

## Вещные права субъектов предпринимательской деятельности

### Вопрос 1. Общая характеристика вещных прав предпринимателя

Если мы обратимся к ныне действующему законодательству, то вещные права рассматриваются в Разделе II части первой ГК РФ (ст.ст. 209-306 ГК).

Сегодня под вещным правом принято понимать право, обеспечивающее удовлетворение интересов управомоченного лица путем непосредственного воздействия на вещь, которая находится в сфере его хозяйственного господства.

Из понятия вещного права вытекают следующие его особенности:

- вещное право создает прямую, непосредственную связь между лицом и вещью. Этим оно отличается от обязательственного права, которое также иногда ставит лицо в известное отношение к вещи, но отношение это посредственное;

- вещное право, предоставляя лицу непосредственную власть над вещью, отличается вследствие этого абсолютным характером. Другими словами, оно должно быть признаваемо всеми и каждым, а не одним или несколькими определенными лицами. В этом состоит важная разница между вещными и обязательственными правами. Последние, по существу своему, относительны, т.к. направлены против одного или нескольких обязанных лиц.

- вещное право, будучи обязательным для всех, может быть и каждым нарушено. Напротив, обязательственное право допускает нарушение только со стороны обязанного лица.

- вещные права, будучи абсолютными, снабжены и абсолютной защитой. Иски, посредством которых они охраняются от нарушения носят название *вещных исков*, и могут быть предъявлены к любому нарушителю. В противоположность этому иски, вытекающие из обязательственных прав и носящие название *личных*, направляются только против определенного обязанного лица, ибо только это лицо и может быть нарушителем.

- вещные права допускают двоякую конструкцию, в зависимости от того, выдвинем ли мы на первый план их объект (вещи) или же круг обязанных лиц (пассивных субъектов). Ведь вещное право можно определить, как меру власти над вещью по отношению ко всем 3-им лицам, или меру власти над 3-ими лицами относительно вещи.

Все вещные права в зависимости от объема, выраженных в них полномочий подразделяются на:

- права полные;
- неполные вещные права.

К первой группе относится только право собственности. Это центральная категория вещного права. Ко второй группе относится целый ряд т.н. ограниченных вещных прав. Эти права так или иначе производны или опосредованы правом собственности. К примеру, право хозяйственного ведения, оперативного управления, постоянного бессрочного пользования и др.

Имущество, используемое в предпринимательской деятельности, классифицируются на:

движимое и недвижимое имущество;

оборотоспособное, ограничено оборотоспособное и изъятое из оборота имущество.

Правовой режим имущества в предпринимательской деятельности обозначает совокупность прав и обязанностей лица в отношении принадлежащего ему имущества.

Имущественную основу предпринимательской деятельности составляет право собственности.

В юридическом смысле право собственности возможно рассматривать в:

- субъективном смысле (закрепление определенной меры возможного поведения субъекта, выражающегося в его юридической власти над вещью).

- объективном смысле (система правовых норм, регулирующих отношения собственности и образующих институт права собственности).

*Субъективное право собственности* – это юридически обеспеченная возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом по своему усмотрению (своей властью) и в своем интересе путем совершения в отношении этого имущества любых действий, не противоречащих закону и иным правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц, а также возможность устранять вмешательство всех третьих лиц в сферу его хозяйственного господства.

Права собственника выражаются, согласно закону, в возможности *владения, пользования и распоряжения* каким-либо благом ему принадлежащим, причем принадлежащим на законных основаниях (ст. 209 ГК РФ).

**Под правомочием владения** понимается это юридически обеспеченная возможность хозяйственного господства собственника над вещью. Иными словами, это фактическое обладание вещью.

**Правомочие пользования** представляет собой юридически обеспеченную возможность извлечения из вещи полезных свойств в процессе ее личного или производительного потребления.

**Правомочие распоряжения** предполагает юридически обеспеченную возможность определять юридическую судьбу вещи путем совершения юридических актов в отношении этой вещи.

Собственник одновременно владеет всеми тремя полномочиями. Но надо отметить, что порознь, а иногда и вместе данные полномочия могут принадлежать и не собственнику, а иному законному владельцу имущества, например, в случаях доверительного управления имуществом, хозяйственного ведения, оперативного управления имуществом и др.

