

Они являются гражданами в силу того, что являются совладельцами государства, его бюджета, недр и других государственных средств и ресурсов. Однако малолетние или недееспособные граждане не могут и не должны участвовать в народном самовластии, в том числе в самоуправлении. По этой причине вводится возрастная ценз участия в политической жизни народа. Например, в ряде государств полные гражданские обязанности, права и ответственность граждане приобретают по достижении совершеннолетия (18 лет). Например, лица, совершившие некоторые уголовные преступления, могут быть лишены права избрания на руководящие должности в системе государственной власти и т.д.

Внутри блока «народ» выделена часть народа, которая образует гражданское общество.

Гражданское общество – часть граждан, которая имеет право:

- 1) участвовать в непосредственном (само)управлении государством, в том числе:
 - в принятии Конституции, внесении изменений и дополнений в ее текст;
 - осуществлять защиту Конституции, а также конституционных прав и свобод гражданина, путем обращения в Конституционный суд;
 - участвовать в референдумах и в других видах выражения волеизъявления народа;
- 2) избирать органы представительной власти;
- 3) быть избранными в органы представительной власти и занимать руководящие посты в органах исполнительной и судебной власти;
- 4) осуществлять общественно-политическую, в том числе партийную и профсоюзную деятельность, в рамках реализации конституционных прав и свобод.

Решения гражданского общества принимаются большинством голосов. Например, если небольшая часть гражданского общества (например, 0,1-10%) требует каких-то прав, с которыми не согласна большая часть ГО, но органы государственной власти поддерживают такие требования своими нормативными актами, то гражданское общество в таком государстве является подавленным (его нет), а органы власти являются преступными.

Гражданское общество не является юридическим лицом, ибо он не является собственником государственного хозяйства. Функция члена гражданского общества связана с правоспособностью члена народа. Вступая в состав гражданского общества, гражданин должен давать клятву о соблюдении Конституции и законов на ее основе. С этого момента и должна наступать полная гражданская ответственность за соблюдение законов государства.

Коммуникация, связывающая народ (всех членов самоуправленческой организации) с ГО на рисунке не изображена.

Блок ГО соединен с блоком «участники выборов». Этот блок символизирует ту часть членов ГО, которые фактически принимают участие в непосредственном самоуправлении.

Блок «участники выборов» соединен с блоком ПОЗВ и КС (Конституционный суд). В государствах с ослабленной демократией члены Конституционного суда могут избираться членами ПОЗВ или даже могут назначаться главным исполнителем законов – президентом.

На рисунке изображена модель с сильным ПОЗВ, который избирает главу исполнительной власти – президента. ПОЗВ не только избирает президента (согласно модели), но и составы Верховных судов, возглавляющих судебную власть. ПОЗВ должен сохранять право на утверждение силовых министров в составе исполнительной власти и на досрочное прекращение их полномочий. ПОЗВ сам формирует и управляет деятельностью высшего профессионального органа власти – стратегического штаба.

Президент должен быть вторичным представительным органом власти, которого может смещать ПОЗВ, если президент нарушает Конституцию или пытается узурпировать власть в стране.

В некоторых государствах (американская модель) президента и вице-президента избирает народ прямым голосованием. В этом случае возникает угроза подавления роли и функций ПЗОВ и становится трудным механизм досрочного отстранения президента от власти. Особенно опасной становится такая власть в отсутствии института вице-президента или с ослабленной функцией такого лица. В некоторых странах функции президента носят крайне ограниченный, представительный характер и основную функцию исполнительной власти осуществляет премьер-министр (Италия, Турция, и др.).

Особое место в модели занимает и осуществляет высшую профессиональную функцию штаб при ПОЗВ. Он осуществляет все виды и формы стратегического планирования, разрабатывает все законы государства и обеспечивает эффективный контроль реализации планов, вооружая ПЗОВ сведениями, необходимыми для принятия решений. Используя штаб, народные избранники становятся угрозой для преступных лиц в системе исполнительной и судебной власти. Штаб выполняет на профессиональной основе функцию мозгов нации и разработчика всех государственных стратегий, их корректировок.

В некоторых государствах мира нет такого штаба. Проекты государственных законов пишут частные, общественные организации и иные безответственные лица, включая народных депутатов и членов правительства. Такие субъекты не несут уголовную ответственность за последствия действия законов, в том числе после переизбрания членов ПОЗВ. Как правило, за именами частных и общественных организаций скрываются иностранные или внутренние социальные паразиты и враги данного народа и его государства. В этом случае ПОЗВ вместе с президентом, правительством и СОВ превращаются в марионеточные органы, которыми управляют враги народа и государства. Это – самая большая беда для нации, утратившей национальные мозги. Такой характер использования высших органов власти является главной методологической целью стратегов, ведущих «холодную» войну против

другого государства. Поэтому переоценить место и роль стратегического штаба для народа и государства невозможно.

На рисунке отражена ситуация, при которой ОИВ состоит из двух подсистем:

- представительной (президент вместе с вице-президентом);
- профессиональный (наемный) орган исполнительной власти, называемый «правительством».

Правительство – высший наемный управленец. Его близко нельзя подпускать к проектированию или написанию законов. Исполнитель (слуга народа) должен исполнять законы, а не писать нужные ему законы, оставаясь безответственным лицом. Правительство может и должно издавать второстепенные, процессуальные нормативные акты, направленные на обеспечение действия законов. В слабых государствах с авантюрной или преступной властью можно обнаружить законы, принятые ПЗОВ, в которых нормативные акты правительства называются «законами» или приравняются законам и включаются в состав законодательства государства.

В заключение обсуждения модели, изображенной на рис.3.22, отметим следующее:

1. **Народ** – формальная самоуправленческая организация в виде юридического лица, члены которой (граждане) являются совладельцами всего общего имущества в стране, в том числе объектов естественной монополии, без доступа к которым никто не может жить и хозяйствовать на территории данного государства.

Именно общая собственность и именно на объекты естественной монополии (ОЕМ) превращает народ во властителя в своем государстве. Если у него отнять ОЕМ, то народ и его граждане превращаются в фиктивных функционеров, которые могут быть превращены в рабов и истреблены физически мирными методами (методами «холодной» гражданской войны). Рассмотрение основной идеологии, методологии и технологии «холодной» войны выходит за рамки данной работы.

2. **Граждане** (члены народа) – участники общенародной собственности, коллективно осуществляющие народовластие и образующие коллективного хозяина своего государства. Лица, исключенные из состава народа (лишенные гражданства) или другие неграждане не должны обладать правами и льготами присущими гражданам. Если органы народной власти в государстве (муниципальной, областной, федеральной) не способны отличить свой народ, которому они принадлежат, от других народов и своих граждан от чужих граждан, то такие органы власти являются преступными.
3. **Подчеркнем, что народ должен быть юридическим лицом, необходимо осуществлять институт членства.**

Нельзя органы власти, принадлежащие народу, считать **легитимными**, если народ не является юридическим лицом. Не может в демократическом государстве властное юридическое лицо создаваться субъектом, который сам

не является юридическим лицом. Сущность народовластия заключается в том, что народ сам объявляет себя суверенной общежительствующей формальной организацией граждан и сам присваивает себе «юридический статус». Юридический статус такого государства признается или не признается другими государствами, но себе самому юридический статус присваивает народ сам. Лишь присвоив себе такой статус, народ может присваивать юридические статусы своим внутренним органам власти.

Легитимность означает, что правом кого-либо может наделять лишь субъект, который сам обладает большим и высшим правом. Внутренние органы власти народа не должны сами себе присваивать статус юридического лица. Таким правом их может наделять лишь тот, кому такие права принадлежат в большем и более полном объеме, т.е. народ.

Существует иное представление о легитимности, которого придерживаются, например, сторонники монархии. Они считают, что легитимность – **право прирожденных князей на престол**, т.е. на власть над народом и государством. В этом случае легитимисты считают, что такое прирожденное право дано князьям, монархам от Бога. Например, такую позицию занимали сторонники династии Бурбонов во Франции после Июльской революции 19-го века.

4. Модель является идеализированной. На опыте встречаются разные отклонения от этой модели. В подтверждение сказанному и наряду с отмеченными выше примерами укажем другие примеры такого отклонения.

Например, в законе какого-либо государства можно встретить правило: «Местное самоуправление – форма осуществления народом своей власти».

Обратите внимание на то, что в этом правиле говорится не о **гражданском самоуправлении**, а о самоуправлении любых лиц, находящихся в каком-то месте. Это означает, что любые лица, находящиеся в данном месте, образуют понятие «народ».

