

Валерий МЕТЛИЦКИЙ, Татьяна ЛЕНСКАЯ

*Институт системных исследований  
в АПК НАН Беларуси, Минск, Республика Беларусь  
e-mail: metlit@tut.by*

УДК 338.43.02:330.111.62

## **Аппарат инструментальных средств государственного регулирования имущественных отношений в агропромышленном комплексе**

Условиями повышения эффективности работы как отечественного агропромышленного комплекса в целом, так и механизмов его регулирования являются формирование многоукладной экономики, становление рыночных институтов хозяйствования и государственно-частного партнерства. Достижению стоящих перед сельскохозяйственной отраслью целей будет способствовать совершенствование инструментального аппарата государственного регулирования имущественных отношений в АПК, модели и механизмы которого проанализированы далее.

*Ключевые слова:* имущественные отношения, аппарат инструментальных средств, аренда, безвозмездное пользование, доверительное управление, лизинг, отчуждение.

Valery METLITSKY, Tatyana LENSKAYA

*The Institute of System Researches  
in Agroindustrial Complex of the National Academy  
of Sciences of Belarus, Minsk, Republic of Belarus  
e-mail: metlit@tut.by*

## **Instrumentary office of state regulation of the property relations in Agroindustrial Complex**

The strategic direction of development of Agroindustrial Complex economy of the republic and mechanisms of its regulation is the formation of multistructure economy, formation of market institutes of managing and institute of public-private partnership. Instrumentary office improvement of state regulation of the property relations in Agroindustrial Complex will contribute to the development of the above-named directions. Its basic elements – models and mechanisms of regulation of the property relations are analysed in the article.

*Keywords:* property relations, instrumentary office of means, rent, free use, trust management, leasing, alienation.

Развитие аграрного бизнеса в условиях становления рыночных институтов предполагает дальнейшее совершенствование методов управления АПК и разделение функций государства как регулятора и собственника имущества, а именно:

унификацию норм и механизма регулирования имущественных отношений в процессе формирования рыночной инфраструктуры;

оптимизацию количества государственных объектов, не подлежащих приватизации;

развитие биржевого и внебиржевого рынка для приобретения (отчуждения) акций открытых акционерных обществ;

оптимизацию структуры государственных активов по уровням управления и др.

В настоящее время в мире используются самые разнообразные методы и инструменты государственного регулирования, применение которых способствует решению частных или глобальных проблем, стоящих перед различными социально-экономическими системами (см. рис. 1) [1].

Государственное управление имуществом – процесс многофакторный. При его осуществлении конечный результат в виде реализации общественного интереса достигается различными способами. Оптимальные результаты обуславливаются правильным сочетанием факторов и способов регулирования. Правительственные структуры, сохраняющие соответствующие функции, исходят

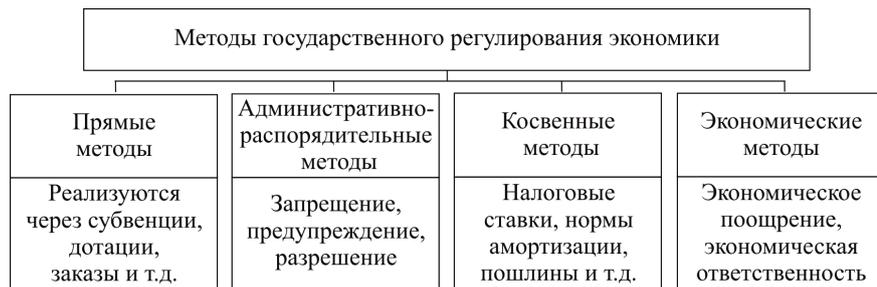


Рис. 1. Методы государственного регулирования экономики

из необходимости обеспечения интересов руководства страны в отношении имущества как государственного, так и не являющегося таковым.

Термин «инструмент» (от лат. instrumentum – орудие) описывает механизм или алгоритм, используемый для воздействия на конкретный объект для достижения необходимого эффекта.

Инструментарный аппарат государственного регулирования имущественных отношений в агропромышленной сфере представляет собой комплекс средств, обеспечивающих результативное управление собственностью (см. рис. 2).

