

ловия регистрации прав на объект незавершенного строительства как единый объект недвижимости.

Что касается долевого строительства, то дольщики, вкладывающие денежные средства, остаются собственниками вносимых денежных средств и приобретенного за их счет имущества. При этом, в силу статьи 210, они передают право владения, пользования и распоряжения этим имуществом застройщику. Объем правомочий застройщика определяется договором долевого участия в строительстве. В этом договоре может быть предусмотрено и право застройщика передавать незавершенное строительство в залог от своего имени. До ввода дома в эксплуатацию с обеспечением выданного дольщику кредита может быть и залог прав дольщика.

Следовательно, при просрочке платежа по кредитному договору принудительное обращение взыскания на заложенные права производится по решению суда путем передачи банку-кредитору всех прав по договору долевого участия в строительстве. Стоимость заложенных прав для зачета погашения заемщиком обязательств по кредитному договору определяется в договоре залога. Данный договор заключается в простой письменной форме.

На практике в обеспечение исполнения кредитного договора заключается договор залога квартиры, которая поступит в собственность в будущем. Такая возможность законодательно закреплена статьей 321 и может быть использована при долевом строительстве. Форма такого договора должна соответствовать пункту 3 статьи 320, в том числе и с так называемой условной регистрацией ипотеки. В этом случае ипотека возникнет только с момента регистрации права собственности залогодателя на объект недвижимости. Однако это положение пока законодательно не закреплено. Поэтому с регистрацией таких договоров есть проблемы.

На практике встает еще много вопросов, и основным препятствием для нормального кредитования сделок с недвижимостью все же является на сегодняшний день отсутствие законодательных актов об ипотеке, в которых предусматривались бы особенности залога всех видов недвижимости. Хотелось бы, чтобы это был единый нормативный акт.

И.П. Кузьмич

ПОНЯТИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО КООПЕРАТИВА ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ И РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В соответствии со статьей 107 ГК Республики Беларусь производственным кооперативом (артелью) признается коммерческая ор-

ганизация, участники которой обязаны внести имущественный паевой взнос, принимать личное трудовое участие в его деятельности и нести субсидиарную ответственность по обязательствам производственного кооператива в равных долях, если иное не определено в уставе, в пределах, установленных уставом, но не меньше величины полученного годового дохода в производственном кооперативе.

Анализ норм гражданского законодательства позволяет выделить следующие признаки производственного кооператива как организационно-правовой формы юридического лица:

1. Производственный кооператив, подобно товариществам и обществам, представляет собой коммерческую организацию, основанную на началах членства, т.е. корпорацию.

2. Это объединение физических лиц, не являющихся предпринимателями. Деятельность кооператива можно рассматривать как “форму коллективного предпринимательства” или как “совместное ведение предпринимательской деятельности”. Речь при этом не идет об индивидуальном участии в предпринимательской деятельности, как это имеет место, например, в хозяйственных товариществах (кооператив, как форма совместного ведения предпринимательской деятельности, рассматривался еще в германском Законе о производственных и хозяйственных кооперативах от 1 мая 1889 г., который является действующим и до настоящего времени).

3. Производственный кооператив — это объединение граждан, участвующих в его деятельности личным трудом, то есть, в отличие от хозяйственных обществ и товариществ, производственный кооператив основан не только и не столько на объединении имущества участников, сколько на их совместном личном трудовом участии в деятельности созданной ими организации.

4. Паявые взносы членов кооператива и их размер сами по себе не влияют ни на количество голосов, имеющих у его членов, ни на размер получаемого ими дохода. В соответствии с пунктом 4 статьи 110 ГК каждый член кооператива имеет один голос при принятии решений независимо от размера пая, а чистый доход распределяется между его членами в соответствии с их трудовым участием, а не пропорционально паям (вкладам), что, в свою очередь, не свойственно обществам и товариществам.

5. При этом члены кооператива несут субсидиарную ответственность по его обязательствам, в отличие от акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью. Данная дополнительная ответственность является ограниченной, в отличие от товарищества. И не является солидарной, в отличие от обществ с дополнительной ответственностью и хозяйственных товариществ.