Например, в законе государства может быть установлено следующее правило: «городское поселение – город или поселок, в которых местное самоуправление осуществляется **населением** непосредственного и (или) через его выборные и иные органы местного самоуправления».

В модели мы специально отделили ту часть населения, которая является гражданами от другой части населения, условно названными «жителями». Любой хозяин может допускать в свое хозяйство гостей и других лиц. Но приравнять права хозяина на свое хозяйство к правам гостей на имущество, принадлежащее хозяину, нельзя. Поэтому нельзя приравнивать граждан и их организацию, называемую «народом», ко всяким пришельцам и их объединениям.

Например, в Уставе города в таком государстве читатель сможет прочесть следующее правило: «**население** муниципального образования «Город ...» – **граждане государства**... В соответствии с федеральным законодательством **иностранцы граждане**, постоянно проживающие на терри-

тории города, на основании международных договоров **имеют право избирать и быть избранными в органы местного самоуправления**».

Сравним это правило с моделью и сделаем **вывод из сравнения**.

Согласно авторской модели в каждом городе должен жить и властвовать свой народ. Граждане народа данного города, безусловно, должны считаться и гражданами государства в целом, но граждане других городов и областей не должны считаться гражданами данного города. В каждом хозяйстве должен властвовать и быть собственником только один хозяин. Это относится и к народу города.

Например, в городе Москва гражданином народа и собственником общей территории, а также бюджета Москвы должен быть москвич, а в городе Казани – казанец. Например, граждане городов Казани и Набережные Челны должны быть гражданами Республики Татарстан и они не должны считаться гражданами Московской области. Но граждане Московской области и граждане Республики Татарстан являются гражданами Российской Федерации. Механизм гражданства должен определяться не пропиской, а членством в составе коллективного собственника и хозяина на своей территории – народа.

Еще раз повторим. Если законодатель какого-то государства объявил всех граждан данного государства лицами, осуществляющими власть в конкретном городе, то он, тем самым, ликвидировал понятие «народ города». В каждом конкретном городе, как и в любом конкретном доме должен быть свой хозяин – собственник данного хозяйства.

Почему использован термин «население» вместо термина «гражданин»?

Это может быть сделано лишь с одной целью – размыть представление о гражданах, приравнять граждан данного народа к гражданам других народов этого же государства, а также иностранным лицам.

Особенно одиозным является правило, согласно которому **иностраные граждане приравниваются к гражданам данного города** и им предоставляется право осуществлять власть в городе. Никакие международные договоры не должны обеспечивать иностранным лицам какие-либо преимущества по сравнению с гражданами, т.е. хозяевами данного государства.

Приведенные правила позволяют предположить, что Законодатель предполагаемого государства отстаивает интересы не своих народов и граждан, а интересы иностранных лиц, желающих властвовать в городах и районах такого государства.

Рассмотренные выше предположения в основе соответствуют современному негативному российскому опыту. Первые две цитаты взяты из закона РФ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», принятого 16.09.2003 года. Последняя цитата из «Устава муниципального образования «город Екатеринбург»» в редакции от 27.02.2001 года.

Подводя итог построению моделей сложных самоуправленческих организаций, обратим внимание на то, что распространение таких моделей на

организации, называемые «народом» и «нацией», позволяет понять сущность и основы емкого понятия **«государственный строй»**. На рисунке дана модель структуры народного самоуправления (демократии) в простейшем государстве.

Демократия (народное самовластие) является крайне сложным и плохо определенным понятием.

Сегодня уже накоплен достаточный опыт, чтобы можно было, в принципе (и на опыте) построить модель демократии, близкую к идеалу, объективно соответствующему жизненно важным интересам подавляющего (более 90%) большинства членов народа.

Определим основы содержания понятия «демократия».

Во-первых, демократией называется вид государственного устройства людей, общежительствующих на общей территории. После рассмотрения других глав данной книги большинство читателей согласятся с модельными представлениями авторов и примут концепцию о главном условии общежительства – единстве общей коммунальной и частной собственности на недвижимость при верховенстве общей коммунальной собственности. В условиях общежительства на любой территории главенствует тот субъект, который присвоит себе общую коммунальную собственность на все объекты естественной монополии. Если эта собственность будет принадлежать народу, то возникнет **первая фундаментальная основа построения народовластия, т.е. демократии**. На этой основе возникают альтернативы демократии, получившие названия «монархия» и «олигархия».

Во-вторых. Народу мало присвоить себе механизм высшей власти на общей территории. Необходимо построить систему самоуправления для реализации, охраны и неуклонного развития этой власти. В данном подразделе авторы приоткрыли основы такого построения. Организация равноправного, эффективного и справедливого механизма гражданского самоуправления с целью реализации общей коммунальной собственности является **второй фундаментальной основой построения демократии**. На этой основе и в противовес демократии возникают разные автократии, социальные расслоения в системе власти над людьми.

В-третьих. Любая власть в любом обществе на любой территории должна быть подчинена приумножению людей и улучшению их жизни, более полному удовлетворению членами народа своих жизненно важных потребностей. Такие ограничения, накладываемые на власть, требуют введения и использования объективных представлений о степенях свободы граждан и их объединений, которые будут соответствовать интересам граждан, но не будут подрывать первых двух основ народовластия. Если первые два условия определяют основы построения государственного строя, то данное условие определяет основы его социально-экономического уклада. Создание, охрана и развитие таких степеней свободы (наемного труда, частной собственности, предпринимательства и др.) являются **третьей фундаментальной основой демократии** (основой ее содержания).

3.7. Краткие соображения о содержании общей собственности

Представления о содержании общей собственности необходимы самим собственникам, а также обществу и органам государственной власти для планирования, регламентирования и регулирования общей собственности.

Напомним, что регулировать власть над вещью необходимо **одновременно с позиций:**

- 1) осуществления возможности такой деятельности;
- 2) планирования и достижения целей, ведущих к удовлетворению потребностей собственников за счет власти над вещью.

Чем принципиально отличается общая собственность от единоличной собственности?

Она отличается необходимостью:

- создания организации участниками общей собственности;
- определения правовых статусов каждого участника (его обязанностей, ответственности и прав при осуществлении общей собственности, его должных функций);
- определение способов, приемов и условий принятия общего решения;
- определение способов, приемов, средств и условий обеспечения исполнения законов организации и т.д.

Кратко и условно эту специфическую деятельность, возникающую при создании общей собственности, определим двумя видами содержания любой общей собственности, которое отсутствует при характеристике содержания единоличной собственности:

- 1) создание организации всеми участниками общей собственности;
- 2) осуществление самоуправления общей собственностью.

Таким образом процессуальную компоненту содержания общей собственности в первом приближении будем характеризовать следующими видами деятельности:

- 1) создание организации всеми участниками общей собственности;
- 2) осуществление самоуправления в объединении участников общей собственности;
- 3) осуществление на основе самоуправления коллективом собственников функций:
 - владения общей вещью;
 - пользования общей вещью;
 - распоряжения общей вещью.

Нетрудно заметить, что процессуальное содержание общей собственности отличается от процессуального содержания единоличной собственности.

Если в законах государства содержание собственности представляется в виде владения, пользования и распоряжения, то в таком государстве подавлена общая собственность и главный фактор объединения людей для

целей общежития. Такое государство в реальных условиях обречено на гибель, на колонизацию.

Теперь рассмотрим специфику отличия содержания общей собственности **с позиций целей и результатов осуществления общей собственности** (авторская новация).

При создании общей собственности все участники должны (и вынуждены) решать вопрос о личном (индивидуальном) удовлетворении потребностей за счет общей собственности. Поэтому наряду с благом и бременем общей собственности для коллектива собственников как целого необходимо при осуществлении власти над общей вещью предусматривать и планировать благо и бремя общей собственности для каждого из участников. Вводя ценовую характеристику блага и бремени общей собственности, необходимо:

- решать вопросы о распределении блага общей собственности между участниками такой собственности, т.е. устанавливать для каждого участника его ценовую долю личного блага;
- решать вопросы о распределении бремени общей собственности, т.е. устанавливать для каждого участника ценовую долю его личного бремени.

Эти два вида деятельности отсутствуют в содержании единоличной собственности и присущи только общей собственности.

Объединение этих модельных представлений отражено в таблице 3.3.

