



# Тема 5:

## Правовой режим имущества субъектов хозяйствования





*31 декабря 2010г. Президент Беларуси А.Г. Лукашенко подписал Директиву №4 «О развитии предпринимательской инициативы и стимулировании деловой активности в Республике Беларусь» в соответствии с которой:*

- осуществляется отчуждение инвесторам за **одну базовую величину** находящихся в государственной собственности и не использовавшихся более двух лет объектов недвижимости и не завершенных строительством объектов;
- предоставляется право преимущественного приобретения находящегося в государственной собственности имущества субъектам предпринимательской деятельности, арендуящим данное имущество **не менее трех лет**, с рассрочкой платежа на пять лет;
- исключены из статей главы 12 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях норм, предусматривающих **конфискацию имущества**, не находящегося в собственности лица, совершившего административное правонарушение;





# ВОПРОСЫ:

- 1.** Право собственности как основа хозяйствования. Правовой режим отдельных видов имущества.
- 2.** Вещные права, производные от права собственности.
- 3.** Арендное право.



**1. Право собственности как основа хозяйствования. Правовой режим отдельных видов имущества.**





# Правовой режим имущества

*рассматривается как  
совокупность  
установленных  
законодательством  
правомочий по владению,  
пользованию и  
распоряжению им.*



## ПОНЯТИЕ «ИМУЩЕСТВО» РАССМАТРИВАЕТСЯ:

- как **вещь** или определенная совокупность вещей;
- как **совокупность имущественных прав** определенного лица;
- как **совокупность прав и обязанностей** определенного лица.



# Положение о порядке организации и проведения проверок, утв. Указом Президента Республики Беларусь от 16.10.2009 г. № 510,

- **имущество** – это вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права.



# НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО (СТ. 130 ГК)

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей;
  - предприятие как имущественный комплекс;
  - подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река-море», космические объекты.
- 
- **Закон Республики Беларусь от 22.07.2002 г. №133-З (с изм. и доп.) «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»**



# СОСТАВ ИМУЩЕСТВА

Закон Республики Беларусь от  
12.07.2013 №57-З «О бухгалтерском учете  
и отчетности»:

- *активы и обязательства;*
- *собственный капитал;*
- *расходы и доходы.*



**Активы** – имущество, возникшее в результате совершенных хозяйственных операций, от которого организация предполагает получение экономических выгод.

**Обязательства** – задолженность организации, возникшая в результате совершенных хозяйственных операций, погашение которой приведет к уменьшению активов или увеличению собственного капитала организации.

**Собственный капитал** – активы организации за вычетом ее обязательств.





**ДОХОДЫ** – увеличение экономических выгод в результате увеличения активов или уменьшения обязательств, ведущее к увеличению собственного капитала организации;

**РАСХОДЫ** – уменьшение экономических выгод в результате уменьшения активов или увеличения обязательств, ведущее к уменьшению собственного капитала организации.



- фонды производственного и непроизводственного назначения;
- основные и оборотные средства;
- материальные активы (основные и оборотные средства) и нематериальные активы.



## ПРАВА УЧРЕДИТЕЛЕЙ (УЧАСТНИКОВ) В ОТНОШЕНИИ ИМУЩЕСТВА СУБЪЕКТА ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ:

- юридические лица, в отношении которых их учредители (участники) имеют **обязательственные права**;
- юридические лица, в отношении которых их учредители (участники) имеют **вещные права**;
- юридические лица, в отношении которых их учредители (участники) **не имеют имущественных прав**.



# ИСТОЧНИКИ ФОРМИРОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА СУБЪЕКТОВ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ.

- **1. уставный фонд;**
- **2. имущество, приобретенное в ходе осуществления предпринимательской деятельности;**
- **3. имущество, закрепленное по решению собственника за унитарным предприятием, учреждением или государственным объединением;**
- **4. имущество, полученное в качестве безвозмездной (спонсорской) помощи**
- **Указ Президента Республики Беларусь от 01.07.2005г. № 300 «О предоставлении и использовании безвозмездной (спонсорской) помощи» (с изм. и доп.).**



- доходы от ценных бумаг, кредиты, капитальные вложения, субсидии, дотации из средств республиканского бюджета и иные не запрещенные законодательством Республики Беларусь источники.***



# ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ (ГЛ.13-16 ГК):

- **Содержание права собственности** - ст. 210 ГК  
(правомочия: владения, пользования и распоряжения)

**Приобретение имущества в собственность**  
юридическим лицом (ст. 214 ГК):

- формирование уставного фонда посредством объединения имущества учредителей;
- приобретение имущества.



