

9. Об экономической несостоятельности (банкротстве) : Закон Респ. Беларусь, 18 июля 2000 г., № 423-3 : в ред. Закона Респ. Беларусь от 31.12.2009 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.

#### ECONOMIC INSOLVENCY (BANKRUPTCY) OF THE INDIVIDUAL ENTREPRENEUR IN BELARUS

The introduction indicates the object of research-social relations in the field of economic insolvency (bankruptcy) of an individual entrepreneur in the Republic of Belarus.

The purpose of the study is to identify the features of the procedure of economic insolvency (bankruptcy) of an individual entrepreneur in the Republic of Belarus.

In the main part the characteristic features of the procedure of economic insolvency (bankruptcy) of an individual entrepreneur are analyzed. The practice of application of certain norms is briefly analyzed. The problem of foreclosure on the property owned by an individual entrepreneur and citizen is revealed. In particular, attention is drawn to the provisions of article 224 of the Law of the Republic of Belarus «on economic insolvency (bankruptcy)» and the status of property owned by an individual who is an individual entrepreneur. On the basis of the study the author substantiates the need to make changes in the rules of substantive and procedural law in terms of foreclosure in the course of economic insolvency (bankruptcy) of an individual entrepreneur on the property of the debtor as an entrepreneur and citizen and formulated a corresponding change in the legislation. The author believes that if the anti-crisis Manager in the proceedings on economic insolvency (bankruptcy) is given the powers that are provided to the bailiff in terms of the treatment of the debtor's property of an individual in the framework of enforcement proceedings, this will allow more clearly to carry out measures to recover from the property owned by an individual who is an individual entrepreneur and is in the stage of economic insolvency (bankruptcy).

The conclusions and proposals formulated as a result of the study can be used in law-making activities in order to improve the legislation of the Republic of Belarus on economic insolvency (bankruptcy), in research and law enforcement.

**Keywords:** anti-crisis Manager, individual entrepreneur, foreclosure on property, sale of property, claims, creditor, economic insolvency (bankruptcy).

Получено 14.09.2018

УДК 346.56

**Н. А. Дятлова**

#### ОСОБЕННОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ КАК ОБЪЕКТА КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ

В статье рассматриваются вопросы, связанные с возможностью вовлечения отдельных помещений в концессионные проекты. На основании проведенного анализа законодательства о государственно-частном партнерстве сделан вывод об отсутствии правовых запретов для заключения концессионного соглашения в отношении реконструкции отдельного помещения, а не здания целиком.

Целью исследования является решение теоретических и практических проблем, возникающих при заключении концессионного соглашения в отношении отдельного помещения, комплексный анализ помещения как объекта концессионного соглашения, определение основных особенностей, требующих учета при формировании условий концессионного проекта, выработка на этой основе рекомендаций по совершенствованию законодательства РФ в исследуемой области.

В исследовании особо отмечено, что заключение концессионного соглашения в отношении отдельного помещения связано с определенными трудностями и требует выполнения ряда условий, основные из которых следующие: требуется проведение работ по постановке

на кадастровый учет помещения, подлежащего реконструкции в рамках концессионного соглашения; требуется получение разрешения на ввод помещения в эксплуатацию, так как изменение конструктивных и иных характеристик помещения, влекущих за собой изменение высоты, площади, объема такого помещения, считается реконструкцией согласно Градостроительному кодексу РФ, относится к реконструкции здания в целом и, следовательно, влечет за собой необходимость получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также необходимость внесения изменений в сведения кадастрового учета о здании, в котором располагается помещение, прошедшее реконструкцию; требуется предоставление прав на земельный участок для осуществления реконструкции помещения с целью обеспечения доступа концессионера на земельный участок, на котором расположено данное помещение.

**Ключевые слова:** государственно-частное партнерство, концессионер, концедент, концессионное соглашение, помещение, объект концессионного соглашения, часть здания.

#### 1. Что может выступать в качестве объекта концессионного соглашения?

В работах российских исследователей не раз возникал вопрос, что может выступать в качестве объекта ГЧП [1, с. 50], [2, с. 2037–2046], [3, с. 4–5], [4, с. 37–44].

Смысл категории «объект концессионного соглашения» состоит в установлении для него определенного правового режима, то есть другими словами возможности или невозможности совершения с ним определенных действий, влекущих за собой юридические последствия.

