

Глава II:  
ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ  
ПРЕДПРИЯТИЙ

## 2.1. Основные правовые положения

- Имущество – совокупность имущественных, т.е. подлежащих денежной оценке, юридических отношений, в которых находится данное лицо.
- Содержание имущества, принадлежащего какому-либо лицу:
  - 1) актив:
    - это совокупность вещей, принадлежащих лицу на праве собственности или в силу иного вещного права;
    - совокупность прав на чужие действия (например, долговое имущество);
  - 2) пассив:
    - а) совокупность вещей, принадлежащих другим лицам, но временно находящихся во владении данного лица;
    - б) совокупность обязательств, лежащих на данном лице.

Термин «*собственность*» для целей данного учебно-практического пособия трактуется как совокупность различных видов имущества. При этом необходимо различать понятие «*собственность*» от понятия «*право собственности*». В зависимости от субъекта права собственности, собственность (например, предприятие) может быть трех видов: государственным (федеральным или принадлежать субъекту Российской Федерации), муниципальным (собственность местного самоуправления), частным (собственность физических или юридических лиц).

## 2.1. Основные правовые положения

- Частная собственность – это имущество частных лиц (юридических или физических).
- И наконец, понятие «недвижимость». Разберем его более подробно. Гражданский кодекс РФ в статье 130 следующим образом определяет данный термин:
  1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Под это определение подходят и предприятия.

К недвижимым вещам с точки зрения правовой относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и другое имущество.

  2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.
- Из приведенной статьи Гражданского кодекса РФ видно, что одним из основных признаков, отличающим движимое от недвижимого имущества является обязательная регистрация последнего.

## 2.1. Основные правовые положения

- Недвижимое имущество может быть делимым или неделимым.
- Делимым является имущество, которое может быть без нарушения его сущности разделено на доли, и каждая доля которого после раздела образует целую недвижимую вещь. При этом в установленных законом случаях делимая недвижимая вещь может быть признана неделимой (например, в ряде стран фермерское хозяйство признается неделимой недвижимостью и не может быть продано по частям).
- В международных стандартах оценки отмечается, что недвижимые вещи могут иметь неотделимые части, которые обычно называются «существенными». Это такие ее составные части, которые находятся в неотторжимой связи с недвижимой вещью и не могут быть отделены от нее без соразмерного ущерба назначению недвижимой вещи и ее существенные части не могут быть предметом разных прав и обязанностей, если законом или договором не установлено иное. Неотъемлемые части всегда оцениваются в совокупности с недвижимой вещью.
- Например, существенной частью многоэтажного здания является лифт и лифтовое оборудование.

## 2.1. Основные правовые положения

- С недвижимыми вещами могут быть связаны движимые вещи, называемые принадлежностями. Принадлежностью недвижимой вещи является такая движимая вещь, которая не являясь существенной частью недвижимой вещи, служит недвижимой вещи и связана с ней общим назначением. На принадлежность могут распространяться права и обязанности, предметом которых является недвижимая вещь (и тогда она оценивается в совокупности с недвижимой вещью). Но иногда принадлежность недвижимой вещи может быть отделена от недвижимой вещи, если на то будет соответствующее распоряжение правомочного лица (и тогда недвижимая вещь оценивается без принадлежности).
- Недвижимая вещь может иметь различные обременения. Обременения устанавливаются на основе договора или закона. Например, строение или все предприятие может быть передано в аренду или залог.
- Естественно, что всякие обременения снижают стоимость недвижимой вещи, в том числе и предприятия, т.к. ограничивают сферу ее владения, использования и распоряжения.
- Существенной характеристикой недвижимости является ее целевое назначение и разрешенное использование.

## 2.1. Основные правовые положения

- Целевое назначение – это цель, для которой может использоваться недвижимая вещь. Например, «целевое назначение земель – установленный законодательством порядок, условия, предел эксплуатации (использования) земель для конкретных целей в соответствии с категориями земель».
- Разрешенное использование – это целевое назначение недвижимой вещи с перечнем всех ее обременений и ограничений использования. Разрешенное использование земель устанавливается органами государственной власти и управления на основании закона.
- Правовые основы регулирования отношений, возникающих по поводу сделок с предприятиями, сформулированы в статье 71 Конституции РФ, где перечислены предметы ведения Российской Федерации, в статье 72, где перечислены предметы совместного ведения РФ и ее субъектов, а также в статье 76, где установлено, что вне пределов ведения РФ, совместного ведения РФ и ее субъектов, субъекты РФ осуществляют собственное правовое регулирование и, в случае противоречия нормативного акта субъекта РФ федеральному акту, действует федеральный нормативный акт.
- Гражданское законодательство относится к исключительному ведению Российской Федерации. Земельное, жилищное, водное, лесное законодательство, законодательство о недрах, об охране окружающей среды относятся к совместному ведению РФ и ее субъектов.
- Отношения по поводу сделок с предприятиями регулируются законодательством различных отраслей права - гражданского, земельного и пр.