Таблица 3.3

Сравнительная характеристика содержания единоличной и общей собственности

Содержание единоличной собственности в неформальном хозяйстве	Содержание общей собственности в неформальном хозяйстве
1) Владение, пользование и распоряжение вещью	1) Создание организации для осуществления общей собственности
2) Получение блага от реализации собственности	2) Самоуправление с целью единогласного принятия общего решения
3) Несение бремени собственности	3) Коллективное осуществление владения, пользования и распоряжения общей вещью
	4) Распределение блага общей собственности между всеми участниками согласно общему решению
	5) Распределение бремени общей собственности согласно общему решению

При проектировании общей собственности необходимо:

- 1) оценивать экономическую целесообразность образования общей собственности:

$$R_{об} = (\sum_{бл} \alpha_{бл}) / (\sum_{бр} \alpha_{бр}) ;$$

2) спектр значений рентабельности собственности для каждого участника:

$$R_i = (\sum_{бл} \alpha_{бл})_i / (\sum_{бр} \alpha_{бр})_i ;$$

- 1) оценивать доступность индивидуальной компоненты общего бремени собственности для каждого участника и центробежный фактор, ведущий к разрушению организации, если для части участников такое бремя окажется непосильным (социальный фактор);
- 2) оценивать объединительный фактор общей собственности, определяемый значениями личного и коллективного блага и т.д.

Авторы лишь приоткрыли пространство функционального анализа содержания общей собственности.

Сравнивая содержание разных видов собственности, не трудно заметить, при осуществлении общей собственности возникает необходимость создания организации и института власти над людьми – участниками общей собственности.

Использование власти в рамках самоуправления для проектирования блага и бремени собственности, объединительного и разрушительного факторов для организации собственников представляет важнейшее направление развития института собственности.

При образовании общей собственности участники такой собственности сталкиваются с группой сложных проблем, основные из которых указаны в таблице 3.4.

Таблица 3.4

Основные проблемы реализации общей собственности

Проблема	Способ решения
Условия и механизм признания членства участника общей собственности	1) Устное соглашение. 2) Регистрация права совместной или долевой собственности. 3) Создание ЮЛ и регистрация прав учредителей через регистрацию Устава
Условия и механизм реализации права участником общей собственности	1) Механизм общей совместной собственности. 2) Механизм общей долевой собственности.
Условия и механизм самоуправления при реализации общей собственности	1) Без формализации власти и без «органов власти». 2) Формальное распределение функций власти между участниками, но без государственной регистрации ЮЛ. 3) Создание ЮЛ.

Первая из проблем, указанных в таблице 3.4, является наиболее общей и первичной.

На практике используются следующие методы и формы признания членства в организации:

- 1) добровольное соглашение участников, которое не требует какого-то признания другими лицами, в том числе обществом и государством;
- 2) добровольное соглашение между участниками, которое признается и специально регистрируется органами государственной власти;
- 3) добровольное соглашение между участниками о создании формальной организации без ее государственной регистрации;
- 4) добровольное соглашение между участниками о создании и регистрации формальной организации в виде юридического лица, которому участники, осуществляя функцию учредителей, передают свое общее имущество и собственность на него, решая вопросы об общей собственности на основании высшего закона такой организации – устава или конституции.

Рассмотрим примеры, соответствующие указанным случаям.

Пример 1. Граждане могут пойти, например, на рыбалку. Совместно добыть общую рыбу, приготовить уху и съесть ее. В этом случае они совместно распорядились своим общим имуществом без какой-либо формализации отношений по вопросам собственности.

Пример 2. Группа граждан может совместно построить дом и договориться об использовании долевой собственности на него, зарегистрировав в порядке, установленном законом государства, долевые права собственности на общее жилище. Тем самым они не только установили долевые права общей собственности на общее имущество, но и использовали органы государственной власти для регистрации своего участия в общей собственности, ввели механизм членства в неформальном объединении собственников общего имущества.

Пример 3. Предположим, что группа граждан, вступив, например, на криминальный путь, договорились украсть какое-то имущество и поделить его на основе договора. Очевидно, что создание такой организации и распределение ворованного имущества между ее членами не будет подлежать государственной регистрации. Ни организация, ни права собственности ее членов в этом случае не регистрируются.

Пример 4. Предположим, что группа граждан решила построить кооперативный дом, обособляя помещения в доме в единоличную собственность, оставляя в общей кооперативной собственности стены дома, земельный участок. В этом случае все участники жилищного кооператива регистрируют свою организацию (жилищный кооператив) в качестве юридического лица, собственность кооператива, а также регистрируют свои права частной собственности на помещения в кооперативном доме.

3.8. Модельные представления о разных механизмах реализации общей собственности

Анализ прогрессивного наследия человечества по осуществлению общей собственности позволяет сделать вывод, что в рамках такого наследия человечество условно (на основе государственного закона и договора) **разделяет общую собственность на два (под)вида:**

1) общая совместная собственность;

2) общая долевая собственность.

Введем представления об этих подвидах общей собственности.

Общая совместная собственность

В чистом виде этот подвид общей собственности реализуется только в неформальных

объединениях участников общей собственности.

В таких организациях участники общей собственности договариваются о соблюдении следующих правил:

- 1) все участники общей собственности являются равноправными при принятии общего решения;
- 2) общее решение принимается на основе единогласия;
- 3) все остальные права, обязанности и ответственность определяются по мере необходимости принятием общего решения (заранее не устанавливаются).

Общая совместная собственность – собственность, реализуемая на основе равноправия и непосредственного самоуправления.

Формальная совместная собственность

Такое понятие не используется в практике гражданских отношений. Однако мы его введем, по-

скольку в скрытой форме этот механизм осуществления общей собственности используется при создании разных юридических лиц и скрыт за названием «гражданско-правовая форма» этих (символических) субъектов.

Предположим, что участники общей собственности стремятся сохранить равноправие при принятии общего решения в отношении общей собственности, но хотят освободиться от проблемы неуправляемости. Они создают в рамках юридического лица формальную организацию учредителей, которые обладают равными правами на созданное ими ЮЛ. Речь идет уже не об общей собственности непосредственно на имущество, а об общей собственности на юридическое лицо. Их права на имущество ЮЛ являются опосредованными.

Создание такого ЮЛ позволяет учредителям принимать решения большинством голосов (квалифицированным, простым, от кворума собрания и т.п.).

Общими свойствами с предыдущим механизмом являются следующие:

- 1) все учредители равноправны при принятии общего решения (обладают одинаковым числом голосов);

2) все вопросы о конкретном распределении разных видов и благ и бремени при осуществлении общей собственности (на ЮЛ) заранее не рассматриваются и определяются по мере необходимости.

Главным отличием этого способа осуществления общей собственности от случая с непосредственным самоуправлением является введение формального института подчинения меньшинства большинству и замена общей собственности на имущество общей собственностью на юридическое лицо.

В чистом виде такой механизм не получил своего развития, но стал основой для создания выдающегося по значению механизма реализации совместной собственности на формальной основе – кооперативной формы собственности.

Оба указанных способа образования и осуществления общей собственности носят равноправный, демократический характер.

В очередной раз специально подчеркнем, что собственником на общее имущество является объединение совладельцев как единый социальный организм. Никто из членов такого объединения не является собственником.

«Долевая собственность», делимое и неделимое имущество

Название этого подвида общей собственности носит условный характер. На самом деле «долевой (общей) собственности» нет и быть не может. Собственность является монопольной властью и может принадлежать только всем участникам вместе и неразрывно (пока она существует).

Никто из людей, которых признают долевыми участниками общей собственности, не имеет права единолично осуществлять какие-либо виды деятельности в отношении общего имущества без разрешения коллектива.

Примечание авторов. Например, в Жилищном кодексе России установлено правило, согласно которому лица, обладающие долевой собственностью на общее имущество, «обязаны выбирать способ управления общим имуществом», в том числе заключать какие-то договора с «управляющими организациями». На самом деле, с позиций объективного права никто из участников долевой собственности не обязан и не должен заключать такие договора. Более того, никто из участников «долевой собственности» не имеет и не должен иметь права «выбирать способ управления общим имуществом». Это будет преступлением, игнорированием общей собственности. Такой договор в отношении многоквартирного дома вправе заключать только юридическое лицо, в состав учредителей которого вошли все без исключения участники общей собственности.

Для ответа на вопрос, **что такое «долевая собственность»?** сначала рассмотрим причины (и примеры) образования и использования соответствующего механизма осуществления общей собственности.

Пример 1. Предположим, что для совместного производства товаров, получения дохода и прибыли группа физических лиц решила объединить свое имущество (без создания или путем создания юридического лица).

Предположим, что каждый из таких участников имел в собственности какое-то имущество, и общее имущество образуется за счет сложения разных видов имущества. Специфика такого способа образования общего имущества заключается в том, что каждый из участников может выйти из состава объединения, унося с собой свой имущественный вклад, не нанося ущерба имущественным вкладам других участников.

Такое общее имущество называется **складочным капиталом**.

