

# Правовая природа имущественных паев

## или некоторые особенности инвестирования в активы КСП

*В последнее время все больше инвесторов, как отечественных, так и иностранных, рассматривают сельское хозяйство Украины как перспективную сферу для капиталовложений. Юридические особенности инвестиционной деятельности в этой сфере заключаются, среди прочего, в том, что инвестору приходится иметь дело с неким специфическим правовым инструментом – имущественным паем, правовой режим которого определен действующим законодательством Украины весьма нечетко, что порождает определенные сложности на практике. В предлагаемой статье будет проанализирован правовой статус имущественного пая, порядок его приобретения, процедура выделения имущества в натуре и другие смежные вопросы.*

### Имущественные паи: зачем это нужно?

Взятый Украиной сразу после получения независимости курс на рыночную экономику подразумевал, в частности, приватизацию значительной части государственной экономики, включая сельское хозяйство. Однако передать одновременно огромные имущественные комплексы государственных экономий в частную собственность и заставить их эффективно работать в условиях экономических реформ оказалось практически невозможно. Это послужило предпосылкой для внедрения специфических правовых механизмов приватизации, позволявших, с одной стороны, дать частным лицам ощущение экономической свободы, а с другой – сохранить целостность сложившихся экономических отношений на базе бывших государственных предприятий и коллективных хозяйств. Одним из таких специфических механизмов стало паевание имущества. Конструкция имущественного пая в сельском хозяйстве позволила наделить участников определенными имущественными правами, гарантированными конкретными обязательствами коллективных сельскохозяйственных предприятий (КСП) по передаче имущества в будущем, и, в то же время, сохранить это имущество в коллективной собственности таких КСП, продолжавших на его базе осуществлять хозяйственную деятельность.

Конструкция имущественного пая в украинском законодательстве довольно неоднозначна. В нормативно-правовых актах отсутствует даже определение самого понятия. О его правовой природе можно судить только исходя из понимания условий разработки и внедрения аграрной реформы, а также на основании законодательных положений о КСП, его паевом фонде, членстве, правах пайщиков и других связанных понятиях.

Согласно определению ст. 1 Закона Украины "О коллективном сельскохозяйственном предприятии" (Закон о КСП), КСП представляет собой юридическое лицо – "добровольное объединение граждан в самостоятельное предприятие для совместного производства сельскохозяйственной продукции и товаров, действующее на принципах предпринимательства и самоуправления". Ст. 7 Закона о КСП определяет особенности режима собственности в КСП. Речь идет сразу о нескольких титулах права собственности:

- право общей долевой собственности – в отношении права совокупности членов КСП на его имущество (включенное в паевой фонд);
- с момента выхода из предприятия – право общей долевой или частной собственности – в отношении прав группы членов или отдельного члена КСП соответственно;

- право коллективной собственности – в отношении права самого КСП как юридического лица на имущество КСП.

Объектами права коллективной собственности определено фактически любое имущество КСП. Одновременно, такое имущество принадлежит на праве общей долевой собственности членам КСП. Субъектом права собственности в КСП является само КСП как юридическое лицо, а его члены – в части имущества, получаемого при выходе.

В отношении титула коллективной собственности следует отметить, что на сегодня Закон Украины "О собственности", регламентировавший этот титул, утратил силу.

Конструкция имущественного пая используется при разделении (выделении) коллективного имущества и/или выходе из КСП. Но определяется пай, как доля в паевом фонде КСП, задолго до выхода члена из КСП или раздела имущества. Право членов КСП на паевую фонд зависит от их трудового участия, обуславливающего "размер" пая. Члену КСП начисляются "дивиденды" в зависимости от его части в паевом фонде. КСП в целом рассматривается как форма ведения общего хозяйства.

Но реальные имущественные права, которые могут быть объектом гражданского оборота, появляются при имущественном отделении члена КСП от самого КСП. Так, ч. 2 ст. 9 Закона о КСП определяет, что *"право распоряжаться своим паем по собственному усмотрению член предприятия получает после прекращения членства в КСП"*. Пай может быть унаследован. В соответствии с ч. 3 ст. 9 Закона о КСП, *"в случае выхода из КСП его члены имеют право на пай натурой, деньгами или ценными бумагами в соответствии с размером и структурой паевого фонда или в другой, по согласию сторон, форме"*.

Имущественный пай как юридическая конструкция, предоставляет его владельцу некий объем имущественных прав на паевую фонд, т.е. все имущество КСП. Именно с этой точки зрения имущественные пай являются предметом инвестиционной привлекательности, поскольку они могут быть "обменяны" на конкретное имущество бывшего КСП.