**Право собственности** — это система правовых норм, закрепляющих, регулирующих и охраняющих отношения по владению, пользованию и распоряжению собственником принадлежащими ему материальными благами (средствами производства и предметами потребления).



# ВИДЫ СОБСТВЕННОСТИ:

- 1). Государственная;
- 2). Частная

(в соответствии со ст. 13 Конституции Республики Беларусь).



# ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА.

- **государственным имуществом** признается имущество, закрепленное за республиканскими и коммунальными юридическими лицами, в том числе государственными органами, на праве оперативного управления, хозяйственного ведения, казна Республики Беларусь и административно-территориальных единиц, а также имущество, признаваемое государственным в соответствии с законодательством и международными договорами Республики Беларусь.



- **Закон Республики Беларусь от 15 июля 2010 г. «Об объектах, находящихся только в собственности государства, и видах деятельности, на осуществление которых распространяется исключительное право государства»**
- **Указ Президента Республики Беларусь от 4 июля 2012 г. N 294 «О порядке распоряжения государственным имуществом»;**



# Государственная собственность:

---

✓ **Республиканская  
собственность;**

✓ **Коммунальная  
собственность.**



# Республиканская собственность:

СИСТЕМА МЕНЕДЖМЕНТУ КАЧЕСТВА ISO 9001



**казна Республики  
Беларусь;**



**имущество,  
закрепленное за  
республиканскими  
юридическими лицами.**





# Казна Республики Беларусь

---

Средства республиканского бюджета, золотовалютные резервы, другие **объекты**, находящиеся только в собственности государства, и иное государственное имущество, не закрепленные за республиканскими юридическими лицами



**Закон Республики Беларусь от 15 июля 2010 г. «Об объектах, находящихся только в собственности государства, и видах деятельности, на осуществление которых распространяется исключительное право государства» (в ред. Законов Республики Беларусь от 13.07.2012 № [427-З](#), от 04.01.2014 [N 06-З](#))**



# Коммунальная собственность

- Казна административно-территориальной единицы и имущество, закрепленное за коммунальными юридическими лицами в соответствии с актами законодательства. Средства местного бюджета и иное коммунальное имущество, не закрепленное за коммунальными юридическими лицами, составляют казну соответствующей административно-территориальной единицы.



# Частная собственность:

- 1) собственность физических лиц;
- 2) собственность частных юридических лиц.

# Собственность физических лиц:



✓ собственник юридических лиц (акционер АО, собственник УП и КФХ, пайщик ПК, учредитель ООО, ОДО);

✓ индивидуальный предприниматель.



# Собственность частных юридических лиц:

- ✓ организационно-хозяйственная;
- ✓ производственно-хозяйственная;
- ✓ социального обеспечения юридического лица;
- ✓ инвестиционного плана.



# Приобретение права собственности

- 1) создание или изготовление вещи;
- 2) в результате сделки;
- 3) наследование;
- 4) формирование уставного фонда;
- 5) правопреемство;
- 6) обращение общедоступных вещей.



# НЕ ХАРАКТЕРНЫЕ СПОСОБЫ ПРИБРЕТЕНИЯ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ

**бесхозные вещи (например,  
незавершенное строительство, от  
которого отказался собственник);**





# НЕ ХАРАКТЕРНЫЕ СПОСОБЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ

## ДВИЖИМЫЕ ВЕЩИ, ОТ КОТОРЫХ ОТКАЗАЛСЯ СОБСТВЕННИК

Неэксплуатируемые транспортные средства меняют право собственности, согласно Указа Президента РБ от 9 августа 2011 г. №348 «О мерах по организации сбора, хранения неэксплуатируемых транспортных средств и их последующей утилизации»