С учетом рыночных отношений вклад каждого участника в складочный капитал можно характеризовать «ценой вклада» (Π_i).

Если суммарное имущество характеризовать общей ценой $\Pi_0 = \sum \Pi_i$, то доля каждого вкладчика (δ_i) определяется соотношением:

$$\delta_i = \Pi_i / \Pi_0 .$$

Подчеркнем, что речь идет о доле инвестиционного вклада в создание складочного капитала.

Например, три участника могут объединить свои вещи следующим образом:

$$\begin{aligned} \text{Вещь-1} + \text{Вещь-2} + \text{Вещь-3} &= \text{«Складочный капитал»}; \\ \text{Цена Вещи-1} &= \Pi_1 ; \\ \text{Цена Вещи-2} &= \Pi_2 ; \\ \text{Цена Вещи-3} &= \Pi_3 . \end{aligned}$$

$$\text{Цена складочного капитала} = \sum \Pi_i .$$

Инвестиционные долевые вклады (доли вклада в общее имущество) в этом случае составят:

$$\delta_1 = \Pi_1 / (\sum \Pi_i); \delta_2 = \Pi_2 / (\sum \Pi_i); \delta_3 = \Pi_3 / (\sum \Pi_i); \sum \delta_i = 1, 0 .$$

Участники общей собственности могут договориться о том, что:

- 1) каждый участник общей собственности будет иметь число голосов при принятии общего решения, пропорциональное доле его вклада в общее имущество;
- 2) все виды благ и бремени общей собственности для каждого участника также будут пропорциональны доле вклада участника в общую собственность.

Такой комплекс прав, обязанностей и ответственности каждого участника общей собственности получил название «доли участия в общей собственности на общее имущество» или «долевой собственности». На самом деле речь идет не об общей собственности, а возможностях участия совладельца общего имущества в реализации общей собственности.

Такой способ сильно упрощает осуществление общей собственности, **но становится крайне рискованным**. Например, небольшая часть участников, обладающая большей долей, чем остальные участники, может узурпировать право осуществления общей собственности и перестать считаться с интересами и урезанными правами других участников.

Поэтому, при государственном регулировании такого механизма осуществления общей собственности **необходимо специально предусматривать защиту прав и свобод тех участников, которые обладают малым числом голосов**.

Очевидно, что при таком способе осуществления общей собственности говорить о демократии не имеет смысла. При этом способе царит неравенство.

Главным приемом такой защиты является предоставление участнику складочного капитала права одностороннего (инициативного) выхода из объединения участников с изъятием своего имущественного вклада из состава общего имущества. От того, в какой мере это право защищено, зависит сохранение справедливости правоотношений в таком объединении участников общей собственности.

Пример 2. Предположим, что группа физических лиц объединила свои денежные капиталы и сообща приобрела какое-то общее имущество (движимое или недвижимое). Например общий автомобиль.

Такое имущество не будет складочным капиталом. Складочным капиталом были денежные средства. В каждой части и в каждой детали приобретенного общего имущества будет вклад каждого участника.

Такое имущество, в каждой части или детали которого имеется вклад каждого участника общей собственности, называется **неделимой вещью (неделимым имуществом)**.

Примечание авторов. Обратите внимание на то, как авторы определили понятие **неделимая вещь**.

Сравните авторскую позицию с позицией российского Законодателя:

«Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или более лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи), либо не подлежит разделу в силу закона» (Статья 244 ГК РФ).

Предположим, что одно физическое лицо приобрело двигатель, другое – кузов, а третье лицо – остальные агрегаты и детали автомобиля. После этого эти лица собрали общий автомобиль. Создали такое имущество указанные лица на складочной основе. Если следовать правилу, установленному российским Законодателем, то указанные лица создали неделимую вещь, поскольку разборка автомобиля приведет к изменению назначения вещи.

Авторы использовали (ввели) другое определение, связанное не с назначением вещи, а с наличием или отсутствием у каждого участника личной

собственности на ту или иную часть общей вещи до момента возникновения общей собственности.

Это – принципиально разные подходы к определению понятия «неделимая вещь».

Понятие «неделимая вещь» может быть усилено следующим образом.

Например, участники в складчину могут приобрести подержанный автомобиль или сруб для того, чтобы разобрать такую общую вещь на части согласно договору. При поступлении в собственность вещь была неделимой, но совладельцы общей вещи могут ее разделить в взаимному удовлетворению сторон. Это – их право. Если они не смогут договориться, то общая вещь останется неделимой и спор между такими участниками разрешит только суд.

Например, общая вещь может стать общей не только в силу способа ее образования, но и в силу того, что раздел вещи может привести к полной утрате всех потребительских свойств вещи. Например, если разбить хрустальную вазу на части, то ее осколки утратят потребительские свойства. В этом случае свойство неделимости вещи усилено утратой потребительских и иных свойств.

Однако первичным свойством, определяющим ее неделимость является то свойство, которое использовано авторами первым по очереди.

Читатель может сравнить позиции разных сторон и сделать свой вывод.

Как и при осуществлении общей собственности на складочное имущество, совладельцы неделимой вещи тоже могут согласно договору ввести понятие «доли вклада» (в приобретение общей вещи).

Так же, как и в предыдущем случае, эти участники могут связать число голосов и характер распределения благ и бремени общей собственности с величиной инвестиционного вклада. Эту величину доли они условно называют «долей в общей собственности», хотя речь идет не о доли в собственности, а о характере участия в образовании и осуществлении общей собственности.

Поскольку общая вещь является неделимой становится более сложной проблема защиты прав и свобод участников, обладающих меньшей долей. Эта проблема становится наиболее острой, когда число лиц, обладающих большей суммарной долей, оказывается намного меньше числа лиц, обладающих меньшей долей. Человечество придумало разные способы защиты интересов таких лиц.

Например, создание открытых акционерных обществ сопровождается развитием бирж, свободной котировкой и продажей акций и т.п.

Более сложной является защита прав долевых собственников, являющихся учредителями товарищества с ограниченной ответственностью. В тех государствах, где законодательная защита таких функционеров является слабой, необходимо использовать учредительный закон и предусматривать в нем такую защиту. В России такая необходимость существует.

Рассмотрим пример одной из таких защит и, тем самым, полнее раскроем механизм долевой собственности в отношении неделимой вещи.

Предположим, что вещь является неделимой. Главный прием обеспечения защиты интересов участников с малой долей вклада в общий инвестиционный капитал, который используется при образовании складочного капитала (изъятие имущества и прав на него) в этом случае не применим. Необходимо придумать и использовать другой прием, который не связан с разделом общей вещи на отдельные части.

В случае неделимой вещи он заключается в следующем. Участники общей собственности на неделимую вещь вправе установить время (период) единоличного пользования общей вещью, которое будет пропорционально доле вклада в покупку общей вещи:

$$T_i = \delta_i T_0 ,$$

где δ_i – величина, которая представляет собой долю вклада участника в приобретение общей вещи.

Особая роль и значимость совместной собственности

Вопрос о государственном регулировании отношений между участниками общей собственности оказывает-

ся принципиально значимым для судеб граждан, народов и государств.

Механизм долевой собственности оказывается удобным, простым и полезным при развитии инициативы граждан в деле получения совместного дохода, прибыли и их распределения пропорционально вкладу в общее имущество.

Однако использование такого механизма может и должно быть ограничено.

Сначала обратим внимание на общее отличие механизма осуществления долевой собственности от осуществления совместной собственности. При осуществлении долевой собственности заранее формально predetermined большинство решений по вопросам собственности и они связаны с долей вклада в общее имущество одним общим способом – пропорциональностью права и всех индивидуальных благ и бремени значению инвестиционной доли. Это сильно упрощает отношения между участниками общей собственности.

При осуществлении общей совместной собственности такого формального и фатального predetermined нет. Права всех участников равны, а вопросы о распределении решаются по мере необходимости в привязке к конкретным условиям единогласно или большинством голосов. Механизм осуществления общей совместной собственности является более сложным, гибким, менее рискованным для участников, основанным на равноправии.

Общая совместная собственность представляет собой самый общий способ осуществления общей собственности, а долевая собственность является частным случаем.

А теперь необходимо обратить внимание на следующее важнейшее обстоятельство. Во всех случаях, ***когда общая собственность является жизненно важной для всех или большинства ее физических участников*** осуществление долевой собственности должно быть запрещено законами государства. В этих случаях главным условием является равноправие, ***ибо каждый участник общей собственности имеет равное право на жизнь (должен иметь равное право на жизнь).***

Такие ситуации, при которых использование механизма долевой собственности должно быть запрещено государственными законами, касаются, главным образом, важнейшего подвида общей собственности, который получил название «общая коммунальная собственность на объекты естественной монополии». В этом случае использование механизма долевой собственности неизбежно ведет к сильному социальному расслоению граждан в отношении права на жизнь и может привести к рабству и олигархии. Если в государстве господствует демократия, то в отношении общей коммунальной собственности использование механизма долевой собственности должно быть запрещено, и в отношении такой собственности должен господствовать равноправный механизм совместной собственности.

