

УДК 347(075.8)

## ПРОБЛЕМА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

**О. В. Гогонова,**

старший преподаватель кафедры правоведения  
Международный Университет “МИТСО”  
Гомельский филиал

*В статье характеризуются вещные права на земельные участки, юридических лиц, имущество которых принадлежит им на праве хозяйственного ведения и оперативного управления. На основе анализа юридической литературы по рассматриваемой теме автором высказаны собственные суждения по вопросу исследуемой темы.*

**Ключевые слова:** юридические лица, казенные предприятия, хозяйственное ведение, оперативное управление, земельный участок.

### Введение

Анализируя вещные права, установленные Гражданским кодексом Республики Беларусь (далее – ГК), а также Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 “Об изъятии и предоставлении земельных участков”, законодатель предоставляет субъектам земельных правоотношений земельные участки:

- 1) гражданам на праве временного пользования, пожизненного наследуемого владения, частной собственности или аренды;
- 2) индивидуальным предпринимателям на праве аренды;
- 3) юридическим лицам Республики Беларусь на праве постоянного или временного пользования, частной собственности или аренды, юридическим лицам, не являющимся резидентами Республики Беларусь, – на праве аренды [1].

Наше внимание особо сосредоточено на вопросе, относительно предоставления земельных участков юридическим лицам, имущество которых принадлежит на праве хозяйственного ведения и оперативного управления.

### Основная часть

Д.В. Петров разграничивает право хозяйственного ведения и право оперативного управления от права собственности исключительно тем, что “...их строго установленные рамки определены не только законом, но и в определенных законах пределах собственником имущества”. В остальном указанные вещные права, по общему правилу, обеспечивают “хозяйственное (экономическое) господство” их носителей над принадлежащим имуществом. При этом указание на “господство” следует понимать как “исключительную возможность лица, присвоившего конкретное имущество, по своему усмотрению и, руководствуясь собственными интересами, а не указаниями иных лиц, решать, каким образом использовать свое имущество” [2, с. 49].

При всей внешней очевидности утверждения о том, что объектами права хозяйственного ведения и оперативного управления может быть то же самое

имущество, которое является объектом права собственности, следует признать, что данный тезис влечет значительные последствия, но, к сожалению, не всегда воспринимается правоприменительной практикой. Так, анализ гражданского законодательства приводит к выводу об отсутствии конкуренции между нормами о специальных вещных правах на земельные участки (право пожизненного наследуемого владения и право постоянного (бессрочного) пользования) и нормами о правах хозяйственного ведения и оперативного управления.

Согласно ст. 210 ГК, "...собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие законодательству, общественной пользе и безопасности, не наносящие вреда окружающей среде, историко-культурным ценностям и не ущемляющие прав и защищаемых законом интересов других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, а также распоряжаться им иным образом.

Право собственности на имущество, приобретенное унитарным предприятием, государственным объединением или учреждением по договорам или иным основаниям, приобретается собственником имущества этого унитарного предприятия, государственного объединения или учреждения.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законодательством, осуществляется их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает права и защищаемые законом интересы других лиц" [3].

Это позволяет обосновать право государственного собственника передать свой земельный участок соответствующему юридическому лицу не только на праве постоянного пользования, но и на правах хозяйственного ведения и оперативного управления.

Тогда уже этот субъект будет осуществлять полномочия собственника земли в пределах своих прав, определенных в гл. 19 ГК, в том числе, сможет (если это не противоречит Кодексу Республики Беларусь о земле) предоставлять свою землю в пожизненное наследуемое владение. Распоряжение земельными участками как недвижимым имуществом со стороны унитарных предприятий будет ограничено необходимостью получения согласия собственника (ст. 278 ГК). Для учреждений правила о порядке распоряжения принадлежащим имуществом, в том числе земельными участками, закреплены в ст. 279 ГК.

По мнению Б.В. Ерофеева, В.И. Кошкина, В.М. Шупыро право хозяйственного ведения и право оперативного управления не могут быть установлены на землю, так как для нее предусмотрены особые ограниченные вещные права – право пожизненного наследуемого владения и право постоянного (бессрочного) пользования [4, с. 94].

О.И. Крассов, Ю.П. Орловский, Н.А. Ушакова, прямо утверждают и подчеркивают, что указанные вещные права на землю установлены быть не могут [5, с. 34].

По мнению С.А. Боголюбова, противоположной точки зрения, по всей видимости, придерживаются не многие исследователи [6, с. 42].

Данные противоречия по поводу определения вещных прав не определены как в Российской Федерации, так и в Республике Беларусь.

