

удовлетворения денежных претензий за счет заложенной вещи. Первичным при ипотеке является вещное право, а не обязательственное право.

Сложность отношений ипотеки возникает при комбинированном способе расчета, когда используются денежные средства, выплаченные по кредитному долгу, и денежные средства, полученные от продажи заложенного имущества. Эта сложность особенно существенно возрастает при использовании упрощенного варианта ипотеки с применением закладной.

В принципе все эти сложности не так трудно разрешить на условиях справедливости, но это требует высокой квалификации, которой часто не хватает политикам, правоведам, особенно, юристам.

Использование закладных, обеспеченных ипотекой, превратилось в 20-м веке в один из важнейших механизмов финансово-кредитной политики и стало затрагивать основы финансовой безопасности государств, стало инструментом развития ростовщичества и лихвы. Дело в том, что количество национальной денежной массы в любом государстве должно быть пропорционально количеству производимых и продаваемых на внутреннем рынке товаров потребления. Возможные отклонения от этого правила должны быть крайне ограниченными и специфичными. Группа возможных способов подрыва этого правила скрыта за плохо понятными и обобщенными понятиями «ростовщичество» и «лихва».

Не отвлекаясь на рассмотрение основ финансовой и финансово-кредитной национальной (и государственной) безопасности, **рассмотрим назначение и сущность понятия «закладная»**. Оно может активно использоваться для подрыва ипотеки как вещного права.

Введем представления о закладной с позиций объективной ипотеки.

Воспользуемся рис. 1.10.

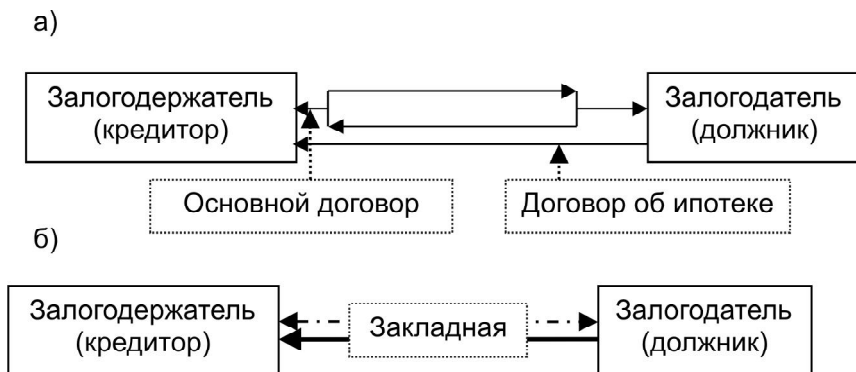


Рис. 1.10. Варианты моделей систем договорных отношений с использованием ипотеки (а, б)

На рис. 1.10а изображена модель системы участников договорных отношений, которые используют договор об ипотеке для обеспечения гарантий расчета по какому-то основному обязательству (по основному договору). Договор об ипотеке изображен отдельно как обособленное приложение к основному договору, поскольку он должен подлежать признанию и регистрации органами государственной власти.

На рис. 1.10б отражена модель отношений, которая используется **только в случае, когда кредитор полностью выполнил свои обязательства по основному договору**. Например, денежный кредит может быть предоставлен **в полном объеме на начальной стадии сделки** после подписания кредитного договора.

В этом и только в этом случае участники договорных отношений могут вместо двух договоров (основного и договора об ипотеке) использовать другой специфический договор, называемый «закладной».

Закладная (с объективных позиций) – правообразующий документ, являющийся упрощенным договором, который с позиций права эквивалентен двухстороннему кредитному договору и договору об ипотеке при условии, что участник, осуществляющий кредитное предоставление, свои обязательства полностью выполнил.

Почему закладная является и должна считаться договором?

Это обусловлено тем, что оба участника предыдущего основного возмездного договора придают (должны придавать) закладной вид акта о выполнении и завершении одним из участников кредитного обязательства. **Это – первое главное** и обязательное **назначение закладной**. (Закладная выполняет назначение акта).

Закладная является односторонним обязательством Должника (Заемщика), в котором указываются два равноценных и взаимоисключающих варианта расчета Должника с владельцем закладной после окончания отлагательного периода. **Это – второе** (производное) **главное назначение закладной**.

По этим двум причинам закладная должна подписываться обоими участниками – Залогодателем и Залогодержателем. Так должно быть при объективной ипотеке.

Третье (производное) назначение закладной заключается в том, что в качестве (условно) одностороннего обязательства закладная может с разрешения органов государственной власти и под их контролем использоваться в качестве высокоценной (и опасной при бесконтрольном распространении) вторичной ценной бумаги. В этом качестве закладная может уступаться ее обладателем (первым залогодержателем) третьему лицу. **Это – третье** важное, но второстепенное **назначение закладной**. В этом качестве и без какого-либо ущерба для двух предыдущих назначений **закладную можно условно называть «ценной бумагой»**. Условность такого названия заключается в том, что **закладная является не ценной бумагой, а договором!**

Указанные обстоятельства определяют должное содержание закладной:

- 1) имена и реквизиты участников (базовых договорных отношений);
- 2) соглашение сторон, признающих выполнение и завершение кредитором своих обязательств («акт»);
- 3) сумму денежного долга, соответствующую основному договору;
- 4) адрес, характеристики вещи, использованной для залога, вид права на него и указание на документ, обеспечивающий такое право, а также договорную цену этой вещи, равную величине денежного долга;
- 5) отлагательный период (срок действия закладной), после которого наступает ответственность по закладной;
- 6) условие уступки права на заложенную вещь при наступлении ответственности по закладной (характер обращения взыскания);
- 7) условие эквивалентности обоих вида расчета;
- 8) условие завершения обязательств залогодателя при обращении взыскания на его имущество, если оно не испорчено по вине залогодателя;
- 9) при уплате залогодателем денежных средств в погашение основного обязательства в закладной обязательно делаются соответствующие отметки, и обязательства залогодателя уменьшаются на сумму произведенных выплат; в противном случае залогодатель не должен до окончания отлагательного периода выплачивать долг кредитору (залогодержателю);
- 10) залогодатель вправе продать объект залога при условии использования выручки от продажи для покрытия долга по ипотеке известному ему залогодержателю;
- 11) уступка закладной должна в обязательном порядке получать признание, нотариальное удостоверение и обеспечиваться государственной регистрацией.

При соблюдении указанных выше правил **ипотека остается видом вещного права**. Закладная является обязательством залогодателя либо выплатить денежный долг, либо (вместо его уплаты) обязательством уступить залогодержателю право собственности на предмет залога. Реализуется принцип **«или-или»**.

Необходимо обратить внимание на следующую специфику договорных отношений, обеспеченных закладной: *«При выдаче закладной залогодержатель (кредитор) утрачивает право взыскивать долг за кредит без изменения закладной или по воле залогодателя – до конца срока действия закладной»*.

Так должно быть с позиций объективной ипотеки, т.е. в случае, если ипотека не используется для обмана и нанесения ущерба залогодателю, обществу и государству.

Сущность большинства приемов искажения назначения закладной сводится к нарушению принципа «или-или» и к подмене его принципом «и-и». Отметим, что принцип «или-или» является развитием принципа очередности следования, характерного для вещного права.

Перечислим наиболее типичные приемы искажения назначения закладной (и подмены вещного права на обязательственное право):

1. Закладная согласно закону выдается заемщиком кредитору до того, как кредитор выполнил обязательство по осуществлению в полном объеме кредитного предоставления. Если заемщик выдает кредитору закладную, то тем самым (юридически) он признает, что кредитор якобы уже выполнил полностью свое обязательство. Такой прием позволяет кредитору (и последующему залогодержателю) взыскивать с заемщика долг, которого с объективных позиций нет. Закладная не выполняет функцию акта о выполнении кредитором своих обязательств. **Нарушается принцип «или-или».**
2. Кредитор согласно закону требует и получает с заемщика (залогодателя) денежные средства в счет погашения кредита, не отражая это в полученной закладной. При этом закладная может уступаться кредитором (первым залогодержателем) другому лицу (второму залогодержателю и т.д.). Утрачивается связь закладной с реальным долгом залогодателя. Например, какой-то третий залогодержатель может использовать закладную для выпуска облигаций займа, векселей на всю сумму, указанную в закладной, хотя залогодержатель уже погасил большую часть долга своему кредитору. Фактически закладная обесценена, и ее реальная ликвидность может оказаться, например, не более 10%. Происходит **нарушение принципа «или-или»** и обман потребителей вторичных ценных бумаг, выпущенных под обеспечение их закладной.
Если такие закладные используются для выпуска вторичных ценных бумаг за рубежом и покинули государство под гарантии органов государственной власти, то бремя погашения таких долгов ложится на государство и его народы. В мире уже созданы и функционируют системы такого использования закладных под 100% в месяц, т.е. под 1200% в год (для подрыва национальных экономических систем).
3. Уступка закладных одним владельцем другому производится без государственного разрешения и нотариального удостоверения по механизму передаточной надписи. Бывший владелец закладной делает надпись «передан», а новый владелец – «принял». Этим самым закладная приравнивается к самой примитивной (малоценной, ничтожной) ценной бумаге (девальвируется недвижимость). Это правило может сопровождаться условием, что при утрате закладной залогодержатель может требовать с несчастного залогодателя повторной выдачи закладной, в том числе по требованию суда. По объективной ипотеке залогодатель не должен восстанавливать закладную по прихоти и желанию залогодержателя. Для этого второй экземпляр закладной (незарегистрированный органами власти) должен находиться в депозитарии нотариальной конторы. Однако, для нанесения ущерба залогодателю и развития криминального пространства условие выдачи залогодателем повторной закладной может предусматриваться в законе. В этом случае залогодержатель может стать обладате-

лем нескольких закладных на один и тот же объект и может их продать разным лицам. Опять нарушается принцип «или-или».