Этот постулат, введенный авторами, ***станет обоснованным и понятным*** после изучения материалов следующих глав.

Принципиальное отличие позиции авторов от позиции российского Законодателя

Авторская позиция сильно отличается от позиции Законодателя России. Читателю предлагается на конкретном примере

увидеть многообразие позиций и сравнить их.

Приведем выдержку из статьи 244 Гражданского кодекса РФ:

«3. Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество».

Авторы исходят из другой позиции, считая совместную собственность самым общим случаем осуществления общей собственности. Законодатель России частный случай посчитал общим, а общий случай волонтаристски приравнял «частному случаю».

Неравноправие граждан при осуществлении общей собственности несет в себе угрозу жизни и жизненно важным правам большинства участников общей собственности со стороны меньшинства, которые силой, обманом или грабежом могут захватить большее число голосов и использовать такое преимущество во вред большинству граждан.

В качестве примера развития российским Законодателем своей позиции можно привести выдержку из статьи 36 Жилищного кодекса:

«1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не яв-

ляющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения...»

В этой фразе использовано два раза слово «помещение». В первом случае термин «помещение» (во фразе – «*собственникам помещений*») означает «квартира» или «комната». То есть, в этом случае речь идет о физическом реальном помещении. Во втором случае термин «помещение» (во фразе – «*на праве общей долевой собственности помещения в данном доме*») имеет другой смысл. Речь идет о стенах, перекрытиях, фундаменте дома, канализационных трубах в доме, местах общего пользования, то есть речь идет не о реальных помещениях, а о конструкциях и т.п.

Для понимания сущности и назначения этого законодательного правила важно то, что стены, перекрытия и другое общее недвижимое имущество в многоквартирном доме является жизненно важным для собственников всех квартир в таком доме. Они не смогут выйти из своих квартир или войти в свои квартиры, не смогут пользоваться своими квартирами без согласия субъекта, который захватит общее имущество в доме в свою собственность.

Для того чтобы собственники квартир могли реализовать свое право собственности на квартиру, они должны быть одновременно участниками общей собственности на все общее имущество в доме.

Казалось бы, Законодатель России как раз это имел в виду, устанавливая правило, что собственники квартир должны быть одновременно участниками общей собственности.

Признавая за собственниками квартир право общей собственности на стены и другое общее имущество в многоквартирном доме, Законодатель предписал им использование механизма долевой собственности на общее имущество.

При долевой собственности в объединении участников господствует не равноправие, а большинство голосов меньшего числа людей. Например, небольшое число владельцев больших квартир, наделенных числом голосов, пропорциональным площади их квартир, могут принимать свои решения, не считаясь с мнением и желанием большинства других субъектов, поскольку общая площадь их квартир меньше. Например, владельцы больших квартир могут ограничивать доступ других собственников в свои маленькие квартиры, устанавливая высокие тарифы за коммунальные услуги, и иным образом. За неуплату таких тарифов эти господствующие в доме собственники смогут начислять долги бедным собственникам и за долги отнимать у них квартиры.

Авторы исходят из другой идеологии осуществления общей собственности в многоквартирном доме. Собственник любой квартиры (большой или малой, дорогой или дешевой) должен иметь равное право попасть в свою квартиру и пользоваться ею. Поэтому все вопросы об осуществлении общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме должны решаться на равноправной основе – собственник любой квартиры должен обладать одним голосом независимо от площади квартиры. Это условие долж-

но быть основой осуществления общей собственности на общее имущество в таком доме. Бремя содержания общего имущества может быть разным, зависящим от площади квартиры, от числа лиц, проживающих в квартире, но право участия в принятии общих решений должно быть одинаковым.

Читатель может сравнить обе позиции и сделать свой вывод о соответствии этих позиций интересам большинства совладельцев любого многоквартирного дома.

3.9. Формы собственности

Возникновение, коллективное осуществление и распределение результатов общей собственности среди ее участников порождает многообразие этого вида собственности. Такое многообразие ее содержания при создании разных юридических лиц стали условно характеризовать термином **«форма собственности»**.

Подчеркнем, что у единоличной собственности нет «формы». При осуществлении общей собственности без создания юридического лица (ЮЛ) термин «форма собственности» не вводится. Понятие «форма собственности» связывается с многообразием способов осуществления общей собственности только в юридических лицах.

Термин «форма собственности» стали связывать с «организационно-правовой формой ЮЛ». Строго говоря, не организационно-правовая форма юридического лица определяет «форму собственности», а наоборот – многообразие способов и результатов реализации общей собственности привело к многообразию и определению организационно-правовых форм ЮЛ.

В некоторых случаях возникли общепринятые наименования «форм собственности», связанные с наименованием или спецификой свойств ЮЛ. В большинстве случаев такие наименования не возникли. Но, говоря о разных организационно-правовых формах ЮЛ, правоведы имеют в виду разные формы собственности.

Итак, **«форма собственности»** – условное и обобщенное название многообразия содержания общей собственности, которое возникает при создании юридических лиц с разной организационно-правовой формой.

Термин «организационно-правовая форма ЮЛ» включает в себя комплекс основных характеристик, определяющих:

- правовые статусы учредителей (участников), связанные с принятием решения о создании юридического лица и осуществлении собственности на такое лицо;
- организацию и осуществление самоуправления в объединении учредителей (участников);
- общую характеристику правового статуса и назначения ЮЛ;
- специфику осуществления собственности юридическим лицом на свое имущество;

- специфику распределения блага и бремени собственности на ЮЛ между участниками;
- специфику ответственности учредителей за деятельность и обязательства ЮЛ перед третьими лицами и т.д.

Для некоторых ЮЛ введено и получило распространение название «формы собственности» **в привязке к названию и статусу юридического лица:**

- **«кооперативная форма собственности»** (специфика содержания собственности в разных кооперативах);
- **«муниципальная форма собственности»** (специфика содержания собственности в муниципальном народном хозяйстве);
- **«государственная форма собственности»** (специфика содержания собственности государства и нации в государстве);
- **«общественная форма собственности».**

Одно из общепринятых наименований формы собственности возникло в привязке к характеру распределения благ от реализации общей собственности — **«акционерная форма собственности».**

Поясним природу такого наименования.

Общая собственность может создаваться для создания юридического лица с целью получения дохода и прибыли («предпринимательская организация»). Предпринимательские организации (юридические лица) могут быть некоммерческими и коммерческими.

В некоммерческих предпринимательских организациях учредители вправе получать доход в виде заработной платы в созданном ими ЮЛ. В коммерческих предпринимательских организациях участники вправе получать доход в виде дивиденда (процента на вложенный капитал). Коммерческая организация отличается от некоммерческой использованием прибыли ЮЛ («блага») для выплаты дивидендов, размер которых определяется акциями и величиной прибыли ЮЛ. Это — принципиально иной способ получения учредителями блага от вклада в уставный капитал, чем в некоммерческих организациях.

В коммерческих организациях форма собственности («акционерная») связана не столько с организационно-правовым статусом ЮЛ, сколько с инструментом распределения прибыли (блага общей собственности на ЮЛ) — ценными бумагами, называемыми «акциями». К типичным формам такого ЮЛ относятся закрытые и открытые акционерные общества (ЗАО, ОАО).

В некоторых государствах классификация юридических лиц в гражданском законодательстве оказывается оторванной от содержания общей собственности. Это приводит к путанице и искажению представлений о разных юридических лицах, к смешению разных видов, механизмов и форм собственности, нанося ущерб правовым и экономическим свойствам таких ЮЛ, порождая разные негативные последствия для граждан и их ЮЛ. Неудачно (ошибочно) трактуется представление о том или ином виде юридического лица.

Рассмотрим такие (негативные) примеры, характерные для Гражданского кодекса Российской Федерации.

Следуя не лучшим традициям классификации юридических лиц, Российский Законодатель вводит определения юридических лиц, используя названия объединений учредителей:

- «хозяйственное товарищество»;
- «общество»

Эти термины относятся не к виду ЮЛ и не к виду хозяйства, скрытого за термином ЮЛ, а к виду организации учредителей. Эти термины запутывают представления о «форме собственности». Товарищества подразделяются на:

- «полное товарищество»;
- «товарищество на вере»;
- «коммандитное товарищество».