Законодательство же не исключает возможности установления прав хозяйственного ведения и оперативного управления на землю. В противном

случае, унитарные предприятия и учреждения окажутся в неправомерно ущербном положении по сравнению с другими юридическими лицами, которые будут иметь возможность приобретать землю на разных правовых основаниях, в том числе в качестве собственного имущества. Это противоречило бы принципу равенства участников гражданских правоотношений (ст. 2 ГК) и принципу ограничения правоспособности юридического лица лишь “ в случаях и в порядке, предусмотренных законом” (ст. 45 ГК). Таких ограничений в законе нет.

Мало того, уже исследованные нормы ст. 280 ГК позволяют говорить о возможности приобретения субъектами права хозяйственного ведения и права оперативного управления указанных прав на землю, так же как и на любое другое имущество. При этом отсутствие особого указания в гл. 17 ГК на то, что объектом данных прав может быть и земельный участок не может служить аргументом к опровержению заданного тезиса. Так, например, в гл. 18 ГК, регулирующей “право собственности и другие вещные права на жилые помещения”, прямо ни слова не говорится о допущении принадлежности на праве хозяйственного ведения и праве оперативного управления жилых помещений. Это, однако, вряд ли даст кому-либо возможность утверждать, что ГК не допускает владение предприятием или учреждением на указанных правах квартирами и иными жилыми помещениями. Такому же пониманию оборота земли способствует анализ норм ГК о залоге, приводящий к выводу о возможности существования права хозяйственного ведения на земельный участок. Земля названа как один из предметов залога в п. 2 ст. 315 ГК и в ст. 6 Закона Республики Беларусь “Об ипотеке”. В п. 2 ст. 316 ГК и п. 1 ст. 7 Закона Республики Беларусь “Об ипотеке” установлено, что залогодателем может быть лицо, владеющее имуществом – предметом залога на правах собственности либо хозяйственного ведения. Единственным значительным отличием этих двух вещных прав является то, что передача имущества в ипотеку лицом, за которым это имущество закреплено на праве оперативного управления или безвозмездного пользования, не допускается, а при хозяйственном ведении – возможно [7].

Пункты 1–2 ст. 214 ГК указывают, что “...в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может находиться в собственности граждан или юридических лиц.

Количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан, не ограничиваются, за исключением случаев, когда такие ограничения установлены законом в интересах национальной безопасности, общественного порядка, защиты нравственности, здоровья населения, прав и свобод других лиц. Для юридических лиц такие ограничения могут быть установлены законодательными актами” [3].

Следовательно, на основании п. 2 ст. 280 ГК это правило распространяется и на субъектов права хозяйственного ведения и права оперативного управления. Закон не исключает нахождение земли в собственности, а следовательно, и на исследуемых вещных правах.

Законодатель в ст. 12 Кодекса Республики Беларусь о Земле определяет, что “собственность на землю, земельные участки может быть государственной и частной. Земли, земельные участки, не находящиеся в частной собственности граждан, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь (далее – частная собственность, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом) и в

собственности иностранных государств, международных организаций, находятся в собственности государства...” [8].

В соответствии со ст. 216 ГК “имущество, находящееся в государственной собственности, может закрепляться за государственными юридическими лицами на праве хозяйственного ведения или оперативного управления” [2]. Никаких ограничений публичных собственников на закрепление принадлежащего им имущества за унитарными предприятиями и учреждениями законодательство не содержит. Следовательно, законодатель допускает возможность установления права хозяйственного ведения и права оперативного управления на земельный участок. Изложенного, к сожалению, не замечают и правоприменительные органы Республики Беларусь.

Необходимо подчеркнуть, что установление законодателем правила о том, что земельные участки, на которых расположены унитарные предприятия и государственные учреждения, (закрепляются) предоставляются юридическому лицу только на праве постоянного или временного пользования, что не изменяет приведенных выше выводов. Причина этого в том, что в данных нормах речь идет об ограничении предоставления на данном праве земель другим лицам и, во всяком случае, не о запрете собственнику закреплять принадлежащую ему землю на праве хозяйственного ведения за унитарным предприятием, на праве оперативного управления – за учреждением или казенным предприятием, данным собственником учрежденных. Иными словами, норма стст. 15–16 Кодекса Республики Беларусь о Земле является ограничением перечня субъектов права постоянного (бессрочного) и временного пользования земельным участком, а вовсе не ограничением перечня вещных прав, на которых унитарные предприятия и учреждения могут владеть земельными участками.

Очевидно, что возможное возражение в этих ситуациях о возникновении, у унитарного предприятия (учреждения) права постоянного (бессрочного) и временного пользования земельным участком, попросту не будет соответствовать законодательству. Право постоянного (бессрочного) и временного пользования земельным участком возникает исключительно в соответствии с “законодательными актами. Решениями Президента Республики Беларусь могут устанавливаться и иные случаи предоставления земельных участков в постоянное и временное пользование”. Возникновение указанного права на основании сделки, в том числе договора, законодательством не предусмотрено [1].