Модель российской (необъективной) ипотеки

В 1998 году после преодоления вето Президента Б.Ельцина в России принят Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Он содержит в себе все те недостатки, которые указаны выше в качестве искажений объективной ипотеки.

Уже в названии этого закона допущено искажение. Сравните два названия закона:

- 1) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» – название закона России;
- 2) «Об ипотеке (залоге недвижимости и прав собственности на нее)» – название, предлагаемое авторами данной книги.

Из сравнения этих названий видно, что в законе России предусмотрен залог какой-то недвижимости в отрыве от права собственности на недвижимость. Это означает, что:

- может закладываться не своя недвижимость, а чужая (предусматривается возможность воровства);
- может закладываться несуществующая или непризнанная государством недвижимость (предусматривается возможность мошенничества);
- может закладываться не собственность на недвижимость (вещное право), а обязательственное право со всеми вытекающими отсюда негативными (вредными для граждан и государства) последствиями.

Изучение и анализ текста Закона России подтверждает эти предположения и позволяет обнаружить, что весь закон спроектирован специально для нанесения максимально возможного вреда гражданам, народам и государству.

Например, убедимся в том, что ипотека по закону России является не вещным, а обязательственным правом. Для этого обратимся к тексту статьи 1 в редакции от 18.12.2006 года:

«Статья 1. Основание возникновения ипотеки и ее регулирование

*1. По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель... имеет право получить **удовлетворение** своих **денежных требований**... из стоимости заложенного недвижимого имущества... **преимущественно перед другими кредиторами залогодателя**...».*

Сравните это правило с другим правилом, которое, по мнению авторов данной книги, соответствовало бы требованиям объективной ипотеки:

*«1. По договору **о залоге прав собственности** на недвижимое имущество (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель... имеет право получить **вместо** удовлетворения своих денежных требований ... **право собственности** на объект ипотеки».*

Авторское правило исключает одновременную утрату заемщиком денежных средств (в счет уплаты долга) и утрату заложенного имущества, а Закон России предусматривает такую возможность.

Рассмотрим другой пример.

«Статья 77. Ипотека жилых домов и квартир, приобретенных за счет кредита банка или иной кредитной организации.

*1. 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.*

Залогодержателем по данному залогу является лицо, предоставившее кредит...».

Это правило является многоцелевым и редкий юрист сможет увидеть весь «айсберг» целей данной статьи Закона, скрытых под водой. Попробуем приоткрыть тайны этой статьи.

Во-первых, обратим внимание на фразу, выделенную жирным шрифтом: «дом или квартира считаются находящимися в залоге».

В переводе на бытовой язык это означает, что граждане, которые берут в банке часть средств на строительство, например, дома, не заключают договор об ипотеке. Без всякого такого договора (об ипотеке) органы государственной власти объявляют дом находящимся в залоге и регистрируют залог дома в отсутствие договора о его залоге. Это – полная профанация гражданского права и правовой беспредел.

В законе условия такого несуществующего договора не указаны. Никто не знает условий залога дома или квартиры. Просто так законодатель захотел совершить корыстные действия в интересах банков и объявил дома и квартиры, построенные с использованием заемных средств, находящимися в залоге.

Авторы исходят из того, что если нет договора об ипотеке, то не должно быть и регистрации ипотеки. Российский законодатель демонстрирует правовой беспредел.

Во-вторых. При объективном использовании ипотеки закладываться может только то недвижимое имущество, которое уже существует и на которое уже зарегистрировано право собственности.

Заемщик еще не получил кредит, еще не приобрел недвижимость в собственность, не подписал договор об ипотеке приобретенного имущества, а объект (будущий) уже объявлен волей законодателя **«находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика»**.

В этом случае мы сталкиваемся с примером ипотеки, объекта которой при заключении кредитного договора у заемщика нет. Он (объект) находится в чужой собственности или его не существует в натуре.

В таком случае при заключении кредитного договора законодатель мог бы предусмотреть право участников на заключение «Предварительного договора» о заключении в будущем «Договора об ипотеке» после приобретения заемщиком дома или квартиры в собственность с использованием средств банка. Необходимо было бы установить правила заключения такого «Предварительного договора». Однако этого российский Законодатель не сделал.

В-третьих. Выделим фразу: *«дом или квартира, приобретенные или построенные полностью или частично с использованием кредитных средств банка ... считаются находящимися в залоге»*.

Чтобы понять замысел российского законодателя, рассмотрим пример. Предположим, что гражданин-заемщик захотел купить трехкомнатную квартиру, но у него не хватает собственных средств. Например, ему не хватает 30% от нужной денежной суммы. Предположим, что эту сумму денег ему на условиях кредитного договора предоставляет Банк. Это соответствует условию, которое в законе названо *«частично с использованием кредитных средств банка»*.

По условиям объективной ипотеки может закладываться только то имущество (часть имущества), которое приобретено за счет средств банка по «залоговой цене плюс проценты за период залога». Например, в рассматриваемом случае речь могла бы идти о залоге только той части квартиры (например, двух комнат из трех), которая приобретена за счет средств банка. Однако согласно правилу закона в залоге считается не часть квартиры или доля в собственности на нее, а вся квартира. Кредит предоставляется на покупку одного имущества (части квартиры), а в залоге (по воле законодателя) считается не только часть имущества приобретенного за счет средств банка, но и часть имущества, приобретенного за счет личных средств заемщика. Это — узаконенный грабеж заемщика. Вещный характер ипотеки подавлен и искажен.

В-четвертых. Закладывать квартиру и права собственности на нее нельзя в отрыве от прав собственности на стены и на общее имущество в доме. К чему, например, это приводит?

Цена квартиры как имущества в отрыве от цены общего имущества в доме составляет примерно 15% от общей цены квартиры и доли в общем имуществе. Банк фактически вступает в сговор со строительным организатором, который строит многоквартирный дом. По договору с гражданином банк взыскивает 100% средств, необходимых для строительства дома и квартиры в нем, а гражданин получает свидетельство о праве собственности лишь на 15% от уплаченной суммы. Гражданин в результате такого сговора и при соучастии органов государственной власти получает от органов государствен-

ной власти свидетельство о праве собственности только на квартиру, т.е. на 15% имущества, созданного за его счет. Права на имущество, которое стоит 85% от выплаченных им денежных средств, изымаются у гражданина и превращаются в бесхозное имущество и т.д.

Термин «Квартира» носит условный характер. Согласно статье 36 «Жилищного кодекса РФ» собственник жилого помещения, в том числе квартиры, должен быть участником долевой собственности на несущие конструкции дома, на земельный участок и другое общее имущество в домовладении. Однако эта норма ЖК РФ носит декларативный (и искаженный) характер. Фактически собственники квартир в многоквартирном доме не являются (и не должны являться) участниками долевой собственности, если их число более 4-5 лиц.

Денежное обязательство при ипотеке квартиры не обеспечено вещным правом на дом и домовладение. Сущность ипотеки как вещного права полностью искажена

Другой пример.

«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...

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 существования этого обязательства.

Право залога, обремененного ипотекой...

Статья 14. Содержание закладной

.....

Статья 18. Восстановление прав по утраченной закладной

1. Восстановление прав по утраченной закладной производится залогодателем...

Статья 48. Передача прав по закладной

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...».

Раскроем смысл приведенных правил.

Сравните позицию авторов и российского законодателя в отношении закладной.

Все те недостатки, о которых говорилось выше, оказались присущими законодательной модели ложной ипотеки.

Таким образом, на примере изучения ипотеки авторы рассмотрели широкий спектр специфики вещного права, а также примеры девальвации и дискредитации этого права, примеры его подмены обязательственным правом. Сделали вывод о крайне негативной модели ипотеки (вредной для граждан, общества и государства), установленной в российском законодательстве. Читатели могут сравнить позиции авторов и российского законодателя по вопросам ипотеки, вещного и обязательственного права.