Права собственника устраняют, исключают всех других лиц от какого-либо воздействия на принадлежащее ему имущество, если на то нет его воли. В отличие от этого правомочия иного законного владельца не только не исключают прав на то же имущество самого собственника, но и возникают обычно по воле последнего и в предусмотренных им пределах.

Таким образом, главный квалифицирующий право собственности признак заключается в том, что собственник принадлежащие ему правомочия осуществляет по своему усмотрению. Власть (воля) собственника опирается непосредственно на закон и существует независимо от власти всех других лиц в отношении той же вещи. Власть же всех других лиц опирается не только на закон, но зависит и от власти собственника, обусловлена ею.

Правомочия собственника означают законную возможность осуществлять их по своему усмотрению, то есть решать самому, что делать с принадлежащим ему имуществом, руководствуясь исключительно собственными интересами.

Собственность неизбежно порождает и бремя собственности - необходимость нести расходы по содержанию, ремонту и охране имущества, обязанность по уплате налогов, а главное - риск от неумелого или нерационального ведения хозяйства, вплоть до возможности полного разорения. Статья 210 ГК специально подчеркивает необходимость для собственника нести бремя содержания своего имущества (охрана, ремонт и поддержание в должном состоянии и т.п. Однако законом или договором это "бремя" или его часть может быть возложена на иное лицо (например, охрана имущества - на специально нанятых лиц или организацию; управление имуществом банкрота - на арбитражного управляющего и т.д.).

Правовые формы реализации прав собственности требуют урегулирования вопроса о риске случайной гибели имущества. Собственник (ст. 211 ГК РФ) несет риск случайной гибели или порчи своего имущества, то есть его утраты или повреждения при отсутствии чьей-либо вины в этом. Этот риск является частью уже охарактеризованного "бремени" собственника. Поэтому когда возникает проблема определить на ком лежит риск случайной гибели надо руководствоваться статьями 223 и 224 ГК РФ, определяющими момент перехода права собственности на приобретателя имущества по договору.

Ограниченные вещные права дают возможность не собственникам осуществлять хозяйственное или иное использование чужого имущества для удовлетворения своих потребностей (разумеется, с согласия собственника либо по прямому указанию (разрешению) закона). Но поскольку соответствующее имущество, составляющее объект вещных прав, уже присвоено собственником, все иные субъекты присвоения могут использовать его лишь в ограниченном объеме, в рамках, разрешенных собственником или законом. Поэтому ограниченные вещные права, в отличие от права собственности, предоставляющего обладателям полную хозяйственную свободу в использовании своего имущества, никогда не могут совпадать с правами и возможностями собственника.

Ограниченное вещное право – это право не собственника в том или ином ограниченном законом отношении использовать чужое, обычно недвижимое, имущество в собственных интересах без участия собственника имущества (а иногда даже помимо его воли). Признаки ограниченного вещного права:

это право на вещь, находящуюся в собственности другого лица; более узкий по сравнению с правом собственности характер; собственник вещи сохраняет все свои правомочия в отношении вещи, однако в ограниченном виде; ограниченное вещное право может включать как одно, так и все правомочия собственника (владение, пользование, распоряжение), но в более ограниченном виде;

право следования ограниченного вещного права за вещь независимо от смены собственника вещи (оно обременяет вещь и не прекращается при изменении ее собственника);

объектом ограниченного вещного права обычно является недвижимость; исчерпывающий перечень ограниченных вещных прав и их содержания установлен законом, поэтому стороны не вправе самостоятельно менять содержание ограниченного вещного права.

К ограниченным вещным правам в сфере предпринимательства можно отнести:

ограниченные вещные права, связанные с использованием чужих земельных участков (право пожизненного наследуемого владения - право граждан на владение и целевое пользование земельным участком, передаваемое по наследству; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, основным отличием которого является то, что им может обладать как физическое, так и юридическое лицо; сервитуты - закрепленные за гражданами и юридическими лицами возможности пользования чужими земельными участками и иным недвижимым имуществом; публичные сервитуты устанавливаются в интересах неограниченного круга лиц (например, право пользования земельными участками, открытыми для общего пользования: улицами, парками и пр.); частные сервитуты устанавливаются в интересах конкретного лица по соглашению с собственником имущества или в судебном порядке (например, право прогона скота через чужой земельный участок);

право залога (§ 3 главы 23 ГК). Объектом права залога может быть и движимое имущество. В случае неисполнения обеспеченного залогом обязательства возможно прекращение права собственности на заложенное имущество и продажа его с публичных торгов;

право удержания - удержание кредитором у себя вещи должника в случае неисполнения последним своего обязательства. Объектом права удержания могут быть и движимые вещи;

права юридических лиц на хозяйствование с имуществом собственника (самые сильные из ограниченных вещных прав): право хозяйственного ведения; право оперативного управления.

