечисления всей суммы кредита на счет № _____ в _____ (Примечание: указывается полное наименование банка) место нахождения _____, ИНН _____, КПП _____, корреспондентский счет № _____, БИК _____, открытый на имя Представителя Заемщиков/Заемщиков (если открыт совместный счет на обоих Заемщиков. Если счет открыт у Кредитора, то место нахождения, ИНН, КПП и иные реквизиты не указываются).

2.2. Кредит предоставляется не позднее ____ (____) рабочих дней, **считая с даты** _____ (указывается событие, после которого предоставляется Кредит. **Например** получения Кредитором копии и оригинала (для ознакомления) зарегистрированного в органе осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Договора приобретения квартиры и Закладной)».

Прервем цитирование Договора. Дадим авторский Комментарий к статье 2.2.

Во-первых, Кредит вводится под отлагательным условием (сделка под условием). Отлагательное условие может быть законным и незаконным, соответствующим конституционным и гражданским правам и свободам Заемщиков или противоречащим им. Поэтому необходимо изучение отлагательного условия.

Во-вторых, рассмотрим отлагательные условия по существу.

Использование в Договоре неопределенности в перечислении сроков окончания отлагательного периода под девизом «например», недопустимо. Условия должны идентифицироваться строго и определенно. Рассмотрим указанные в Договоре «условия» наступления события и «виды событий».

1. Кредитор не вправе требовать себе оригинал Договора о приобретении квартиры. Этот правообразующий документ является собственностью его приобретателя. Кредитор вправе требовать копию договора, удостоверенную нотариусом.
2. Кредитор не вправе требовать оформления и подписания Закладной:
 - до предоставления (осуществления) кредита;
 - в отсутствии договора об ипотеке.
3. Нельзя под отлагательным условием выдачи кредита понимать условие «признания получения кредита, хотя кредит не предоставлен». **Это – не отлагательное условие**, а разновидность мошенничества и принуждения Заемщика к совершению действий, противоречащих его законным правам, свободам и интересам.

Для того чтобы заключить договор купли-продажи жилья Заемщики должны быть уверены в получении кредита, а Кредитор должен нести бремя ответственности не только перед Заемщиками, но и перед Продавцом жилья. Кредитор сознательно хочет нанести ущерб Заемщикам, пообещав, но не выдав кредит, и заставив их нести ответственность за «свою» несостоятельность перед Продавцом. Это обман и несправедливость.

Надо понимать, что подписание договора о кредите под отлагательным условием не означает предоставление кредита, т.е. не означает вступления договора в силу. Пока лицо, делающее кредитное (первое по очереди) предоставление, не сделало это предоставление, договор не реализуется (фактически не вступает в силу). В то же время, если Заемщики выдают Кредитору Закладную, то это означает, что кредитный договор не только начал

осуществляться, но и то, что Заемщики уже полностью получили кредит, и поэтому обеспечивают его залогом на уже приобретенное имущество.

Кредитор (и его юристы) в тексте статьи 2.2. демонстрируют редкое незнание Закона и пренебрежение к законным правам, свободам и интересам Заемщиков.

Продолжим цитирование.

«2.3. Кредит предоставляется Заемщикам при условии предоставления Кредитору Заемщиками следующих документов;

2.3.1. Копии (и оригинала для ознакомления) подписанного Продавцом и Заемщиками— Покупателями Договора приобретения Квартиры, соответствующего требованиям Кредитора;

2.3.2. Копии (и оригинала) договора об открытии счета, указанного в п.2.1 настоящего Договора (примечание: данный пункт включается в случае открытия счета не у Кредитора);

2.3.3. Копии подписанного Представителем Заемщиков распоряжения (платежного поручения и пр.) в банк о перечислении суммы кредита на счет Продавца согласно п.2.4 настоящего Договора с отметкой банка о принятии данного документа;

*2.3.4. Копии (и оригинала для ознакомления) документа, подтверждающего оплату Заемщиками за счет собственных средств цены Квартиры, указанной в п.1.4 настоящего Договора **за вычетом суммы предоставляемого Кредитором кредита;***

2.3.5. Отчет об оценке Квартиры, проведенный независимым оценщиком, аккредитованным Кредитором;

2.3.6. _____ (указывается документ, который предоставляется в силу п.2.2. настоящего Договора, если в п.2.2 есть ссылка на документ).

(Примечание: Кредитор вправе по собственному усмотрению дополнить пункт 2.3 в целях снижения рисков Кредитора)».

Авторский комментарий. Статья 2.3 формально отличается от статьи 2.2, поскольку в ней говорится не о предшествующих Договору событиях, происходящих во времени (отлагательных условиях), а о документах. Однако речь идет не только о документах, наличие которых зависит лишь от Заемщика, но и о документах, появление которых зависит от внешних лиц и событий. В этом случае статья 2.3. является способом введения «замаскированных отлагательных условий».

Рассмотрим сущность, назначение правил, установленных в пункте 2.3 Договора, и последствия их исполнения.

Пункты 2.3.1 и 2.3.4 рассмотрим вместе, поскольку они связаны короткой и простой причинно-следственной связью, позволяющей лучше понять замыслы Кредитора и некоторые особенности его ростовщичества.

В пункте 2.3.1 Кредитор требует подписания и предъявления Заемщиками текста Договора купли-продажи жилья с Продавцом жилья. **Что это означает?**

Повторимся, это означает, что не имея гарантии получения кредита и не имея нужных ему средств, Заемщик должен рисковать своими деньгами, заключая Договор купли-продажи в отсутствии у него нужных для покупки средств и не имея гарантии их получения. Если бы Заемщик и Кредитор подписали сначала Предварительный договор об будущем предоставлении Кредитором кредита на условиях, заранее согласованных с Кредитором, то бремя ответственности перед Продавцом они могли бы разделить пропорционально своим вкладам в покупку Квартиры (пропорционально собственным средствам Заемщика и величине Кредита, предоставляемого Кредитором).

Однако кредитор преследует «злой умысел». Он понуждает Заемщика заключить Договор купли-продажи жилья, не давая ему гарантию предоставления Кредита. При этом Заемщик оказывается в зависимости (в определенной «кабале») у Кредитора, зависит от «его милости». Ущерб, наносимый Кредитором Заемщику равен величине неустойки на нарушение Договора купли-продажи, начисленной пропорционально доле заемных средств в составе цены квартиры.

Например, если цена бронирования покупаемого жилья и величина неустойки составляет 10% от цены квартиры, а сумма кредита составляет 50% от этой цены, то ущерб, наносимый Кредитором Заемщику, составит не менее 5% от цены квартиры.

В этом случае речь идет об особом виде лихвы, определяемой как величина несправедливо нанесенного Кредитором ущерба заемщику. Вместо того чтобы нести указанное бремя пропорционально доле предоставляемых заемных средств, Кредитор получает выгоду, возлагая такое бремя на Заемщика. Непотраченные средства – **полученная ростовщиком лихва**.

На самом деле ущерб, наносимый Кредитором-ростовщиком Заемщику, оказывается больше, чем это указано в примере. Например, согласно **пункту 2.3.4** Заемщик должен перечислить свои средства Покупателю полностью, а не в размере бронирования квартиры на договорной период. Если Кредитор по каким-то причинам откажется от предоставления кредита или станет откладывать дату их предоставления, то у Заемщика возникнут проблемы с возвратом уплаченных средств. Например, если бы эти деньги в это время находились бы на депозитном вкладе в банке, а не у Продавца жилья, то они приносили Заемщику доход в виде депозитного процента. Величина такой потери дохода **тоже представляет собой лихву**, которую получил не Кредитор, а Продавец, в интересах которого действовал Кредитор. Это – пример злоупотребления Банком своей ролью в кредитных отношениях в интересах третьего лица.

Пункты 2.3.2, 2.3.3 и 2.3.4. Начинается соответствующая группа правил и условий с требования Кредитора **«об открытии счета»** в Банке.

Что скрыто за этим условием?

Всю сумму средств, необходимых для покупки квартиры разделим на две части:

- первая часть – собственные средства Заемщиков;
- вторая часть – недостающие Заемщикам средства, которые они хотят получить в виде кредита.

Требование об открытии счета в банке означает, что Заемщики должны передать в банк на «открытый ими счет» имеющиеся у них собственные средства, предназначенные для покупки квартиры. Это – первое обстоятельство, скрытое за указанным правилом. Теперь рассмотрим сущность второго обстоятельства.

«Порядочное» кредитное учреждение принимает от граждан не просто деньги, а «денежные вклады», уплачивая им «деPOSITные проценты». Требование об открытии счета означает, что банк требует от Заемщика передать ему деньги «просто так», без подписания договора о депозитном вкладе. Пока деньги заемщика находятся в банке, на них не начисляется депозитный процент. В этот период в роли «заемщика» выступают не граждане, названные «заемщиками», а банк, назвавший себя «кредитором». Если считать обоих участников кредитного договора равноправными, то на деньги, положенные Заемщиками в Банк, должны начисляться те же проценты, которые Банк планирует взимать в дальнейшем со своих денег с Заемщиков.

Зная промежуток времени, в течение которого деньги, принадлежащие Заемщикам, находятся на счете в Банке, и ставку процента, нетрудно оценить сумму процентов, которая должна была быть начислена Заемщикам на средства, положенные ими в Банк. Величина этой денежной суммы **будет представлять собой лихву**, полученную Кредитором-ростовщиком.

Откуда следует, что банк стремится заполнить собственные средства Заемщиков и использовать их ростовщически?

Это следует из условий **пунктов 2.3.3 и 2.3.4**. Согласно этим условиям Заемщики должны дать распоряжение о перечислении их собственных средств со счета в банке на покупку квартиры еще до принятия банком решения о предоставлении им кредита. Поэтому в **п.2.3.4** введено условие: **«за вычетом суммы предоставляемого Кредитором кредита»**.

Пункт 2.3.5.

В этом пункте выражен «цинизм» ростовщической деятельности. Кредитор – ростовщик для принятия своего решения о предоставлении Заемщикам Кредита вводит ненужное Заемщикам условие получения им (Кредитором) **«отчета об оценке Квартиры, проведенного независимым оценщиком, аккредитованным Кредитором»**.

Цена квартиры уже установлена в п.1.4 Договора. **К каким последствиям для Заемщиков приведет это условие?**

Во-первых, Кредитор за счет средств Заемщиков, находящихся у него на счете, может тратить средства Заемщиков для проведения оценки квартиры, удовлетворяя свои потребности. **Это – лухва.**

Во-вторых, он может задерживать средства Заемщиков на счете в своем банке длительное время, пока не получит такие данные от «оценщика», которые его устроят. Все это время он может «крутить» денежные средства Заемщиков, получая от этого прибыль. **Это – лухва.**

Цинизм – нигилистическое отношение к общепринятой человеческой морали, к моральным ценностям. В данном случае он проявляется в том, что, обещая кредитную поддержку Заемщикам, Кредитор обирает их, используя положенные ими средства на счет в своем банке для удовлетворения своих (Кредитора) потребностей в ущерб Заемщикам.

Пункт 2.3.6 является примером правового произвола и направлен на игнорирование существенных признаков кредитного договора (условий предоставления кредита).

Продолжим цитирование.

«2.4. Поступившие Заемщикам согласно п. 2.1, п. 2.2 и 2.3 настоящего Договора денежные средства в дату их зачисления на счет, указанный в п. 2.2 настоящего Договора, должны быть по распоряжению Представителя Заемщиков перечислены в счет оплаты по Договору приобретения Квартиры на счет Продавца/ Представителя продавца № _____ в _____ (Примечание: указывается полное наименование банка, если счет открыт не у Кредитора), место нахождения _____, ИНН _____, КПП _____, корреспондентский счет № _____, БИК, при условии выполнения Продавцом условий Договора приобретения Квартиры, которые должны быть им выполнены до оплаты Квартиры Заемщиками – Покупателями. О невыполнении Продавцом указанных условий Заемщики незамедлительно уведомляют Кредитора. Представителю Заемщиков запрещено перечислять сумму кредита на иные цели, кроме указанной в п. 1.3 настоящего Договора, и снимать денежные средства со счета наличными».

2.5. Датой фактического предоставления кредита Заемщикам считается дата зачисления суммы кредита на счет Представителя Заемщиков, указанный в п. 2.1 настоящего Договора».

Авторский комментарий к п. 2.4.