Примечание первого автора к российской модели закладной.

У читателей, не знакомых с идеологией и технологией межгосударственных «холодных» войн, может возникнуть вопрос – каким образом модель искаженной ипотеки может использоваться при осуществлении таких «войн»?

Раскроем один из приемов «холодной» войны на примере недостатков российской модели закладной.

Дело в следующем. Государственная власть любого государства должна обеспечивать соответствие выпускаемой национальной денежной массы количеству производимых и реализуемых на внутреннем рынке отечественных товаров. В противном случае денежная масса обесценивается. Закладные, собираемые в пулы и бесконтрольно вывозимые с территории страны, превращаются в денежную массу, обеспеченную не только страховыми компаниями и банками, но и национальным достоянием государства. Если вывозимые закладные являются неликвидными, а иностранные финансовые институты используют их для выпуска новой высокодоходной вторичной денежной массы, то происходит подрыв национальной валюты и государство может превратиться в искусственного кабального должника. Финансово-экономическая система такого государства оказывается в залоге у иностранной власти, разработавшей и осуществляющей такую стратегию.

Лишь в государствах, в которых нет системы надлежащей национальной безопасности могут осуществляться такие операции путем внедрения в их законодательное и правовое пространство моделей ложной ипотеки.

Имущественное право

Любой собственник вправе временно и согласно договору может уступить часть своих возможностей по реализации собственности другому лицу. Такое, ограниченное по времени и по объему возможностей (договорное) право, приобретенное другим лицом от собственника, называется ***«имущественным правом»***.

Подчеркнем, что имущественным правом собственник согласно договору и закону наделяет другое лицо (правообладателя) за счет изъятия уступаемого права из своих властных возможностей (из содержания собственности).

Ценность имущественного права определяется ценностью благ, которые может получить правообладатель за счет такого права. Бремя ограничивает

или подавляет ценность такого права. Как и право собственности, **имущественное право можно характеризовать экономической целесообразностью (рентабельностью).**

Важным свойством имущественного права является его гибкость, оперативность формирования, широкий временной режим, многообразие обременений и очень широкий диапазон рыночных цен. Имущественное право может быть объектом не только купли-продажи, но и залога или ипотеки.

Если цену полной собственности на вещь обозначить X , то использование имущественного права позволяет «дифференцировать цену» на вещь (dX) и «интегрировать ее» в соответствии с потребностями рыночного обмена.

Многообразие условий, характеризующих имущественное право, определяется рыночными отношениями и потребностями в нем рыночных субъектов. Органы государственной власти отслеживают опыт договорных отношений и в своих законах регламентируют и регулируют такие отношения.

Типичными видами имущественного права являются:

- срочное (договорное) право пользования вещью;
- право найма;
- право аренды;
- право хозяйственного ведения;
- право оперативного управления;
- право доверительного управления (траст).

Все виды имущественного права **являются вещным правом**. Имущественные права, наряду с правом собственности, **образуют единый институт прав собственности** и свою подсистему в этом институте.

С позиций способа формирования (и свойств) имущественные права можно условно разделить на две большие группы:

- 1) имущественные права, передаваемые собственником (физическим лицом) другому **физическому лицу** по гражданско-правовому договору, в том числе по возмездному договору;
- 2) имущественные права, передаваемые физическим лицом в качестве учредителя **юридическому лицу** по учредительному договору и (или) уставу.

Во втором случае имущественные права становятся бессрочными и принадлежат юридическому лицу (ЮЛ). На такой основе создается уставный капитал. Он образуется учредителями на свой страх и риск. Таким имуществом и правами на него ЮЛ отвечает по договорам с другими лицами без согласия учредителей. Такие имущественные права в юридическом лице сращиваются с полными правами собственности на то имущество, которое создается этим ЮЛ в качестве участника гражданских правоотношений.

Имущественные права, переданные учредителями юридическому лицу в качестве уставного капитала **образуют свою подсистему института**

собственности, которую необходимо отличать от первой группы имущественных прав.

Сервитут. Главный сервитут – частная собственность

Представления о сервитуте возникли в силу потребностей стабильности некоторых видов имущественных прав, а также для государственного признания, защиты и рыночного обращения ограниченных компонент полной собственности в качестве товара.

Авторы предлагают вниманию читателя **модельные представления о сервитуте**, при выработке которых изучались последствия их использования в законах государства и их соответствие интересам граждан, общества и демократического государства. Рассматриваемые ниже представления могут сильно отличаться от тех, которые распространены в литературе и законах некоторых государств, включая Россию.

Условно и грубо можно сказать, что **представления о сервитуте заполняют правовую нишу между полной собственностью и имущественным правом**.

Границы этой ниши со стороны полной собственности являются относительно четкими, а со стороны имущественного права – более размытыми.

Представления о сервитуте носят условный характер и должны соответствовать интересам собственника, граждан, нации и государства.

Сервитут – ограниченное и регистрируемое органами государственной власти право собственности на недвижимость, которое предоставлено полным собственником другому лицу (владельцу сервитута) для удовлетворения им своих потребностей за счет ограниченной власти над недвижимостью и при условии, что реализация сервитута не должна наносить ущерб гражданской, национальной и государственной безопасности.

Образование сервитута характеризуется следующей группой условий:

1-е условие сервитута. Сервитут представляет собой ограниченное собственником право осуществления власти над вещью, которую собственник предоставляет владельцу сервитута. Сервитут не является полной и монопольной властью над вещью. Назначение сервитута и его содержание определяются договором между собственником и лицом, желающим приобрести сервитут на недвижимое имущество.

Спектр прав, образующих сервитут, собственник исключает из спектра остающихся у него прав. **Возникает сервитут на основании договора** и согласно закону или (в отношении государственной либо муниципальной собственности) на основании закона.

При нарушении владельцем сервитута требований собственника сервитут может аннулироваться (ликвидироваться, изыматься собственником у обладателя сервитута).

Сервитут следует судьбе собственности, в том смысле, что ликвидация собственности приводит к ликвидации сервитута.

2-е условие сервитута. Сервитут является бессрочным правом, если не нарушаются условия его использования и назначения. Действие сервитута может связываться с какими-то условиями целевого назначения (без привязки к конкретному сроку).

3-е условие сервитута. Содержание сервитута начинается с включения в него тех же видов деятельности, с осуществления которых начинается реализация единоличной собственности, но в ограниченном объеме. Кроме этого в содержание сервитута должны входить все последующие виды деятельности, которые необходимы и достаточны для удовлетворения владельцем сервитута своих потребностей

Ограничение сервитута **начинается с ограничения прав властной деятельности**. В модели, ранее данной авторами, эти виды деятельности образуют первый уровень классификации содержания собственности.

Типичное начальное содержание сервитута:

- неограниченное право пользования с ограниченным правом владения и без права распоряжения (сервитут на право пользования);
- неограниченное право владения и неограниченное право пользования без права распоряжения (сервитут на право владения и пользования);
- неограниченное право владения и неограниченное право распоряжения без права пользования и т.д.

Например, неограниченным правом владения и неограниченным правом распоряжения может обладать собственник строящегося многоквартирного жилого дома на стадии незавершенного строительства. В интересах общества и государства такому собственнику не позволено использовать объект строительства до его завершения согласно разрешенному проекту. В этом случае сервитут сохраняется до тех пор, пока собственник не завершит строительство жилого дома, и пока дом не станет соответствовать стандартам качества, установленным органами, давшими разрешение на строительство. Это правило вводится для защиты интересов владельцев и пользователей квартир (условие введения сервитута).

Комбинации указанных видов прав и их содержание определяются собственником или органами государственной власти в интересах общества.

Особый сервитут – **частная собственность**.

Самым полным видом сервитута является сервитут, который получил название **«частная собственность»**.

Такой вид сервитута устанавливается только объединением участников общей собственности и, как правило, на недвижимость. Причем такой серви-

тут должен предоставляться объединением участников общей собственности **только своим членам** – участникам общей собственности (это соответствует безличным интересам граждан, а также интересам народов, общества и государства).

Более понятным понятие «частная собственность» станет после раскрытия представлений о «едином хозяйственном комплексе». Здесь приведем **типичный пример** создания и предоставления сервитута, называемого «частной собственностью».

Предположим, что группа физических лиц решила за счет объединения денежных и других ресурсов построить общий жилой дом, планируя в нем обособление прав на отдельные квартиры.

С объективных позиций возможны **два варианта решения такой задачи**.

Вариант 1. Этот вариант может быть реализован, если число лиц, желающих стать в будущем собственниками отдельных квартир, не более 4-5.

Вариант 2. Этот вариант может быть реализован, если число лиц, желающих стать в будущем собственниками квартир, более 4-5.

