

соответствующей инфраструктурой. Биржевая торговля и государственные закупки – также в первоочередных планах сведения к единым стандартам и открытому доступу. Таким образом, для государственных органов предстоит большая экспертно-аналитическая нагрузка по оценке необходимости внесения изменений и дополнений в акты национального законодательства, для субъектов хозяйствования – возможна корректировка маркетинговых и сбытовых стратегий, расширение способов и оснований защиты прав и законных интересов.

Библиографические ссылки

1. Договор о Евразийском экономическом союзе [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс, 2021.
2. Суд ЕАЭС – Судебные дела [Electronic resource]. https://courteurasian.org/court_cases/eaew/ (дата обращения: 28.10.2021).
3. Исполинов А. С. Суд ЕАЭС: конкурентное право Союза существует и должно активно применяться. Открывается новая сфера для юристов-практиков [Электронный ресурс] URL: https://zakon.ru/blog/2017/04/24/sud_eaes_konkurentnoe_pravo_soyuza_suschestvuet_i_dolzno_aktivno_primenyatsya_otkryvaetsya_novaya_s (дата обращения: 06.09.2019).
4. Дьяченко Е. Б., Энтин К. В. Свойства права Евразийского экономического союза сквозь призму практики Суда ЕАЭС // Журнал российского права. 2018. № 5. С.123–133.
5. Стратегические направления развития евразийской интеграции до 2025 года [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс, 2021.

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ АРЕНДЫ ИЗОЛИРОВАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

А. А. Привалов

*Академия управления при Президенте Республики Беларусь,
ул. Московская, 17, 220007, г. Минск, Беларусь, pravobel1980@gmail.com*

Определены проблемы, возникающие в процессе исполнения договоров аренды изолированных помещений, находящихся в республиканской собственности. С учетом правоприменительной и судебной практики Республики Беларусь, зарубежного опыта аренды коммерческой недвижимости предложены рекомендации по дальнейшему совершенствованию правового регулирования аренды изолированных помещений, находящихся в республиканской собственности.

Ключевые слова: аренда изолированных помещений, находящихся в собственности Республики Беларусь

Предоставление в аренду изолированных помещений, находящихся в республиканской собственности, является одной из форм наиболее эффективного распоряжения имуществом Республики Беларусь.

За первое полугодие 2021 г. в аренду было сдано 3,32 % от общей площади недвижимого имущества, находящегося в республиканской собственности [1, ст. 4], а размер поступлений в республиканский бюджет от сдачи в аренду имущества (за

исключением земельных участков) за указанный период составил порядка 69,5 млн. рублей [2, ст. 20].

В Республике Беларусь действует ряд актов законодательства, регулирующих аренду изолированных помещений, находящихся в республиканской собственности, в том числе и Указ Президента Республики Беларусь от 29.03.2012 г. № 150 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом» (далее – Указ № 150).

В настоящее время Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь разработан проект нового Указа Президента Республики Беларусь «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом», в котором предлагается ряд новелл, в частности появляется возможность приостановления обязанности арендатора по уплате арендной платы в случае невозможности пользоваться переданным в аренду имуществом по инициативе арендатора [3, ст. 8], а также вводится такое понятие, как «периодическая аренда» [4, ст. 17].

Указом № 150 достаточно детально урегулированы вопросы предоставления в аренду изолированных помещений, находящихся в республиканской собственности, установлена методика определения и изменения размера арендной платы, введен единый механизм заключения договоров аренды такого имущества.

В то же время на практике возникают различные проблемы в процессе исполнения заключенных в соответствии с требованиями Указа № 150 договоров аренды. В частности, ни Указом № 150, ни принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами:

- 1) не установлены особенности заключения договоров аренды изолированных помещений, находящихся в республиканской собственности, с нерезидентами Республики Беларусь;

- 2) не предусмотрен специальный механизм обеспечения исполнения арендатором обязательств по уплате арендной платы и по возмещению коммунальных, эксплуатационных и других платежей;

- 3) не регламентирован порядок и сроки внесения изменений и (или) дополнений в договор аренды изолированных помещений, находящихся в республиканской собственности, в случае реорганизации арендатора;

- 4) не установлена дополнительная обязанность арендатора нести расходы по узакониванию выполненных им с нарушением требований действующего законодательства неотделимых улучшений арендуемого имущества, в том числе и в период после прекращения договора аренды;

- 5) отсутствует такое самостоятельное основание прекращения договора аренды, как открытие процедуры принудительной (упрощенной) ликвидации в отношении арендатора.

Некоторые трудности вызывает и реализация нормы об одностороннем отказе от договора аренды изолированного помещения, находящегося в республиканской собственности, когда такой отказ предусмотрен договором.