Право хозяйственного ведения и право оперативного управления - это права определенных юридических лиц на имущество создавшего их собственника.

Субъекты права хозяйственного ведения: государственные и муниципальные унитарные предприятия (кроме казенных предприятий); учреждения в отношении доходов, полученных от занятия

предпринимательской деятельностью; созданные до официального опубликования ГК РФ государственные и муниципальные предприятия, основанные на праве полного хозяйственного ведения. Объект права хозяйственного ведения - предприятие как имущественный комплекс (см. ст. 132 ГК).

Субъект права хозяйственного ведения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему имуществом в пределах, установленных ГК: он не вправе распоряжаться переданным ему имуществом без согласия собственника; остальным имуществом он вправе распоряжаться самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами.

Субъекты права оперативного управления: казенные предприятия; учреждения (в т.ч. автономные). Объект права оперативного управления – по своей сути аналогичен объекту права хозяйственного ведения.

Субъект права оперативного управления в отношении закрепленного за ним имущества осуществляет в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника и назначением имущества права владения, пользования и распоряжения.

Казенное предприятие вправе распоряжаться закрепленным за ним имуществом лишь с согласия собственника этого имущества, а учреждение вообще не вправе распоряжаться переданным ему имуществом.

Собственник имущества, находящегося на праве оперативного управления, вправе: осуществлять все полномочия собственника имущества, находящегося в хозяйственном ведении; изъять излишнее неиспользуемое либо используемое не по назначению имущество и распорядиться им по своему усмотрению.

И наконец отметим *особенности, характеризующие право собственности при осуществлении предпринимательской деятельности:*

1) как известно, предпринимательской деятельностью могут заниматься наряду с коммерческими и некоммерческие юридические лица.

Соответственно, коммерческие и некоммерческие организации в соответствии со ст. 49 ГК РФ обладают общей и специальной правоспособностью. Это непосредственно сказывается и на содержании принадлежащего им права собственности. Хотя набор правомочий (владение, пользование, распоряжение) во всех случаях одинаков, тем не менее, по своему объему и граница они далеко не одинаковы. Так, коммерческие организации в принципе вправе заниматься любой не запрещенной законом деятельностью. Следовательно, содержание права собственности у них шире, чем, к примеру, у некоммерческих.

2) юридические лица (за исключением, унитарный предприятий и учреждений) выступают в качестве собственников своего имущества, переданного ему учредителями. В то же время, передав юридическому лицу имущество в собственность, участники (учредители) отнюдь не безразличны к тому, в каких целях и каким образом юридическое лицо будет им распоряжаться. Соответственно, участники зачастую напрямую участвуют в принятии решений по осуществлению права собственности юридическим лицом (к примеру, одобрение крупной сделки; одобрение сделки, в совершении которой имеется заинтересованность).

3) велико значение учредительных документов. В них могут закрепляться виды деятельности, которыми вправе заниматься юридическое лицо. Следовательно, это также ограничивает содержание (объем) права собственности.

## **Вопрос 2. Приватизация государственной и муниципальной собственности**

Процесс приватизации в нашей стране прошел несколько этапов: неупорядоченная приватизация 80-х г.г.; «чековая» приватизация начала 90-х г.г.; современная денежная приватизация.

Правовое регулирование в области приватизации неоднократно подвергалось изменению и в целом, отличалось противоречивостью



нормативно-правовых актов. Условно мы можем говорить о следующих этапах развития законодательства о приватизации:

1) поскольку к началу 90-х г.г. XX века наиболее актуальным для экономики страны был вопрос о приватизации предприятий, первым законом в этой сфере стал Закон РСФСР от 03.07.1991 г. «О приватизации государственных и муниципальных предприятий»;

2) далее с развитием отношений в этой области был принят Федеральный закон «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества» от 21.07.1997 г.;

3) ныне действует Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ (в ред. от 08.11.2007 г.).

