

*Д.А. Курто, адъюнкт НПФ Академии МВД
Республики Беларусь*

ПРЕДПРИЯТИЕ КАК ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

Рассматривается предприятие как объект недвижимости в науке гражданского права и системе гражданского законодательства Республики Беларусь. Исходя из теоретических установок современных российских цивилистов В.А. Дозорцева, О.М. Козыря, С.А. Степанова, А.М. Эрделевского исследуются статьи Гражданского кодекса Республики Беларусь, регламентирующие правовой режим предприятия как объекта недвижимости. Обращается внимание на такую особенность предприятия в гражданском законодательстве Республики Беларусь, как многоэлементность структуры предприятия, каждый элемент которой может при определенных обстоятельствах стать ведущим, «основным предпринимательским звеном» предприятия. На основании этого делается вывод о нецелесообразности перечисления в ст. 132 Гражданского кодекса Республики Беларусь объектов гражданских прав в составе предприятия. На основе всестороннего правового анализа изменения содержания понятия «предприятие» исследуется его эволюция в современных экономико-правовых отношениях и предлагаются пути совершенствования правового режима предприятия как объекта недвижимости.

Термин «предприятие» в Гражданском кодексе Республики Беларусь используется в двух смыслах: как субъект права (унитарное предприятие) и как объект права. В советском гражданском праве «предприятие» отождествлялось главным образом с субъектом хозяйственной деятельности [1, с. 15–16]. Вместе с тем, как верно отмечает В.А. Дозорцев, «предприятию традиционно свойственна именно объективная суть» [2, с. 251]. Предприятие как объект гражданских прав исследовалось в дореволюционной цивилистике Г.Ф. Шершеневичем, А.И. Каминкой и др. В соответствии со ст. 132 ГК под предприятием как объектом права понимается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

По смыслу ст. 132 ГК предприятие на современном экономическом языке представляет собой «дело», определенный «бизнес» владельца предприятия. Само появление в цивилистике такого объекта гражданских прав, как предприятие, и обусловлено прежде всего экономическими причинами, то есть опять же реальной действительностью. Для извлечения экономической ценности часто требуется обладание несколькими видами имущества. Использование в гражданском обороте имущественных комплексов в целом приносит большую экономическую выгоду по сравнению с эксплуатацией отдельных их частей. Помещение магазина будет приносить доход при его многопрофильности. Ресторан должен быть обеспечен квалифицированным персоналом, удобной мебелью, столовыми приборами, а также продуктами питания. Недаром сегодня в нашей республике, как и во всем мире, наиболее эффективны экономические холдинги. Следовательно, экономическая выгода подталкивает к формированию в одних руках комплекса объектов гражданских прав. Р. Саватье, исследуя экономические отношения во Франции, отмечает: «Слово „предприятие“ было точно определено как экономическая производственная единица» [7, с. 158]. Постепенно указанный комплекс начинают рассматривать как нечто единое, несводимое к его частям. Формируются имущественные отношения динамики по поводу предприятия в целом. Участники предпринимательской деятельности порой заинтересованы в приобретении или продаже какого-либо «бизнеса» целиком, например аптеки, в состав которой входит все имущество, используемое для осуществления данного вида деятельности, в том числе право на земельный участок и здание, в котором расположена аптека, оборудование и инвентарь, лекарственные средства, права и обязанности по договорам с поставщиками, клиентами и работниками, объекты интеллектуальной собственности, используемые на предприятии. Таким образом, за совокупностью имуществ в гражданском обороте вырастает «фигура» предприятия.

До появления в современном белорусском гражданском законодательстве предприятия-объекта данное имущество рассматривалось как отдельные вещи и имущественные права. Для передачи имущества предприятия требовалось совершить ряд сделок: продать недвижимость; оборудование, инвентарь, сырье и готовую продукцию; уступить права и перевести долги из договоров с клиентами поставщиками и персоналом; передать права на использование объектов интеллектуальной собственности. Что касается «аренды бизнеса», явления, которое в современных экономических отношениях встречается достаточно часто, то оформить данные отношения прежними юридическими способами

крайне затруднительно. Дело в том, что имущественные права и обязанности не могут быть объектом аренды (ст. 578 ГК). Таким образом, представляется, что, предусмотрев конструкцию предприятия-объекта гражданских прав, ГК уловил и адекватно урегулировал формирующиеся рыночные экономические реалии.