Во-первых, рассмотрим фразу: «поступившие Заемщикам согласно п. 2.1, п. 2.2 и 2.3 настоящего Договора денежные средства».

В ней Кредитор называет собственные деньги Заемщиков, которые они сами кладут (без договора) на счет в банке (согласно п. 2.3) «денежными средствами, поступившими от Заемщика». Нельзя собственные средства Заемщиков называть «поступившими на счет», т.е. предоставленными Кредитором.

Собственными средствами Заемщики вправе распоряжаться как им угодно, в том числе отказываясь от кредита. Кредитор нарушает право собственности Заемщиков на свои денежные средства.

Во-вторых, рассмотрим фразу: *«Представителю Заемщиков запрещено перечислять сумму кредита на иные цели, кроме указанной в п. 1.3»*.

Эта фраза является частью общего правила, установленного в п. 2.4. Она позволяет Кредитору (с согласия Заемщиков, подписавших договор) «управлять» деньгами Заемщиков как частью «кредита», хотя они не являются такой частью. Согласно этой фразе Заемщикам «запрещено» перечислять свои деньги со счета на какие-либо свои цели. Это обстоятельство является еще одним отличительным свойством так называемого «счета». Если бы речь шла о депозитном вкладе, то Кредитор не имел бы право так распоряжаться деньгами Заемщиков на счете в своем банке.

В-третьих, Кредитор «странным образом вводит странные условия» о договоре между Заемщиками-покупателями и Продавцом квартиры. Кредитор вправе заранее установить требования к оформлению договора купли-продажи, к документам, обеспечивающим признание прав собственности, к сроку бронирования покупаемой квартиры и т.п. Такие условия должны быть заранее установлены и даны в приложении к Договору. Вводить какие-либо неопределенные условия и ставить получение кредита в зависимость от неопределенных заранее условий нельзя. Это может делаться только с целью необоснованной отсрочки предоставления кредита и извлечения из этого ростовщической прибыли (*лихвы*).

Авторский комментарий к п. 2.5.

Обратим внимание на фразу: *«Датой фактического предоставления кредита»*.

Во-первых, это – не глупость, а очередная форма обмана. Нет «фактического предоставления кредита» и «нефактического предоставления кредита». Кредит предоставлен или не предоставлен. Кредитор навязывает Заемщикам мысль, что открытие счета, на который они положили свои деньги, является датой «нефактического предоставления кредита», а зачисление на этот счет предоставляемого кредита является, мол, датой «фактического предоставления кредита». Тем самым Кредитор объявляет собственные средства Заемщиков тоже «кредитом».

Во-вторых, раскроем способ ростовщичества, скрытый в приведенной фразе.

Дело в том, что фактическим предоставлением кредита должно считаться перечисление кредитных средств Продавцу квартиры по договору купли-продажи в интересах Заемщиков, а не зачисление Банком плановых кредитных ресурсов на свой счет в этом же банке.

Банкир переложил деньги из одного своего «кармана» (с одного счета) в другой «карман» (на другой счет) и считает такую операцию «фактическим

предоставлением кредита». Когда на самом деле он предоставит кредит, перечислив деньги по требованию Заемщиков – неизвестно. Однако он уже начинает начислять проценты Заемщикам за якобы пользование кредитом.

Все проценты, начисленные таким Кредитором-ростовщиком до даты перечисления денег Продавцу квартиры, **являются лихвой**.

Чем дольше под разными предложениями Кредитор препятствует перечислению денег Продавцу квартиры, тем **его лихва**, полученная по данному механизму будет больше.

В-третьих, в этом пункте Кредитор – ростовщик вынужден фиксировать разделение денег на «счете в банке» на две части – до предоставления кредита и после предоставления кредита. Однако он обманным путем вводит понятие «даты фактического предоставления кредита».

Продолжим цитирование.

«3. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ КРЕДИТОМ И ЕГО ВОЗРАТ

3.1. За пользование кредитом Заемщики уплачивают Кредитору проценты из расчета годовой процентной ставки в размере _____ (_____) процентов годовых.

3.2. Проценты по кредиту начисляются Кредитором на остаток суммы кредита (ссудной задолженности, основного долга), подлежащего возврату, ежемесячно, начиная с дня, следующего за днем фактического предоставления кредита, и по день окончательного возврата кредита включительно.

3.3. Период с первого по последнее число каждого календарного месяца, при этом обе даты включительно, за который начисляются проценты на оставшуюся сумму кредита, называется Процентным периодом. Период с даты, следующей за датой предоставления кредита, по последнее число месяца, в котором предоставлены денежные средства, включительно называется Первым Процентным Периодом.

3.4. Расчет денежного обязательства (основного долга и процентов) производится с точностью до двух знаков после запятой, при этом округление производится по математическим правилам. При расчете процентов за Процентный период промежуточных округлений не допускается.

3.5. Базой для начисления процентов по кредиту является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно)».

Прервем цитирование и дадим авторский комментарий к пунктам 3.1-3.5.

Во-первых, прежде, чем дать сущностную характеристику данной группы договорных правил и проявляя справедливость к конкретному Банку, чей договор стал предметом анализа, **необходимо отметить следующее**.

Подавляющее большинство банкиров, как и большинство других специалистов, не являются творцами и генераторами идей. Они изучают чужой опыт заключения договоров и копируют его в пределах действующего зако-

нодательства, стремясь получить свою прибыль, в том числе сверхприбыль, лихву. В любом государстве всегда главными виновниками развития ростовщичества были и будут органы власти, принимающие государственные законы. Следующими по очереди виновниками развития ростовщичества являются те субъекты, которые разрабатывают, проектируют условия ростовщичества, действия которых копируют другие банкиры, рассчитывая на безнаказанность своих действий. Поэтому, критикуя конкретный договор, авторы считают, что не данный Банк, а иные лица предопределили условия этого договора и их распространенность.

В таких условиях только в рамках контрактного права граждане – заемщики и общество вправе и могут защищать свои личные и социальные интересы от ростовщиков.

Во-вторых, дадим сущностную характеристику данной группы правил.

Эта группа правил установлена без учета залогового обеспечения кредитного договора. При наличии залогового обеспечения эти правила не должны применяться, если Кредитор не преследует ростовщические цели.

Напомним, что при залоговом обеспечении кредита в целях поддержания товарно-денежного баланса (ТДБ) должно строго соблюдаться правило – *«Заемщик вправе полностью рассчитаться с Кредитором уступкой ему права собственности на предмет ипотеки»*.

Это правило накладывает ограничение на:

- расчет денежного обязательства Заемщиков;
- на длительность Процентного периода;
- на величину процента за пользование заемными средствами.

Как только сумма долга с начисленными процентами становится равной договорной цене объекта недвижимости, так начисление процентов должно прекращаться, и Кредитор должен обращать взыскание на объект ипотеки. Это – принципиальное значимое свойство всех кредитных договоров, обеспеченных ипотекой. Так должно быть, если в государстве не процветает ростовщичество и правовой произвол.

Если «банкирский счетчик процентов» крутится безостановочно, то долг по кредитному договору может превосходить цену заложенного имущества и нарушать главное условие ТДБ, основы национальной финансовой безопасности.

Именно такая возможность заложена в правила п.3.1-3.5. Это – система ростовщических правил, поскольку речь идет о договоре, обеспеченном залогом квартиры.

В-третьих, укажем два мелких критических замечания. В п.3.4 второе предложение является неразумным и может быть использовано во вред Кредитору. Нельзя вводить условие о «недопустимости округлений» при арифметических расчетах. Это – «дорогая глупость». В пункте 3.5 Кредитор продемонстрировал непонимание термина «база для начисления процентов».

Проценты начисляются с суммы кредита. Именно она является «базой начисления процентов», а не число календарных дней в году, которое не зависит от величины кредита. Согласно этому правилу при сумме кредита, равной 100 млн. рублей, процент должен начисляться не со 100 000 000 рублей, а с «цифры», равной 365 или 366.

Следует отметить, что Кредитор использует широко используемое субъективное представление о «процентном периоде». Строго говоря, понятие «процентный период» должно использоваться в привязке к ставке процента. Если ставка процента определена в расчете на год, то и процентный период должен быть равен году.

В интересах Заемщиков и в своих (Кредитора) интересах Стороны могут осуществлять погашение займа (кредита), разбивая «процентный период» и весь срок действия договора на этапы. В данном случае – ежемесячно. Но термин «этап» не нравится Кредитору, поэтому он использовал субъективное толкование «процентного периода».

Продолжим цитирование.

«1.6. Заемщики погашают кредит и уплачивают проценты, начисленные за пользование кредитом, путем осуществления ежемесячных платежей в следующем порядке:

1.6.1. Исполнение обязательств Заемщиками по настоящему Договору осуществляется путем безналичного перечисления денежных средств на счет Кредитора или его представителя. Реквизиты счета Кредитора для перечисления Заемщиками денежных средств в счет исполнения обязательств по настоящему Договору указаны в разделе 7 настоящего Договора. Об изменении реквизитов Заемщики предварительно уведомляются. Денежный перевод должен содержать в графе «Назначение платежа» следующие реквизиты: фамилию, имя, отчество Заемщиков (Представителя Заемщиков), номер и дату настоящего Договора, а также специальный номер (идентификатор, лицевой счет), присвоенный Заемщикам Кредитором (если присвоен) в противном случае платеж не принимается и возвращается вычетом расходов по возврату соответствующих сумм».

Авторский комментарий к статье 3.6.1

Обратим внимание на условие: **«исполнение обязательств Заемщиками по настоящему Договору осуществляется путем безналичного перечисления денежных средств на счет Кредитора»**. Почему **«безналичного перечисления»**?

Если, например, Заемщик будет погашать долг наличностью, принося деньги в тот же банк (Кредитора), в котором ему открыт счет, то почему надо заставлять Заемщика «перечислять деньги»?

Кредитору такой формализм не нужен. Однако Кредитор-ростовщик хочет взимать дополнительный доход и прибыль с Заемщиков, обходя понятие

«процент». За принудительную операцию по «перечислению денег на счет» он может взимать с Заемщиков сумму, равную, например, 1,5-3% от перечисляемой суммы за «проведение банковских операций».

Запрещение погашения долга наличными средствами и взимание с Заемщиков процента за «принудительную банковскую операцию» – способ ростовщичества, а взимаемая плата – **лухвы**.

Введение условия о возврате долгового платежа с удержанием «соответствующих затрат» – тоже способ взимания **лухвы**.

Авторы рекомендуют заемщикам отстаивать свое право внесения долга наличными деньгами и выдачи им квитанции об уплате соответствующей суммы в счет погашения долга. Выдача квитанции должна означать признание Кредитором факта погашения части долга.

Продолжим цитирование и анализ Договора.

«1.6.2. Ежемесячные платежи по возврату кредита и уплате процентов, кроме первого и последнего, Заемщики производят за текущий Процентный период не позднее последнего дня Процентного периода. Если последний день Процентного периода приходится на выходной (праздничный) день, то платеж осуществляется в последний рабочий день Процентного периода.

1.6.3. Первый платеж включает только начисленные проценты за Первый Процентный период и подлежит внесению в срок, определенный для внесения второго платежа, который состоит из начисленных процентов за Первый Процентный период и аннуитетного платежа за второй Процентный период, определяемого в соответствии с п.3.6.4 настоящего Договора.

1.6.4. Возврат суммы кредита и уплата начисленных процентов за второй Процентный период и далее, за исключением последнего платежа, производится ежемесячными аннуитетными платежами. Аннуитетные платежи означают равные по сумме ежемесячные платежи, включающие в себя суммы по возврату кредита и уплате начисленных процентов. Размер ежемесячного аннуитетного платежа составляет _____ (_____) рублей.

После фактического предоставления денежных средств Кредитор предоставляет (направляет) Заемщикам информационный расчет ежемесячных платежей по возврату кредита и уплате начисленных процентов, подготовленный Кредитором в соответствии с условиями настоящего Договора (далее – «Информационный расчет»), в течение 2 (двух) рабочих дней, считая от даты предоставления денежных средств».

Первым цитирование и дадим авторский комментарий.