Ключевыми аспектами регулирования имущественных отношений в агропромышленном комплексе выступают модели, механизмы и алгоритмы управления собственностью предприятий АПК.

Многие исследователи отмечают, что имущественные отношения носят двойственный характер, в связи с чем их можно подразделять на имущественно-стоимостные и вещные. Первые предполагают оценку качества и количества труда в конкретном материальном благе. Вторые возникают при обладании (владении) субъектов определенными вещами (имуществом).

В экономической литературе описываются следующие права, связанные с имущественными отношениями:

приобретение – совокупность норм для получения права собственности на имущество;

владение – право собственности на имущество;

пользование – право, дающее возможность пользования имуществом и извлечения из него выгоды;

распоряжение – право определения дальнейшей судьбы объекта (см. рис. 3).

В Указе Президента Республики Беларусь от 10 мая 2019 г. № 169 «О распоряжении государственным имуществом» перечислены следующие инструменты:

отчуждение;

передача без права собственности;

аренда;

передача в доверительное управление;

залог;

приобретение;

безвозмездное приобретение [6].



Рис. 2. Место аппарата инструментальных средств в регулировании имущественных отношений

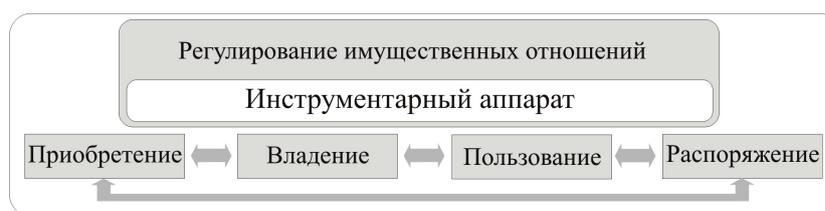


Рис. 3. Спектр прав, реализуемых при регулировании имущественных отношений

В нашей стране одним из важнейших документов, регулирующих отношения данного типа, является Гражданский кодекс Республики Беларусь. Согласно ст. 210 этого документа, собственнику имущества принадлежат права владения, пользования и распоряжения им [2].

Имущество, находящееся в государственной собственности, может закрепляться за государственными юридическими лицами на основе прав хозяйственного ведения или оперативного управления (ст. 216 Гражданского кодекса Республики Беларусь). Особенности имущественных прав юридических лиц государственной формы собственности перечислены на рисунке 4.

В отечественном агропромышленном комплексе применяются различные инструменты, обеспечивающие эффективное использование производственного потенциала. К ним относятся сдача предприятий как имущественных комплексов в аренду, лизинг, безвозмездное пользование, передача имущества в доверительное управление профессиональным менеджерам и др.

### *Аренда*

Сущность соответствующего договора определяется положением главы 34 Гражданского кодекса Республики Беларусь. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и/или пользование.

В нашей стране основными нормативно-правовыми актами, регулируемыми арендные отношения, являются:

Гражданский кодекс Республики Беларусь от 07.12.1998 № 218-3 (ред. от 17.07.2018 с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01.02.2019);

Кодекс Республики Беларусь о земле от 23.07.2008 № 425-3 (ред. от 24.10.2016);

Указ Президента Республики Беларусь от 29.03.2012 № 150 (ред. от 14.04.2018) «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом» (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 15.06.2018);

Указ Президента Республики Беларусь от 10 мая 2019 № 169 «О распоряжении государственным имуществом» [4, 6].

Объектами договора об аренде могут выступать:

земельные участки и другие обособленные природные объекты;

предприятия и иные имущественные комплексы;

капитальные строения (здания, сооружения);

изолированные помещения;

машино-места и их части, определенные сторонами в конкретном договоре;

оборудование;

транспортные средства;

иные вещи, которые в процессе использования не теряют своих натуральных свойств (то есть относящиеся к непотребляемым).

Субъектами данного договора выступают арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель).