# НЕ ХАРАКТЕРНЫЕ СПОСОБЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ

## находки





# НЕ ХАРАКТЕРНЫЕ СПОСОБЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ

## Клад





# **НЕ ХАРАКТЕРНЫЕ СПОСОБЫ ПРИБРЕТЕНИЯ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ**

## **безнадзорные животные**

**Ежегодно по Беларуси уничтожается до 70 тысяч бездомных собак и кошек, но их количество не уменьшается.**

**В РБ работают 13 общественных объединений по защите животных (четыре из них – члены WSPA).**

**Благодаря зоозащитной деятельности на «Фауне» было организовано волонтерское движение по уходу за животными.**





# Утрата права собственности:

- 1) отчуждение собственником своего имущества другим лицам;
- 2) отказ собственника от права собственности;
- 3) гибель или уничтожение имущества;
- 4) принудительное изъятие у собственника имущества;

# Принудительное изъятие у собственника имущества:

- 5) обращение взыскания на имущество по обязательствам;
- 6) отчуждение имущества, которое в силу акта закона не может принадлежать данному лицу;
- 7) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка;
- 8) выкуп бесхозно содержимых культурных ценностей и домаш. животных;
- 9) реквизиция;
- 10) конфискация;
- 11) отчуждение имущества в случаях, предусмотренных законодательством;
- 12) приватизация;
- 13) национализация.





## **2. Вещные права, производные от права собственности.**





## **ВЕЩНЫЕ ПРАВА, ПРОИЗВОДИТЕЛЬНЫЕ ОТ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ (СТ. 217 ГЛ.19 ГК).**

- право хозяйственного ведения (ст. 276 ГК);
- право оперативного управления (ст. 277 ГК);
- право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- право постоянного пользования земельным участком и право временного пользования земельным участком;
- сервитуты (ст. 268 ГК).

***Право хозяйственного ведения*** — это право, состоящее в возможности владения, пользования и распоряжения имуществом в пределах, определяемых в соответствии с законодательством (ст. 276).

***Право оперативного управления*** – это право казенного предприятия или учреждения владеть, пользоваться и распоряжаться закрепленным за ним имуществом собственника в пределах, установленных законодательством, в соответствии с целями его деятельности, заданиями собственника и назначением имущества (ст. 277).





## Право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (сервитут) (ст. 268)

- Собственник недвижимого имущества вправе требовать от собственника соседнего недвижимого имущества, а в необходимых случаях - и от собственника другого недвижимого имущества предоставления права ограниченного пользования недвижимым имуществом (сервитута).
- Обременение недвижимого имущества сервитутом не лишает собственника недвижимого имущества прав владения, пользования и распоряжения этим недвижимым имуществом.



# 3. Арендное право.





***По договору аренды***  
*(имущественного найма)*  
*арендодатель (наймодатель)*  
*обязуется предоставить*  
*арендатору (нанимателю)*  
*имущество за плату во*  
*временное владение и*  
*пользование или во временное*  
*пользование (ст. 577).*

● ГК – гл. 34.

- Декрет Президента Республики Беларусь от 19.12.2008 N 24 (ред. от 13.12.2011) «О некоторых вопросах аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машиномест»
- Указ Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. N 150 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом» (ред. от 15.06.2015)



- **Указ Президента Республики Беларусь от 01.03.2010 N 101 (ред. от 16.01.2016) «О взимании арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности»**
- **Постановление Государственного комитета по имуществу РБ от 03.03.2010 N 22 (ред. от 13.07.2010) «Об утверждении формы договора аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, их частей, находящихся в республиканской собственности»**
- **Постановление Пленума Высшего Хозяйственного Суда РБ от 15.02.2012 г. N 1 «О некоторых вопросах рассмотрения дел, возникающих из арендных правоотношений»**

# Объекты аренды



- земельные участки и другие обособленные природные объекты;
- предприятия и иные имущественные комплексы;
- капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения;
- машино-места, их части, определенные сторонами в договоре;
- оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).



# Виды аренды:

- 1) прокат (ст. 597-602 ГК);
- 2) аренда транспортных средств:
  - с экипажем (ст. 603-612);
  - без экипажа (ст. 613-620);
- 3) аренда зданий и сооружений (ст. 621-626 ГК);
- 4) аренда предприятия (ст. 627-635 ГК);
- 5) финансовая аренда (ст. 636-641 ГК);
- 6) субаренда (п.2 ст. 586 ГК).



