

Уральский государственный горный университет

Управление собственностью

Модульный курс

Рабочая тетрадь, материалы к занятиям

Автор курса: д.э.н., к.ф.н., профессор, LL.M
Котляров Максим Александрович

Группа: ЗКз-20у

Раздаточные материалы [по ссылке](#)

Курс [видео](#)

Студент: _____

Екатеринбург

2023

Всё имеет свою температуру плавления – любовь, верность, честь, дружба, - всё. Т.е. есть температура, при которой плавится всё. Есть бездны, в которые людям лучше не заглядывать... Мы живем в обычном температурном режиме. Если чуть повысится температура, всё будет по-другому. Все эти ценности, незыблемые понятия вдруг зашатаются... Самое интересное в этом даже не то, что всё имеет температуру плавления. Это и так очевидно, что от любого человека можно добиться всего, чего угодно. Но всё-таки представляется, что температура высокая. Нужны миллионы градусов. Нет. Всё повысится на один градус и всё потечет. Вот, что самое ужасное...

*Сергей Мавроди, 2010
основатель финансовой пирамиды «МММ»*

Вы приходите в ужас от того, что мы хотим уничтожить частную собственность.

Но в вашем нынешнем обществе частная собственность уничтожена для девяти десятых его членов;

она существует именно благодаря тому, что не существует для девяти десятых...

Одним словом, вы упрекаете нас в том, что мы хотим уничтожить вашу собственность.

Да, мы действительно хотим это сделать.

*«Манифест коммунистической партии» (1848),
К. Маркс, Ф. Энгельс*

Вводная лекция

План

1. Зачем вам этот курс?
2. Что полезно вспомнить из курса «Экономика недвижимости»?

1

Видео-лекция «Собственность и отношения»

Вам будет намного легче ориентироваться в быстроменяющемся мире, если вы выработаете **свой** подход к управлению **своим** имуществом..

Прежде чем рассматривать абстрактные заводы, торговые центры или административные здания, необходимо обратиться к бытовым вещам, с которыми может столкнуться каждый из нас.

Собственность – это, прежде всего, отношения...

Собственность подразумевает не только активы, но и обязательства.

Приоритеты в сфере собственности меняются в зависимости от различных факторов и статусов, в том числе: возраст, здоровье, пол, семейное положение, эмоции и инстинкты

Немного статистики

Семейная статистика

По данным Единой межведомственной информационно-статистической системы в 2019 году в России было заключено 950167 браков и зарегистрировано 620730 разводов (65 разводов на 100 браков). Для сравнения, в 1950 году этот показатель составлял 4%, в 1990-м – 42%, а в 2002 г. – 84%¹. В 2019 году суды РФ рассмотрели 888 906 споров, вытекающих из семейных правоотношений.

Статистика разводов (2021 г.) – [ПО ССЫЛКЕ](#)



¹ Более подробно см.: <https://www.planeta-zakona.ru/blog/razvod-v-tsifrakh-statistika-razvodov-v-rossii.html/>

Судебная статистика по гражданским делам¹

Жилищные споры (2021)

- О выселении из жилого помещения, принадлежащего на праве... - 12 951 дел*
- О взыскании платы за жилую площадь и коммунальные платежи... - 10 241 973 дела*
- Споры с управляющими компаниями – 13 478 дел*
- Споры, возникающие в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов... - 25 767 дел*
- Иные жилищные споры – 182 263 дела*

Споры, связанные с землепользованием (2021)

- Иные (кроме признания прав на садовые участки, земли с.х. назначения) споры о праве собственности на землю – 19 424 дела*
- О признании недействительным решений о постановке (снятии) земельного участка на кадастровый учет – 3 326 дела*
- Споры, связанные с самовольной постройкой – 16 450 дел*
- Споры, вытекающие из договора аренды земельных участков – 23 918 дел*
- Иные споры, связанные с землепользованием – 34 185 дел*

Семейные споры (2021)

- О расторжении брака супругов, имеющих детей – 349 119 дел*
- Об изменении, расторжении и признании недействительным брачного договора – 24 243 дела*
- О выделе доли супруга-должника из общего имущества супругов для обращения на нее взыскания – 4 563 дела*

Кредитные операции граждан

Еще один пласт интереснейшей информации дает нам Центральный банк России. На 01.04.2020 совокупное количество жителей России, имеющих кредит банка или заем микрофинансовой организации (МФО) составляло 42 млн. чел. На 01.07.2021 их стало уже 43 млн. чел.² Россияне-заемщики, исправно обслуживающие свои обязательства, могут тратить до 60% своего ежемесячного дохода на погашение кредитов.