В соответствии с упомянутым документом результаты предпринимательской деятельности (плоды, продукция и доходы) являются собственностью арендатора. Иными словами, право

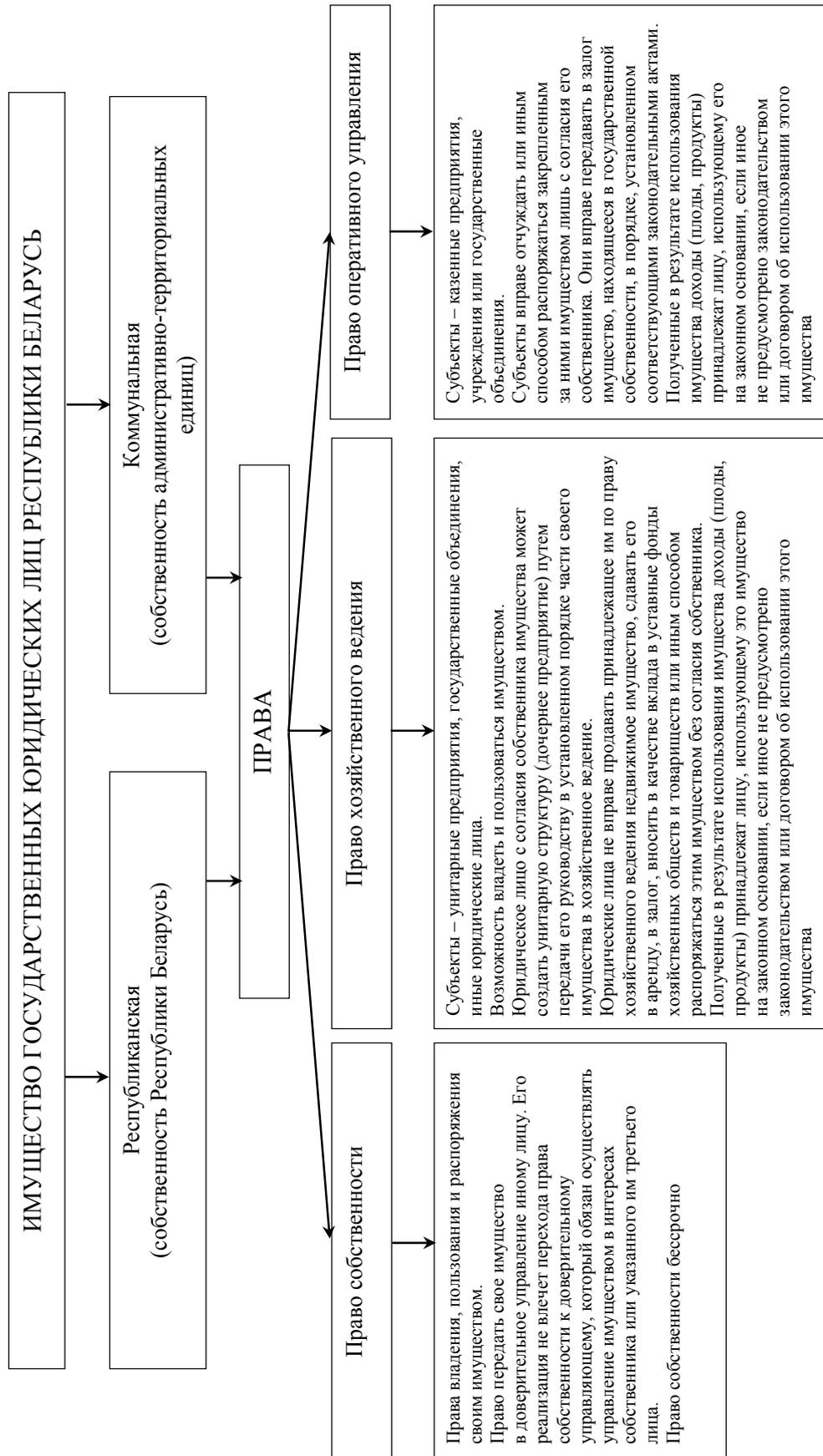


Рис. 4. Особенности имущества прав юридических лиц государственной формы собственности в Республике Беларусь

собственности на предметы договора не переходит. Это значит, что все имущественные налоги (земельный, на недвижимость, транспортный, НДС) и амортизационные отчисления уплачиваются арендатором.