Закон о концессионных соглашениях не дает определение объекта концессионного соглашения ни в ст. 3 «Концессионное соглашение», ни в ст. 4, посвященной непосредственно объекту концессионного соглашения, и которая дает лишь перечень объектов концессионного соглашения.

В соответствии с ч. 1 ст. 3, ч. 1 ст. 4 Федерального закона «О концессионных соглашениях» (далее – Закон о концессионных соглашениях) в состав объекта концессионного соглашения может включаться: недвижимое имущество; недвижимое и движимое имущество, технологически связанные между собой и предназначенные для осуществления деятельности по концессионному соглашению; объекты информационных технологий, либо объекты информационных технологий и технические средства обеспечения их функционирования (совокупность зданий, частей зданий или помещений, объединенных единым назначением с движимым имуществом, технологически связанные с одним или несколькими объектами информационных технологий или осуществления иной деятельности в рамках концессионного проекта).

Закон о концессионных соглашениях не устанавливает в отношении объекта недвижимого имущества каких-либо требований, не обязывает включать в состав объекта исключительно целые здания, строения, сооружения.

Тем не менее, на практике нередко возникает вопрос о правомерности включения в качестве объекта концессионного соглашения помещения в здании. Нередко возникают ситуации, когда стороны заинтересованы в реализации концессионного проекта в отношении помещения, а не целого здания (например, в случае реконструкции объекта социально-культурного назначения, занимающего один или несколько этажей в здании и т. п.)

Закон о концессионных соглашениях не отвечает прямо на вопрос, правомерно ли заключить концессионное соглашение в отношении помещения и отвечает ли помещение требованиям, которые предъявляются к объекту концессионного соглашения.

Необходимо отметить, что Закон о концессионных соглашениях только в двух случаях прямо дает отсылку к тем ситуациям, когда именно здания/строения/со-

оружения могут выступать в качестве отдельных видов объектов концессионного соглашения: в случае зданий, сооружений, предназначенных для взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов и в случае зданий, строений и сооружений, предназначенных для складирования, хранения и ремонта имущества Вооруженных Сил РФ.

Необходимо отметить, что в изменениях к федеральному закону № 115-ФЗ от 29.06.2018 г. прямо отмечено, что части здания или помещения могут выступать в качестве объекта концессионного соглашения в случае, предусмотренном для центров обработки данных (ЦОД).

В остальных случаях ч. 1 ст. 4 Закона о концессионных соглашениях, не содержит ограничений в отношении объектов, а именно в отношении помещений.

В таком случае возникает вопрос, а может ли помещение как объект недвижимости выступать объектом концессионного соглашения? Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую ГК РФ...» было установлено, что с 1 января 2017 г. к недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. При этом сведения о помещениях включаются в Единый государственный реестр недвижимости согласно федеральному закону № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (часть 7 статьи 1).

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что использование части помещения для реализации концессионного проекта возможно лишь в случае обязательной постановки такого помещения на кадастровый учет. В отношении обязательной постановки помещения на кадастровый учет до 1 января 2017 г. существовала противоречивая судебная практика, однако в настоящий момент в связи с принятием изменений в ГК РФ, требование о кадастровом учете помещения для реализации концессионного соглашения является обязательным.

Например, в Постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 29.06.2018 № Ф04-2483/2018 по делу № А03-17442/2017 арбитражный суд установил, что в рассматриваемом случае законодательство не содержало обязанности собственника части здания по постановке на кадастровый учет переданной в пользование части объекта недвижимого имущества. Поэтому отсутствие кадастрового учета части здания при одновременном наличии документов, позволяющих идентифицировать передаваемую по концессионному соглашению часть здания, суд не счел основанием для отказа в регистрации обременения части здания.

В концессионном соглашении стороны согласовали и описали сведения о части здания, приложив к нему копию технического паспорта здания с выкопировками, содержащими графическое описание передаваемых во владение и пользование общества помещений, и акт приема-передачи, позволяющие с должной степенью достоверности идентифицировать спорный объект концессионного соглашения.

На основании произведенного анализа и во избежание споров предлагается внести изменения в Закон о концессионных соглашениях и указать часть помещения в качестве объекта концессионного соглашения.