¹ Источник: <http://stat.апн-преец.пф/stats/gr/t/22/s/26>

² Источник: <https://www.rbc.ru/finances/28/12/2021/61caf8c09a794797b2b76764>

Динамика персональных банкротств¹

В 2019 году 68 980 граждан России, включая индивидуальных предпринимателей, были признаны банкротами. Это на 56,8% больше, чем за 2018 год, следует из данных «Федресурса» (Единый федеральный реестр сведений о банкротстве), поступивших в РБК. В 2021 году число россиян (включая индивидуальных предпринимателей), признанных банкротами, составило 192,8 тысячи человек. Этот показатель на 62% превышает данные 2020 года, свидетельствуют данные Федресурса.

За первые шесть месяцев 2022 года российские суды признали банкротами 121,3 тыс. граждан, включая индивидуальных предпринимателей. Это на 37,8% больше, чем за тот же период прошлого года, следует из статистики Федресурса — Единого федерального реестра сведений о банкротстве².

Зачем вам этот курс?

1. Формирование расширенного взгляда на мотивы и поведение людей в материальном мире. Здесь и далее можно рассматривать материал как лично для себя, так и при осуществлении профессиональной деятельности, связанной с потребностями, интересами и мотивацией людей в области имущественных отношений. Слушатель научится не просто рассматривать абстрактные примеры потребностей и интересов людей, стремящихся к тем или иным благам, но и проводить анализ мотивов их действий с учетом различных статусов (пол, возраст, семейное положение и иные статусы).

2. Сопровождение и разрешение земельно-имущественных и иных видов конфликтов, возникающих в городской среде. Разрешение конфликтов – это не только правильное применение норм закона, и даже не только представление потребностей и интересов участвующих сторон. Речь идет об анализе поведения людей с учетом различных статусов, в которых находятся стороны конфликта.

¹ <https://www.rbc.ru/rbcfreenews/5e1d03299a79470bc502f371>

² <https://www.rbc.ru/finances/19/07/2022/62d6c34e9a79470b3f2be5ca?ysclid=ldu6sk0j5m854105960>

3. Повышение качества жизни людей. Очень часто люди сами загоняют себя в угол, принимая те или иные имущественные решения. Здесь мы подходим к тонкой грани, за которой уже не статус человека (например, состояние здоровья) определяет его имущественные приоритеты, а вещи начинают определять статусы человека, оказывая далеко не всегда позитивное влияние на качество жизни человека. Данный курс поможет обучающимся избегать ситуаций, когда вещи и отношения с другими людьми по поводу вещей начинают оказывать негативное влияние на качество жизни.

4. Повышение качества планирования своих имущественных потребностей и прогнозирование поведения в имущественной сфере других людей. Человек, который изучает данный материал, рассматривается нами как потенциальный управленец, эффективность работы которого во многом определяется способностью выявлять и учитывать мотивы поведения других людей, критически оценивать ситуацию. В этом аспекте развитие навыков критического мышления является основой тестовых заданий, которые будут решать студенты.