Во-первых, напомним, что в Первый Процентный период, а возможно и в последующий, деньги могут находиться в банке и фактически кредит не

предоставляется (не перечисляется в адрес Продавца квартиры). Поэтому «отсрочка» погашения долга на второй Процентный период призвана исключить споры о реальной (фактической) дате предоставления Кредита. Тем не менее, сохраняя деньги у себя, Кредитор – ростовщик уже начисляет Заемщикам проценты за якобы пользование кредитом. Ростовщик стремится заранее получить свою прибыль («проценты»), еще не предоставив кредит.

Во-вторых, вводя определение понятия «*аннуитетный платеж*», Кредитор избегает указания вида процента – «простой».

В-третьих, Кредитор избегает введения понятия «*фактическое предоставление денежных средств*» (Заемщиками Кредитору). Поскольку Кредитор отказал Заемщикам в праве вносить деньги наличностью, он может отсчитывать дату «*фактического предоставления денежных средств*» по дате зачисления денег на счет, открытый Кредитором Заемщикам. Каждый день, на который откладывается признание Кредитором уплаты денежного долга, «работает» на интересы Кредитора, позволяя ему получать *лихву*.

В-третьих, вместо выдачи квитанции об уплате долга Кредитор предлагает оплачиваемую услугу в виде «*Информационного расчета*», который нельзя приравнять к «Акту» выполнения Заемщиками этапа кредитного договора. Подмена «акта» информацией снимает с Кредитора юридическую ответственность за признание выполнения Заемщиками этапа договора, названного «Процентным периодом». Это – еще одна особенность использования термина «счет» без подписания договора о депозитном вкладе.

Продолжим цитирование.

«1.6.5. Последний платеж по настоящему Договору включает в себя платеж по возврату оставшейся суммы кредита и платеж по уплате начисленных процентов. При этом платеж подлежит уплате в дату истечения срока пользования кредитом, указанного в п. 1.1 настоящего Договора. Если данный срок истекает в выходной (праздничный) день, то платеж осуществляется в последний рабочий день данного срока.

1.6.6. При отсутствии просрочки в исполнении обязательств Заемщиками из суммы ежемесячного платежа, полученного Кредитором, в первую очередь погашаются обязательства по выплате начисленных процентов за соответствующий Процентный период, а оставшиеся средства направляются в счет возврата суммы кредита».

Прервем цитирование и дадим авторский комментарий.

Правило, установленное в п.3.6.6, является чисто ростовщическим приемом. Напомним, что при кредите, обеспеченном ипотекой, должен постоянно и строго соблюдаться ТДБ. Это – основа финансовой национальной безопасности.

С позиций соблюдения ТДБ сумма процентов и «основной части долга» (суммы кредита) должна быть равна договорной цене объекта ипотеки. Так должно быть!

Если отношений суммы кредита и процента за пользование им задано начальными условиями договора, то изменять это соотношение за счет увеличения процентов нельзя. Это ведет к нарушению ТДБ. Именно это условие (увеличение суммы процента и отрыв денежного долга от его вещного обеспечения) заложено в п.3.6.6. Поэтому данное правило названо способом ростовщичества.

Полученная таким способом (сверх)прибыль является *лихвой*.

Продолжим цитирование.

«1.6.7. Датой исполнения обязательств Заемщиков по погашению аннуитетного платежа (суммы соответствующей ссудной задолженности и процентов) считается последний день ежемесячного платежа в данном Процентном периоде.

1.6.8. В случае недостаточности денежных средств

Заемщиков для исполнения ими обязательств по настоящему договору в полном объеме устанавливается следующая очередность погашения требований Кредитора:

1. В первую очередь – издержки Кредитора по получению исполнения обязательств Заемщиков.

2. Во вторую очередь – требование по выплате просроченных платежей в счет уплаты процентов.

3. В третью очередь – требование по выплате просроченных платежей в счет возврата суммы основного долга.

4. В четвертую очередь – требование по пеням за просроченные выплаты в счет возврата суммы основного долга.

5. В пятую очередь – требование по пеням за просроченные выплаты в счет уплаты процентов.

6. В шестую очередь – требование по уплате процентов.

7. В седьмую очередь – требование по возврату суммы основного долга.

8. В восьмую очередь – требование по выплате штрафов.

9. В девятую очередь – требование по досрочному возврату основного долга».

Авторский комментарий к п. 3.6.8.

Во-первых, игнорируется место и роль расчета на основании договора об ипотеке. С позиций объективного права, получив от Кредитора кредитные средства в размере залоговой цены, Заемщики должны иметь право не уплачивать Кредитору деньги, а рассчитаться с ним уступкой прав на объект ипотеки. Если они уже выплатили Кредитору часть долга, то они должны иметь право востребовать выплаченные ранее суммы, уступив ему право на объект ипотеки.

Эти обстоятельства игнорируются в Договоре, направленном на «разделение Заемщиков».

Во-вторых, характер очередности использования возвращаемого Заемщиками долга направлен на отрыв суммы кредита вместе с процентами от

цены объекта ипотеки, в том числе путем использования сложного процента в виде пени и штрафов.

Какие санкции Кредитор вправе вводить, не переходя к ростовщичеству?

Используя балансовое равенство нетрудно определить разницу между долгом, погашаемым помесечно и долгом, погашаемым разовым образом в конце срока действия кредита, когда цена кредитного долга должна быть равна цене объекта ипотеки. При нарушении сроков погашения аннуитетных платежей кредитор может с учетом времени просрочки использовать указанную разницу. При этом главное условие – сохранение ТДБ – должно сохраняться.

Продолжим цитирование.

«1.6.9. Кредитору принадлежит право самостоятельно, в одностороннем порядке изменить очередность погашения Заемщиками требований Кредитора и устанавливать произвольную очередность погашения требований вне зависимости от очередности, указанной в п.3.6.8 настоящего договора и вне зависимости от назначения платежей, указанного Заемщиками».

Авторский комментарий.

Эти правила – пример правового произвола. В конечном счете речь идет о величине кредитного долга. Специфика кредитного договора, обеспеченного ипотекой заключается в том, что сумма кредитного долга должна быть ограничена ценой объекта ипотеки. Ни при каких условиях денежное выражение долга не должно превышать цену объекта ипотеки. Этим условием Кредитор **«защищает свое право на лихву»**.

Продолжим цитирование.

*«1.7. Настоящим Договором устанавливается временной период в размере 6 (Шесть) месяцев (срок **моратория на досрочное погашение**), считая от даты фактического предоставления кредита, в течение которого Заемщикам **запрещено** производить платежи в счет досрочного исполнения обязательств по настоящему Договору, за исключением случаев предъявления Кредитором требования о досрочном исполнении обязательств по основаниям, установленным настоящим Договором, и случаев, когда погашение осуществляется за счет денежных средств, предоставленных органами государственной власти в виде субсидий на погашение кредитного обязательства (его части) или за счет средств, выплаченных страховой компанией в связи с произошедшим страховым случаем».*

Авторский комментарий. В разделе 4.1.5 рассматривался вопрос о ростовщичестве, связанном с подавлением прав Заемщика на досрочное погашение кредита. В п.3.7 настоящего договора Кредитором допущена грубая правовая ошибка – установлено «запрещение» осуществления гражданского права. Запрещать осуществление гражданских прав не имеет права ни

один рыночный субъект в рамках гражданско-правового договора. Вводить обязанности и ответственности – право.

Так же, как брать кредит (заем) – право гражданина, так и возвращать кредит (заем) в любое время – право того же гражданина.

Кредитор имеет право предусмотреть неустойку, если договор расторгается раньше определенного сторонами минимального срока. Это – договорное право, которое должно иметь законное (и правовое) обоснование и соответствовать условиям «делового оборота».

Заемщик, вправе опротестовать такое «запрещение», если ему это будет выгодно.

Продолжим цитирование.

«1.8. Досрочное полное и частичное использование обязательств Заемщиком разрешается по истечении срока моратория на досрочное погашение, указанного в п.3.7 настоящего Договора, в следующем порядке:

1.8.1. Досрочное исполнение производится только в сроки согласно п.3.6.2 настоящего Договора, предусмотренные для осуществления плановых ежемесячных аннуитетных платежей.

1.8.2. Досрочному исполнению обязательств со стороны Заемщиков предшествует письменное заявление – обязательство Заемщиков, врученное Кредитору, о намерении осуществить досрочный возврат кредита, обязательно включающее информацию о сумме и сроках досрочного платежа, при этом дата планируемого досрочного погашения должна попадать во временной интервал, отведенный для осуществления планового ежемесячного аннуитетного платежа, предусмотренный п.3.6.2 настоящего Договора.

1.8.3. Заемщики обязаны вручить Кредитору заявление-обязательство о досрочном возврате кредита не позднее, чем за 15 (Пятнадцать) календарных дней до даты осуществления досрочного платежа. В противном случае Заемщику отказывается в принятии досрочного платежа, который не принимается Кредитором и возвращается Заемщикам за вычетом расходов по возврату.

1.8.4. Сумма, заявляемая в качестве частичного досрочного возврата кредита, не может быть менее 10.000,00 (Десяти тысяч) рублей.

*1.8.5. В случае если Заемщики не исполняют или ненадлежащим образом исполняют обязательство по досрочному возврату кредита, предусмотренное в заявлении-обязательстве, врученном Кредитору, на Заемщиков **налагается штраф** в размере 1 (Один) процент от суммы заявленного платежа, но не менее 1.000 (одной тысячи) рублей **вне зависимости от наличия вины Заемщика.***

1.8.6. В случае осуществления Заемщиками полного досрочного исполнения обязательств по возврату суммы кредита, проценты, начисленные на дату такого досрочного возврата в соответствии с условиями

настоящего Договора, подлежат уплате в полном объеме в дату полного досрочного исполнения обязательств по возврату суммы кредита».

Прервем цитирование и дадим авторский комментарий.

Во-первых, в пунктах 3.8.1-3.8.3 Заемщики сталкиваются еще с одним способом **взимания лихвы**. Досрочный возврат долга осуществляется не в любой рабочий банковский день, а в установленные временные интервалы. Например, если Заемщик хочет досрочно погасить часть долга в начале месяца, то его заставляют ждать конца месяца, начисляя за это время процент за пользование кредитом. Это – «принудительный срок» пользования кредитом. Начисленные за такой срок проценты представляют собой **лихву**.

Во-вторых, Кредитор придумывает бюрократическую документацию и процедуру, чтобы не только препятствовать праву Заемщика на досрочное погашение кредитного долга, но и для того чтобы взыскивать с него дополнительные виды **лихвы**.

В случае отказа Кредитора принять от Заемщика возвращаемый долг, кредитор получает **дополнительную лихву в виде**:

- начисления процентов на ту сумму долга, которая не погашена в результате отказа, или до следующей попытки досрочного платежа через месяц;
- взимания «расходов по возврату».

В-третьих, Кредитор придумал наказание для Заемщика, желающего вернуть долг досрочно. Обратите внимание на правовой и юридический смысл уникальной фразы: *«на Заемщиков налагается штраф ... вне зависимости от наличия вины Заемщика»*.

Штраф – **это вид лихвы**. Устанавливается он не органами государственной или муниципальной власти, не решением суда, а участником гражданско-правовых отношений и независимо от наличия правонарушения, независимо от наличия вины (по прихоти Кредитора). Это не только способ взимания лихвы, но и полный правовой произвол.

Заемщик праве опротестовать не только возврат досрочно погашаемого долга, не только опротестовать нанесенный ему ущерб, но и потребовать компенсации нанесенного ущерба с начислением на возвращенную сумму всех тех начислений, которые взыскивает с него Кредитор. Это будет соответствовать гражданскому равноправию сторон. Тем самым, если Заемщику удастся взыскать с Кредитора нанесенный ему ущерб (если суд будет действовать на основе Закона и согласно Закону), то он сможет получить значительную выгоду от такого иска.

Продолжим цитирование.

«1.9. При осуществлении Заемщиками ежемесячного платежа в большем размере, чем это установлено условиями настоящего Договора, за исключением случаев, оговоренных в п.3.7, 3.8 настоящего Договора, сумма, превышающая необходимый ежемесячный платеж, не принимается Кре-

дитором и возвращается Заемщикам за вычетом расходов по возврату излишне уплаченной суммы».