Основными арендаторами недвижимого имущества являются юридические лица и индивидуальные предприниматели. Сдача в аренду недвижимого имущества осуществляется арендодателями по согласованию с вышестоящими органами государственного управления или ссудодателями. Последними производятся действия, касающиеся недвижимого имущества, переданного акционерным обществам по договорам безвозмездного пользования.

Капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, машино-места арендуются на срок не менее 3-х лет. Сокращение данного периода допускается только с согласия арендаторов.

Договор аренды должен быть заключен в письменной форме. Примерная форма данного документа утверждена постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 27 июня 2012 г. № 22.

### *Лизинг*

Отличие его от аренды состоит в том, что лизингодатель, являющийся юридическим лицом либо индивидуальным предпринимателем, обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у определенного им продавца (поставщика), и за плату предоставить арендатору (лизингополучателю) это имущество, составляющее предмет договора финансовой аренды (лизинга), во временное владение и пользование. Таким образом, в договоре фактически участвуют 3 стороны:

- структура, владеющая имущественным комплексом;
- лизингодатель;
- лизингополучатель.

Иное отличие от аренды заключается в том, что на условиях лизинга невозможно передавать некоторые непотребляемые объекты – природные, сельскохозяйственные угодья и т.д. В случае передачи в лизинг имущественного комплекса сельскохозяйственной организации дополнительно необходимо заключить договор аренды.

Опишем алгоритм, действующий при заключении договора лизинга в аграрной сфере:

лизингополучатель находит сельскохозяйственную организацию, имущественный комплекс которой он желает взять в лизинг, и узнает, согласен ли владелец продать свое имущество;

лизингополучатель обращается к лизингодателю (в этой роли зачастую выступает банк, имеющий право осуществлять лизинговую деятельность) с просьбой приобрести выбранный имущественный комплекс, а затем передать его в лизинг. В случае согласия подписывается соответствующий договор;

лизингодатель оформляет договор купли-продажи с продавцом имущества и становится собственником объекта лизинга;

продавец передает имущественный комплекс лизингополучателю;

последний совершает лизинговые платежи до окончания действия договора.

В случае передачи в лизинг имущественного комплекса неплатежеспособной сельскохозяйственной организации может быть использован механизм, представленный на рисунке 5.

Преимуществом лизинга в сравнении с договором аренды является то, что последний позволяет использовать средства от продажи лизингодателю сельхозпредприятия для возмещения его обязательств в короткие сроки, а также дает возможность распределить платежи лизингополучателя за имущественный комплекс на время действия договора лизинга. Недостатком лизинга является то, что в итоге стоимость имущественного комплекса будет выше, чем при заключении сделки купли-продажи, но при этом размер ежегодных платежей будет меньшим [3].