2

Материалы для повторения:

- Экономический образ мышления и формирование материальной среды – [ВИДЕО](#)
 - Экономические интересы, деньги, ключевые силы в городе – [ВИДЕО](#)
-
-
-

Тема 1. Человек, государство, собственность

План

1. Историко-философские основы категории «собственность»
2. Человек в общественной среде и собственность

1

Видео-лекция [по ссылке](#)

Стремление к собственности как врожденный инстинкт

Некоторые авторы предложили решение проблемы собственности в виде признания стремления к обладанию предметами материального мира природным врожденным инстинктом, который есть у каждого человека. Все развитие человека, по их мнению, – это история обуздания или «необуздания» данного инстинкта. Как отметил Р. Пайпс в своей книге «Собственность и свобода»:

«...если **склонность к присвоению** заложена в природу человека, то уважение к чужой собственности – и свободе – в его природе отсутствует. Это уважение надо прививать, пока оно не пустит такие глубокие корни в народном сознании, что тщетными окажутся любые попытки их вырвать...»¹

Считать решением проблемы собственности ее признание врожденным инстинктом человека, и соответственно борьбу за собственность неотъемлемым атрибутом человеческого развития, было бы чрезвычайным упрощением. Сущность столь многогранной категории, коей является собственность, не может быть полностью объяснена лишь природным инстинктом.

Из наших прошлых занятий:

[Стремление к недвижимой собственности как инстинкт](#) на 36 мин 50 сек

Собственность как способ выражения человека в материальном мире

Всеобъемлюще к данному вопросу подошел русский философ Н.Н. Алексеев. *Во-первых*, он подтвердил, что у собственности доправовые, сверхюридические основы и приводит тому простое доказательство, – чтобы разделить «твое» и «мое», надо было уже обладать идеей собственности². Последнее вполне укладывается в русло объяснения чувства собственности как врожденного инстинкта. *Во-вторых*, он рассмотрел собственность как социальное отношение в мире, построенное на лишениях и отсутствии абсолютной полноты благ. По Алексееву, собственность есть форма обеспечения невмешательства других людей, которые понуждаются терпеть власть собственника. В то же время собственность налагает обязанность на собственника перед обществом. Собственность – это не только определение и защита границ от вмешательства третьих лиц. Собственность есть форма выражения естественного проявления человека в материальном мире, составляющая комплекс прав и обязанностей этого человека.

¹ Пайпс Р. Собственность и свобода. М.: Московская школа политических исследований, 2000. С. 270.

² Цит. по: Русская философия собственности (XVIII-XX вв.). СПб., СП «Ганза», 1993. С. 349.

Таким образом, как социальное явление **собственность необходимо рассматривать в качестве разновидности форм выражения человека в материальном мире**. Осознав это, мы можем оценивать влияние института собственности на общественно-экономическое развитие и обращаться ко второй части проблемы собственности – отношениям по поводу перехода прав собственности.

Философия, как известно, рассматривает изучаемые явления в связи с общими законами развития общества, природы и человеческого мышления. Таким образом, осмысление сути проблемы собственности в России – это рассмотрение процесса и стремления человека выразить себя в материальном мире.

Частная собственность связана с человеческой природой, с телесным и душевным устройством человека, с жизнью человеческого инстинкта, с теми внутренними мотивами, которые заставляют человека трудиться над внешними вещами и строить хозяйство. Эти внутренние мотивы, эти инстинктивные побуждения к труду нельзя «разрушать» или «отменять» безнаказанно. Частная собственность зовет человеческий инстинкт к труду; отменяя ее, надо заменить ее зов чем-нибудь равносильным.

Для того, чтобы жить, человек должен заниматься этими вещами, приспособлять их к своим потребностям..., как бы облекаться в них. – словом, превращать их в объективное выражение и продолжение собственной личности.

...частная собственность должна быть утверждена, но народ должен систематически воспитываться к верному пониманию ее идеи.

Частная собственность есть власть: непосредственно – над вещами, но опосредованно – и над людьми. Нельзя давать власть, не воспитывая к ней. Частная собственность есть свобода. Нельзя предоставлять свободу, не приучая к ее благоупотреблению¹...

Собственность и государство

Первая и главная особенность, на которую мы наталкиваемся, применительно к России – это тотальная роль государства в формировании той материальной среды и всех отношений по поводу ее преобразования человеком.