Авторский комментарий. Не говоря о правовой стороне вопроса, отметим еще **один вид лихвы**. Работник банка, сначала принимает «лишние деньги», превышающие плановый расчет, а затем часть этих денег возвращается Заемщику с удержанием затрат на проведение банковских операций. **Это – лихва.**

Продолжим **выборочное** цитирование договора

« ... 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Заемщики обязуются:

4.1.1. *Возвратить полученные денежные средства в полном объеме и уплатить все начисленные Кредитором проценты за весь фактический период пользования кредитом путем осуществления ежемесячных платежей в порядке, предусмотренном настоящим Договором».*

Авторский комментарий к статье 4.1.1 Договора.

Во-первых, обязанность Заемщиков не соответствует кредитному договору, обеспеченному договором об ипотеке. Проигнорировано право Заемщиков рассчитаться с Кредитором за счет собственности на объект ипотеки. Если кредитный договор обеспечен договором об ипотеке, то Заемщики должны иметь право выбора – рассчитаться с Кредитором за счет денежных сбережений или за счет заложенного имущества. Кредитор лишает Заемщиков – залогодателей такого права.

Во-вторых, если кредитный договор обеспечен договором об ипотеке, вводимом под отлагательным и отменительным условием, то проценты должны начисляться только в течение отлагательного периода, после окончания которого должно обращаться взыскание на объект ипотеки. Используя несовершенство российского законодательства, бездействие органов власти по пресечению ростовщичества, Кредитор не ограничивает период пользования кредитом и нарушает ТДБ.

Такие договора, не имея «лишних денег», Заемщики не должны подписывать.

Продолжим цитирование.

«5.2.1. *Предоставить Кредитору оценку стоимости Квартиры до подписания Договора».*

Авторский комментарий. Заемщики не обязаны оказывать бесплатно услугу Кредитору. Им оценка квартиры не нужна. Она нужна Кредитору для того чтобы выпускать ценные бумаги, обеспеченные оценкой заложенной (чужой) недвижимости.

Рыночная цена «оценки недвижимости» известна. Заемщики могут в качестве посредника, агента или доверенного лица нанять соответствующего оценщика и получить за такую деятельность плату.

Цена труда оценщика и цена труда Заемщиков в качестве агентов **образуют лихву**, получаемую Кредитором за счет Заемщиков. **Продолжим цитирование.**

«5.2.2. Обеспечить одновременно с подписанием настоящего Договора подписание Заемщиками-Покупателями и Продавцом Договора приобретения Квартиры, влекущего возникновение ипотеки в силу закона на Квартиру, указав в нем о кредитном источнике оплаты, размера кредита и процентов, со ссылкой на настоящий Договор и реквизиты Кредитора, а также об оплате по договору приобретения Квартиры после наступления события, указанного в п.2. настоящего Договора».

Авторский комментарий.

Во-первых, обратим внимание на характер обмана, используемого Кредитором. Подписание кредитного договора не накладывает на Кредитора ответственность в виде неустойки за отказ или отсрочку предоставления кредита. Тем не менее, не давая гарантию Заемщикам о предоставлении им кредита для покупки конкретной квартиры по договорной цене, Кредитор обязывает Заемщиков подписать договор купли-продажи квартиры с Продавцом, хотя нужных средств для такой покупки у них нет.

Заемщики должны будут тратить деньги на бронирование квартиры до момента оплаты покупки, на ненужную им оценку квартиры, а в случае отказа Кредитора финансировать данную покупку – оплачивать неустойку.

Ситуация подобна той, при которой охотники загоняют диких зверей в загон для отстрела. Чем больше Заемщики несут расходы, предшествующие получению кредита, и чем выше риск других дополнительных затрат, тем сговорчивее они относятся к диктату Кредитора. Характер приведенного правила отражает одну из специфик «диких рыночных отношений».

Во-вторых, обратив внимание на фразу: *«Договора приобретения Квартиры, влекущего возникновение ипотеки в силу закона на Квартиру»*. **Уточним эту фразу**, чтобы все стало понятным: *«Договора на приобретение Квартиры, влекущего возникновение ипотеки Квартиры без заключения договора об ипотеке, но в силу закона»*.

Этот вопрос рассматривался выше в комментарии к статье 1.5 данного Договора. В статье 4.1.3 читатель видит, как кредитор-ростовщик вольно толкует Закон, обманывая Заемщиков.

Договор о покупке квартиры не является договором об ипотеке и не используется для расчетов с Продавцом квартиры.

Однако Кредитор стремится как-то привязать «за уши» договор о покупке квартиры в качестве «обстоятельства», вызывающего «ипотеку в силу закона». Поэтому он требует от Заемщиков, выступающих в роли Покупателя, и от Продавца квартиры, чтобы в свой договор они включили ненужные им и не относящиеся к их договору упоминания о кредите, ставке процента и другие условия из

другого договора – договора между Заемщиками и Кредитором. Это требование является незаконным и несущественным для договора купли-продажи.

В-третьих, обратим внимание на то, как Кредитор уклоняется от ответственности за свою аферу.

Кредитор вправе потребовать от Заемщиков и Продавца квартиры заключения тройственного договора, согласно которому Заемщики и Кредитор приобретают долевые права на квартиру, но Кредитор уступает свою долю прав Заемщику на условиях:

- заключения между Заемщиком и Кредитором договора о кредите и погашении кредита;
- залога прав на ту часть квартиры, которая приобретена за счет средств Кредитора.

Однако, в этом случае:

- Кредитор будет нести обязанность за предоставление кредита и ответственность за такую обязанность не только перед Заемщиком, но и перед Продавцом квартиры.
- Кредитор приобретет залоговое обеспечение не в виде прав на всю квартиру, а лишь на ту долю, которая приобретена за счет кредитных средств.

При таком характере правоотношений у Кредитора возникает ненужная ему ответственность. Более того, он лишается возможности обратить залоговое взыскание на всю квартиру. Конечно, цена всей квартиры больше, чем цена той доли, которая приобретается за счет средств займа. Кредитор-розовщик не хочет упускать **такую лихву**.

Продолжим цитирование.

«5.2.3. Одновременно с подписанием настоящего Договора и в соответствии с его условиями и действующим Законодательством РФ составить при участии Кредитора Закладную».

Прервем цитирование и дадим авторский комментарий.

Во-первых, данное правило противоречит законодательству, действующему в Российской Федерации. Заемщики не обязаны составлять Закладную. Поэтому фраза: *«Заемщики обязуются ... в соответствии с ... действующим Законодательством РФ составить ... Закладную»* нацелена на обман. Если Заемщики пожелают составить Закладную, то ее содержание и форма должны соответствовать действующему законодательству.

Во-вторых, для того чтобы составить Закладную, должен быть договор об ипотеке и договор о кредите, вместо которых составляется закладная. В отсутствии договора об ипотеке закладная не должна составляться.

В-третьих, договор об ипотеке или закладная должны составляться лишь на предмет, уже находящийся в собственности Залогодателя – Заемщика, а до этого должен быть предоставлен кредит и произведена покупка квартиры, оформлено и зарегистрировано право собственности на нее. В

лучшем случае Кредитор мог бы настаивать на составлении и заключении Предварительного договора о заключении в будущем (после совершения покупки) договора об ипотеке и возможных условиях его замены и замены кредитного договора Закладной.

Приведенное правило является примером одурачивания заемщиков, не искушенных в законодательстве и договорном праве.

Заемщики вправе опротестовать в суде заключенный договор с требованием приведения его в соответствие с законом и их правом защищать свои законные интересы, права и свободы, а также о возмещении ущерба, нанесенного им неправомерными действиями Кредитора.

Продолжим цитирование.

«5.2.4. В течение _____ (_____) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора совместно с Кредитором подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Договор приобретения Квартиры, Закладную и иные необходимые документы для государственной регистрации права собственности Заемщиков-Покупателей на квартиру, ипотеки Квартиры в силу закона и регистрационных действий в отношении Закладной».

Авторский комментарий.

Данное правило Договора носит странный характер, противоречащий здравому смыслу.

Во-первых, подписание данного кредитного договора не означает, что Кредитор предоставил деньги Заемщикам, перечислив сумму кредита Продавцу. Это означает, что Заемщики смогли перечислить Продавцу только ту часть своих денег, которые положили на счет в Банке.

Поскольку Заемщики не смогли без кредита оплатить покупку квартиры, Продавец не передаст квартиру Заемщикам, а следовательно нельзя регистрировать переход квартиры в собственность Заемщиков. Не понимая этого обстоятельства, Кредитор вводит несуразное (неисполнимое) правило. Нельзя предусматривать регистрацию права собственности на квартиру, которая не куплена. Это – афера?

Во-вторых, нельзя регистрировать Закладную, если заемщики не приобрели право собственности, и нет договора об ипотеке.

Можно рассчитывать на полную некомпетентность и безответственность органа власти, который регистрирует такую «закладную», но она может быть оспорена, а виновные в такой афере могут быть привлечены к уголовной и административной ответственности.

В-третьих, опять напомним, что ссылка на «ипотеку в силу закона» является несостоятельной в отсутствии договора об ипотеке.

«5.2.5. До фактического предоставления оплатить за счет своих собственных средств цену квартиры за вычетом суммы предоставляемого кредита».

Авторский комментарий. Заемщики не обязаны и не должны оплачивать квартиру за счет собственных средств, не получив надежные гарантии того, что Кредитор вовремя и должным образом предоставит кредит.

Поясним характер аферы Кредитора.

Заемщики уже положили в Банк (передали Кредитору) имеющиеся у них сбережения на покупку квартиры. На этот же счет Кредитор должен перечислить сумму займа, и при осуществлении покупки квартиры одновременно перечислить обе эти суммы Продавцу квартиры. Именно такое перечисление денег Продавцу квартиры будет являться фактическим предоставлением кредита Заемщикам со стороны Кредитора.

Однако Кредитор требует от Заемщиков распоряжения о том, чтобы он (Кредитор) перечислил Продавцу только деньги, находящиеся на счете и являющиеся собственными средствами Заемщика. Заемные средства Кредитор при этом Заемщику не предоставляет. Более того, Кредитор может отказаться от предоставления кредита, если его, например, не удовлетворит оценка квартиры оценщиком. Тогда Заемщики понесут бремя и потратят свои средства, не получив кредит от Займодавца.

Продолжим цитирование, переходя к статье 4.1.15.

«...4.1.15. При передаче прав по закладной другому лицу, Заемщики, подписывая настоящий Договор, выражают тем самым свое письменное согласие на смену Выгодоприобретателя и назначение нового Выгодоприобретателя по договорам страхования, которым будет являться любой законный владелец Закладной.

Заемщики обязуются в течение 5 (Пяти) календарных дней, считая с даты получения Заемщиками уведомления о новом владельце Закладной, изменить Выгодоприобретателя в Договорах страхования, указав в качестве Выгодоприобретателя нового законного владельца Закладной. Таким уведомлением будет являться также предоставление Страховщику настоящего Договора или Закладной новым владельцем Закладной».

Прервем цитирование и дадим авторский комментарий.

Во-первых, фраза «при передаче прав по закладной другому лицу Заемщики ...» означает, что Заемщики могут кому-то передавать права по Закладной. Однако так читать и понимать эту фразу нельзя.

Она означает, что передать права по Закладной может только Кредитор. Он является единственным владельцем Закладной, изготовленной в единственном экземпляре.

Фраза «при передаче прав по закладной другому лицу Заемщики, подписывая настоящий Договор, выражают тем самым свое письменное согласие на смену Выгодоприобретателя...» означает, что, подписывая кредитный договор, и при отсутствии договора об ипотеке Заемщики заранее

дают согласие Кредитору без согласия Заемщиков уступить права по Закладной любым лицам.

Во-вторых, данное правило не отменяет выплату долга Кредитору и не предусматривает возврат Кредитором Заемщикам те суммы долга вместе с процентами, которые уже выплачены ими до смены владельца Закладной.

Учетом, что в Закладной указана цена недвижимости и сумма кредита вместе с правилом начисления процентов. В закладной не отражается погашение Заемщиками долга. Поэтому между реальным долгом и долгом, указанным в Закладной, возникает разрыв – ростовщическая **лухва**. Не имея прав на заложенное имущество, но используя ее обременение, Кредитор хочет получать ростовщические доходы от «продажи Закладной» (уступки прав по Закладной), не считаясь с интересами Заемщиков, их правами и нарушая ТДБ.

В-третьих, Кредитор обязывает Заемщиков в краткий срок переделать свои страховки на имя нового Выгодоприобретателя – владельца Закладной. Все плановые доходы по таким страховкам – **лухва**.