## *По договору проката*

*арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование.*



*По договору аренды (фрахтования на время) транспортного средства с экипажем арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации.*





*По договору аренды транспортного средства без экипажа арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование без оказания услуг по управлению им и его технической эксплуатации.*



*По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование арендатору здание или сооружение (в том числе части здания или сооружения).*



# По договору аренды предприятия в

*целом как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности, арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства, передать в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором, запасы сырья, топлива,*





материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водой и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права арендодателя, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права, а также уступить ему права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию.



- **"Конвенция о межгосударственном лизинге"**

(Заключена в г.Москве 25.11.1998);

- **Конвенция Международного института унификации частного права**

"О международном финансовом лизинге"  
(Заключена в г.Оттаве 28.05.1988);

- **Указ Президента Республики Беларусь от 24.09.2009 N 465**

«О некоторых вопросах совершенствования лизинговой деятельности в Республике Беларусь»;

- **Указ Президента Республики Беларусь от 01.10.2013 N 450**

«О некоторых вопросах реализации транспортных средств на условиях финансовой аренды (лизинга)»;

- **Указ Президента Республики Беларусь от 25.02.2014 N 99**

«О вопросах регулирования лизинговой деятельности»;

**Постановление Правления  
Национального банка Республики  
Беларусь от 18.08.2014 N 526**

**"Об утверждении Правил осуществления  
лизинговой деятельности"**



*По договору финансовой аренды (лизинга) арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей. Арендодатель в этом случае не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца.*



**Предметом договора финансовой аренды могут быть любые непотребляемые вещи, используемые для предпринимательской деятельности, кроме земельных участков и других природных объектов.**





# ВИДЫ ЛИЗИНГА:

- **финансовый (75% и более первой стоимости);**
- **оперативный, (менее 75% его первой стоимости);**
- **международный;**
- **внутренний;**
- **сублизинг.**



- **финансовый лизинг** - финансовая аренда (лизинг), при которой лизинговые платежи в течение срока лизинга продолжительностью не менее 1 года обеспечивают возмещение лизингодателю не менее 75 процентов стоимости предмета лизинга независимо от того, предусмотрен ли договором лизинга выкуп предмета лизинга или его возврат лизингодателю;
- **оперативный лизинг** - лизинг, при котором лизинговые платежи в течение срока лизинга независимо от его продолжительности обеспечивают возмещение лизингодателю менее 75 процентов стоимости предмета лизинга и договором лизинга предусмотрен возврат предмета лизинга лизингодателю по истечении срока лизинга;



## **ВОЗВРАТНЫЙ ЛИЗИНГ** - лизинг, при

котором лизингополучатель в рамках одного договора лизинга является одновременно продавцом (поставщиком) предмета лизинга. Возвратным лизингом также признается лизинг, при котором юридическое лицо, созданное после заключения договора лизинга и в течение срока лизинга в результате реорганизации в форме слияния лизингополучателя и продавца (поставщика) предмета лизинга или их присоединения, становится одновременно лизингополучателем и продавцом (поставщиком) предмета лизинга;

• **международный (межгосударственный) лизинг** - лизинг, при котором лизингодатель и лизингополучатель являются субъектами разных государств, в том числе:

- **экспортный лизинг** - международный (межгосударственный) лизинг, при котором лизингодатель и продавец (поставщик) предмета лизинга являются субъектами Республики Беларусь, а лизингополучатель - субъектом другого государства;
- **транзитный лизинг** - международный (межгосударственный) лизинг, при котором лизингодатель, продавец (поставщик) предмета лизинга и лизингополучатель являются субъектами разных государств;





• **ИМПОРТНЫЙ ЛИЗИНГ** - лизинг, при котором лизингодатель и лизингополучатель являются субъектами Республики Беларусь, а продавец (поставщик) предмета лизинга - субъектом другого государства.



*“Мы построим сильную,  
процветающую Беларусь -  
государство для народа”*

*А.Лукашенко*



Министерства внутренних дел