Вся история России подтверждает, что практически никогда как такового наложения воли русского человека на предметы материального мира не существовало. Сама суть и идея собственности происходили у нас от государства, о чем пишет, например, Ю.Н. Афанасьев в книге «Опасная Россия»:

«Собственность как таковая, в юридическом, «западном» (еще из римского права) понимании термина как легальной возможности чем-то владеть, управлять и распоряжаться, по сей день не имеет определяющего смысла в России. Вчерашнего фаворита можно казнить или сослать в «места весьма отдаленные», а его земли и дворцы обратить в доход казны... Власть и собственность, государственное и частное у нас не просто смешиваются – сплетаются в какой-то змеиный клубок. В этом заключено

¹ Ильин И.А. О воспитании национальной элиты. М.: Жизнь и мысль, 2001. С.352-366.

одно из важнейших цивилизационных различий между Россией и Западом»¹.

В России исторически собственность проистекала от государства и правящего класса. Собственником в России всегда можно было стать ровно на столько насколько позволено властью. В результате процесс накладывания воли на предметы материального мира, что мы признаем реализацией сути понятия «собственность», в России трансформировался в процесс своеобразных отношений гражданина с властью. Как отмечает Ю.Н. Афанасьев: «В этом вечно русском движении узнается еще и почти врожденная привычка людей *жить уходя*, быть в состоянии непрекращающегося перепутья...»²

Эта специфическая черта – своеобразные отношения с властью и государством, что в России одно и то же, – не могла не отразиться на менталитете россиян как собственников. Россиянин не налагает волю на предмет и не делегирует задачу защиты собственности государству. Россиянин – исторически неуверенный пользователь предметов материального мира, находящийся в постоянной игре, а временами и конфронтации с государством. Такой типаж или, если хотите, ментальная характеристика россиянина – *ожидаящий худшего* – не способствует тому, чтобы стать собственником-созидателем. Россиянин не налагает волю на вещи или предметы материального мира для достижения долгосрочных целей, он становится собственником мысли исключительно в краткосрочном временном аспекте. Общеизвестно, что институт собственности приносит благие результаты, когда и близко нет мысли, что он вдруг перестанет работать или существовать.

Такая ментальная особенность определила специфику поведения русского человека, а именно заложила основы для захвата чужого в условиях нестабильности и непредсказуемости судьбы своей собственности. По этому поводу Н.А. Бердяев в работе «Философская истина и интеллигентская правда» следующим образом выразил свое мнение: «...интересы распределения и уравнивания в сознании и чувствах русской интеллигенции всегда доминировали над интересами производства и творчества»³.

2

За всю историю человечества, начиная со времени, когда первые люди еще объяснялись звуками, жестами и жили в пещерах, неизменными остаются несколько особенностей:

- голод всегда был главным стимулом для того, чтобы каждый день приводить себя в движение и отходить от своего укрытия;
- люди всегда нуждались в укрытии (крове), чтобы защититься от врагов, непогоды и вырастить свое потомство;
- для поиска и добычи пищи необходимо было использовать какие-то орудия.

¹ Афанасьев Ю.Н. Опасная Россия. Традиции самовластья сегодня. М.: РГГУ, 2001. С.69-70.

² Афанасьев Ю.Н. Указ. соч., с. 59.

³ Бердяев Н.А. Философская истина и интеллигентская правда // Вехи: Сб. статей о русской интеллигенции. Свердловск: Изд-во Уральск. гос. ун-та, 1991. С.7-8.

Экономические задачи человека в современном городе

Экономическая жизнь человека любого статуса и положения в современном городе, – это процесс принятия текущих и долгосрочных решений относительно приобретения частных благ и присоединения к общественным благам с учетом понесенных издержек, которые могут быть прямыми или косвенными (распределенными).

Эти задачи решаются по-разному в зависимости от статусов и состояний:

- возраст, пол
- семейное положение (также наличие детей)
- здоровье
- материальные возможности

Все эти задачи, состояния и статусы пересекаются и меняются.

Каждое сочетание корректирует потребности человека, в результате чего он предъявляет спрос на разные частные и общественные блага.

В каждом случае человек принимает решение какие наборы правомочий, составляющих право собственности (владение, распоряжение, пользование), ему необходимы для удовлетворения потребностей.