В дальнейшем, вводя представления об общем хозяйстве и общей собственности, разберемся, почему возникают указанные ограничения, связанные с численностью участников.

Предположим, что реализуется **вариант 2**.

В этом случае все участники жилищного строительства вынуждены и должны создать формальную символическую организацию в виде юридического лица (ЮЛ). Из анализа культурного наследия человечества следует, что самой выгодной и справедливой для участников формой такого юридического лица будет жилищно-строительный кооператив (ЖСК).

Создавая такой ЖСК и передавая ему свои денежные средства, участники ЮЛ наделяют ЮЛ правом собственности на построенный ими жилой дом. В качестве учредителей-пайщиков создатели кооператива становятся его коллективным собственником (собственником кооператива). Кооператив является символическим субъектом (ЮЛ) – собственником кооперативного домовладения.

Если лица, являющиеся членами ЖСК, полностью выплачивают инвестиционный пай, необходимый для строительства дома, то кооператив (как собственник дома) предоставляет таким физическим лицам ограниченное право собственности на квартиры в доме. Внутри кооператива это решение принимается собранием учредителей.

Что такое квартира, почему речь идет об ограниченном праве собственности на квартиру и что такое «частная собственность»?

К этому вопросу будем обращаться неоднократно. Здесь отметим следующее:

- квартира – единый комплекс жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, представляющий собой воздушное пространство, ограниченное стенами и перекрытиями, а также слой отделки помещений и другое стационарное имущество внутри квартиры, которое может быть снято

без ущерба для прав собственности владельцев других квартир и общего имущества в доме;

- стены и перекрытия, образующие квартиру, а также иное внеквартирное недвижимое имущество, входящее в состав дома и домовладения, не входят в состав квартиры;
- собственник квартиры не является собственником общего имущества в доме. В роли собственника квартиры и в роли совладельца общего имущества в многоквартирном доме может быть один и тот же человек (физическое лицо). Если число собственников квартир более 4-5, то собственником общего (внеквартирного) имущества должно быть юридическое лицо – жилищный кооператив. Он предоставляет своим членам право частной собственности на квартиру, т.е. сервитут на часть целого неделимого имущества (домовладения). Нельзя путать понятия «собственник» и «человек». Нельзя путать понятия «собственник квартиры» и «участник общей собственности на имущество вне квартиры». Такая путаница широко используется для политической дезинформации граждан;
- собственник квартиры не имеет права входить в свою квартиру или выходить из нее, пользуясь общим имуществом без согласия собственника общего имущества;
- все квартиры в доме необходимо рассматривать как неотрывную часть дома. Если многоквартирный дом условно разделен на две части – общее коммунальное имущество и квартиры, то каждую квартиру следует рассматривать как часть единого имущественного комплекса, образующего жилой дом.

Поскольку квартира является частью дома (и домовладения), то собственность на нее является частной собственностью (собственностью на часть единого целого). Поскольку такая собственность является выборкой из полной собственности на всё домовладение, она представляет собой сервитут.

Вопрос для самопроверки и на понимание – собственность физического лица на одежду: одежда является предметом единоличной или частной собственности?

Авторский ответ – такая собственность является единоличной, а не частной. Если, например, две куртки, склеены по спинке и их не разрешено разрывать, то, в случае установления собственности двух разных лиц на одну из таких курток, столкнемся с частной собственностью каждого собственника на свою часть сдвоенной куртки.

Вернемся к варианту строительства общего дома. После того, как жилищно-строительный кооператив распределит квартиры между своими членами, в домовладении возникнет два вида собственников:

- группа частных собственников – владельцев квартир;
- ЖСК – собственник всего общего имущества в домовладении, включая все стены и перекрытия, которые образуют все квартиры в доме.

Частная собственность на квартиры в таком домовладении представляет собой сервитут, который предоставил кооператив своим членам. По со-

держанию такой сервитут близок к понятию «единоличная собственность на квартиру», но существенно отличается от него:

- собственник квартиры (владелец сервитута) не имеет права наносить ущерб общему имуществу, обязан участвовать в затратах на его содержание, ремонт, обязан соблюдать устав кооператива и правила общежития;
- собственник квартиры не имеет права продавать квартиру или иным образом уступать ее другому лицу, если такое лицо не согласно соблюдать устав кооператива и не будет принято в состав членов кооператива;
- у собственника квартиры, исключенного из состава кооператива, частная собственность (сервитут) на квартиру должна отбираться, а бывшему собственнику уплачивается выручка от продажи квартиры новому члену кооператива.

Приведенный пример раскрывает представление о частной собственности на квартиру как о сервитуте, а также позволяет увидеть и понять специфику такого сервитута.

В отношении частной собственности очень широко распространена политическая дезинформация. Ее часто стремятся отождествить с полной собственностью. Это делается для того чтобы подавить права участников общей собственности и той организации, которая создается для осуществления общей собственности. Создание и защита общей собственности – основа для существования и развития любого государства. Верховенство общей (коммунальной) собственности над сервитутом в виде частной собственности – основа целостности государств и единственная узда на беспредел частных собственников.

Наиболее часто в законодательство слабых государств внедряется правило о *«признании и равной охране государством частной, государственной и муниципальной собственности»*. Например, такое правило внедрено в статью 8 Конституции Российской Федерации. Тем самым нарушена генетика института собственности и созданы угрозы для основ национальной и государственной безопасности России. Нельзя защищать частную собственность наравне с государственной и муниципальной собственностью. Государственная и муниципальная собственность – основы существования нации, народов и государства.

Вопрос для самопроверки и понимания – можно ли называть и считать членов кооператива или собственников квартир участниками долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме?

Авторский ответ – нет, нельзя. Собственником всего общего имущества в таком многоквартирном доме является кооператив (юридическое лицо). Члены кооператива являются его учредителями. Поскольку кооператив создает разные паевые фонды, включая главный паевой фонд, называемый **«Неделимым паевым фондом»**, то членов кооператива называют «пайщиками». Пайщик не является участником общей долевой собственности на общее имущество кооператива (на кондоминиум). Важным свойством коопе-

ратива является то, что каждый пайщик (вкладчик) Неделимого фонда обладает как учредитель кооператива одним голосом, независимо от величины пая (и величины квартиры). Это – **условие кооперативной демократии**.

Собственник квартиры является владельцем сервитута только на квартиру. Как правило, этот же субъект должен быть членом кооператива, пайщиком. Но, и в этом случае он не является долевым собственником на общее имущество в домовладении.

Возможно, российский читатель обратил внимание на то, что ответ авторов противоречит нормам Жилищного кодекса России. К сожалению авторов, это действительно так. Таких «жилищных кодексов» в истории человечества не существовало, и если говорить об интересах граждан, существовать не должно (мнение первого автора).

Предположим, что реализуется **вариант 1**.

Речь идет о строительстве малоквартирного дома (на 2-4 квартиры). В этом случае участники строительства дома создают неформальную организацию (без образования юридического лица).

Договариваясь (составляя и подписывая договор), эти участники разделяют все имущество домовладения на общее имущество и на квартиры. Согласно договору на квартиры устанавливается частная собственность, а на общее имущество – общая долевая собственность.

Каждое из таких физических лиц одновременно осуществляет два вида собственности:

- 1) общую собственность в качестве совладельца дома – долевого участника;
- 2) частную собственность на квартиру.

При таком варианте правоотношения между совладельцами дома оказываются иными, чем в варианте 2.

Верховенство общей собственности сильно ослаблено, поскольку объединение домовладельцев не принимает формальный закон по реализации общей собственности. Многое зависит от того, как совладельцы дома составят договор. Основное бремя защиты общей собственности и ее верховенство в таких домах должно взять на себя Государство.

Существенным является использование института долевой собственности. В этом случае, как правило, число голосов домовладельцев в таком доме устанавливается пропорциональным площади квартир. Это обстоятельство создает угрозу правам того лица, у которого площадь квартиры оказывается много меньше, чем у другого лица. Без государственной защиты права такого лица оказываются под угрозой.

Вопрос для лучшего понимания – можно ли считать собственника квартиры собственником дома?

Авторский ответ – нет, нельзя. В качестве собственника квартиры такой субъект является собственником только квартиры. В качестве участника общей собственности он является членом неформальной организации – объединения участников общей собственности. Только все вместе такие участни-

ки образуют одного единого и цельного собственника общего имущества. Строго говоря, независимо от величины доли общее решение объединением домовладельцев считается принятым только при условии единогласия.

Вопрос на понимание — является ли частная собственность на квартиру в многоквартирном доме сервитутом?

Авторский ответ: вопрос поставлен некорректно. Собственник квартиры в многоквартирном доме является не собственником квартиры, а одновременно собственником квартиры и доли в общей собственности на общее имущество в доме (домовладельцем). В таком качестве физическое лицо, владеющее квартирой в многоквартирном доме, является не владельцем сервитута, а совладельцем дома и квартиры в нем.