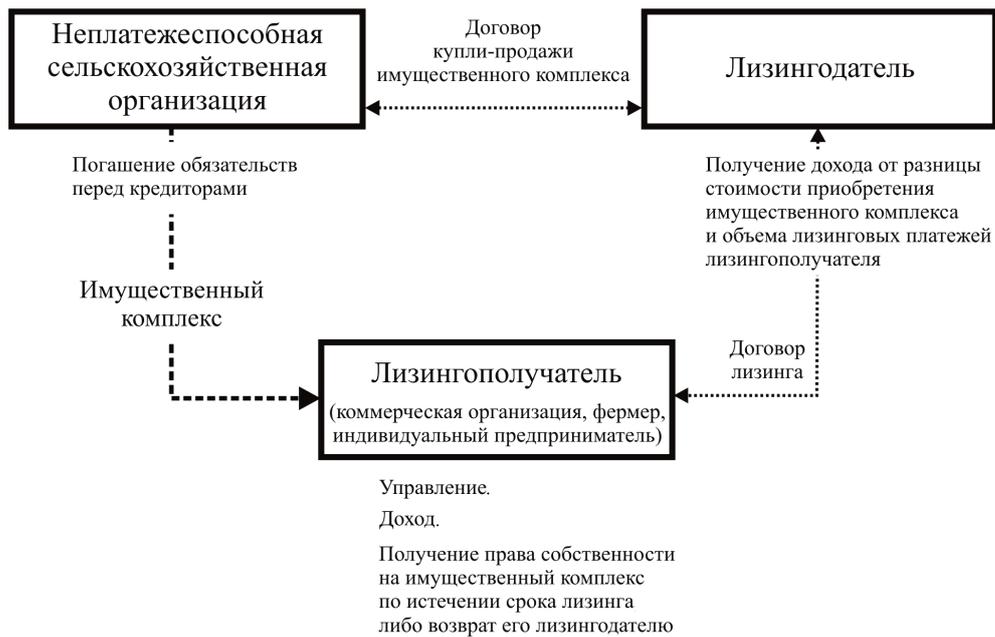


Рис. 5. Механизм передачи в лизинг имущественного комплекса неплатежеспособной сельскохозяйственной организации

### Безвозмездное пользование

Аппарат инструментальных средств регулирования имущественных отношений предусматривает возможность передачи в безвозмездное пользование имущественного комплекса сельскохозяйственной организации как альтернативу аренде, предполагающей оплату.

Включенный в Указ Президента Республики Беларусь «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом» перечень юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, которым недвижимое имущество, находящееся собственности государства и хозяйственных обществ, в уставных фондах которых более 50% акций (долей) находится в собственности Республики Беларусь и (или) ее административно-территориальных единиц, предоставляется в безвозмездное пользование, содержит 32 пункта. В нем перечислены государственные структуры, подчиненные (подотчетные) Президенту и правительству Республики Беларусь; бюджетные организации и т.д.

Сущность договора безвозмездного пользования (ссуды) определяется ст. 643 Гражданского кодекса Республики Беларусь, согласно которой одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последний обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком он ее получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором [2].

Согласно п. 1 ст. 138 Гражданского кодекса Республики Беларусь, предметами договора безвозмездного пользования могут выступать индивидуально определенные (имеющие признаки, свойственные только им, незаменимые) непотребляемые вещи, которые не теряют своих свойств в процессе использования. К таковым относятся 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 др. (п. 2 ст. 643, ч. 1 п. 1 ст. 578 Гражданского кодекса Республики Беларусь).

По договору ссуды ее получатель приобретает в отношении предмета договора права владения и пользования, но не собственности. Кроме того, имущество передается на время, по истечении которого оно должно быть возвращено.

Субъектами договоров безвозмездного пользования выступают ссудодатели (собственники и иные лица, управомоченные на то ими или законодательством) и ссудополучатели (юридические лица и индивидуальные предприниматели). Следует отметить, что коммерческая организация не вправе передавать имущество в безвозмездное пользование лицу, являющемуся ее учредителем, участником, руководителем, а также членом ее органов управления или контроля (п. 2 ст. 644 Гражданского кодекса Республики Беларусь).

Согласно подп. 2.13 п. 2 Указа Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. № 150 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом», юридические лица и индивидуальные предприниматели, которым передается в безвозмездное пользование недвижимое имущество, находящееся в собственности государства, а также хозяйственных обществ, в уставных фондах которых более 50% акций (долей) принадлежат Республике Беларусь и (или) ее административно-территориальным единицам, обязаны возмещать ссудодателям:

- начисленную амортизацию;
- земельный налог или арендную плату за земельные участки;
- налог на недвижимость;
- соответствующие расходы на эксплуатацию, капитальный и текущий ремонт используемого недвижимого имущества;
- затраты на потребляемую электроэнергию и коммунальные услуги, включая отопление [4].

#### *Доверительное управление*

Альтернативной формой хозяйственному ведению и оперативному управлению может быть доверительное управление имуществом, в котором участвуют 2 стороны – вверитель и доверительный управляющий. Согласно ст. 895 Гражданского кодекса Республики Беларусь, суть их отношений состоит в том, что одна сторона передает другой на определенный срок имущество, а другая обязуется в интересах вверителя или указанного им лица (выгодоприобретателя) за вознаграждение осуществлять доверительное управление этим имуществом. Последнее предполагает передачу активов (такowymi могут являться ценные бумаги, денежные средства, недвижимость и т.д.) в управление доверенному лицу, которое обеспечивает владельцу активов получение прибыли за определенное вознаграждение.