Продолжим выборочное рассмотрение статей договора.

«...4.1.22. Предварительно письменно уведомить Кредитора (вручить, направить телеграммой или заказным письмом с описью вложений и уведомления о вручении) в случае временного отсутствия Заемщиков (одного из Заемщиков) по месту жительства сроком более одного месяца, либо возникновения иных обстоятельств, действующих более одного месяца, вследствие чего Заемщики не смогут самостоятельно исполнять обязательства по настоящему Договору».

Авторский комментарий. Если это правило рассматривать отдельно от других статей Договора, то оно характеризует «лишь» правовой произвол Кредитора. С объективных позиций, Кредитора не должно волновать, кто оплачивает долг от имени Заемщиков. Заемщикам не обязательно самим ходить в Банк и вносить плату в счет погашения кредита. Кредитор не имеет права ограничивать свободу жительства и движения граждан, гарантированную им Конституцией РФ.

Однако Кредитор не только ограничивает свободу граждан – заемщиков, но и извлекает ростовщический доход за счет такого ограничения. Делает он это следующим образом.

Во-первых, он отказывается принимать платежи более чем за месяц, не желая уменьшения ростовщических процентов и других видов **лухвы**. Тем самым он препятствует выезду любого из заемщиков на отдых, в служебные командировки и по другим причинам.

Во-вторых, нарушение этого правила (ограничения законной свободы Заемщиков и их законного права доверия другому лицу осуществления расчета с Кредитором) используется Кредитором в статье 4.1 Договора в каче-

стве основания для одностороннего расторжения договора и требования досрочного возврата кредитного долга. Это позволяет Кредитору взыскать с Заемщиков дополнительную **лихву**.

В-третьих, Кредитор нарушает условие, согласно которому один из заемщиков имеет право осуществлять функцию Представителя заемщиков, ограничивая свободу того заемщика, который не является «представителем».

Заемщики вправе опротестовать в суде такое ограничение своих прав, свобод и законных интересов, потребовав компенсации нанесенного им материального и морального ущерба.

Продолжим выборочный анализ.

«4.1.22. В случае передачи Кредитором функций (прав) обслуживания Заемщиков по настоящему Договору другой организации, в том числе, функций приема платежей для Кредитора, и уведомления Кредитором Заемщиков о вышеуказанной передаче, исполнять требования обслуживающей организации, как если бы они исходили от Кредитора».

Авторский комментарий

Сначала дадим правовой комментарий к этому правилу. Договор подписан участниками (сторонами), имена, адреса и иные идентифицирующие характеристики которых установлены в договоре. Никто из них не имеет права в одностороннем порядке перекладывать свои договорные функции на другого субъекта без согласования таких действий с партнером.

Есть законный способ ограниченной возможности действий другого лица вместо участника Договора – законно оформленная доверенность, договор Поручения или, например, агентский договор. В рамках таких договоров новое лицо действует от имени и по поручению доверителя/поручителя в рамках заключенного договора.

Кредитор вводит другой, не правовой способ уступки своих прав третьему лицу без согласия Заемщиков с целью нарушения гражданских прав, свобод и законных интересов Заемщиков. Он обязывает Заемщиков относиться к требованиям третьего лица, права которого Заемщикам неизвестны, как *«если бы они исходили от Кредитора»*. Но, Заемщики обладают правами и свободами, гарантированными им Конституцией. Данное правило нарушает их права и свободы. Это правило может быть обжаловано в судебном порядке.

Теперь раскроем «экономическую подоплеку» данного правила.

Любая организация, которой в рыночных условиях поручается исполнение «функций обслуживания» рыночного субъекта, вправе получать плату за свою «услугу». Вводя такое правило, Кредитор может увеличивать бремя затрат Заемщиков на искусственно придуманные Кредитором «услуги» по ведению счета. Это – дополнительная **лихва**. Передача Кредитором функций другой организации, «обслуживающей Заемщиков», увеличивает длину бюрократической цепи и времени для решения оперативных вопросов, длину цепи разрешения споров

между сторонами. В этом случае бюрократические процедуры также могут использоваться для получения дополнительной *лихвы*.

Продолжим выборочное рассмотрение статей договора.

«...4.1.25. Не отчуждать Предмет ипотеки, не осуществлять его последующую ипотеку и иным образом не распоряжаться Предметом ипотеки без предварительного письменного согласия Кредитора».

Авторский комментарий. Благодаря несовершенству закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» **Кредитор вправе** вводить такое правило. Тем не менее, раскроем его неправовой характер.

Во-первых, предмет и объект ипотеки установлены в Договоре неверным способом. Предметом ипотеки является не только квартира, но все общее имущество в домовладении. В этой части определение предмета ипотеки противоречит не только закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)», но и статье 36 ЖК РФ.

Во-вторых, по условиям кредитного договора Кредитор оплатил лишь часть денег, необходимых для покупки квартиры. Это означает, что по ипотеке должна закладываться не вся квартира вместе с правом собственности на нее, а лишь часть квартиры в доле, пропорциональной заемным средствам.

Кредитор-ростовщик истребовал в залог без подписания договора об ипотеке всю квартиру, а не права на ту ее часть, которая приобретена за счет кредита Банка. Если бы правоотношения между Заемщиками и Кредитором соответствовали объективному праву, то Заемщики вправе были бы закладывать ту часть своих прав на квартиру, которая соответствовала бы доле вклада их собственных средств в покупку квартиры.

В-третьих, Заемщики вправе на определенных условиях отчуждать Предмет ипотеки. Использование такого права может стать одним из эффективных способов борьбы с ростовщичеством, если оно получит в дальнейшем специальную законодательную поддержку.

Например, если Заемщики найдут выгодного покупателя их квартиры и за счет продажи квартиры могут получить доход, то они вправе, используя суд и обязательство Покупателя их квартиры, досрочно погасить долг Заемщиков Кредитору, произвести расчет с Кредитором, аннулировав выданную ему Закладную (решением суда).

Продолжим выборочный анализ договора.

«4.1.26. Не сдавать Предмет ипотеки в наем, аренду, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Кредитора».

Авторский комментарий. Кредитор незаконным образом ограничивает конституционные и гражданские права, свободы и законные интересы Заемщиков.

Например, согласно этому правилу Заемщик не вправе вступать в брак или рожать детей и предоставлять им свою квартиру, осуществляя супружеские или родительские права и обязанности. Он должен на осуществление таких прав, связанных с использованием жилья, получать согласие Кредитора. Это – неправомерное требование Кредитора.

Например, Заемщики, желая получить доход, в том числе для оплаты долга Кредитору, вправе сдавать квартиру, комнату, койку в пользование другим лицам на условиях временного проживания. Все, что повышает платежеспособность заемщиков и не угрожает ипотеке, должно было бы радовать «разумного Кредитора», но если Кредитор нацелился на досрочное прекращение договора и обращение взыскания на предмет ипотеки, то платежеспособность заемщиков его не интересует.

Правило противоречит правам, свободам и законным интересам Заемщиков и может быть оспорено в суде с требованием возмещения ущерба Заемщикам. Величину ущерба можно спланировать, рассчитать и обосновать в соответствии с Законом.

Продолжим рассмотрение договора.

« 4.1.29. До осуществления любых перепланировок (переустройства, переоборудования) Предмета ипотеки получить письменное согласие Кредитора».

Авторский комментарий. Ипотека ограничивает и обременяет, но не отменяет право собственности Заемщиков на предмет ипотеки и изменяет назначение сделки, называемой «залог».

Если перепланировка или переустройство не уменьшают договорную цену предмета залога, и с другой стороны, являются способом реализации прав, свобод заемщиков, законных, жизненно важных интересов, то с позиций объективного права Кредитор не вправе препятствовать реализации таких прав и свобод, поскольку это не обесценивает предмет ипотеки.

Для осуществления перепланировки и переустройства необходимо соблюдение правил, установленных Жилищным кодексом РФ и уставом юридического лица – собственника многоквартирного дома (жилищного кооператива).

Заемщики вправе решить этот вопрос в судебном порядке. Если суд встанет на защиту конституционных и гражданских прав Заемщиков и разрешит им переустройство и перепланировку, то на основе следующего обращения в суд Заемщики смогут потребовать пересмотра условий Закладной с учетом того, что цена предмета ипотеки окажется выше цены кредита вместе с начисленными на него процентами и т.д.

Если Кредитор уже использовал Закладную для выпуска без согласия Заемщиков вторичных ценных бумаг, обеспеченных Закладной, то такими действиями Заемщики нанесут удар по ростовщической деятельности Кредитора, участвуя в обеспечении национальной финансовой безопасности нации и Государства.

Продолжим анализ договора.

«... 4.1.32. В случаях, указанных в п. 4.1.31 настоящего Договора Заемщики, на которых оформлено право собственности на Предмет ипотеки, обязаны использовать соответствующие обстоятельства способы защиты своих прав на Предмет ипотеки, предусмотренные статье 12 ГК РФ, а при отказе Заемщиков от защиты своих прав на Предмет ипотеки или ее неосуществлении, Кредитор вправе использовать эти способы защиты от имени указанных Заемщиков без специальной доверенности и потребовать от них возмещения понесенных в связи с этим необходимых расходов».

Авторский комментарий. Данное правило является примером противозаконной деятельности Кредитора-ростовщика, который стремится превратить права граждан в их обязанность, узурпировать эти права и взыскать с Заемщиков плату за свою противоправную деятельность (получить дополнительную *лихву*).

Чтобы читателю деятельность Кредитора стала более понятной, приведем выдержки из Гражданского кодекса (ГК РФ), включая статью 12, на которую ссылается Кредитор:

«Глава 2. Возникновение гражданских прав и обязанностей, осуществление и защита гражданских прав

Статья 8. Основание для возникновения гражданских прав и обязанностей

1. Гражданские права и обязанности **возникают из оснований, предусмотренных законом** и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом и такими актами, но в силу общих начал гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают:

1) **Из договоров** и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему....»

Статья 9. Осуществление гражданских прав

1. Граждане и юридические лица **по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.**

2. **Отказ граждан и юридических лиц от осуществления принадлежащих им прав не влечет прекращения этих прав,** за исключением случаев, предусмотренных законом.

Статья 10. Пределы осуществления гражданских прав

1. Не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление права в иных формах...

Статья 12. Способы защиты гражданских прав Защита гражданских прав осуществляется путем:

*признания права;
восстановления положения, существовавшего до нарушения права...;
признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки;...»*

Теперь, учитывая приведенные нормы Закона, **сделаем** следующие выводы.

- 1) Заемщики вправе, но не обязаны, использовать свои гражданские права для защиты права собственности на жилище и на жилье в нем, в том числе от посягательств Кредитора.
- 2) Кредитор вправе использовать свои права обременения собственности заемщиков для защиты своих интересов без нанесения ущерба правам, свободам и законным интересам Заемщика/Залогодателя.
- 3) Отстаивая свои права залогодержателя, Кредитор не вправе действовать *от имени Заемщиков без их согласия и посягая* на их права, навязывая им платную услугу. Это – правовой произвол и попытка **взимания лихвы**.

Заемщики вправе опротестовать в суде это правило, а при его применении потребовать от Кредитора компенсации нанесенного им материального и морального ущерба.

Продолжим изучение договора.

«4.1.35. При намерении подать иск, касающийся Предмета ипотеки, предварительно получить консультации Кредитора и письменно согласовать с Кредитором предмет требований».

Авторский комментарий. Согласно нормам статьи 9 ГК РФ Заемщики самостоятельно *«по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права»*. Они не обязаны согласовывать защиту своих прав с Кредитором, в том числе за платную консультацию, и не обязаны согласовывать такие действия с Кредитором. Кредитор превышает свои гражданские правомочия, и такие действия (и правило в договоре) могут быть оспорены заемщиками.

Продолжим изучение договора.

«4.1.34. В случае обращения взыскания на Предмет ипотеки, сняться с регистрационного учета лично и обеспечить снятие с регистрационного учета всех иных лиц, проживающих в Предмете ипотеки, а также освободить Предмет ипотеки вместе со всеми иными проживающими в нем лицами в течение 30 (тридцати) дней, считая от даты предъявления Кредитором требования о его освобождении».

Авторский комментарий. Это противозаконное требование.

Подписав кредитный договор, Заемщики вправе обратиться в суд с иском о признании этого правила противоречащим Закону, правам и свободам граждан и их обязанностям.