Общества подразделяются на:

- «общество с ограниченной ответственностью» (ООО);
- «общество с дополнительной ответственностью»
- «закрытое акционерное общество» (ЗАО);
- «открытое акционерное общество» (ОАО).

Рассмотрим, как вводится общее классификационное представление о товариществах и обществах.

Оно дано в статье 66 ГК РФ следующим образом: «1. Хозяйственными товариществами и обществами признаются коммерческие организации с разделенным на доли (вклады) учредителей (участников) уставным (складочным) капиталом. Имущество, созданное за счет таких вкладов учредителей (участников), а также произведенное и приобретенное хозяйственным товариществом или обществом в процессе его деятельности, принадлежит ему на праве собственности».

В этом определении смешаны в кучу юридические лица с разными формами собственности, т.е. в отрыве от специфики собственности, а также допущены принципиальные искажения специфики разных ЮЛ.

Во-первых, не все хозяйственные товарищества и общества являются «коммерческими организациями». Например, общество с ограниченной ответственностью не является коммерческой организацией и в нем не осуществляется акционерная форма собственности, а ЗАО и ОАО – являются коммерческими организациями.

Во-вторых, не во всех товариществах используется механизм «долевой собственности». Основой долевой собственности является не величина (доля) вклада в общий уставный капитал ЮЛ, а число голосов при принятии общего решения, которое принимается равным «доле вклада». Если участники (учредители) обладают равным числом голосов (одним голосом), то собственность реализуется по механизму совместной, а не долевой собственности.

Для выявления сути этого вопроса ***обратимся к определению представлений о «полном товариществе».*** В статье 71 ГК РФ установлено: «2. Каждый участник полного товарищества имеет один голос, если

учредительным договором не предусмотрен иной порядок определения количества голосов его участников».

Это типичное правило для осуществления совместной, а не долевой, собственности (равноправие участников при принятии общего решения). Причина такого условия очевидна – участники такого ЮЛ несут ответственность по обязательствам ЮЛ всем принадлежащим им имуществом, а не только вкладом в общее имущество. Поэтому любой участник должен иметь равное право в принятии общего решения, ибо оно является для него жизненно важным.

А теперь вернемся к правилу статьи 66 ГК РФ (или к правилу статьи 70, часть 2). Разделение вкладов в складочный уставный капитал на «доли» делается для того, чтобы установить число голосов, которым обладает каждый участник при принятии общего решения, пропорционально «доле». Введение таких «долей» является основой для введения механизма «долевой собственности».

Рассмотрим, например, недостатки определения понятия «общества с ограниченной ответственностью» в **статье 87 ГК РФ**:

«1. Обществом с ограниченной ответственностью признается учрежденное одним или несколькими лицами общество, уставный капитал которого разделен на доли, определенные учредительными документами размеров...».

Обратим внимание на фразу «*учрежденное одним*» лицом. Очевидно, что если ЮЛ учреждено одним лицом (физическим или юридическим), то оно осуществляет единоличную, а не общую собственность. Если лицо одно, то деления уставного капитала на «доли» не имеет смысла.

Приведенные примеры свидетельствуют об отрыве классификации юридических лиц в ГК РФ от главной причины их классификации – от специфики создания и реализации общей собственности, о создании путаницы представлений о «формах собственности» в привязке к запутанным представлениям о видах юридических лиц.

Представления о содержании общей собственности и ее многообразии должны быть основой для классификации и определения видов разных юридических лиц. Ее значение для такой цели трудно переоценить.

Глава 4. Единый, хозяйственный комплекс и его собственность на него

4.1. Модельные представления о ЕХК и собственности на него

Модель ЕХК. Коммунальная и частная собственность. Объекты естественной монополии

При осуществлении общей собственности участники могут договориться о разделе собственности на общее имущество, не разрушая это имущество в натуре.

Например, совладельцы дома могут договориться и обособить изолированные помещения в доме в личную собственность. Остальное имущество, которое обособить невозможно (фундамент, стены дома), должно оставаться в общей собственности.

При осуществлении такого договора участники общей собственности превращают общее хозяйство (рис.4.1а) в «единый хозяйственный комплекс» (рис. 4.1б).

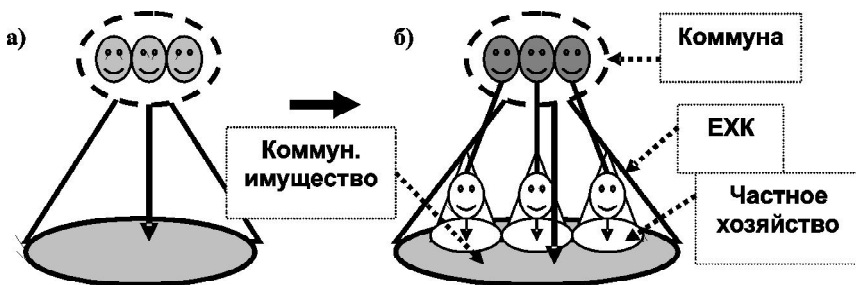


Рис. 4.1. Превращение общего хозяйства в единый хозяйственный комплекс

Справа на рис.4.1 изображено два совмещенных хозяйства, которые возникли в результате передела собственности на общее имущество. Модель, изображенная на рис.4.1а, отражает начальную ситуацию, предшествующую образованию ЕХК. Модель, изображенная на рис.4.1б, отражает результат преобразования общего хозяйства в единый хозяйственный комплекс. Стрелка, направленная от модели слева к модели, изображенной справа, символизирует преобразование одного вида хозяйства в другой вид хозяйства.

В результате такого договорного передела возникло общее хозяйство, внутри которого возникли частные хозяйства на базе части единого имуще-

ства. На рис.4.1 изображено три частных хозяйства, расположенных внутри большого общего хозяйства.

Общее хозяйство назовем «общим коммунальным хозяйством».

Очевидно, в силу единства и целостности неделимого имущества (дома с земельным участком под ним) оба вида хозяйств (общее коммунальное и группа частных хозяйств) образуют единый хозяйственный комплекс (ЕХК).

Единый хозяйственный комплекс – неразрывный комплекс двух видов хозяйств, одно из которых является общим коммунальным хозяйством, а другое состоит из комплекса двух и более частных хозяйств, общей основой для которых является неделимая вещь и собственность на нее.

Превращение общего хозяйства в ЕХК сопровождается изменением свойств обоих структурных элементов (общего имущества и общего собственника), а также преобразованием (трансформацией) общей собственности.

Общее имущество разделилось на два вида имущества с образованием **единого имущественного комплекса (ЕИК)**:

- 1) общее недвижимое имущество, которое стало общим коммунальным имуществом после обособления части недвижимого имущества в частную собственность и которое со всех сторон окружает любое частное имущество;
- 2) два или более частных имущества (бывшей части общего имущества, обособленного в частную собственность).

Этот имущественный комплекс является единым и неразрывным в силу физической неделимости и неразрывности неделимой вещи. На рис.4.1 эти два вида (и две части) ЕИК разделены разным цветом в изображении основания конуса. Общее коммунальное имущество затушевано и является основанием общего коммунального хозяйства, а все частные имущества белого цвета и образуют основания частных хозяйств.

Примечание авторов. Представления о структурных элементах, образующих ЕХК, и характере связей между ними можно обнаружить в законодательстве и философии, господствовавших в древних государствах, например, в Древней Греции и в Древнем Риме.

Например, многоквартирный дом, в котором разные квартиры находятся в частной собственности, вместе с земельным участком представляет собой ЕХК. Если мысленно из состава такого домовладения вычесть все квартирные (жилищные) хозяйства, то останется общее (коммунальное) имущество. Такая часть ЕХК в Древнем Риме получила название **кондоминиум**.

«Кондоминиум» – общая (коммунальная) часть недвижимого имущества в составе единого хозяйственного комплекса (без учета частного имущества в ЕХК).

В жилищных кооперативах «кондоминиум» является объектом собственности таких кооперативов. **Кондоминиум – имущественная основа кооперативной формы собственности.**

В законе России «О товариществе собственников жилья», принятом в 1996 году, понятие «кондоминиум» было распространено на все домовладение, т.е. на коммунальную и жилищную компоненту ЕХК вместе взятые. Искажение опыта Древнего Рима очевидно – не допустить в России формирования объективных представлений о коммунальной собственности, подавить кооперативную форму собственности в сфере ЖКХ России.

Функции каждого участника общей собственности разделились на две с образованием **единого комплекса функций совладельцев ЕИК:**

- 1) функции участника общей коммунальной собственности;
- 2) функции частного собственника.