В этом примере отражено **сращивание сервитута с долей в полной собственности** (единый комплекс таких прав).

Таким образом, авторы постарались раскрыть сложный характер связи сервитута в виде частной собственности и полной собственности, из состава которой выделен сервитут.

Любые представления о власти над вещью легче воспринимаются в противопоставлении другим представлениям. Поэтому рассмотрим, как Законодатель России определяет понятие «сервитут».

Сравнение авторских представлений о сервитуте с представлениями Законодателя и их критика

Приведем определение термина «сервитут», которое установлено Законодателем России в статье 1 Закона «О государственной ре-

гистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (№122-ФЗ от 21.07.1997 с изменениями от 18.07.2006 года): **«сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения».**

Раскроем сущность данного определения и его отличие от того, которое дано авторами данной работы.

Во-первых, начнем с фразы **«ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества».**

1. В этом определении Законодатель ограничил виды прав, которые могут входить в состав сервитута – пользование. Право владения и право распоряжения оказались исключенными из возможного содержания сервитута. Это – грубая ошибка, противоречащая опыту и потребностям общества.
2. Приведенный пример сервитута на право пользования является неудачным и порождает неопределенность. Например, часть земельного участ-

ка может быть предоставлена для прокладки системы канализации в интересах соседа. В этом случае на соответствующую часть земли собственник предоставляет другому лицу сервитут на земельный участок. Канализационная труба (под поверхностью земли на глубине, например, 3-х метров) находится в собственности соседа, которому предоставлен сервитут на землю. Предоставляя такой сервитут собственник земли обязуется не строить на этом участке строения и не нарушать систему канализации соседа. Но, он может использовать поверхность этого участка в качестве, например, огорода, предоставляя соседу право доступа на земельный участок для ремонта своей канализационной системы.

В данном примере необходимо разделять права на землю и права на участок канализационной сети. Право на землю в виде сервитута не распространяется на канализационную трубу. На эту трубу у соседа – право собственности.

Приведенный пример раскрывает причину возникновения сервитута и его связь с собственностью соседа.

Рассмотрим другой пример, приведенный Законодателем. Предположим, что участок соседа оказался (по каким-то причинам) отрезанным от дороги. Сосед хочет получить право использования части участка земли собственника для организации входа/выхода со своего участка. В этом случае единственная правовая возможность соседа – выкупить часть участка для организации проезда. Речь должна идти не о сервитуте, а о собственности. Причем, речь должна идти о договоре или о решении суда на основе закона. Нельзя участок земли, необходимый для прохода, предоставлять соседу на условии сервитута. Почему нельзя?

Лицо, предоставившее сервитут, может выдвинуть перед владельцем такие условия по оплате прохода и содержанию такого участка, которые могут оказаться кабальными для владельца сервитута. За неуплату произвольных поборов собственник может начислить владельцу сервитута долги и за их неуплату отнять у соседа собственность на его имущество. Создавать или провоцировать такую ситуацию нельзя.

Во-вторых. Рассмотрим другую фразу (правило): *«Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком».*

Это – грубая правовая, юридическая и социально-экономическая ошибка.

Земельный участок и любое постоянное законно созданное строение на земельном участке должны образовывать единый имущественный комплекс. Большинству здравомыслящих людей понятно, что жилой дом или иное стационарное строение не могут существовать в отрыве от земельного участка, на котором они находятся. По этой причине права собственности на земельный участок должны быть неразрывно связаны с правом собственности на строение.

Разорвать эту единую группу прав можно разным способом:

- одному лицу предоставить право собственности на строение, а другому лицу (собственнику земельного участка) разрешать сдавать земельный участок владельцу строения на основе договора аренды;
- одному лицу предоставить право собственности на земельный участок, а другому – право собственности на строение при условии, что владелец участка предоставляет собственнику строения сервитут на право пользования землей.

В обоих этих случаях собственник земельного участка может осуществлять произвольный побор, требуя платы за аренду или за пользование сервитутом. Требования собственника земли могут оказаться непосильными для собственника строения, и собственник земли может за долги отнять собственность на строение. Такой способ разделения прав на единый имущественный комплекс может использоваться **для разжигания вражды и войны** между собственниками, гражданами.

В значительной мере такая ошибка в России призвана «прикрыть» недостатки «дикой приватизации», «странной регистрации прав собственности» и т.п.

Например, в ходе приватизации некоторые лица присвоили себе дома, фабрики, заводы, газопроводы и другие объекты недвижимого имущества в отрыве от прав на земельный участок, на котором они находятся.

Например, гражданам России, владевшим бессрочным и бесплатным правом пользования квартирами в государственном многоквартирном доме, разрешили приватизировать квартиры в собственность. Но, сделали это странным образом. Этим гражданам не передали в общую собственность стены, перекрытия, несущие конструкции дома и земельный участок под домом. Не допуская возникновения общей собственности граждан на многоквартирный дом, передавая его в управление сторонним лицам, органы государственной власти России заложили юридическую возможность предоставления собственникам жилья не права общей собственности на землю, а сервитута на землю, на которой находится их многоквартирный дом.

Российский Законодатель использует не лучший законодательный способ регулирования института собственности, а худший из известных авторам. Это – несправедливо.

В-третьих. Вводя определение понятия «сервитут», российский Законодатель обходит стороной корневой вопрос – **кто предоставляет сервитут?**

Согласно авторским модельным представлениям сервитутом может наделять другое лицо только собственник и только на добровольной основе.

Высшим собственником в любом городском и другом муниципальном хозяйстве является народ – собственник такого хозяйства. Образуя объединенные хозяйства, народы городов и других поселений образуют меж-

муниципальное (государственное) имущество и собственность на него. От имени народов и нации сервитуты на общенародное достояние согласно Конституции (и Муниципальным Уставам) могут предоставлять органы государственной или муниципальной власти. Эти органы власти не вправе подавлять права собственности других лиц и принуждать их к предоставлению сервитута за счет изъятия у них их собственности, кроме случаев, связанных с обеспечением государственной и национальной (или народной) безопасности.

Фраза: *«которые не могут быть обеспечены без установления сервитута»* – допускает разные толкования. Ее можно толковать таким образом, что органы государственной или муниципальной исполнительной либо судебной власти могут своими решениями принуждать собственников к предоставлению сервитутов.

Такое предположение имеет разные опытные основания. Приведем обратный пример. В населенном пункте «Пустые Мокваши» (Республика Татарстан) чиновник из Государственной регистрационной палаты решил, используя служебное положение, обогатить некоторых граждан за счет общего имущества. Он организовал получение гражданами Х и У в собственность земельных участков, которые являлись частью улицы (шириной 18 метров). Улица является местом общего пользования и использовалась гражданами, например, для прохода детей в школу. В результате такого захвата земли гражданка Z обнаружила, что ее ворота выходят не на улицу, а на соседний участок. Гражданка Z и другие граждане обратились в суд за защитой прав на место общего пользования, но суд занял позицию в интересах захватчиков земли и лиц, злоупотребивших властью.

Теперь пострадавшие граждане, у которых «украли» улицу, могут рассчитывать только на платное использование украденной у них земли или на сервитут, якобы, предусмотренный законом.

В-четвертых. Используем простейший текстологический анализ, чтобы разобраться в наличии здравого смысла в приведенной законодательной норме.

Сократим первое предложение без потери смысла (подлежащего и сказуемого): *«сервитут – право, которое не может быть обеспечено без установления сервитута»*.

Или, еще короче: «сервитут – это право, которое не может существовать без сервитута».

Опять сталкиваемся с разновидностью тавтологии и неопределенности. От неопределенности в вопросах права страдают в первую очередь рядовые граждане. Это – несправедливо.

На этом завершим изучение позиции российского Законодателя. Предоставим читателю самому сравнить обе позиции и сделать свой вывод.

1.4. Виды единоличных хозяйств.

Хозяйства с неформальными организациями

Классификация хозяйств

Основной принцип классификации единоличных хозяйств – учет назначения хозяйства. Вводимая ниже классификация носит условный характер, поскольку хозяйства могут использоваться одновременно для разных целей (быть разного назначения).

С позиций назначения все единоличные хозяйства будем делить на следующие виды (классы):

- 1) **потребительские** хозяйства;
- 2) производственное **натуральное** хозяйство, в котором товары потребления производятся для нужд хозяина (собственника);
- 3) **предпринимательское** производственное хозяйство, в том числе:
 - «товарное (простое) хозяйство», в котором хозяин своим трудом создает продукцию для продажи на рынке и получения дохода (разновидность «предпринимательского хозяйства»);
 - «рыночное хозяйство» – товарное (сложное) хозяйство, в котором используется наемный труд (использование наемного труда в качестве «товара» является условием возникновения «рынка»).