Предприятие как объект гражданских прав обладает специфическими признаками. Во-первых, оно состоит из взаимосвязанных материальных и нематериальных объектов, используемых в деятельности предприятия. Любой элемент имущественного комплекса (например, взлетно-посадочная полоса, автопарк, труд квалифицированных специалистов) в зависимости от характера деятельности предприятия может являться «основным предпринимательским звеном». В отечественном законодательстве примерный перечень имущества, входящего в состав предприятия, обозначен в п. 2 ст. 132 ГК. Думается, что обязательного наличия каких-либо из перечисленных в ст. 132 ГК Республики Беларусь объектов гражданских прав в составе предприятия по смыслу закона не требуется. Во-вторых, предприятие – это единый имущественный комплекс. То есть этот имущественный комплекс в определенной мере самостоятелен, напрямую не связан с другим имуществом владельца предприятия. «При открытии торгового предприятия в его пользу выделяется капитал из частного имущества предпринимателя. С этого времени капитал имеет свою особую судьбу: он растет, изменяется в составе, уменьшается, снова увеличивается, независимо от остального имущества собственника», – отмечает Г.Ф. Шершеневич [9, с. 70]. Представляется, что подобная самостоятельность предприятия обусловила тенденцию к его персонификации, наблюдаемую в праве зарубежных стран [5, с. 30–39]. Предприятие как бы заслоняет своего владельца. Вместе с тем следует отметить, что «собственная жизнь предприятия» носит весьма условный характер. По справедливому замечанию итальянского юриста Феррары, «...владелец предприятия фактически свободен распоряжаться имуществом предприятия, как и когда он захочет, использовать это имущество в другой торговой деятельности и даже промотать его самым безрассудным образом... он не связан целевым характером этого имущества» [4, с. 36]. И, в-третьих, предприятие предназначено для предпринимательской деятельности, по этому признаку его следует отличать от других имущественных комплексов. Например, С.А. Степанов приводит в качестве примеров иных имущественных комплексов загородные оздоровительные и музейные комплексы [8, с. 21].

Предприятие может принадлежать не только унитарным предприятиям и собственникам их имущества. Субъектами права на предприятие могут быть коммерческие и некоммерческие организации, осуществляющие предпринимательскую деятельность, а также индивидуальные предприниматели. У одного субъекта может быть несколько предприятий.

В науке гражданского права предприятие именуется особым объектом. Следует признать данное замечание справедливым. Предприятие состоит не только из вещей, но и из имущественных прав и обязанностей. В Республике Беларусь германской традиции право собственности распространяется только на вещи, то есть предметы материального мира. Однако предприятие признается объектом права собственности. В данном случае предельно обостряется проблема смешения вещных и обязательственных прав.

Думается, что в рамках правовой системы Республики Беларусь объективно невозможно распространить все положения о собственности на предприятие. Право собственности как правовой институт исконно связано с вещами. Предприятие же в целом суть имущество бестелесное. Думается, что и в этом случае (так же как и при обозначении результатов интеллектуальной деятельности термином «интеллектуальная собственность») понятие «собственность» используется условно для обозначения сосредоточения структурно сложного, но единого комплекса имущественных прав в одних руках. В порядке научного предположения можно отметить, что в отношении предприятия в целом не складывается абсолютных правоотношений. Как единый объект собственности предприятие выступает в отношениях, из которых оно зародилось, – в отношениях оборота. Предприятие может быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав. Причем с отчуждением предприятия к приобретателю переходят и входящие в состав предприятия долги, лежащие на предыдущем владельце.

Гражданский кодекс Республики Беларусь относит предприятие к недвижимому имуществу. Поскольку, как указывает О.М. Козырь, «предприятие... вещь, даже сложной, не является» [3, с. 281], для него исключена возможность прочной связи с землей, что не позволяет отнести предприятие к числу объектов недвижимости по природе. Предприятие отнесено к недвижимости по решению законодателя, то есть можно сказать, что предприятие относится к группе недвижимости в силу закона. На предприятие распространяется правовой режим недвижимости. Это, в частности, означает, что

возникновение, ограничение, переход и прекращение прав на предприятие подлежит государственной регистрации. Так, в силу п. 1 ст. 535 ГК право собственности на предприятие переходит к покупателю с момента государственной регистрации этого права. В случаях, предусмотренных законом, сделки с недвижимостью, в том числе и с предприятием, подлежат государственной регистрации. Например, п. 2 ст. 622 ГК предусматривает государственную регистрацию договора аренды предприятия. Важно отметить, что, помимо применения общих норм о недвижимости, ГК содержит специальные правила, касающиеся предприятия, и выделяет его продажу и аренду в отдельные виды договоров купли-продажи и аренды.