П. 8 Порядка распределения и использования имущества реорганизованных коллективных сельскохозяйственных предприятий, утвержденный приказом Министерства аграрной политики Украины от 14 марта 2001 г. №62, определяет, что каждый из пайщиков *"имеет право воспользоваться своим имущественным паем одним из таких способов:*

- *объединить свой имущественный пай с паями других собственников, получить имущество в натуре в общую долевую собственность и передать его в уставный (паевой) фонд новообразуемого юридического лица, в том числе в обслуживающий кооператив;*
- *объединить свой имущественный пай с паями других совладельцев, получить имущество в натуре в общую долевую собственность, заключить договор о совместном владении, пользовании и распоряжении имуществом и передать его в аренду;*
- *получить свой имущественный пай в натуре индивидуально или вместе с членами своей семьи и использовать его по своему усмотрению;*
- *отчуждать пай каким-либо способом в установленном законом порядке"*.

## **Основные риски при инвестировании в имущественные пай**

Закон о КСП, определив правомочия члена КСП в отношении имущественного пая, не определил однозначно его статус как объекта гражданско-правового оборота. Методика уточнения состава и стоимости паевых фондов имущества КСП, в том числе

реорганизованных, утвержденная Постановлением Кабмина от 28 февраля 2001 г. №177, определяет пай как *"долю имущества члена КСП в паевом фонде, выраженную в денежной форме и в процентах от размера паевого фонда"* (подобное определение содержит проект Закона "Об осуществлении права общей долевой собственности собственниками имущественных паев бывших коллективных сельскохозяйственных предприятий" №2639).

Если принимать такой подход (хотя указанные документы не являются нормативными), при купле-продаже имущественных паев возникает необходимость соблюдения преимущественного права сосособственника купить долю в праве общей долевой собственности, гарантированное ст. 362 Гражданского кодекса Украины (ГК Украины). Закон о КСП не предусматривает специально такого режима отчуждения пая. Этот вопрос не урегулирован и подзаконными актами. В то же время, некоторые толкования и разъяснения, в частности, письмо Минагрополитики №37-25-1-12/7842 от 06 сентября 2001 г., прямо предписывают соблюдать режим продажи доли в праве общей долевой собственности при продаже имущественного пая. Такой режим предполагает получение согласия всех сосособственников на продажу доли либо отсутствие их волеизъявления приобрести долю на тех же условиях и по той же цене, по которой доля предлагается третьим лицам.

Напомним, что до выделения конкретному пайщику имущества в натуре оно является объектом общей долевой собственности. Закон о КСП фактически не разграничивает момент выхода из КСП и разделения имущества, т.е. прекращения права общей собственности. Отсутствие такого четкого разграничения породило широко распространенную ситуацию, когда имущественные паи принадлежат бывшим членам КСП, в том числе реорганизованных, а само имущество на разных правовых основаниях используется предприятиями, для которых механизмы осуществления прав членов КСП малоприменимы.

Соблюдение режима общей долевой собственности при скупке большого количества имущественных паев практически крайне затруднительно. Да и распространение такого режима на имущественные паи может быть справедливо и обоснованно оспорено, даже исходя из норм Закона о КСП. Но в целях минимизации риска перевода в судебном порядке прав приобретателя на сосособственника (пайщика – истца), предусмотренного ч. 4 ст. 362 ГК Украины, обычно рекомендуют сначала один или несколько имущественных паев приобрести способом, на который не распространяется режим преимущественного права (например, путем мены или дарения), а после этого приступить к скупке остальных паев.

Не менее актуальной проблемой для инвестора является необходимость четкого определения состава имущества, на которое такой пай или их совокупность дают права. Формально, порядок использования имущества устанавливается договором между сосособственниками. Часто встречается ситуация, когда имущественные паи находятся во владении значительного круга лиц, включающего бывших членов КСП, их правопреемников, арендаторов и, собственно, инвесторов. Договориться со всеми сложно, особенно учитывая неоднородность паевого фонда, непригодность значительной части имущества к использованию и несоответствие инвентаризационных данных фактическому положению вещей. Инвесторы и другие держатели паев, владеющие более крупными пакетами, могут претендовать на коммерчески более привлекательные активы бывшего КСП. Но процедура принятия решения предполагает единогласие, а механизмы, присущие КСП (большинство голосов пайщиков), не могут применяться после его реорганизации. Длительные судебные разбирательства по разделению и управлению паевым фондом только на руку держателей крупных пакетов, которые в это время продолжают фактически использовать имущество.

Также следует рассмотреть вопрос приобретения контроля над самим КСП, а точнее, его правопреемником. Большинство КСП реорганизовалось в хозяйственные общества,

акционерами либо участниками которых стали бывшие директора, бухгалтеры и другие управленцы КСП. Они же, обычно, и контролируют наибольшие пакеты имущественных паев. В такой ситуации, в пакет договоренностей инвестора при покупке паев должно входить приобретение корпоративного контроля над реорганизованным КСП. Это позволит не только претендовать на паевой фонд КСП, но и фактически его использовать до разделения либо определения режима использования имущества.

## **Аренда паев как временная альтернатива**

Как один из механизмов получения контроля над имуществом бывших КСП рассматривают аренду имущественных паев. Такая возможность прямо предусмотрена целым рядом Указов Президента Украины. Сами КСП после реорганизации начинают арендовать паи. Аренда позволяет избежать ограничений общей долевой собственности (согласие сособственников не требуется) и удешевляет сделку в краткосрочной перспективе.