Приведенная классификация связана с назначением хозяйства.

Специфика связи разных единоличных хозяйств с внешней средой

Охарактеризуем другую специфику данной классификации – **специфику связи этих хо-**

зяйств с другими хозяйствами (с внешним окружением).

Деятельность хозяина в натуральном хозяйстве замкнута: производство товара осуществляется для целей внутреннего потребления. **Натуральное хозяйство можно условно называть «изолированным».** Изолированность может быть абсолютной (для отшельников и Робинзона Крузо) и относительной.

Потребительские и предпринимательские хозяйства не существуют в отрыве от внешней среды. Но связь таких хозяйств с внешней средой разная.

Условно потребительские хозяйства назовем «стоками» («сточными хозяйствами»). В них товары потребления поступают из внешней среды.

Потребительское хозяйство вне связей с внешней средой не существует, и это означает, что его хозяин входит в систему, называемую «внешней средой».

Предпринимательское хозяйство можно условно назвать «источником товаров» («хозяйством, генерирующим товары потребления для потребителей»).

Собственник такого хозяйства создает организацию (встраивается в рыночную среду), которая необходима ему для приобретения сырья и для продажи произведенных товаров.

Такое хозяйство вместе с его собственником является одним из участников рынка. **Существование такого хозяйства зависит не только и не**

столько от собственности, сколько от способности его хозяина произвести и продать товар, чтобы получить необходимый и достаточный доход.

***Общие представления
об организациях. Специфика
создания организации
в сложном хозяйстве***

Разница между простым и сложным производственным хозяйством заключается в том, что в простом хозяйстве товарное производство осуществляет собственник, а в сложном

– нанятые и руководимые им работники. В сложном хозяйстве собственник создает организацию из числа нанятых им людей.

Организация (в общем случае) – объединение живых организмов, участвующих в общей деятельности.

В дальнейшем будем говорить только об организациях людей.

Организация людей – объединение людей, в котором должные функции и должные связи превращают это объединение в единый социальный организм (по отношению к внешним лицам), осуществляющий общую деятельность.

Для определения и осуществления должных функций и должных связей в любой организации создается и осуществляется власть над людьми. Без власти над людьми организации не существуют.

Власть в организации людей может осуществляться:

- на командной основе;
- на основе неравноправного самоуправления;
- на основе равноправного самоуправления.

Власть может строиться на основе:

- добровольности;
- побуждения;
- принуждения.

В сложном предпринимательском хозяйстве власть над людьми строится на командной основе, в том числе на основе побуждения (оплаты труда) или принуждения.

В зависимости от способа командного управления или самоуправления организации людей делят на:

- 1) неформальные организации;
- 2) формальные организации.

Формальная организация – организация людей, в которой:

- принимается и господствует высший закон организации (устав), в соответствии с которым принимаются и действуют все остальные законы организации;
- действует институт формального членства (приема и исключения из организации);
- для всех участников формально устанавливаются должные функции (виды деятельности) и должные связи, в том числе правовые статусы членов организации;

- действуют формальные (безличные) органы власти.

Неформальная организация – организация, построенная на основе добровольности входа и выхода из нее, не обладающая признаками формальной организации.

Командный руководитель в неформальной организации называется «лидером». Лица, добровольно подчиняющиеся лидеру, называются «ведомыми».

Если связь между каждым ведомым и лидером главенствует над связями между ведомыми, то такое объединение называется «группой». В группе общую цель организации определяет лидер. Такой лидер называется «фронтальным».

Если связь между ведомыми господствует над связью каждого ведомого с лидером, то такое объединение называется «коллективом». Коллектив сам вырабатывает общую цель неформальной организации. Если лидер не удовлетворяет требованиям коллектива, то коллектив меняет лидера. Лидер, создающий коллектив, называется «иерархическим лидером».

В сложном предпринимательском хозяйстве собственник создает внутри хозяйства неформальную организацию, выполняя функцию работодателя и лица, оплачивающего труд наемных работников. Наряду с властью над имуществом собственник в таком хозяйстве должен осуществлять власть над людьми. **Это – важнейшая специфика сложного производственного хозяйства.**

Характер этой власти в организации, создаваемой собственником единоличного предпринимательского хозяйства, определяется спецификой так называемых **гражданско-правовых договоров**.

Такой способ командного управления наемными работниками обладает сильными недостатками, если число наемных работников превышает 4-5 человек. Возникает трудноразрешимая проблема разрозненного управления наемными работниками. При большем числе наемных работников собственник единоличного производственного хозяйства вынужден создавать для целей эффективного управления формальную организацию. Для реализации такой цели собственник должен перейти от гражданско-правовых договоров к трудовым договорам, **чтобы использовать институт командно-административной власти**. Без использования такого института власти эффективно управлять большим числом работников невозможно.

По разным причинам общество отказало собственникам единоличных хозяйств в праве создания формальной организации с использованием командно-административной власти без создания формального, символического (юридического) хозяйства.

Завершая представления о единоличном хозяйстве, **необходимо ввести представление о символическом хозяйстве**, создаваемом на базе единоличного хозяйства.

1.5. Символическое хозяйство в виде юридического лица

**Символический участник
гражданских правоотношений –
юридическое лицо**

Представления о символическом участнике гражданских правовых отношений является изобретением создателей и строителей государственности.

Любому дееспособному гражданину предоставляется право создания символического лица для решения необходимых гражданину жизненно важных задач. Для того чтобы придуманное и созданное гражданином символическое лицо могло бы осуществлять какие-то конкретные виды деятельности и взаимодействовать с другими лицами как реальный гражданин, символическое лицо волей органов государственной власти и по просьбе гражданина наделяют некоторыми правами, свободами, обязанностями и ответственностью, которые присущи реальному физическому лицу – гражданину. Иными словами символическое лицо наделяется элементами гражданской правоспособности. Такое символическое лицо, обладающее гражданской правоспособностью, признанное и зарегистрированное органами государственной власти, получило название **«юридическое лицо» (ЮЛ)**.

Чтобы понять, что такое ЮЛ, необходимо разобраться в том, что скрывается за этим символом. При этом будем исходить из анализа и обобщения прогрессивного наследия человечества, а не из того, что можно обнаружить в законе какого-то отдельного государства, включая Гражданский кодекс Российской Федерации.

На разных стадиях создания, существования и «гибели» за термином ЮЛ могут скрываться разные субъекты и объекты. Поэтому представление о том, что скрывается за термином ЮЛ, условно разделим на три разных представления, связанных с разными стадиями существования такого лица.

При создании и государственной регистрации термин ЮЛ означает следующее:

- 1) какое-то лицо, называемое «учредителем»,
 - придумывает символическое название создаваемому им символическому лицу (наделяет его именем);
 - наделяет это лицо недвижимым имуществом, правами на него, а также иным имуществом, называемым «уставным капиталом»;
 - составляет (придумывает) высший закон (устав), который должен действовать в создаваемом им реальном хозяйстве, собственником которого становится создаваемое ЮЛ;
 - назначает себя или нанимает стороннее лицо в качестве директора юридического лица (этот директор, как и имя, является атрибутом (принадлежностью) ЮЛ);
 - устанавливает адрес нахождения имущества и нахождения директора (юридический адрес) ЮЛ;

- определяет иные реквизиты ЮЛ, требуемые законом;
 - обеспечивает соответствие устава и атрибутов действующему законодательству;
 - обращается в соответствующий орган власти с просьбой о государственном признании и государственной регистрации ЮЛ;
- 2) после государственной регистрации и на начальной стадии ЮЛ представляет собой (должно представлять собой):
- символическое лицо со своим названием, от имени которого без доверенности действует директор ЮЛ (если функции директора присвоил себе учредитель, то за символическим лицом скрывается одно физическое лицо);
 - реальное хозяйство со своим недвижимым и движимым имуществом, которое является собственностью ЮЛ;
 - учредитель, который является собственником юридического лица (обратите внимание на то, что учредитель является не собственником имущества, а собственником ЮЛ, которое, в свою очередь, является собственником имущества);
 - никаких организаций, кроме учредителя или коллектива учредителей, за термином ЮЛ не скрывается.

При создании ЮЛ происходит преобразование реального хозяйства с реальным собственником – физическим лицом в хозяйство, собственником которого становится символическое юридическое лицо. Бывший собственник реального хозяйства превращается:

- 1) в собственника символического юридического лица / учредителя ЮЛ;
- 2) в директора ЮЛ, действующего от имени ЮЛ без доверенности (на роль директора учредитель может нанимать стороннее лицо).

Эти обстоятельства отражены на рис. 1.11.