Следует отметить, что нормы Гражданского кодекса Республики Беларусь о производственных кооперативах существенным образом

отличаются от аналогичных норм Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 107 ГК РФ производственным кооперативом (артелью) признается добровольное объединение граждан на основе членства для совместной производственной или иной хозяйственной деятельности (производство, переработка, сбыт промышленной, сельскохозяйственной и иной продукции, выполнение работ, торговля, бытовое обслуживание, оказание других услуг), основанной на их личном трудовом и ином участии и объединении его членами (участниками) имущественных паевых взносов. Законом и учредительными документами производственного кооператива может быть предусмотрено участие в его деятельности юридических лиц.

Можно отметить следующие отличия данного определения от определения производственного кооператива, закрепленного в белорусском законодательстве: во-первых, подчеркивается добровольный характер объединения граждан, во-вторых, устанавливается сфера деятельности производственных кооперативов, в-третьих, предусмотрено помимо личного трудового участия также иное участие граждан в деятельности кооператива, в-четвертых, допускается участие в его деятельности юридических лиц.

“Иное участие” означает возможность участия в ограниченных размерах не только личным трудом, но и исключительно имущественными вкладами. Это обусловлено, в первую очередь, тем, что в современном имущественном обороте кооперативы, основанные исключительно на личном труде их участников, неизбежно будут оттеснены более мощными в экономическом отношении хозяйственными обществами (объединениями капиталов). Подобное участие возможно также и для юридических лиц, применительно к которым вообще нельзя говорить об их “личном трудовом участии” в деятельности кооператива. Такие “финансовые участники” должны способствовать укреплению имущественной базы кооператива, получая взамен доход на вложенный в кооператив капитал. Для того чтобы “финансовые участники” не преобладали среди других членов кооператива, фактически превращая его тем самым в хозяйственное товарищество или в общество, их число ограничивается.

Анализ норм российского законодательства о производственной кооперации позволяет нам сделать вывод о том, что они носят более прогрессивный характер по сравнению с законодательством Республики Беларусь. Так как сведение о понятии производственного кооператива в белорусском законодательстве исключительно относится к артельному типу организации производства, когда участие в деятельности кооператива ограничивается лишь участием физических лиц, на наш взгляд, является серьезным препятствием для развития

производственных кооперативов. Поскольку это делает кооперативы более уязвимыми в современном имущественном обороте и, как результат, более привлекательными для субъектов хозяйствования иных форм организации, юридических лиц.

Л.А. Козыревская

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ВЗАИМООТНОШЕНИЯ ГОСУДАРСТВА И ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ КООПЕРАЦИИ

Анализируя хозяйственные отношения в Республике Беларусь, нельзя не принимать во внимание такое важное звено экономической системы, как потребительская кооперация, удельный вес которой в товарообороте республики на конец 1999 г. составил 19,7 %. Формирование рыночных отношений в этом секторе экономики охватывает широкий спектр проблем. К одной из центральных относится проблема формирования и развития организационно-правовых форм и структуры управления потребительской кооперацией. Сформировавшись в эпоху административно-командных методов управления, централизованная система руководства потребительской кооперацией неадекватна требованиям развивающегося рынка. Став частью хозяйственной системы советского государства, потребительская кооперация, по сути дела, утратила свои сущностные характеристики общественной самостоятельной организации, создаваемой гражданами для обеспечения и защиты своих интересов. Здесь уместно задавать вопрос: перед кем защищались эти интересы? Первоначально потребительские общества возникали как средство защиты экономически слабых общественных групп перед крупными торговыми, а впоследствии промышленным капиталом, навязывающих невыгодные им условия потребления. Но после Октябрьской революции единственным собственником средств производства становится государство, именно оно определяет условия всех товарообменных операций и, следовательно, те социальные функции, которые потребительская кооперация выполняла ранее, утратили свое значение. Логично было бы ожидать, что существующая система потребительской кооперации позволяет гарантировать интересы человека перед государством, т.е. выступит в качестве одного из институтов гражданского общества, инструментом сохранения определенной степени автономии гражданина от государства. Однако сложившаяся в Советском Союзе административно-командная система по своей сути не могла допустить существование подобного институ-