К сожалению, следует констатировать, что законодателем оказался проигнорирован тот факт, что гражданское законодательство (ст.ст. 210, 216 ГК и др.) не исключает установления права хозяйственного ведения и права оперативного управления на земельные участки. И, по всей видимости, указанную выше норму стст. 15–16 Кодекса Республики Беларусь о Земле законодатель хотел смоделировать в качестве исключочающей принадлежность земельного участка унитарному предприятию или государственному учреждению на праве хозяйственного ведения и праве оперативного управления.

Тем не менее, не вызывает сомнений, что причиной создания таких громоздких правовых конструкций землепользования является именно непризнание за субъектами права хозяйственного ведения и права оперативного управления возможности владеть на данных правах земельными участками. Если бы законодатели Кодекса Республики Беларусь о земле такое право за унитарными предприятиями и учреждениями признали, то проблема была бы разрешена сама собой.

Прямым основанием для такого подхода была бы статья 280 ГК. Так, как собственники зданий могут приобрести занимаемые зданием земельные участки в собственность, унитарные предприятия и учреждения могли бы приобрести занимаемые их недвижимостью земельные участки на соответствующих правах обособления собственного имущества (право хозяйственного ведения и право оперативного управления).

Таким образом, по нашему мнению, если юридические лица, имеющие имущество на праве хозяйственного ведения или оперативного управления являются государственными, то земельные участки им могут быть предоставлены на соответствующих правах.

Исходя из изложенного, а также на основании Указа Президента Республики Беларусь № 667 от 27 декабря 2007, вид вещного права, на котором может быть предоставлен земельный участок, определяется в соответствии с законодательными актами в зависимости от целей его использования и с учетом требований Указа Президента № 667, приведенная точка зрения о возможности предоставления земельных участков юридическим лицам на праве хозяйственного ведения и оперативного управления имеет место быть.

#### Заключение

Рассмотрев некоторые аспекты законодательства можно установить, что объектами права хозяйственного ведения и оперативного управления может быть любое имущество, способное быть объектом права собственности (в той степени, в которой противоположное прямо не предусмотрено законом). Отсутствует конкуренция между нормами о специальных вещных правах на земельные участки (право пожизненного наследуемого владения и право постоянного, временного пользования) и нормами о правах хозяйственного ведения и оперативного управления. Таким образом, земельные участки могут принадлежать соответствующим лицам на праве хозяйственного ведения и праве оперативного управления.

#### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Республики Беларусь, 27 дек. 2007 г. № 667, (с изм. и доп. 24 сент. 2015 г.) // Консультант Плюс: Беларусь, Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017. – Дата доступа: 02.11.2017.
2. **Петров, Д. В.** Право хозяйственного ведения и право оперативного управления / Д. В. Петров. – Санкт-Петербург : Юридический центр Пресс, 2002. – 347 с.
3. Гражданский кодекс Республики Беларусь : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г.: одобрен Советом Респ. 19 нояб. 1998 г., (изм. и доп. 16.05.2017 г.) // Консультант Плюс: Беларусь, Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017. – Дата доступа: 02.11.2017.
4. **Ерофеев, Б. В.** Земельное право : учебник / Б. В. Ерофеев, В. И. Кошкин. – 9-е изд., перераб. – Москва : Юрайт-Издат, 2004. – 656 с.
5. **Крассов, О. И.** Земельное право / О. И. Крассов. – 4-е изд., перераб. и доп. – Москва, 2014. – 608 с.
6. **Боголюбов, С. А.** Комментарий к земельному кодексу Российской Федерации / С. А. Боголюбов. – Издательство «Проспект», 1998. – 332 с.
7. Об ипотеке : Закон Республики Беларусь, 20 июня 2008 г. № 345-З (с изм. и доп. 12 июля 2013 г.) // Консультант Плюс: Беларусь, Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017. – Дата доступа: 02.11.2017.

8. Кодекс Республики Беларусь о земле : принят Палатой представителей 17 июня 2008 г. : одобрен Советом Респ. 28 июня 2008 г., (изм. и доп. 24.10.2016 г.) // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО "ЮрСпектр", Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017. – Дата доступа: 02.11.2017.

Поступила в редакцию 20.12.2017 г.

Контакты: beimanova.olga@mail.ru (Гогонова Ольга Викторовна)

**Gogonova O.V. DETERMINING LEGAL PERSON'S PROPRIETY INTEREST IN LAND.**

*In the article the author describes the property rights to land plots and legal entities whose property belongs to them by the right of economic management and operational management. Taking into account legal literature on the topic the author expresses his own views on the research topic.*

**Keywords:** legal entity, state enterprise, economic management, operational management, land.