Объектами доверительного управления могут выступать акции, предприятия и их имущественные комплексы. Не может быть передано в доверительное управление имущество, находящееся в хозяйственном ведении и оперативном управлении (ст. 132 и 196 Гражданского кодекса Республики Беларусь) [2].

Регулирование имущественных отношений при передаче в доверительное управление акций, принадлежащих государству, регулируются следующими нормативными актами:

Указом Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. № 150 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом»;

Указом Президента Республики Беларусь от 4 июля 2016 г. № 253 «О мерах по финансовому оздоровлению сельскохозяйственных организаций»;

Указом Президента Республики Беларусь от 2 октября 2018 г. № 399 «О финансовом оздоровлении сельскохозяйственных организаций»;

постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2009 г. № 1929 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 26 августа 2008 г. № 445» [4].

#### *Отчуждение имущества*

Оно возможно в формах приватизации, реорганизации, продажи, а также иных.

Согласно Указу Президента Республики Беларусь от 10 мая 2019 г. № 169 «О распоряжении государственным имуществом», под отчуждением следует понимать передачу последнего из собственности Республики Беларусь в коммунальную или частную, а также из коммунальной – в собственность Республики Беларусь или частную; из собственности одной административно-территориальной

единицы – в собственность другой. Отчуждение имущества может производиться на возмездной или безвозмездной основе, в том числе путем внесения в уставный фонд юридического лица [6].

Приватизация предполагает продажу объектов государственной собственности в порядке и на условиях, установленных правовыми нормами. Согласно Закону Республики Беларусь от 19 января 1993 г. № 2103-ХІІ «О приватизации государственного имущества и преобразовании государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества», субъектами приватизации могут быть:

- физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели;
- иностранные граждане и лица без гражданства;
- юридические лица Республики Беларусь, за исключением государственных организаций и хозяйственных обществ, в уставных фондах которых количество акций (размеры долей), принадлежащих Республике Беларусь и (или) ее административно-территориальным единицам, превышает 50%;
- иностранные государства и их административно-территориальные единицы;
- международные организации;
- иностранные юридические лица, а также организации, не являющиеся таковыми [5].

Как отмечают многие исследователи, оптимальной структурой собственности является такая, которая обеспечивает полноценную реализацию функций, возложенных на государство в части осуществления регулирования экономики, поддержания обороноспособности, решения социальных задач, а также способствует удовлетворению потребностей общества, эффективному использованию производственных ресурсов, осуществлению расширенного воспроизводства, внедрению инноваций и укреплению экономической безопасности страны [7].

#### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Антонова, Н. Б. Государственное регулирование экономики / Н. Б. Антонова, О. Б. Хорошко. – Минск: Академия управления при Президенте Республики Беларусь, 2019. – 285 с.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс]: 7 декабря 1998 г. № 218-З: принят Палатой представителей 28 октября 1998 г.: одобрен Советом Республики 19 ноября 1998 г., в редакции от 17 июля 2018 г. // Консультант Плюс: Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
3. Кисельков, Н. Лизинг предприятия как имущественного комплекса в Республике Беларусь [Электронный ресурс] / Н. Кисельков. – Режим доступа: <http://www.nbrb.by/bv/articles/10335.pdf>. – Дата доступа: 14.06.2019.
4. О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом [Электронный ресурс]: Указ Президента Респ. Беларусь, 29 марта 2012 г., № 150 // Консультант Плюс: Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
5. О приватизации государственного имущества и преобразовании государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества [Электронный ресурс]: Закон Респ. Беларусь от 19 января 1993 г. № 2103-ХІІ // Консультант Плюс: Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
6. О распоряжении государственным имуществом [Электронный ресурс]: Указ Президента Респ. Беларусь, 10 мая 2019 г., № 169 // Консультант Плюс: Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
7. Угарина, Т. А. Экономический механизм реструктуризации отношений собственности в Республике Беларусь [Электронный ресурс] / Т. А. Угарина. – Режим доступа: <http://elib.bsu.by/bitstream/123456789/112111/1/392633.pdf>. – Дата доступа: 11.03.2019.

*Поступила в редакцию 28.07. 2019*