## 2. Реконструкция помещения.

Градостроительный кодекс РФ под реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) понимает изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих

строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов. При этом Градостроительный кодекс РФ устанавливает, что помещение относится к части объекта капитального строительства (ч. 4 ст. 39 Градостроительного кодекса РФ).

В то же время, Федеральный закон № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» (ч. 3 ст. 3) к реконструкции объекта концессионного соглашения относит мероприятия по его переустройству на основе внедрения новых технологий, механизации и автоматизации производства, модернизации и замены морально устаревшего и физически изношенного оборудования новым более производительным оборудованием, изменению технологического или функционального назначения объекта концессионного соглашения или его отдельных частей, иные мероприятия по улучшению характеристик и эксплуатационных свойств объекта концессионного соглашения.

Таким образом, можно сделать вывод, что понятие реконструкции, установленное в Законе о концессионных соглашениях, не ограничивает работы, проводимые на основании концессионного соглашения, исключительно работами в отношении целого здания (а также строения или сооружения). Часть здания, строения или сооружения также может быть объектом реконструкции.

В этом случае возможно две ситуации, когда для эксплуатации этой части здания в результате произведенной реконструкции требуется разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (ст. 55 Градостроительного кодекса РФ), и когда для осуществления реконструкции и эксплуатации концессионером помещения (части здания), мероприятия по улучшению которого не охватываются понятием реконструкции согласно Градостроительного кодекса РФ, то в таком случае не требуется получения разрешения на строительство.

В связи с этим также возникает вопрос учета произведенных в ходе реконструкции изменений. Представляется, что осуществление работ по концессионному соглашению в отношении помещения как объекта концессионного соглашения может как повлечь за собой изменение параметров и характеристик здания, в котором помещение расположено (например, в случае, если осуществлялась пристройка помещения к зданию, что повлекло за собой изменение параметров здания, а именно площади здания), так и не повлечь за собой такое изменение параметров здания. В последнем случае изменений сведений кадастрового учета о здании не требуется, тогда как в первом случае учет произведенных изменений, которые касаются параметров и характеристик здания в целом, потребуется в соответствии с частью 6 статьи 40 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости», которая устанавливает, что государственный кадастровый учет помещений в связи с изменением их характеристик или вновь созданных или образованных помещений, расположенных в здании, сооружении, в результате реконструкции которых изменены параметры здания, сооружения (количество этажей, площадь, высота, произведена надстройка, перестройка, расширение), осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом изменений характеристик таких реконструированных здания, сооружения в случае, если в отношении указанных помещений ранее был осуществлен государственный кадастровый учет.

3. Предоставление земельного участка под реконструкцию помещения в рамках концессионного соглашения.

Земельный участок, на котором располагается объект концессионного соглашения и (или) который необходим для осуществления концессионером деятельности, предусмотренной концессионным соглашением предоставляется концессионеру в аренду (субаренду) или на ином законном основании (ч. 1 ст. 11 Закона о концессионных соглашениях). Таким образом, законодатель подчеркивает, что земельный участок предоставляется для создания и (или) реконструкции объекта концессионного соглашения и (или) для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением.

На практике реализация концессионных проектов в отношении части здания или помещения осуществляется, как правило, с предоставлением земельного участка концессионеру на праве аренды или концессионным соглашением предусмотрено отсутствие необходимости предоставления земельного участка для осуществления реконструкции объекта концессионного соглашения.

Представляется невозможной ситуация, когда реконструкция помещения осуществляется без доступа на земельный участок, на котором расположено здание, в котором находится помещение. В данной ситуации, когда права на земельный участок не предоставлены, концессионер лишается гарантированного доступа к земельному участку для проведения реконструкции помещения в здании. В связи с этим, представляется нарушением закона указание в концессионном соглашении на отсутствие необходимости в предоставлении земельного участка для реконструкции помещения/части здания как объекта концессионного соглашения. Поэтому при решении вопроса о формах предоставления прав на земельный участок концессионеру представляется целесообразным предоставить земельный участок на праве аренды. Это может быть аренда со множественностью лиц на стороне арендатора.