Не Кредитор осуществляет обращение взыскания на Предмет ипотеки, а суд на основании иска Кредитора, если иск является законным и обоснованным.

Заемщики вправе отстаивать свои права на жилище и на жилье в нем в суде. Это – их конституционное и гражданское право, в том числе от неправомерных действий Кредитора.

Фраза «*сняться с регистрационного учета*» с юридических и правовых позиций означает **добровольный отказ Заемщиков от права собственности на квартиру** (в пользу неизвестного лица).

Выселять любых других лиц, в том числе детей и иных членов семьи, лишая их права на жилище по желанию и указанию Кредитора, Заемщики не обязаны и не вправе.

На этом рассмотрение кредитного договора закончим.

6.2.2. Договор купли-продажи жилья, используемого в комплексе с кредитным договором, обеспеченным ипотекой

В состав комплекса договоров, состоящего из договора кредита, обеспеченного ипотекой, и договора купли-продажи жилья последний договор входит в качестве самостоятельного договора.

Как правило, такие договора заключаются в нарушение Гражданского и Жилищного кодексов, являются недостаточными основаниями для ипотеки, используемой для обеспечения кредитного договора.

В качестве примера рассмотрим текст договора купли-продажи, в котором роль Продавца квартиры осуществляет не рыночный субъект, а муниципальное унитарное предприятие, обеспеченное помощью юридической службы муниципальной администрации крупного города. Казалось бы, договор с таким юридическим лицом должен соответствовать нормам российского законодательства.

Рассмотрим текст договора купли-продажи квартиры и в рамках комментариев проведем его анализ.

«ДОГОВОР
купли-продажи квартиры № _____

г. _____

«___» _____ 2008 г.

Муниципальное унитарное предприятие _____, действующее на основании Устава, в лице директора _____, именуемого в даль-

нейшем «Продавец», с одной стороны, и гр. _____, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в соответствии с решением _____ городской Думы от _____ заключили Договор купли-продажи жилого помещения на следующих условиях:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец продал, а Покупатель купил в собственность жилое помещение (далее – Квартира), находящееся по адресу: Россия, Республика Татарстан, г. _____, улица Чапаева, д. _____, кв. _____, расположенную на 7 (седьмом) этаже 10-этажного дома, состоящую из 1 (одной) комнаты с общей площадью 35,9 кв.м., в том числе без учета лоджий, балконов и других летних помещений 34,1 кв.м, в т.ч. жилой площадью 17,0 кв. м.».

Прервем цитирование Договора и дадим авторский комментарий. Сначала укажем недостаток **по форме**, а затем разберем недостатки данного правила **по существу**.

Замечание по форме. В Предмете договора определяются будущие, а не совершённые действия. Надо было записать «Продавец продает (обязуется передать...), а Покупатель – покупает...». Лишь после совершения сделки, ее активирования и государственной регистрации можно будет говорить, что Продавец «продал», а Покупатель «купил». Термина «летние помещения» в ЖК РФ нет, и поэтому такой термин необходимо расшифровать. Например, кухня, ванная и туалетная комната не являются «летними помещениями», но они исключены из «жилой площади».

Замечания по существу. Стороны, в первую очередь Продавец, обязаны соблюдать существенные признаки договора купли-продажи недвижимости, императивные (обязательные для исполнения) нормы закона, а также рекомендуемые законом правила и условия.

Приведем выдержки из ГК РФ:

«К недвижимым вещам (недвижимое имущество, **недвижимость**) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства» (ст. 130 ГК РФ).

«Собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (статья 290)» (ст. 289 ГК РФ).

«1. Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие кон-

струкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры...» (ст. 290 ГК РФ).

«1. По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (ст. 130)» (ст. 549 ГК РФ).

Из этих норм следует, что Продавец обязан идентифицировать все виды недвижимого имущества без доступа к которому и без прав на которое собственник не сможет пользоваться квартирой. К такому имуществу относятся земельный участок и элементы его обустройства, насаждения, а также общее имущество в многоквартирном доме.

«1. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования». (ст. 552 ГК РФ).

«1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир..., а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, ... земельный участок...» (ст. 38 ЖК РФ).

Из этих норм следует, что Продавец обязан не только идентифицировать все виды общего имущества, но и вид, содержание права собственности на такое имущество, определить величину доли в праве общей собственности на все виды такого имущества. Без указания видов, границ и других идентифицирующих свойств общего имущества, а также без определения долей в праве общей собственности на общее имущество Покупатель квартиры не будет иметь ни общего имущества, ни прав на него.

Условия договора, определенные (предписанные) Законом, **должны быть составной частью договора купли-продажи** и относиться к существенным признакам договора.

«2. Принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае передачи недвижимости, не являются основанием для освобождения продавца от ответственности за надлежащее исполнение договора» (ст. 556 ГК РФ) и Закона.

Подведем итог рассмотрения существа п. 1 Предмета договора.

Продавец согласно Закону обладает (должен обладать) правом долевой собственности на общее имущество в доме и домовладении. Однако, продавая квартиру, он уклоняется о передачи Покупателю всех видов общего имущества и прав, которые необходимы для пользования квартирой. В части, касающейся только многоквартирного дома (без учета цены земельного уча-

стка), с позиций затрат на строительство многоквартирного дома Продавец уклоняется от продажи и передачи имущества, цена которого составляет примерно 85% от продажной цены, отнесенной к площади квартиры. Эту часть цены он берет с Покупателя, а права долевой собственности на него не уступает Покупателю. Эта величина (85% от цены квартиры) является лишь одной из основ для начисления величины «возмещения ущерба Покупателю», которое может возникнуть у Продавца на основании решения суда по иску Покупателя.

Согласно ст.555 ГК РФ *«В случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости устанавливается на единицу площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества».*

Сумму денег, взысканных с Покупателя и относящихся в цене доли в общем имуществе, Продавец обязан вернуть Покупателю, если законным образом не передано недостающее имущество и права на него, а он обязан компенсировать нанесенный Покупателю ущерб и содержать непереданное имущество за свой счет. **Покупатель вправе в судебном порядке** настоять на соблюдении закона и своих законных прав на недвижимое имущество.

Продолжим изучение текста договора.

«1.2. Указанная квартира принадлежит Продавцу на праве хозяйственного ведения муниципальной собственности (собственности) недвижимого имущества согласно Договору хозяйственного ведения от «_____»_____».

Авторский комментарий. Право хозяйственного ведения не является правом собственника. Обратимся к статьям 294 и 295 ГК РФ:

«Государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с настоящим Кодексом» (ст.294 ГК РФ);

«2. Предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника» (ст.295 ГК РФ).

Мало того, что любое конкретное недвижимое имущество должно передаваться органом муниципальной власти своему МУП конкретным договором, необходимо, чтобы в отношении конкретного имущества было индивидуальное разрешение на его продажу. В этом случае речь должна идти не только о договоре между МУП и администрацией города, но и о номере конкретного решения о продаже конкретного имущества, находящегося в хозяй-

ственном ведении. Собственник, от имени которого действует администрация города, вправе разрешить такую продажу и получить доход и прибыль, или решить необходимые социальные задачи.

Без такого разрешения МУП не правомочен продавать имущество, находящееся в хозяйственном ведении. Пункт 1.2 не соответствует нормам ГК РФ.

Продолжим рассмотрение текста договора.

«1.3. Стоимость Квартыры, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, составляет _____ рублей.

1.4. Оценка произведена в соответствии с действующим законодательством «Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года ООО «Консультация. Экспертиза. Оценка – РТ...».

Авторский комментарий. В договорах и даже в нормативных актах часто путают понятие «цена» (рыночная, договорная цена) и понятие «стоимость» (себестоимость).

Стоимость производства товаров (вещей, работ, услуг) в каждом государстве регламентируется. Законодательством определяются виды затрат (оплата труда, налоги и сборы с оплаты труда, затраты на покупку сырья, ресурсов), которые относятся на производство, реализацию товара и образуют «себестоимость». Сумма средств, входящих в состав выручки от продажи товара и превышающая себестоимость, образует «балансовую прибыль». После вычета из нее налогов образуется «чистая прибыль» от реализации товара.

Стоимость (себестоимость) квартиры определяется не договором купли-продажи, а застройщиком и подтверждается не оценщиком, а налоговыми органами, подтверждающими отсутствие базы для начисления налога на прибыль.

В отличие от «стоимости» рыночная цена (договорная цена, выручка от продажи) включает в себя прибыль.

Продавец квартиры (МУП), вводя данные правила Договора, создал для себя ненужные ему проблемы. Покупатель может потребовать независимой экспертизы, определения разницы между ценой и стоимостью, обвинив Продавца в обмане и в возмещении нанесенного ему ущерба.

Необходимо заменить термин «стоимость» термином «цена».

Продолжим в **выборочном** порядке рассмотрение договора.

«2.2. Расчет между сторонами произведен полностью до подписания настоящего Договора».

Авторский комментарий. Продавец нарушает Закон. В статье 550 ГК РФ установлено правило: «Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434). Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность».

Во-первых, подчеркнем, что договор должен быть письменным и подписанным обеими сторонами до осуществления каких-либо действий по договору. Это означает, что расчет между сторонами **не должен производиться до подписания договора**.

Если Покупатель сначала добьется решения суда о признании такого договора действительным (с согласия сторон и с учетом факта), а затем предъявит Продавцу претензию по возмещению нанесенного ему ущерба, то величина компенсации такого ущерба окажется зависящей от мер и действий Покупателя и станет бременем для Продавца.

Во-вторых, расчет между сторонами не может быть произведен полностью и Продавец, вводя это правило, **«хитрит»**. Он имеет в виду лишь выполнение обязательства Покупателем – предоставление денег в счет оплаты квартиры. Ответное предоставление (квартиры) должно осуществляться «передаточным актом», как установлено в статье 555 ГК РФ. Такой акт может быть подписан только после подписания договора купли-продажи и в подтверждение его исполнения. Без подписания такого акта передача недвижимости и прав на нее является недействительной и не признаваемой Государством.

Продолжим рассмотрение договора.

«3.4. В соответствии со ст.256 Гражданского кодекса РФ, при передаче Квартиры Сторонами составляется передаточный Акт».

Завершим изучение Договора, который заканчивается пунктом 3.7 без указания идентифицирующих характеристик Покупателя.

По пункту 3.4 выскажем следующие критические замечания. Предмет купли продажи (недвижимость) и содержание прав не него не определены в Договоре в порядке и объеме, соответствующем законодательству России. Поэтому и в «передаточном акте» Продавец укажет лишь жилое помещение, оторвав его от других видов продаваемого имущества, а также оторвав частную собственность на квартиру от доли в общей собственности на общее имущество в доме и домовладении. Это будет означать не только нарушение Закона, но и хищение у Покупателя денежной суммы, соответствующей доле в цене общего имущества. Тем самым Продавец становится заложником Покупателя, который вправе потребовать строгого соблюдения Закона, возврата ему изъятых Продавцом прав на общее имущество и компенсации нанесенного ущерба.

Сложность решения этой проблемы заключается в том, что после заселения многоквартирного дома Продавец при всем своем желании **исправить положение** в течение тысячи и более лет **не сможет, не сможет законно вернуть** Покупателю изъятые у него права на общее имущество и заставить его законно оплачивать коммунальные расходы. Такой ситуации допустить (с позиций Продавца) **нельзя**.

На этом анализ данного Договора закончим.

6.2.3. «Объединенные формы» кредитных отношений, отношений ипотеки и купли-продажи жилья

Фантазии разработчиков договорных отношений безграничны. Они основываются на «свободе договора». Какие бы причудливые формы сложных договоров не придумывали такие творцы, их договора должны соответствовать Закону, основам национальной и государственной финансовой безопасности (ТДБ). Они могут быть разделены на функциональные блоки разного назначения.

В качестве примера рассмотрим сложный договор, которому присвоено наименование **«договор мены квартир с рассрочкой платежа»**.

«ДОГОВОР МЕНЫ КВАРТИР С РАССРОЧКОЙ ПЛАТЕЖА

г. Казань

«__»____2008 г.