Под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

Причем, понятие приватизации, закрепленное в ст. 217 ГК РФ является более широким по сравнению с приведенным, т.к. охватывает еще и безвозмездную передачу государственного (муниципального) имущества в собственность частных лиц (к примеру, жилищный фонд).

Возможно говорить о следующих признаках приватизации:

- 1) объектом является только государственная или муниципальная собственность;
- 2) осуществляется определенными способами;
- 3) осуществляется только на возмездной основе;
- 4) специфика правового положения собственника (продавца, отчуждателя) имущества – это государство или муниципальное образование.

Приватизация муниципального имущества осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно в порядке, предусмотренном Законом о приватизации.

Покупателями государственного и муниципального имущества могут быть любые физические и юридические лица, за исключением государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений, а также юридических лиц, в уставном капитале которых доля Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований превышает 25 процентов, кроме случаев, предусмотренных ст. 25 Закона о приватизации.

Для реализации единой государственной политики в сфере приватизации Правительство Российской Федерации:

представляет Президенту Российской Федерации для утверждения предложения о формировании перечня стратегических предприятий и акционерных обществ, включающего в себя:

федеральные государственные унитарные предприятия, осуществляющие производство продукции (работ, услуг), имеющей стратегическое значение для обеспечения обороноспособности и безопасности государства, защиты нравственности, здоровья, прав и законных интересов граждан Российской Федерации;

открытые акционерные общества, акции которых находятся в федеральной собственности и участие Российской Федерации в управлении которыми обеспечивает стратегические интересы государства, обороноспособность и безопасность государства, защиту нравственности, здоровья, прав и законных интересов граждан Российской Федерации;

представляет Президенту Российской Федерации предложения о внесении в перечень стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ изменений, касающихся:

состава федеральных государственных унитарных предприятий из числа стратегических предприятий, в том числе для их последующей приватизации

(преобразования в открытые акционерные общества);

необходимости и степени участия Российской Федерации в открытых акционерных обществах из числа стратегических акционерных обществ, в том числе для последующей приватизации акций указанных акционерных обществ;

ежегодно утверждает прогнозный план (программу) приватизации федерального имущества на соответствующий год;

представляет в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации отчет о результатах приватизации федерального имущества за прошедший год; издает нормативные правовые акты по вопросам приватизации;

руководит работой федеральных органов исполнительной власти по вопросам приватизации федерального имущества;

принимает решения об условиях приватизации федерального имущества; осуществляет контроль за приватизацией федерального имущества;

осуществляет иные предусмотренные настоящим Федеральным законом полномочия.

Правительство РФ вправе наделить федеральный орган исполнительной власти полномочиями на осуществление функций по приватизации федерального имущества.

По специальному поручению Правительства РФ от его имени функции по продаже приватизируемого федерального имущества могут осуществлять специализированное государственное учреждение или специализированные государственные учреждения.

Закон о приватизации вводит также понятие «стратегические предприятия и акционерные общества» (п. 3 ст. 7 Закона). К таковым относятся федеральные унитарные предприятия и открытые акционерные общества, акции которых (часть акций) принадлежат РФ, осуществляющие производство продукции (работ, услуг), имеющие стратегическое значение

для обеспечения обороноспособности и безопасности государства, защиты нравственности, здоровья, прав и законных интересов граждан РФ (абз. п. 1 ч. 1 ст. 6 Закона).

Перечень стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ утверждается Указом Президента РФ на основании представления Правительства РФ. Сейчас действует Указ Президента РФ от 04.08.2004 г. № 1009 «Об утверждении перечня стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ».

*Подготовка предприятия к приватизации и принятие решения об условиях приватизации.*

Задача подготовки предприятия к приватизации возложена на Федеральное агентство по управлению государственным имуществом.

Итогом подготовки предприятия к приватизации является принятие Агентством, его территориальным органом решения об условиях приватизации конкретного предприятия, если только прогнозным планом не предусмотрено, что решение об условиях приватизации принимается Правительством РФ.

Постановлением Правительства РФ от 09.07.2002 г. № 512 утверждены Правила подготовки и принятия решений об условиях приватизации федерального имущества.

Наряду с решением об условиях приватизации, в установленных законом случаях, подготавливаются решения об установлении обременения в отношении имущества, подлежащего приватизации, о дальнейшем использовании имущества, не подлежащего приватизации. Следует подчеркнуть, что указанные решения принимаются одновременно с решением об условиях приватизации.