Правомочие пайщика без согласования с остальными пайщиками передать в аренду свой невыделенный в натуре имущественный пай, является специфической особенностью отношений в КСП, отчасти нивелирующим право общей долевой собственности пайщиков на паевой фонд КСП. Подоплекой такой особенности представляются экономические соображения законодателя в контексте регулирования аграрного сектора экономики.

В долгосрочной перспективе, выкуп паев является более предпочтительным, поскольку обеспечивает защиту от конкурентов, готовых приобрести паи в собственность и самостоятельно вести хозяйственную деятельность, используя соответствующее имущество.

## **От пая к реальному имуществу**

Сразу следует отметить, что процедура выделения имущества предусматривает ряд технических действий, не описанных ниже, таких как создание специальной комиссии, проведение инвентаризации и оценки паевого фонда, порядок принятия решений, передачи и регистрации прав собственников и т.п. Не умаляя значения других связанных вопросов, по мнению авторов, основной проблемой является принятие окончательного решения о выделении того либо иного имущества. Поэтому основное внимание ниже будет уделено непосредственно вопросу принятия решения о выделении имущества.

Выделение в счет конкретного имущественного пая (или их совокупности) определенного имущества, составляющего паевой фонд КСП, затрагивает интересы собственников остальных имущественных паев: в счет пая может быть выделено ликвидное или неликвидное имущество. Поскольку паевой фонд, зачастую, разделен на большое количество имущественных паев, для выделения конкретного объекта необходимо учесть (не ущемить) интересы значительного количества равных в правах совладельцев. Законодатель не предусматривает оснований для применения процедуры, присущей, например, корпоративному праву, которая бы устанавливала кворум для собрания пайщиков. Следовательно, для принятия того или иного решения необходимо 100% голосов, что в подавляющем большинстве случаев практически не является возможным.

Минагрополитики были приняты Рекомендации о проведении общего собрания бывших членов реорганизованного коллективного сельскохозяйственного предприятия, утвержденные приказом №16 от 07 февраля 2001 г. С одной стороны, этот документ не имеет нормативного характера, а с другой – не предусматривает в полной мере рассматриваемую ситуацию – массовую скупку имущественных паев в инвестиционных целях. Указанные рекомендации призваны регулировать имущественные отношения между бывшими членами

КСП, являющимися совладельцами его имущества, и не предусматривают ситуации, когда имущественные пай были приобретены инвестором, не имеющим отношения к КСП. В частности, рекомендации ассоциируют голос с собственником (пайщиком) – например, кворум определен в количестве 2/3 собственников. Следует принять во внимание, что независимо от количества паев в собственности инвестор является одним собственником, а, следовательно, имеет один голос на собрании. Такой же "недружественной" для инвестора является и Глава 26 ГК Украины, которая устанавливает режим общей собственности.

Порожденным практикой выходом из такой ситуации, может быть одновременное заключение договоров купли-продажи пая и доверенности на представление интересов пайщика-продавца. Договор должен определять момент перехода права собственности, например, момент получения покупателем свидетельства на пай. Это позволяет созвать первое собрание, на котором принимается регламент, дающий основания "голосовать паем". Голосование на первом собрании происходит по доверенности. Затем оформляются свидетельства на приобретенные имущественные пай, после чего можно проводить второе собрание, на котором принимаются необходимые решения о выделении конкретного имущества инвестору. На втором собрании голосование происходит уже на основании свидетельств. К сожалению, даже описанная выше процедура не является панацеей от недуга "инвестиционной недружественности", которым страдает украинское законодательство, и не исключает обжалования заинтересованными лицами принятых решений в судебном порядке.

Альтернативой рассматриваемой процедуре может быть предусмотренная статьями 365 и 366 ГК Украины возможность выделения доли в судебном порядке. Данный механизм не входит в предмет этой статьи, однако его возможность нельзя не учитывать.

\* \* \*

*Таким образом, следует отметить, что юридическая конструкция паевого фонда КСП, объединяющего активы предприятия и разделенного, зачастую, на несколько сотен имущественных паев, представляется довольно громоздкой для инвестирования. Сложности возникают, начиная с приобретения имущественных паев (в частности спорный вопрос о необходимости соблюдения преимущественного права собственников – владельцев остальных паев) и сопровождают процесс вплоть до регистрации выделенных индивидуально определенных объектов. Но "овчинка" все же иногда стоит "выделки", и инвесторы идут на организационные, временные, материальные и другие издержки ради получения в собственность ценных сельскохозяйственных активов бывших "колхозов-миллионеров". Однако осуществлять такое инвестирование следует, начиная с детального анализа конкретной ситуации, включающего, среди прочего, и тщательную юридическую проработку. Следование специально разработанному детальному плану позволит в дальнейшем избежать ряда осложнений, обусловленных, в частности, противоречивым и морально устаревшим законодательством, регулирующим данные отношения.*

**Владимир Игонин,  
Александр Бородкин,  
АО "ЮФ "Василь Кисиль и Партнеры"**