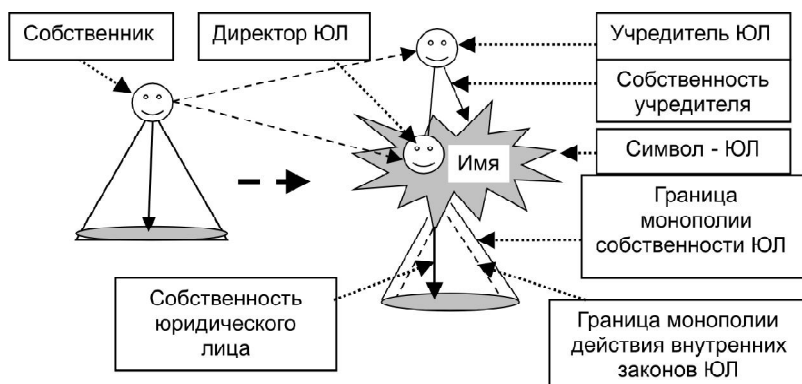


Рис. 1.5.1. Преобразование неформального хозяйства в формальное хозяйство, называемое юридическим лицом

На рисунке 1.11 в левой части изображена модель единоличного хозяйства (реального хозяйства). В правой части рис. 1.11 изображена модель системы, скрытой за термином «юридическое лицо».

Жирная пунктирная стрелка характеризует преобразование реального хозяйства в юридическое лицо. При этом функция собственника реального хозяйства разделяется на две функции, и бывший хозяин представляет собой двух разных функционеров:

- учредителя (собственника созданного им юридического лица);
- директора созданного ЮЛ.

Поскольку обе эти функции осуществляет одно и то же физическое лицо, оба функционера на рисунке 1.11 связаны линией (коммуникацией).

Символ ЮЛ на рисунке 1.11 изображен многолучевой звездой. Этот символ имеет свое имя, свой адрес, своего директора и другие реквизиты. Именно этот символ на бытовом юридическом языке называется «юридическим лицом». На искаженном юридическом языке юридическое лицо называют «организацией», хотя это – грубая ошибка.

Ниже символа ЮЛ изображена модель хозяйства, в котором собственником является юридическое (символическое) лицо. Затушеванное основание изображенного конуса символизирует территорию недвижимого имущества, являющегося объектом собственности ЮЛ. От символа ЮЛ на эту территорию направлен вектор собственности. Боковая поверхность изображенного конуса представляет собой границу монополии собственности ЮЛ.

Под поверхностью границы монополии собственности пунктирными линиями изображена еще одна поверхность конуса. Она символизирует границу монополии законодательного пространства ЮЛ. Устав ЮЛ и другие внутренние нормативные акты ЮЛ действуют внутри пространства, ограниченного этой поверхностью.

На поверхности гражданских правоотношений юридическое лицо выступает как некое символическое лицо, от имени которого действует его директор.

Модель, построенная авторами данной работы, позволяет понять, что **за термином «юридическое лицо» скрывается, во-первых, хозяйство, собственником которого является ЮЛ, а во-вторых – учредитель (хозяин ЮЛ).**

Трудности, возникающие у большинства людей, включая юристов и политиков, которые связаны с использованием института юридических лиц, во многом связаны с тем, что при использовании формальных представлений о людях, организациях и хозяйствах приходится переходить из реального физического пространства в символическое, функциональное пространство. Подобную трудность испытывали (и продолжают испытывать) многие физики, когда им приходится переходить от макроскопических представлений классической механики к квантовой механике.

Поэтому остановимся несколько детальнее на переходе из реального физического пространства в функциональное пространство.

**Специфика перехода
из физического пространства
в функциональное
пространство**

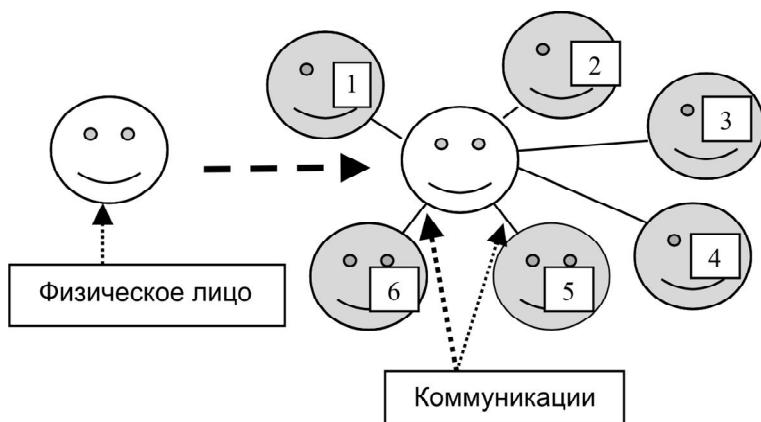
В реальном физическом пространстве каждой вещи и каждому организму присваивают свое имя. Например, термин «человек» означает вид живого организма.

Если человек осуществляет какую-то конкретную деятельность или должен осуществлять какую-то конкретную деятельность, то ему присваивают имя, соответствующее его реальной или должной функции.

Например, человек может быть наемным работником, покупателем товара (потребителем), собственником, супругом, родителем. В соответствии с профессией человека могут называть каменщиком, прорабом, экономистом и т.п. Все это – название разных функций, которые присущи разным или одним и тем же людям.

При переходе из физического пространства в функциональное пространство люди не должны подменять одно функциональное название другим. Например, нельзя супруга называть собственником вещи или продавцом товара и т.п. Например, собственника одной вещи нельзя называть собственником другой вещи, хотя в роли собственников разных вещей может быть один и тот же человек. В противном случае возникнет путаница и произвол. Такую путаницу специально создают для целей обмана и грабежа.

На рис. 1.12 изображен пример перехода из физического пространства в функциональное пространство.



*Рис. 1.5.2. «Переход» из физического пространства
в функциональное пространство*

Слева изображен символ физического лица. Справа «расшифрован» полифункциональный характер этого же физического лица (полифункционала).

Для примера на рисунке 1.12 выделены следующие ипостаси функции человека:

- 1 – функция (и статус) гражданина (человека в роли гражданина данного государства);
- 2 – функция члена семьи (например, родителя);
- 3 – функция наемного работника, получающего плату за труд в какой-то организации;
- 4 – функция потребителя товаров;
- 5 – функция собственника жилища;
- 6 – функция владельца сбережений.

Линии, которые соединяют физическое лицо с обликом конкретного функционера, называются **«коммуникациями»**.

Коммуникация – линия связи, при движении по которой из одного состояния в другое человек меняет свою функцию.

Например, с одной стороны, домовладелец может быть собственником конкретного помещения в доме, а с другой стороны, этот же человек является совладельцем общего имущества в доме. Когда такой человек приходит на общее собрание домовладельцев для решения вопросов об осуществлении общей собственности, то он превращается в участника общей собственности. Если этот же человек уходит с собрания и приходит в свою квартиру, то он осуществляет в ней функцию собственника квартиры. Путать эти две разные функции нельзя. Переход из одного состояния в другое и называется коммуникацией (преобразованием функции).

Например, на работе человек осуществляет функцию наемного работника, в магазине – функцию потребителя, а в отношениях с женой – функцию супруга. Очевидно, что нельзя мужчину, осуществляющего супружеские обязанности, называть наемным работником или покупателем. Переход от одной функции к другой будет представлять собой коммуникацию.

Например, на рис. 1.11 отражено превращение «монофункционера» – собственника реального хозяйства в бифункционера, который может осуществлять две новые функции:

- функцию учредителя, с присущими ей обязанностями, ответственностью и правами;
- функцию директора, которой присущи другие обязанности, ответственность и права.

Почему собственность на имущество при создании ЮЛ должна принадлежать ЮЛ, а не учредителю

Вопрос, вынесенный в заголовок данного подраздела, является одним из важнейших для понимания сущности ЮЛ и важным для понимания основ государственности.

Всех юридических лиц в любом государстве необходимо делить на два класса:
1) народ (и объединения народов вплоть до нации);

2) все другие юридические лица, создаваемые членами народа (гражданами).

Необходимость передачи собственником при создании ЮЛ прав собственности на имущество созданному им юридическому лицу диктуется законами государства (народов и (или) нации) по следующим причинам.

Любое ЮЛ, создаваемое любыми гражданами, должно быть способным отвечать по своим обязательствам. Только в этом случае ЮЛ дается право гражданской правоспособности, право заключать договора и отвечать по ним своим имуществом.

Например, директор ЮЛ предпринимательской организации может нанимать работников по договорам трудового найма. При найме таких лиц ЮЛ и его директор должны обладать средствами для расчета с наемными работниками. Планы директора (и учредителя) ЮЛ на получение дохода от предпринимательской деятельности могут не оправдаться. Но, если ЮЛ обладает своей недвижимостью и другим собственным имуществом, то за счет продажи этого имущества данное ЮЛ может, в принципе, рассчитаться с наемными работниками за их труд.