Закон о приватизации предусматривает создание специальной комиссии по приватизации, которая и отвечает за подготовку соответствующих документов: акта балансовой оценки имущества; проекта плана приватизации.

На основании и в соответствии с решением об условиях приватизации составляется – *передаточный акт*, который по содержанию соответствует составу подлежащего приватизации имущественного комплекса предприятия.

Приложениями к передаточному акту является:

расчет балансовой стоимости активов предприятия;  
перечень обременений (ограничений) имущества, включенного в состав подлежащего приватизации имущественного комплекса предприятия.

Передаточный акт составляется на основе данных акта инвентаризации унитарного предприятия, аудиторского заключения, а также документов о земельных участках, предоставленных в установленном порядке унитарному предприятию, и о правах на них.

В передаточном акте указываются все виды подлежащего приватизации имущества унитарного предприятия, включая здания, строения, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, в том числе обязательства унитарного предприятия по выплате повременных платежей гражданам, перед которыми унитарное предприятие несет ответственность за причинение вреда жизни и здоровью, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права. В передаточный акт включаются сведения о земельных участках, подлежащих приватизации в составе имущественного комплекса унитарного предприятия.

Передаточный акт должен содержать также расчет балансовой стоимости подлежащих приватизации активов унитарного предприятия, а в случае создания открытого акционерного общества путем преобразования унитарного предприятия - сведения о размере уставного капитала, количестве и номинальной стоимости акций.

Расчет балансовой стоимости подлежащих приватизации активов унитарного предприятия производится на основе данных промежуточного бухгалтерского баланса, подготавливаемого с учетом результатов проведения

инвентаризации имущества указанного предприятия, на дату составления акта инвентаризации.

Балансовая стоимость подлежащих приватизации активов унитарного предприятия определяется как сумма стоимости чистых активов унитарного предприятия.

При приватизации имущественного комплекса унитарного предприятия имущество, не включенное в состав подлежащих приватизации активов указанного предприятия, изымается собственником.

В отличие от продажи частных предприятий, когда передаточный акт подписывается сторонами сделки одновременно в момент или после заключения договора купли-продажи в письменной форме, передаточный акт при приватизации предприятия составляется и подписывается:

от передающей стороны не продавцом, а Федеральным агентством по управлению государственным имуществом или его территориальным органом; другая сторона (покупатель) подписывает передаточный акт как победитель конкурса после заключения с ним договора, полной оплаты имущества и выполнения условий конкурса, а победитель на аукционе – после заключения с ним договора и полной оплаты имущества (п. 15 ст. 16, п. 16 ст. 20 Закон о приватизации)

передаточный акт подписывается сторонами не одновременно (это вызвано собственно спецификой субъектного состава и установленным порядком подписания данного передаточного акта).

Следует подчеркнуть, что прогнозный план (программа) приватизации не является нормативным правовым актом, это – акт планирования приватизации объектов государственной собственности на предстоящий год.

Способы приватизации – это предусмотренные законом правовые формы отчуждения государственного имущества в частную собственность физических и юридических лиц.

Большинство способов приватизации – это договоры купли-продажи. Можно сказать, что большинство способов приватизации – это различные способы продажи государственного (муниципального) имущества.

При приватизации государственного и муниципального имущества используются следующие способы: 1) преобразование унитарного предприятия в открытое акционерное общество; 2) продажа государственного или муниципального имущества на аукционе; 3) продажа акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе; 4) продажа государственного или муниципального имущества на конкурсе; 5) продажа за пределами территории Российской Федерации находящихся в государственной собственности акций открытых акционерных обществ; 6) продажа акций открытых акционерных обществ через организатора торговли на рынке ценных бумаг; 7) продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения; 8) продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены; 9) внесение государственного или муниципального имущества в качестве вклада в уставные капиталы открытых акционерных обществ; 10) продажа акций открытых акционерных обществ по результатам доверительного управления.

**Задача:**

Иванов, Петров и Алексеев решили создать Общество с ограниченной ответственностью для ведения предпринимательской деятельности в строительной сфере. При этом закрепить имущество за ООО они собирались не на праве собственности, а на праве хозяйственного ведения.

Смогут ли Иванов, Петров и Алексеев воплотить данную идею на практике?