Существует также позиция, при которой одной из форм предоставления прав на земельный участок может выступать форма установления сервитута на данный земельный участок. Согласно ст. 39.9 Земельного кодекса РФ предусмотрены ограничения по субъекту, которому в постоянное (бессрочное) пользование могут быть предоставлены находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, а согласно ст. 39.10 Земельного кодекса РФ предусмотрены ограничения по субъекту, которому в безвозмездное пользование могут быть предоставлены находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, включая по срокам и целям такого предоставления.

Ограничения в предоставлении концессионеру земельных участков для целей реконструкции помещения/части здания в случае наличия на весь земельный участок права постоянного (бессрочного) пользования или права безвозмездного пользования не дают возможности предоставления части такого земельного участка в аренду или субаренду, так как общая презумпция гласит: «Никто не может передать другому больше права, чем имеет сам» (*Nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet*). Право аренды предоставляет больше прав концессионеру, чем существующее право постоянного (бессрочного) пользования, что противоречит законодательству РФ. Поэтому в ряде случаев возможной правовой формой, при помощи которой можно предоставить такой земельный участок для целей реализации концессионного проекта является сервитут – право ограниченно-

го пользования таким земельным участком. Однако остается неразрешенным вопрос, каким образом будет оформляться сервитут на данный земельный участок. В данном случае представляется, что это будет публичный сервитут, то есть тот, при котором права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются законом или иным нормативным правовым актом, которыми установлен публичный сервитут.

#### *Список литературы*

1. Белицкая, А. В. Правовое регулирование государственно-частного партнерства : моногр. / А. В. Белицкая. – М. : Статут, 2012. – С. 50.
2. Засыпкин, Д. Ю. Объект концессионного соглашения / Д. Ю. Засыпкин // Право и политика. – 2010. – № 11. – С. 2037–2046.
3. Попов, А. И. Объекты концессионных соглашений / А. И. Попов // Адвокатская практика. – 2007. – № 6. – С. 4–5.
4. Шабров, Р. В. Объект концессионного соглашения и права концессионера на него / Р. В. Шабров // Законодательство и экономика. – 2009. – № 4. – С. 37–44.
5. Градостроительный кодекс РФ : 29 дек. 2004 г., № 190-ФЗ // СЗ РФ, 3 янв. 2005 г., № 1 (часть 1). – Ст. 16.
6. Гражданский кодекс РФ, часть 1 : 30 нояб. 1994 г., № 51-ФЗ и часть 2 : 26 янв. 1996 г., № 14-ФЗ // СЗ РФ, 5 дек. 1994 г., № 32, ст. 3301 ; СЗ РФ, 29 янв. 1996 г., № 5. – Ст. 410.
7. Земельный кодекс РФ : 25 окт. 2001 г., № 136-ФЗ // СЗ РФ, 29 окт. 2001 г., № 44. – ст. 4147.
8. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 29 июня 2018 г., № Ф04-2483/2018 по делу № А03-17442/2017.

#### ISSUES AROUND PART OF A PROPERTY AS THE SUBJECT MATTER OF A CONCESSION AGREEMENT

The article sets out the issues connected with the use of part of a property in a concession project. On the basis of an analysis of public-private partnership legislation it is understood that there are no legal restrictions on entering into a concession agreement for the redevelopment of part of a property, as opposed to the whole building.

The purpose of the research is to address theoretical and practical problems that arise when entering into a concession agreement for part of a property, providing a comprehensive analysis of property as the subject matter of a concession agreement, identifying the main issues that need to be addressed when drafting the terms of a concession agreement, as well as providing recommendations for improving Russian legislation in this area.

It is important to note that entering into a concession agreement in respect of a property creates a number of problems and requires that a number of points be considered, amongst which are: undertaking works for the cadastral registration of the premises that will be redeveloped under a concession agreement; obtaining permission to develop part of a property since changes to the construction or its character, which include a change to the height, area and size of a property, is considered to be a reconstruction/redevelopment in accordance with the Urban Planning Code of the Russian Federation, and requires that a permit be obtained to develop the premises, as well as the need to make changes to the cadastral records of the building in which part has undergone redevelopment; and requirement to provide rights to land plots to undertake the redevelopment of the premises in order to provide access for the concessionaire.

**Keywords:** public-private partnership, concessionaire, conessor, concession agreement, premises, the subject of a concession agreement, part of a property.

Получено 18.09.2018