На рис.4.1 символические образы этих двух видов новых функционеров изображены разным образом и в разных местах. Образы участников общей коммунальной собственности затушеваны. Их образы расположены внутри эллипса, который символизирует организацию таких функционеров, названную «коммуной».

Коммуна – коллективный собственник общего коммунального имущества, члены которого равноправны в вопросах осуществления коммунальной собственности и которые одновременно являются частными собственниками в своем ЕХК.

Обратите внимание на то, что членами коммуны являются не частные собственники, а только участники (общей) коммунальной собственности. Такие участники называются «коммунарами» (членами коммуны). **Нелюбой коммунары и не всегда может быть частным собственником в своем ЕХК, но каждый коммунары и всегда должен быть участником общей коммунальной собственности.**

В роли частных собственников физические лица изображены на рисунке светлыми ликами. Эти функционеры изображены внутри своих частных хозяйств, где они осуществляют частную собственность. Они господствуют (реализуют частную собственность) внутри своих частных хозяйств.

Общая собственность на неделимую вещь превратилась в **единый комплекс двух видов собственности на разные части ЕИК:**

- 1) общая коммунальная собственность на общее коммунальное имущество;
- 2) частная собственность на два или более частных имущества.

Эти виды собственности являются подвидами единого комплекса собственности.

Единый комплекс собственности (ЕКС) возникает в обязательном порядке, и его образование является следствием передела собственности на неделимую вещь участниками общей собственности. Он (ЕКС) существует независимо от воли и желания субъектов после осуществления такого передела.

ла. Его существование обусловлено неделимостью (и физической неразделимостью) общей вещи, называемой ЕИК, а также следствием передела собственности в обособлении частной собственности. Модель, изображенная на рис.4.1 позволяет понять происхождение термина «частная собственность».

Частная собственность – собственность на часть единого имущественного комплекса, образованная совладельцами этого комплекса в качестве сервитута на часть обособленного имущества после установления общей собственности на коммунальное имущество.

Частная собственность может быть единоличной или общей. Если частная собственность является общей, то при разном способе ее реализации возникают разные формы частной собственности. Если частная собственность является единоличной, то понятие «форма собственности» к ней не применимо, поскольку нет необходимости создавать организацию для ее осуществления.

Частная собственность является подвидом единой (комплексной) собственности на ЕИК. Другим (и главным) подвидом такой собственности является коммунальная собственность. Эти разные подвиды единой собственности устанавливаются совладельцами ЕИК на разные части ЕМК.

Основным объектом общей коммунальной собственности является та часть недвижимости, которую невозможно обособить в частную собственность и которая со всех сторон окружает частное имущество. Наряду с таким имуществом коммуна может владеть и другим имуществом. Но, то имущество, которое названо «основным», играет выдающуюся роль в существовании и развитии ЕХК.

Поэтому такой вид коммунального имущества необходимо выделить и специально рассмотреть его специфику и роль в ЕИК.

Такую компоненту коммунального имущества будем называть **объектами естественной монополии** (объектами естественной власти коммуны). Обозначим их символом OEM.

Объекты естественной монополии (ОЕМ) – виды недвижимого имущества в составе ЕИК, вне которого объекты частной собственности не существуют или не могут использоваться по назначению без согласия собственника OEM

ОЕМ – основа коммунального имущества и **главный объект коммунальной собственности.**

Собственность коммуны на OEM **называется естественной монополией.**

Например, если рассматривать такой вид ЕХК как многоквартирный дом, то объектами естественной монополии объединения домовладельцев (коммуны) в таком доме будут:

- фундамент, стены, перекрытия и другие несущие конструкции такого дома, вне которых квартиры как объекты частной собственности не существуют;
- места общего пользования (подъезд, коридоры, общие лестницы и т.п.), без доступа к которым собственник квартиры не может попасть в свою квартиру или выйти из нее;
- общие в доме инженерно-технические системы, по которым в квартиры подаются вода, электричество, газ и т.п.

Например, если рассматривать поселение, то OEM в поселении будут:

- недра, на базе которых существует поверхностный слой земли;
- улицы, дороги, проезды и т.п.;
- общие инженерно-технические коммуникации, по которым в частные дома подается вода, электричество, газ, отводятся канализационные стоки и т.п.

Коммунальная собственность – собственность коммуны на OEM и на другое общее имущество коммуны.

Собственность на OEM является основой коммунальной собственности потому, что власть над OEM – власть над частными собственниками и сохранение целостности собственности на ЕИК. Власть над общим имуществом и власть над частными собственниками образуют вместе основу власти коммуны. **Без собственности на OEM коммуна не существует.**

Всегда, когда возникает необходимость обособления разных частей единого имущества (неделимой вещи) между разными собственниками, возникает необходимость определения границ действия разных собственников на разные части имущества. Такая **необходимость определения границ возникает из-за раздела ЕХК на два вида имущества и объектов частной и коммунальной собственности.**

На рис.4.1 обозначено два вида таких границ, возникающих в ЕХК:

- 1) имущественная граница;
- 2) функциональная граница.

Имущественная граница между коммунальным и частным имуществом изображена линией, разделяющей в основании конуса затененную часть площади конуса от оснований малых конусов, которые вписаны в большой конус.

На опыте такая (имущественная) граница определяется (и устанавливается) следующим образом. Рассмотрим, как это делается на примере многоквартирного дома, в котором квартиры являются объектом частной собственности.

Стены, разделяющие квартиры разных собственников, должны быть общими для этих собственников. Слой штукатурки, краски, обоев внутри квартиры на общей стене принадлежит собственнику квартиры. Поверхностью раздела между общим и частным имуществом в этом примере является поверхность стены с внутренней части квартиры.

В каждой квартире имеется своя система электропроводки, свои розетки, выключатели, осветительные и иные электрические приборы. Начинает-

ся частная система электроснабжения после подсоединения квартирной сети к общей системе в доме, перед счетчиком после переключателя. Такой переключатель (коммутатор) отделяет внутриквартирное электрическое хозяйство от общего для дома электрического хозяйства. По нему проходит имущественная граница.

Например, в каждой квартире имеется система водоснабжения. Начинается она после вентиля, отделяющего внутриквартирную систему от коммунальной и т.д.

Общим свойством всех таких имущественных границ является следующее свойство. Снятие, замена или изменение внутриквартирного имущества не затрагивает свойства общего коммунального имущества, права коммунального собственника и права собственности других частных владельцев имущества в данном доме.

Имущественная граница, отделяющая частное имущество от коммунального имущества, устанавливается таким образом, чтобы изменение частного имущества не наносило ущерб коммунальному имуществу, коммунальной собственности, а также частной собственности других субъектов в данном ЕХК.

Функциональные границы хозяйств охватывают функциональное пространство действия законов данного хозяйства. Основу таких границ образуют границы монополии собственности. Каждый собственник в пределах своего хозяйства реализует свое право собственности на принадлежащее ему имущество.

Из рисунка видно, что, с одной стороны, частные хозяйства имеют функциональную границу, отделяющую внутренние законы этих хозяйств от функционального пространства коммунального хозяйства, а с другой стороны – функциональные пространства всех частных хозяйств находятся внутри общего функционального пространства коммунального хозяйства.

Это означает, что **в коммунальном хозяйстве существуют (должны существовать) общие законы не только собственно для коммунального хозяйства, но и для всех частных хозяйств.**

Это – естественно по следующим причинам. Очевидно, что никто из собственников частных хозяйств не должен наносить ущерб общему коммунальному хозяйству. Блага и бремя, которые приобретают собственники частных хозяйств от пользования общим имуществом, определяются законами коммунального хозяйства. Правила общежития всех собственников и пользователей частных хозяйств определяются законами коммунального хозяйства, обеспечивающими равную защиту прав и свобод всех частных собственников в ЕХК.

Возникает **принцип разграничения функциональных пространств коммунального и частных хозяйств в ЕХК**, родственный принципу имущественного «межевания». В частных хозяйствах их собственники обладают автономией и образуют свои функциональные пространства таким обра-

зом, чтобы своими законами не подрывать основы коммунального функционального пространства и не ущемлять права и свободы других частных собственников в ЕХК.

Таким образом, вводя представление о функциональном пространстве действия законов в частных хозяйствах, приходится вводить ограничения на такую автономию с позиций сохранения и охраны ЕХК как целого, а также для поддержания равноправия всех участников ЕХК.

Функциональные границы, отделяющие функциональное (и законодательное) пространство малых конусов (рис.4.1) от пространства большого конуса, *характеризуется указанной автономией*.