Муниципальное унитарное предприятие _____, .. в лице _____, действующее на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Сторона-1», с одной стороны, и гр. _____, именуемая в дальнейшем «Сторона-2», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в соответствии с решением _____ городской Думы _____ заключили Договор мены квартир на следующих условиях:

1. Предмет договора

1.1. Сторона-1 обязуется передать в собственность Стороне-2 Кварту (далее Квартира-1), расположенную на ____ этаже 10-этажного дома, находящуюся по адресу: _____, состоящую из 1 (одной) комнаты, общей площадью _____, в т.ч. ... без учета лоджий, балконов и других летних помещений _____, в т.ч. жилой площадью _____ кв. м.

1.2. Квартира-1 принадлежит Стороне-1 на праве хозяйственного ведения муниципальной собственности (собственности) недвижимого имущества согласно Договору хозяйственного ведения _____

1.3. Стоимость Квартиры-1 указанной в п.1.1 настоящего Договора составляет 981 000 (_____) рублей.

1.4. Оценка Квартиры-1 произведена

1.5. Сторона-2 обязуется передать в собственность Стороны-1 квартиру (далее по тексту Квартира-2), расположенную на ____ этаже 5-этажного дома, находящуюся по адресу: _____, состоящую из 1 (одной) комнаты, общей площадью _____, в том числе жилой площадью _____ кв.м.

1.6. Квартира-2 принадлежит Стороне-2 на праве собственности на основании Договора на передачу жилого помещения в собственность граждан от _____, зарегистрированного в органе технической регистрации _____ района г. Казани за номером _____ от _____, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, серия _____ от _____, о чем в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от _____ сделана запись регистрации № _____.

1.7. Стороны оценивают Квартиру-2 в 296 000 (_____) рублей.

1.8. Стороны гарантируют, что на момент подписания настоящего Договора Квартиры никому не проданы, не подарены...».

Прервем цитирование Договора и дадим авторский комментарий. Под девизом «Предмет договора» Сторона-1 отразила лишь часть фактического предмета договора.

Приведем выдержки из главы 31 ГК РФ («Мена»):

«1. По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой.

2. К договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже (глава 30), если это не противоречит правилам настоящей главы и существу мены. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен» (ст. 567 ГК РФ).

«2. В случае, когда в соответствии с договором мены обмениваемые товары признаются неравноценными, сторона, обязанная передать товар, цена которого ниже цены товара, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения ее обязанности передать товар, если иной порядок оплаты не предусмотрен договором» (ст. 566 ГК РФ).

В приведенном Предмете договора «забыли» указать, что передача Стороной-1 Квартиры-1 в собственность Стороне-2 осуществляется в порядке неравноценного обмена на Квартиру-2, принадлежащую Стороне-2. Однако объекты мены и разницу их цен они фактически указали.

Главное заключается в другом. Предметом Договора является не только «мена», но и:

- договор кредита на сумму, равную разнице цен обмениваемых товаров;
- договор об ипотеке (залоге прав собственности) на Квартиру-1 и условия такого договора.

Эти части «предмета сложного договора» оказались вынесенными в «условия» Договора и девальвированными. Посмотрим, как это сделано. **Продолжим рассмотрение договора.**

«2. Порядок расчетов между сторонами

2.1. Стороны считают обмен неравноценным:

2.1.1. Сторона-2 обязуется доплатить Стороне-1 денежную сумму в размере 626000 (_____) рублей, в том числе:

2.1.1.1. сумма собственных средств составляет 290 000 (____) рублей;

2.1.1.2. Сумма рассрочки составляет 338000 (____) рублей.

2.1.2. На сумму, указанную в п. 2.1.1.2, предоставляется рассрочка платежа под 7% годовых сроком на 96 (____) месяцев с выплатой ежемесячных платежей по возврату рассрочки и уплате процентов.

2.1.3. Проценты по рассрочке начисляются Стороной-1 ежемесячно на остаток суммы рассрочки (суммы обязательства) подлежащей возврату, начиная со дня, следующего за днем фактического предоставления рассрочки, и по день окончательного возврата рассрочки включительно.

2.1.4. В соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.июля 1998 года №102 ФЗ Квартира в обеспечение обязательств, принятых по настоящему Договору, считается находящейся в залоге у Стороны-1 в силу закона с момента государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Стороны-2 на Квартиру-1....».

Дадим авторский комментарий к приведенным правилам и на этом закончим рассмотрение данного Договора.

В пункте 2.1.1 Стороны определили разницу между ценой Квартиры-1 и ценой Квартиры-2, равную 626000 рублей. Это условие соответствует правилам осуществления договора мены, установленным в главе 31 Гражданского кодекса РФ.

Отклонение от договора мены и включение в договор в завуалированной форме двух новых, самостоятельных договоров начинается с условия 2.1.1.2. Этим правилом под девизом «рассрочки» платежа Сторона-1 открывает Стороне-2 «кредитную линию». Предоставляет кредит на сумму 338000 рублей, называя предоставление кредита «рассрочкой» (платежа).

По существу Страна-1 использует для введения правила 2.1.1.2 и правила в пункте 2.1.2 нормы ГК РФ, определенные нормами **главы 42 ГК РФ** («Заем и кредит»):

«1. По договору займа одна сторона (займодавец) передает **в собственность** другой стороне (заемщику) деньги или другие вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества.

Договор займа считается заключенным с момента передачи денег или других вещей» (**ст.807 ГК РФ**).

Примечание авторов: Если в собственность передается недвижимость, то одновременно должны соблюдаться правила **статей 549-558 ГК РФ**.

«1. Договор займа между гражданами должен быть заключен в письменной форме, если его сумма превышает не менее чем в десять раз установленный законом минимальный размер оплаты труда, а в случае, когда займодавцем является юридическое лицо – независимо от суммы» (ст. 808 ГК РФ).

Примечание авторов: по существу Сторона-1 уклоняется от оформления со Стороной-2 договора займа денежных средств на сумму 338000 рублей. Без оформления договора займа или включения его в текст сложного договора, Сторона-1 использует нормы **статьи 809 и пункта 2 статьи 811 ГК РФ**:

«1. Если иное не предусмотрено законом или договором займа, займодавец имеет право на получение с заемщика процентов на сумму займа в размерах и порядке, определенных договором...» (ст. 809 ГК РФ).

«2. Если договором займа предусмотрено возвращение займа по частям (в рассрочку), то при нарушении заемщиком срока, установленного для возврата очередной части займа, займодавец вправе потребовать досрочного возврата всей оставшейся суммы займа вместе с причитающимся процентом». (ст. 811 ГК РФ).

Включая в договор мены элементы договора займа, Сторона-1 завершает конструирование договорных отношений условием, указанным в пункте 2.1.4, объявляя свой объект мены (Квартиру-1), находящимся в «залоге у Стороны-1 в силу закона».

Теперь разберемся в сущности правоотношений, придуманных Стороной-1 и скрытых под девизом «мены», а также в характере родовщичества Стороны-1.

Система правоотношений, объединенных термином «мена», охарактеризована рис.6.4.

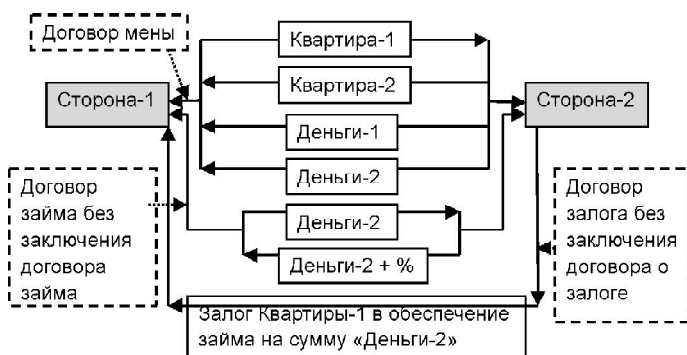


Рис. 6.4. Модель системы правоотношений, скрытых за термином «мена»

На рис.6.4 суммы Денег-1 и Денег-2 указаны в Договоре в пунктах 2.1.1.1 и 2.1.1.2 соответственно. Проценты, начисляемые на Деньги-2, указаны в пункте 2.1.2.

Деньги-2 с процентами несуществующего договора о залоге, но используемым, якобы по закону, приравнены сумме 981 000 рублей, равной цене Квартиры-1. Заложена не та часть квартиры или доля в собственности на квартиру, равная 338000 рублям, а вся Квартира-1.

Разница (981000 – 338000) образует *лихву*. Начисление и взыскание этой лихвы – **ростовщичество**.

Договор мены, а также скрытые в нем договора о займе и обеспечивающий его договор о залоге оформлены с нарушением норм ГК РФ о продаже недвижимости, с нарушением ЖК РФ и нарушением закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Обмен квартир и права собственности на Квартиру-1 оформляются договором без одновременной уступки Стороной-1 Стороне-2 доли в праве общей собственности на общее имущество в доме и на земельный участок.

Такой договор может быть оспорен в суде и со Стороны-1 взыскан ущерб, нанесенный Стороне-2 и сравнимый с ценой Квартиры-1.

6.2.4. Еще один пример борьбы гражданина за право на жилье

Рассмотрим еще один пример договорных отношений, которые применяют некоторые «застройщики», привлекающие граждан для строительства жилья и укажем метод борьбы граждан за свои права.

После вступления в силу с 1.04 1995 года **закона РФ** «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» широкое распространение получили разные примитивные юридические модели «обхода» этого крайне плохого закона. В частности, появились «Предварительные договора», «вексельные схемы» и прочие «юридические фантазии». Они применяются в договорах о приобретении строящегося жилья и в договорах кредитования, обеспеченных такими договорами и договорами об ипотеке.

Понять причину, из-за которой появились попытки обхода указанного Закона можно, ибо он направлен, с одной стороны, на разрушение строительной индустрии и подавление строительства многоквартирных домов, а также против интересов граждан, желающих приобрести новое жилье. Однако оправдать такие попытки в силу их полной правовой безграмотности, нарушения законности и стремления нанести ущерб гражданам – нельзя.

Рассмотрим идеологию одной из таких «юридических фантазий».

Вместо того чтобы заключать с гражданами договора о долевом участии в жилищном строительстве, строительные организаторы предлагают и подписывают с гражданами «Предварительный договор» (о приобретении жилья в строящемся доме).

Руководители таких строительных организаций и их юристы полагают, что, если договор назван «Предварительным договором», то его нельзя рассматривать как договор о долевом участии в строительстве многоквартирного дома.

В связи с этим **приведем текст статьи 429 ГК РФ «Предварительный договор»:**

«1. По предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

2. Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность.

3. Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие имущественные условия основного договора.

4. В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор».

Приведенные правила являются ясными и четко определенными. Они соответствуют прогрессивному опыту.

«Фокус», который придумали «застройщики», заключается в том, чтобы основной договор назвать «предварительным договором», а не основным. Например, если заключается «предварительный договор», в отношении будущего строительства жилья, то в нем должно быть указано, когда и на каких условиях будет заключен договор о долевом строительстве. По «предварительному договору» Застройщик не имеет право брать с дольщика деньги на строительство жилья. Однако, назвав договор предварительным, Застройщик взымает с дольщика деньги в полном объеме.

После одной из лекций первого автора один из его студентов принес такой договор с просьбой дать совет его родителям, которые полностью оплатили по «предварительному договору» строительство жилья, но вопреки договорным срокам дом не построен, и у дольщиков возникают проблемы, связанные с удорожанием строительства.

Защищая интересы своего студента и его родителей, первый автор высказал следующий совет.

Первое. Обратиться в Суд с требованием признания Судом данного «Предварительного договора» по существу договором о долевом участии в жилищном строительстве, поскольку по такому договору происходит оплата строительства жилья и в нем объединены «предварительный договор и основной договор».

Второе. После положительного решения Суда по первому иску обратиться государственную регистрационную палату с просьбой признать квартиру, строящуюся для дольщика, находящуюся в залоге, как определено указанным выше законом о долевом строительстве.

Третье. После решения этих двух задач можно направить письменное уведомление Застройщику о расторжении договора о долевом участии в строительстве многоквартирного дома и возврате дольщику ранее уплаченных денег плюс проценты, размер которых определен Законом (надо указать величину суммы и процента) .

Поясним основание такого требования. Приведем выдержки из указанного Закона:

«Статья 9. Расторжение договора (в ред. Федерального закона от 18.07.2006 № 111-ФЗ).

1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке, вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) Неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный срок...