С учетом правоприменительной и судебной практики Республики Беларусь, зарубежного опыта аренды коммерческой недвижимости, для повышения качества правового регулирования аренды изолированных помещений, находящихся в республиканской собственности, необходимо:

- разработать типовую форму договора аренды изолированных помещений, находящихся в республиканской собственности, заключаемую с нерезидентами Республики Беларусь, в которой предусмотреть действенные меры по обеспечению

исполнения обязательств арендатора нерезидента, а также арбитражную оговорку, в полной мере соответствующей интересам арендодателя;

- разработать порядок стимулирования арендатора при подписании договора аренды изолированного помещения, находящегося в республиканской собственности, с применением дополнительного механизма обеспечения исполнения обязательств по внесению установленных заключенными договорами платежей (поручительство третьих лиц, залог имущества, гарантийный депозит и иные);

- подробно регламентировать порядок и условия ограничения доступа арендатору в арендуемое помещение, определить перечень возмещаемых арендатором за указанный период убытков арендодателя;

- установить обязанность сторон по договору аренды изолированного помещения, находящегося в республиканской собственности, на внесение изменений и (или) дополнений в такой договор в связи с реорганизацией и (или) переименованием арендатора в месячный срок с момента возникновения соответствующего основания;

- установить запрет на передачу арендатором – юридическим лицом своих прав и (или) обязанностей по договору аренды изолированного помещения, находящегося в республиканской собственности, вновь создаваемому в процессе реорганизации в форме выделения юридическому лицу без предварительного письменного согласия арендодателя;

- установить дополнительную обязанность арендатора нести финансовые расходы по узакониванию выполненных им с нарушением требований действующего законодательства неотделимых улучшений переданного в аренду имущества, в том числе и после прекращения договора аренды;

- предусмотреть такое самостоятельное основание прекращения договора аренды, как открытие процедуры принудительной (упрощенной) ликвидации в отношении арендатора по решению регистрирующего органа;

- предусмотреть четкий порядок и перечень условий для реализации арендодателем одностороннего отказа от договора аренды изолированного помещения, находящегося в республиканской собственности;

- предусмотреть право арендатора в одностороннем внесудебном порядке отказать от договора аренды при условии оплаты штрафа в размере трехмесячной арендной платы;

- предусмотреть возможность предоставления арендатору «арендных каникул» на нормативный срок выполнения работ по модернизации или реконструкции переданного в аренду изолированного помещения, без последующего возмещения арендатору стоимости таких работ.

Таким образом, в Республике Беларусь преобладает диспозитивность в правовом регулировании аренды изолированных помещений, находящихся в республиканской собственности, за исключением вопросов выбора способа и порядка заключения договора аренды, а также методики определения и изменения размера арендной платы. Вместе с тем внедрение перечисленных выше предложений создаст необходимые условия для дальнейшего совершенствования правового регулирования аренды изолированных помещений, находящихся в республиканской собственности, и позволит уменьшить количество возникающих в указанной сфере судебных споров.

Библиографические ссылки

1. Информация о сданных в аренду, переданных в безвозмездное пользование, неиспользуемых зданиях, сооружениях, изолированных помещениях, находящихся в

республиканской собственности [Электронный ресурс]. URL: https://www.gki.gov.by/ru/activity_branches-estate-analitika-info/ (дата обращения: 10.10.2021).

2. Январь – июнь 2021 года [Электронный ресурс]. URL: https://www.minfin.gov.by/ru/budgetary_policy/analytical_reports/2021/ (дата обращения: 10.10.2021).

3. Проект Указа Президента Республики Беларусь «Об аренде и безвозмездном пользовании имуществом» [Электронный ресурс]. URL: http://gki.gov.by/ru/obsuzhdenie_npa/ (дата обращения: 10.10.2021).

4. Приложение к проекту Указа Президента Республики Беларусь «Об аренде и безвозмездном пользовании имуществом» [Электронный ресурс]. URL: <https://forumpravo.by/forums/?forum=15&topic=16358#post189761> (дата обращения: 10.10.2021).

СУЩНОСТЬ И ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРИРОДА КОРПОРАЦИИ

С. П. Протасовицкий

*Белорусский государственный университет,
пр. Независимости, 4, 220030, г. Минск, Беларусь, pratasavitski@bsu.by*

Приведены теоретические взгляды на природу корпорации, сформированные в западноевропейской и англо-американской традиции. Они обнаруживают две основные позиции: фикция и реальность корпоративных образований. Предложено авторское видение сущности корпорации, показана ее юридическая природа. По мнению автора, корпорации возникают по воле индивидов, а не в силу права. Последнее, признавая ту или иную корпорацию, не порождает ее, а придает корпорации определенную правовую форму (юридическое лицо, договор).

Ключевые слова: корпорация; организация; личное обособление; корпоративная воля; имущественное обособление; корпоративное имущество; юридическое лицо; договор; теория фикции; теория реальности.

Объясняя природу корпорации, юристы обычно начинают свои рассуждения с римского права. Вместе с тем «...в дошедших до нас систематических изложениях начал римского права... мы не найдем особой рубрики о таких субъектах гражданского права, которые, не будучи людьми... имеют частную правоспособность и обособляются [рассматриваются] в гражданском обороте наравне с частными лицами. Деление лиц на две категории: физических и юридических... составляющее неизбежную принадлежность всех современных систем частного права, явилось не в римской, а в позднейшей юриспруденции. Однако, ни римская юридическая жизнь не могла обойтись без признания особого рода субъектов гражданского права, не совпадающих с естественными лицами, ни римская юридическая наука не могла игнорировать действительного существования таких субъектов» [1, с. 1]. Раскрывая их признаки, авторы традиционно обращаются к конструкциям *societas* и *universitas*. «Как известно, *societas* (товарищества) основывались на неформальном договоре частных лиц, создававшем общую (долевою) собственность участников, и прекращались при выходе из объединения по любой причине хотя бы одного из них. В отличие от этого *universitas* (объединения) имели некоторую собственную правосубъектность, обособленное