**Причины превращения
общего хозяйства в ЕХК.
Функциональная модель
собственника ЕХК**

Для простоты рассмотрим проблемы и причины, которые приводят к необходимости преобразования общего хозяйства в ЕХК на примере жилищно-комму-

нального хозяйства в виде многоквартирного дома.

Предварительно напомним, что каждый человек, взаимодействуя с разными лицами и выполняя должные (по договору и закону) функции, выступает в роли разных функционеров. Если какая-то группа физических лиц приобрела или построила большой дом на праве общей собственности, то это означает, что каждый из таких людей стал осуществлять функцию участника общей собственности.

В общей собственности таких лиц находятся все конструкции дома, места общего пользования, а также изолированные помещения, пригодные для условий постоянного проживания. Отразим это многообразие разных частей общего дома, разделив его на две части:

- обособленные помещения в общем доме, которые могут использоваться каждым совладельцем для индивидуального проживания (для единоличного использования);
- все остальные виды имущества, которые могут находиться только в общем пользовании, включая ОЕМ.

С учетом этого обстоятельства модель общего хозяйства примет вид, изображенный на рис.4.2.

При реализации общей собственности на общее жилищное хозяйство возникает множество разных проблем, требующих решения.

Например, первая проблема связана с распределением блага общей собственности между ее участниками. Проблема индивидуализации прав на жилище усугублена тем обстоятельством, что разные части общего жилища (многоквартирного дома) обладают разной полезностью. Для проживания используются не стены, фундамент или крыша, общие коридоры, а изолированные помещения, пригодные для проживания.

Совладельцам дома приходится распределять права на эти помещения.

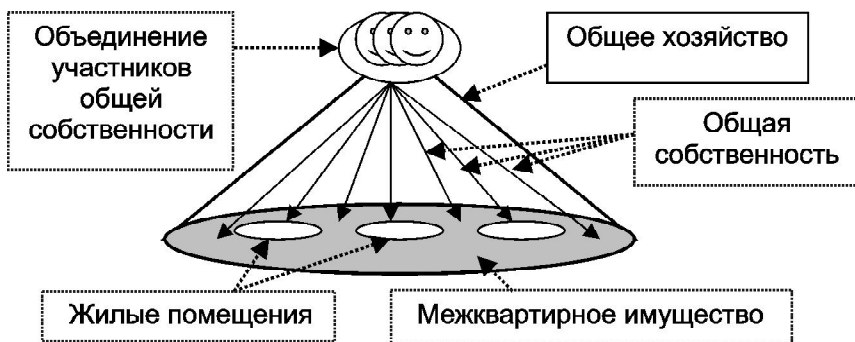


Рис.4.2. Модель общего жилищного хозяйства

По разным причинам совладельцы дома нуждаются в постоянстве проживания и в разном бытовом оборудовании жилых помещений. Им нужна стабильность прав, стабильность семейных отношений и ухода за детьми. Это порождает необходимость отказа от института временного пользования жилыми помещениями и формирования стабильных прав на то или иное жилое помещение в общем доме. По этой причине и для профилактики споров и раздоров совладельцы стремятся закрепить за собой индивидуальные права на конкретные помещения в доме.

Эту проблему можно назвать проблемой обособления разных частей общего жилища в личную собственность для получения индивидуального удовлетворения потребностей за счет общей собственности на жилище. Очевидно, что при обособлении отдельных жилых помещений в личную собственность владельцы таких частей должны индивидуально нести бремя содержания своих помещений.

Другая проблема носит социальный характер и связана с распределением бремени содержания того имущества, включая ОЕМ, которое невозможно обособить в личную собственность. Такое имущество должно оставаться только в общей (коммунальной) собственности.

Проблема сводится к решению задачи распределения между участниками общей собственности благ и бремени общей собственности.

Вспомним, что люди придумали два очень разных механизма осуществления общей собственности:

- механизм долевой собственности;
- механизм совместной собственности.

Предположим, что после обособления помещений в ограниченную личную собственность совладельцы общего имущества установили долевой механизм общей собственности. Это будет означать, что при принятии общего решения участники будут обладать числом голосов, пропорциональным инвестиционному вкладу в строительство или в покупку общего дома.

При этом владельцы больших помещений, внесшие большее количество денег в приобретение дома, будут обладать большим числом голосов, а владельцы малых помещений – малым числом голосов.

При таком способе распределения прав на общее имущество небольшое число обладателей больших помещений будут иметь большее число голосов, чем множество владельцев малых помещений. Обладая большим числом голосов, меньшинство совладельцев дома может не считаться с правами и волей большинства других совладельцев. Это может привести к разным способам подавления прав собственников малых помещений на жилище, на пользование общим имуществом.

Очевидно, что владельцу малого помещения в такой же степени необходимо, например, попасть в свою квартиру или выйти из нее, пользуясь общим имуществом, как и владельцу большого помещения. Возникает проблема неравенства прав на жилище (в части общего имущества).

Для обеспечения **равенства прав на жилище** участники общей коммунальной собственности должны использовать механизм совместной собственности, при котором все совладельцы общего имущества обладают равным числом голосов при принятии общего решения. Только в этом случае можно обеспечить равенство прав на дом при установлении разных прав на помещения разной площадью.

Разный и сложный опыт человечества при решении этих проблем привел к рождению кооперативной формы собственности, свойства которой будут рассмотрены позже.

В данном разделе авторы хотят обратить внимание на специфику изменения функций собственника – до образования ЕХК каждый участник был участником общей собственности на все части общего имущества. После создания ЕХК каждый участник стал выполнять две разные функции:

- функцию участника общей коммунальной собственности;
- функцию частного собственника (сервитута на часть имущества внутри ЕХК).

Учитывая это обстоятельство, введем «топологическую модель» участника собственности на ЕХК, изображенную на рис.4.3.

На рисунке стрелка обозначает превращение монофункционального участника общей собственности в бифункционального, который одновременно явля-

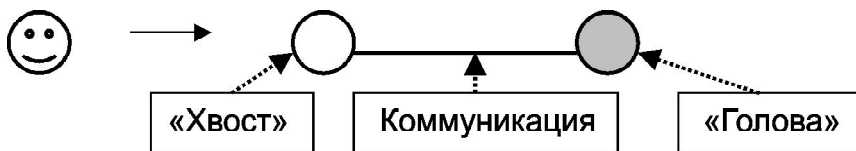


Рис.4.3. Превращение участника общей собственности в участника «комплексной собственности» на ЕХК

ется частным собственником и участником общей коммунальной собственности. Бифункционер изображен в виде субъекта, обладающего «головой» и «хвостом». Функцию «головы» осуществляет участник общей коммунальной собственности, а функцию «хвоста» – частный собственник.

Приходя на общее собрание для принятия решения по осуществлению коммунальной собственности, совладелец многоквартирного дома осуществляет функцию участника коммунальной собственности. Уходя с собрания и приходя в свою квартиру этот же человек осуществляет другую функцию и превращается в частного собственника.

Линия связи между «головой» и «хвостом» названа «коммуникацией».

Введя на рис. 4.3 рисуночное изображение бифункционального участника собственности на ЕХК, можно построить модель организации, которую создают или должны создавать совладельцы многоквартирного жилого дома (рис. 4.4).

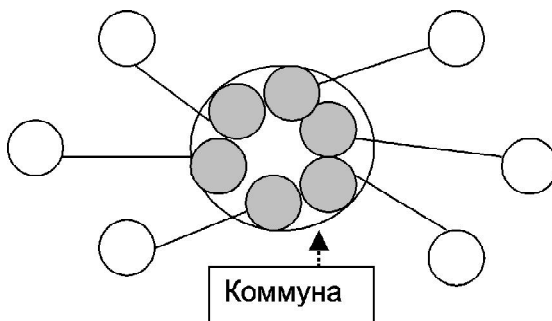


Рис. 4.1.4. Функциональная модель собственника ЕХК на примере ЖКХ, содержащего 6 квартир

На рисунке изображена функциональная структура единого собственника шестиквартирного домовладения, в котором каждая квартира принадлежит одному физическому лицу. Каждое из таких физических лиц должно выполнять две функции, и в роли такого двуликого Януса он является участником собственности на общее жилище.

На рисунке отражены следующие обстоятельства:

- взаимодействуя «головой» совладельцы дома образуют «коммуну» – коллективного собственника многоквартирного дома;
- в качестве частных собственников квартир эти же физические лица образуют «хвосты», которые реализуют свободу частной собственности в соответствии с условиями сервитута, предоставленного таким функционерам жилищной коммуной. В этом качестве частные собственники не образуют организацию.

Приведенная на рис. 4.4 модель позволяет понять, что именно в качестве участников общей коммунальной собственности и только в таком каче-