*2. Застройщик в случае расторжения договора ... в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 настоящей статьи в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора, **обязан возвернуть участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными***

ми денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства (в ред. Федерального закона от 18.07.2006 № 111-ФЗ)...

3. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления... Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения».

Обратим внимание на правила, выделенные жирным шрифтом.

Например, если ставка рефинансирования Центрального банка РФ равна 16%, то за год (366 дней) ставка составит:

$$(1/300) \times 366 \times 0,16 = 0,192, \text{ т.е. } 19,4\% \text{ за год.}$$

Для дольщика-гражданина ставка процента в два раза выше и **составит 38,8% за год**. Если учесть, что Застройщик не вернул по собственной инициативе деньги с процентами после окончания договорного срока строительства, то появляется возможность взыскания с него не только уплаченных ему денег с указанными процентами, но пени (по банковским расценкам), неустойки, штрафа, учет которых **может привести к удвоению указанного процента**.

Если дольщик успеет обратиться взыскание раньше других дольщиков, он имеет возможность расторгнуть договор с прибылью для себя. Если дольщик не успеет таким образом защитить свои интересы, то в результате банкротства Застройщика, дольщик может не вернуть потраченные им деньги.

Отсюда четвертый совет – обратиться в Суд с иском к Застройщику о возврате выплаченной денежной суммы вместе с начисленными на нее процентами, пени и уплатой неустойки.

Читатель может сам оценить «советы» авторов по данному вопросу.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В данной работе авторы постарались дать единое и целостное модельное представление об основах финансовой политики и ее связи кредитными договорами, свойства которых определяются, с одной стороны, государственными законами, а с другой стороны – условиями контрактного права, личными интересами и творчеством участников правоотношений.

В рамках анализа конкретных (частных) договоров и через призму личных интересов читатель может видеть социальную роль таких договоров, приобретает возможность предвидения и планирования мер и действий, направленных против ростовщичества и взимания лихвы.

Приобретение гражданами, в том числе студентами, знаний, навыков и умений анализа и проектирования кредитной и иной деятельности с целью подавления ростовщичества и уплаты лихвы – главная и практическая цель данной работы. Написанием данной работы авторы свою преподавательскую и гражданскую миссию по изучению проблем кредитования и борьбы ростовщичеством считают выполненной.

Насколько данная работа является полезной для граждан и общества – судить читателю и гражданскому обществу.

Авторы благодарят читателей, которые потратили время и силы на изучение данной работы.

Рекомендуемая литература

1. Основная

- [1]. Гражданский кодекс РФ. /Кодексы и Законы Российской Федерации. – СПб.: ИГ «Весь», 2007. – 992 с.
- [2]. Жилищный кодекс РФ /Там же. С.304-321
- [3]. Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»/ Там же. С.377 -406.
- [4]. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». – М.: Издательство «Омега-Л», 2007. – 32 с.
- [5]. Ланцов В.М., Шаймарданова А.Н. Киреева Т.М., Устинов А..Э. Жилищно-коммунальное хозяйство: основы теории и критический анализ российского опыта/ Казань: ЗАО «Новое знание» – 2008.– 505 с.
- [6]. Ланцов В.М., Киреева Т.М, Ланцов М.В. Теория организации и государства. Реальный менеджмент. Часть 4. Разделы 1,2. – Казань: ЗАО «Новое знание», 2006. – 318 с.

- [7]. Ланцов В.М., Зиятдинов К.М., Ланцов М.В., Шаймарданова А.Н. Сущность государственной, муниципальной власти, собственности и ЖКХ – Казань: ЗАО «Новое знание», 2006. – 60 с.
- [8]. Ланцов В.М., Шаймарданова А.Н. Взаимное договорное управление: Учебное пособие для студентов специальностей экономика и управление в строительстве, экономика и управление в городском хозяйстве, экспертиза и управление недвижимостью. – Казань: КГАСУ, 2007. – 53 с.

2. Дополнительная

- [9]. Ланцов В.М., Шаймарданова А.Н. Стратегии России: примеры анализа: Учебно-методическое пособие. – Казань: ЗАО «Новое знание», 2005. – 204 с.
- [10]. Сущность и проблемы самоуправления: Методические указания/ В.М.Ланцов, А.Н.Шаймарданова – Казань: КГАСУ, 2007 – 35 с.
- [11]. Ланцов В.М., Шаймарданова А.Н., Киреева Т.М., Фаррахов А.Г. Менеджмент в системе понятий рыночной экономики. Учебное пособие – Казань: КГАСУ, 2007. – 52 с.
- [12]. Ланцов В.М. Ипотека – прогресс или экономическое оружие? (Критический анализ российского опыта). – Казань: КГАСА, 1996. – 104 с.
- [13]. Ланцов В.М., Киреева Т.М., И.Ш.Емельянова. Очерки о зарубежном опыте государственного управления экономикой. – Казань: ЗАО «Новое Знание», 1997. – 116 с.
- [14]. Ланцов В.М., Хамзин Д.М., Шандра К.А., Капранова М.Н. Национальная безопасность: основы теории и практического анализа. Реальный менеджмент. Часть 2. – Казань: ЗАО «Новое знание», 2003. – 194 с.
- [15]. Ланцов В.М., Мишин В.Е. Объективная теория организации. – Казань: ЗАО «Новое знание», 2006. – 356 с.
- [16]. Ланцов В.М., Сабиров С.И., Шаймарданова А.Н., Хусаинова Ф.Ш., Заббарова Р.Р. «Управление» многоквартирным домом: проблема выбора – Казань: ЗАО «Новое знание», 2007. – 96 с.
- [17]. Ланцов В.М. Фаррахов А.Г. Реальный менеджмент. Часть 1 Начала. – Казань: ЗАО «Новое знание», 2002.– 300 с.
- [18]. Ланцов В.М., Киреева Т.М. Собственность: сущность и организационно-управленческие аспекты. Реальный менеджмент. Часть 3: Учебное пособие. – Казань: ЗАО «Новое знание», 2004. – 216 с.
- [19]. Ланцов В.М. Грозное будущее России: власть, собственность, олигархия, гражданство, государственность, демократия. – Казань: ЗАО «Новое знание». 2005. – 95 с.
- [20]. Ланцов В.М. Право собственности. Гражданство. Народовластие. – Казань: ЗАО «Новое знание», 2002. – 24 с.
- [21]. Ланцов В.М. Очерки о зарубежном опыте государственного управления экономикой – Казань: ЗАО «Новое Знание», 1998. – 152 с.
- [22]. Ланцов В.М. НДС – налог или главный механизм развала экономики России? (Критический анализ российского опыта) – Казань: ЗАО «Новое Знание», 1997. – 140 с.
- [23]. В.М.Ланцов, К.М.Зиятдинов. Очерк о развитии цивилизации славян, казанских татар и других арийцев. – Казань: ЗАО «Новое знание», 2006. – 76 с.

Оглавление

Предисловие	3
Глава 1. Базовые представления об основах финансовой политики	5
1.1. Государственная финансовая политика	5
1.2. Деньги и их главное назначение	6
1.3. Главное условие финансовой политики – «товарно-денежный баланс»	10
1.4. Связь ТДБ с рыночным укладом	17
1.5. Природа и свойства ликвидности денег	28
1.6. Конверсия (конвертация) денег и ее отличие от ликвидности	32
1.7. Иные суждения о ликвидности и их критика	33
1.8. Деньги как средство накоплений, как сбережения и богатство	36
1.9. Заем и кредит. Процент. Природа ростовщичества и лихвы	39
1.10. Причины ростовщичества, «главный ростовщик» и предмет данной работы	45
1.11. Иные суждения о деньгах, ростовщичестве, лихве и основе финансовой политики	48
1.12. Неденежные ценные бумаги и ростовщичество	57
Глава 2. Торг, возмездный договор, кредит, ипотека, ростовщичество	61
2.1. Модельные представления о торге, возмездном договоре и кредите	62
2.2. Простой и сложный кредитный договор	68
2.3. Специфика ТДБ в договорах, обеспеченных залогом или залогом. Сущность залога и заклада	70
2.4. Сущность ипотеки. Специфика кредитов, обеспеченных ипотекой. Способы стовщичества и важнейшие недостатки «российской ипотеки»	76
2.5. Ростовщическая кооперация и координация	90
2.6. Подтверждение авторского мнения о наличии мировой системы ростовщичества одним из ее участников	105
2.7. Общие признаки распространения ростовщичества в государстве	111

Глава 3. Методики расчета депозитного и кредитного процентов	114
3.1. Расчет процента по депозитному вкладу	114
3.2. Расчет простого процента за пользование заемными средствами	117
Глава 4. О контрактном праве граждан	122
4.1. Место контрактного права в системе правоотношений граждан	122
4.2. Свобода договора	124
4.3. Основы проектирования контрактного права	125
4.3.1. Представление о деятельности, называемой «управление». Процесс и функции управления	125
4.3.2. Типичные проблемы командного управления	130
4.3.3. Модель и специфика процесса взаимно-договорного управления и контрактного права	132
4.3.4. Основы проектирования возмездных гражданских правоотношений	134
Глава 5. Анализ кредитных отношений, выявление и оценка лихвы без учета ипотеки	136
5.1. Анализ простых кредитных отношений и выявление простых видов лихвы	136
5.1.1. Взыскание «процента» (лихвы) без предоставления кредита	136
5.1.2. Лихва, не входящая в понятие «процент», и ее оценка	137
5.1.3. Лихва, образуемая за счет взимания сложного процента	142
5.1.4. Лихва, образуемая при взимании процента в авансовом режиме, и ее оценка	145
5.1.5. Лихва, образуемая за счет досрочного расторжения договора по инициативе Кредитора, и ее оценка	148
5.1.6. Лихва, образуемая за счет ограничения кредитором прав заемщика на досрочный возврат кредитного долга, и ее оценка	153
5.2. Анализ сложных договоров, в которых не используется ипотека	155
5.2.1. Ростовщичество, связанное с обеспечением кредитных договоров, страхованием жизни заемщика и его имущества	156
5.2.2. Ростовщичество, связанное с обеспечением кредитных договоров залогом движимого имущества	159
5.2.3. Ростовщичество, связанное с уступкой кредитором третьим лицам прав требования к заемщику	164

Глава 6. Анализ кредитных отношений, обеспеченных ипотекой жилья	167
6.1. Понятийная проблема, в которой необходимо разобраться до анализа договоров	167
6.1.1. Введение в проблему	167
6.1.2. Объективные представления о ЖКХ, которые необходимо знать при проектировании отношений ипотеки	169
6.1.3. Характер законодательных ошибок, которые надо учитывать при анализе договоров об ипотеке	174
6.2. Анализ кредитных отношений, обеспеченных ипотекой жилья, и борьба с ростовщичеством	190
6.2.1. Постатейный анализ кредитного договора для покупки жилья в эксплуатируемом многоквартирном доме. Выявление ростовщичества и лихвы	190
6.2.2. Договор купли-продажи жилья, используемого в комплексе с кредитным договором, обеспеченным ипотекой	229
6.2.3. «Объединенные формы» кредитных отношений, отношений ипотеки и купли-продажи жилья	235
6.2.4. Еще один пример борьбы гражданина за право на жилье	239
Заключение	243
Рекомендуемая литература	243

**Ланцов Владимир Михайлович
Киреева Татьяна Михайловна
Устинов Артур Эдуардович
Фаррахов Альберт Гаянович
Фаизова Резеда Рауфовна**

**РОСТОВЩИЧЕСТВО И ЛИХВА
В КРЕДИТНЫХ ДОГОВОРАХ
И В ФИНАНСОВОЙ ПОЛИТИКЕ**

Корректор Рябенкова Г.А.

Технический редактор Рябенков А.И.

Оригинал-макет Рябенков А.И.

Ответственный за выпуск Рябенков И.Г.

Подписано в печать 16.03.2009.

Бумага офсетная. Гарнитура "Ариал". Формат 84x108 ¹/₃₂.

Усл.печ.л. 20,5. Уч.-изд.л. 15,75. Печать офсетная.

Тираж 300 экз. Заказ 03/08.

Издательство ЗАО «Новое знание».

420029, г.Казань, ул.Сибирский тракт, д.34, корп.10, оф.6.

Отпечатано с готового оригинал-макета

на полиграфическом участке ЗАО "Новое знание".

420029, г.Казань, ул.Сибирский тракт, д.34, корп.10, оф.6.

ISBN 978-5-89347-555-5