Учитывая изложенное выше, предприятие следует исключить из сферы действия закона о государственной регистрации и разработать особые правила регистрации прав и сделок с ним. Предприятие вещью (в том числе сложной) не является, и данное обстоятельство необходимо учитывать при осуществлении правового регулирования отношений. Безусловно, данный вопрос нуждается в дополнительной проработке, указанные правила должны основываться на постоянной динамике состава предприятия.

В соответствии с п. 2 ст. 132 ГК часть предприятия может быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав. При буквальном толковании п. 2 ст. 132 ГК часть предприятия относится к объектам права собственности и, по всей видимости, к недвижимости. Так ли это на самом деле?

В науке гражданского права мнения по данному вопросу разделились. Так, М.И. Брагинский отмечает: «...особым объектом права выступает не только предприятие, но и его часть» [5, с. 241]. С.А. Степанов понимает часть предприятия как самостоятельный объект гражданско-правовых сделок, выделенный из общего состава имущественного комплекса и должным образом обособленный и обозначенный имущественный блок. Как видим, эти цивилисты относят часть предприятия к самостоятельным объектам недвижимости.

Оппонентом точки зрения о части предприятия как особом объекте недвижимости выступает А.М. Эрделевский. По его мнению, «...предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. Отсюда следует, что переход права на часть комплекса не подлежит государственной регистрации, если только эта часть не представляет собой самостоятельный объект (например, здание или сооружение), права на который подлежат государственной регистрации...» [10, с. 3]. По признаку единого (то есть цельного, обособленного от других) имущественного комплекса предприятие не может состоять из «субпредприятий». В этом случае следует говорить о наличии нескольких предприятий. Также в обоснование указанной позиции можно обратиться к систематическому толкованию закона. В действующем законодательстве при установлении правил оборота и регистрации предприятий не упоминается о части предприятия. Так, предметом договора купли-продажи является предприятие в целом (ст. 535 ГК). Статья 627 ГК предметом договора аренды предприятия называет предприятие в целом. Статья 41 закона о регистрации недвижимости упоминает о государственной регистрации прав на предприятие в целом. Представляется, что норма абз. 1 п. 2 ст. 132 ГК о возможности совершения сделок с предприятием в целом или его частью имеет целью подчеркнуть допустимость раздельного оборота имущества, входящего в состав предприятия.

Таким образом, на современном этапе развития отечественного гражданского права предприятие если и может считаться вещью, то только как юридическая фикция. В распространении на него полноценного вещно-правового режима этот объект не нуждается. Все элементы предприятия, будь то вещи, права требования, долги или исключительные права, в статическом состоянии сохраняют свой правовой режим и только в случае совершения с ними сделки временно объединяются в имущественный комплекс, чтобы снова распасться на отдельные составляющие после такой сделки.

Библиографические ссылки

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобр. Советом Республики 19 нояб. 1998 г. Минск : Амалфея, 2006.
2. Дозорцев, В.А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе / В.А. Дозорцев // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика : сб. памяти С.А. Хохлова / отв. ред. А.Л. Маковский. М. : Спарк, 1998.
3. Козырь, О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России / О.М. Козырь // Там же.
4. Кулагин, М.И. Государственно-монополистический капитализм и юридическое лицо. Избранные труды / М.И. Кулагин. М. : Ун-т дружбы нар., 1987.
5. Научно-практический комментарий к части первой ГК РФ для предпринимателей. 2-е изд., доп. и перераб. М. : Спарк, 1999.

6. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним : Закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002 г., № 133-3 : принят Палатой Представителей 21 июня 2002 г. ; одобр. Советом Республики 28 июня 2002 г. // Нац. реестр правовых актов. 2002. № 87. 2/882.
 7. Саватье, Р. Теория обязательств. Юридический и экономический очерк : пер. с фр. / Р. Саватье. М. : Прогресс, 1972.
 8. Степанов, С.А. Предприятие как имущественный комплекс по Гражданскому кодексу Российской Федерации: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01 / С.А. Степанов. Екатеринбург, 2000.
 9. Шершеневич, Г.Ф. Учебник торгового права / Г.Ф. Шершеневич. М. : Спарк, 1994.
 10. Эрделевский, А.М. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / А.М. Эрделевский. М. : БЕК, 1999.
-