Вводя требование наличия у ЮЛ собственного имущества, органы государственной власти обеспечивают защиту прав и интересов трудящихся (своих граждан, занимающихся продажей наемного труда). Очевидно, что, если законы государства соответствуют интересам граждан, то цена имущества, которое принадлежит на праве собственности ЮЛ, должна соответствовать условиям такой защиты. Если, например, в государстве господствуют авантюрные органы власти, то они не будут ограничивать число наемных работников, которых может принять на работу ЮЛ, обладающее ничтожной ценой собственного имущества.

Например, ЮЛ может иметь собственные средства в виде уставного капитала в размере 10 тыс. рублей, а нанимать на работу 20 человек с месячным окладом 10 тыс. руб. При необходимости выплатить наемным работникам за месяц труда 200 тыс. руб. такое ЮЛ обладает гарантированной возможностью всего лишь в объеме 10 тыс. руб.

Очевидно, что директор такого ЮЛ будет неспособен рассчитаться с наемными работниками и закон, разрешающий деятельность такого ЮЛ, будет преступным (для граждан) государственным законом, противоречащим нормам, например, Конституции.

Возможность трудового найма – важнейшая специфика ЮЛ. Обеспечение возможности расчета за трудовой наем – важнейшее требование к свойствам ЮЛ. Наличие у ЮЛ собственности, обеспечивающей такую возможность – первое главное требование к свойствам ЮЛ.

Юридическое лицо вправе заключать не только трудовые договора, но и возмездные гражданско-правовые договора с другими ЮЛ и гражданами. Заключая такие договора, ЮЛ должно быть способным рассчитаться с этими лицами по своим договорным обязательствам. Поэтому ЮЛ должно быть

собственником хозяйства и обладать капиталом, достаточным для выполнения своих обязательств.

Например, сегодня (2005-2008 года) в системе ЖКХ России появилось множество авантюрных организаций, называемых «управляющими компаниями». Например, создается организация для управления многоквартирными домами в виде общества с ограниченной ответственностью (ООО) или товарищество собственников жилья (ТСЖ). Например, ООО имеет уставный капитал в размере 10 тыс. руб. Например, по договорам с гражданами такое ООО в год собирает на техническое обслуживание многоквартирных домов микрорайона 100 млн. руб. Отвечает перед собственниками квартир такое ЮЛ своими 10 тыс. руб.

Очевидно, что этой суммой ЮЛ не способно покрыть долг собственникам квартир в размере 100 млн. руб. Объявив себя банкротом и отдав пострадавшим гражданам 10 тыс. руб., такое ЮЛ может безнаказанно обогатиться.

Из приведенных примеров следует, что при создании ЮЛ речь должна идти не только о необходимости наличия у ЮЛ собственного имущества, но и о том, чтобы цена такого имущества соответствовала возможности расчета ЮЛ с другими лицами по гражданско-правовым договорам.

Особую роль в собственности ЮЛ на имущество играет собственность на недвижимость. Иными словами, за термином ЮЛ должно скрываться именно хозяйство с его недвижимым имуществом.

Почему возникает такое условие?

Собственность на недвижимость подлежит обязательной государственной регистрации. Цена недвижимости – главный резервный капитал ЮЛ, который может быть использован для расчета с наемными работниками и партнерами по гражданско-правовым договорам.

Если в государстве господствуют авантюрные органы власти, то в законах такого государства создание ЮЛ не будет обусловлено необходимостью регистрации прав собственности на недвижимость. Вместо этого будет введено условие образования денежного уставного капитала. Мало того, что величина такого капитала может быть ничтожной для осуществления реальной деятельности ЮЛ, денежные средства и движимое имущество могут быть распроданы, переведены в другие ЮЛ в качестве вклада в их уставный капитал.

В этом случае ЮЛ остается без средств для расчета по своим обязательствам. По существу речь идет о законодательном планировании преступной деятельности регистрируемых ЮЛ. Если бы речь шла о недвижимом имуществе, то органы государственной власти могли бы препятствовать искусственному банкротству ЮЛ.

Таким образом, при создании ЮЛ и разрешении им разных видов деятельности органы государственной власти должны в обязательном порядке предусматривать и регистрировать право собственности или сервитут, арендные права таких лиц на недвижимое имущество. Только такое имущество и

права на него могут служить гарантией ответственности ЮЛ по своим обязательствам. **За любым предпринимательским ЮЛ должно скрываться формальное хозяйство со своей недвижимостью. Так должно быть в государстве, в котором органы власти действительно служат своему народу.**

Теперь вернемся к вопросу о разных состояниях юридического лица, создаваемого на базе единоличного хозяйства.

Эволюционные характеристики функциональной структуры юридического лица, созданного на основе единоличного хозяйства

На разных стадиях существования за термином «юридическое лицо» может скрываться разная реальная система с разной функциональной структурой.

Под эволюционными характеристиками функциональной структуры ЮЛ, созданного на основе единоличного хозяйства, будем понимать виды структур, которые соответствуют стадиям создания, эффективного функционирования и «гибели» ЮЛ.

Авторы не преследуют цель раскрыть все многообразие таких структур, условия и процессы их преобразования или их диверсификации. Для понимания сущности ЮЛ и его разных свойств достаточно нескольких понятных картин.

На рис. 1.13, 1.14 и 1.15 изображены модели, соответствующие указанным выше трем состояниям.

Первое. Начнем с двух моделей, изображенных на рис. 1.13.

На рисунке 1.13 слева изображена функциональная структура ЮЛ, в которой функции учредителя и функции директора осуществляет одно и то же физическое лицо. Поэтому два разных функционера связаны линией (коммуникацией).

Можно ли такое ЮЛ назвать организацией?

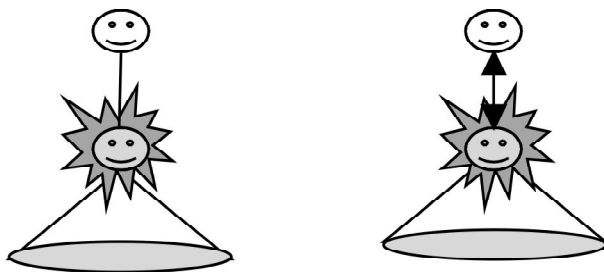


Рис. 1.13. Две модели ЮЛ на стадии его создания

Ответ: нет, нельзя. Во-первых, в составе ЮЛ находится лишь одно физическое лицо. Одно физическое лицо не образует организацию (не явля-

ется организацией). **Во-вторых**, за термином ЮЛ скрывается (должно скрываться) формальное хозяйство, собственником которого является (должно являться ЮЛ).

Справа изображена другая функциональная структура ЮЛ. В ее состав входят два физических лица, каждое из которых выполняет свою функцию. Этих лиц соединяет не линия связи (коммуникация), а обоюдная стрелка, символизирующая наличие между этими лицами возмездного договора. Учредитель нанимает какое-то физическое лицо для выполнения функции директора ЮЛ. Следуя американской терминологии (истинной, а не дезинформационной), учредитель является высшим менеджером (хозяином), а директор – главным наемным менеджером.

Есть ли в составе ЮЛ, изображенного в правой части рис.1.13, организация?

Да, есть. Она состоит из двух физических лиц, поскольку учредитель нанял директора. Это – командная организация, в которой учредитель является работодателем и командиром, а директор – наемным работником, объектом управления.

Вопрос: Можно ли называть такое ЮЛ организацией?

Ответ: Нет, нельзя,

Во-первых, термин «организация» в применении к юридическому лицу должен или может относиться только к учредителям (участникам) ЮЛ. В ЮЛ, модель которого изображена в правой части рис.1.13, учредитель – одно физическое лицо. Одно физическое лицо не является организацией учредителей. Поэтому к этому ЮЛ термин «организация» объективно не применим. Сколько бы не было в таком юридическом лице наемных работников, наличие в нем одного учредителя не позволяет (объективно) называть такое лицо организацией.

Во-вторых, за термином «юридическое лицо» скрывается не организация, а хозяйство. Называть хозяйство организацией можно только с одной целью – для того чтобы скрыть (подавить, ликвидировать) наличие в таком ЮЛ недвижимости и наличие у «юридического лица» права собственности на нее. Для целей обмана и грабежа граждан такой прием подходит, а для объективной правовой характеристики юридического лица, соответствующей правам и свободам граждан, – не подходит.

По этим двум причинам авторы считают данный ими ответ обоснованным и объективным.

Вопрос: Почему так много внимания уделяется вопросу – является ли юридическое лицо организацией или нет?

Дело в том, что в любом, особенно в демократическом, государстве должно быть два вида юридических лиц, одно из которых является реальной и одновременно символической организацией, именно организацией, а все другие лица – только формальными хозяйствами, которые находятся в собственности символического, а не реального лица.