## 2.2. Право собственности и другие вещные права

- Вещное право – это право, дающее лицу юридическую власть над вещью. Различные виды вещных прав отличаются именно объемом этой власти, т.е. набором конкретных правомочий лица – правообладателя.
- Вещное право устанавливает непосредственное отношение лица к вещи. Такое лицо для осуществления своего права на вещь не нуждается в посредничестве других лиц.
- Объектом вещного права является вещь в материальном значении этого слова.
- За исключением права собственности, все другие вещные права являются правами на чужие вещи.

## 2.2. Право собственности и другие вещные права

- Перечень вещных прав сформулирован в Гражданском кодексе РФ.
- 1. Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:
  - право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265);
  - право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268);
  - сервитуты (ст. 274, 277);
  - право хозяйственного ведения имуществом (ст. 294);
  - право оперативного управления (ст. 296).
- 2. Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества.
- 3. Переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество.
- 4. Вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьей 305 Гражданского кодекса РФ.
- Предметом оценки могут быть как право собственности, так и иные вещные права.
- Рассмотрим более подробно на каждом виде имущественных прав

## 2.2.1. Право собственности

- Право собственности – это определенная совокупность правомочий, принадлежащих лицу-правообладателю. Право собственности центральный правовой институт в рыночной экономике.
- В статье 209 Гражданского кодекса РФ определяется содержание права собственности. Собственнику принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не имеющие права и охраняемые законом интересы других лиц. Собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать другим лицам правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, оставаясь при этом собственником этого имущества. Собственник может отдавать свое имущество в залог, распоряжаться им иным способом, а также как-либо обременять его.
- Собственник обязан содержать принадлежащее ему имущество, а также нести риск случайной гибели, если иное не предусмотрено договором или законом.

## 2.2.1. Право собственности

Субъектами права собственности могут быть:

- частные лица (юридические или физические);
- государство (Российская Федерация или субъекты Российской Федерации);
- местное самоуправление (муниципальные образования).

Законом могут быть установлены особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения имуществом, в зависимости от того, находится ли оно в собственности гражданина или юридического лица, в собственности ли Российской Федерации, субъекта РФ или в собственности муниципального образования. Законом могут быть также определены виды имущества, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности.

- Права всех собственников равным образом защищаются государством.

## 2.2.1. Право собственности

- В статье 214 Гражданского кодекса РФ говорится, что имущество, находящееся в государственной собственности, может быть закреплено за государственными предприятиями, на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, либо такое имущество составляет казну государства (Российской Федерации или субъекта Российской Федерации).
- Государственное имущество может быть передано в собственность частным лицам. Эта передача называется приватизацией. Порядок приватизации государственного имущества регламентируется в основном статьей 217 Гражданского кодекса РФ и законом РФ «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации», подписанного Президентом РФ 21 июня 1997 года (№ 123-ФЗ).
- В общем случае право собственности на имущество, которое уже имеет собственника, может приобретаться другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества, а в случае смерти гражданина - переходить по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

## 2.2.1. Право собственности

- Реорганизация юридического лица влечет переход права собственности на принадлежавшее ему имущество к юридическим лицам – правопреемникам реорганизованного юридического лица.
- Право собственности на предприятие возникает у приобретателя имущества по договору с момента его передачи (при подписании акта сдачи-приемки этого предприятия) и государственной регистрации, и прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество, в иных случаях, предусмотренных законом.

## 2.2.1. Право собственности

Принудительного изъятия у собственника имущества законодательством не допускается, кроме изъятия по следующим основаниям:

- 1) обращение взыскания на имущество по обязательствам;
  - 2) отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу;
  - 3) отчуждение имущества предприятия в связи с изъятием участка;
  - 4) выкуп бесхозно содержащихся культурных ценностей, домашних животных;
  - 5) реквизиция;
  - 6) конфискация;
  - 7) отчуждение имущества в случаях, предусмотренных п. 4 ст. 252, п. 2 ст. 272, ст. 282, 285, 293 Гражданского кодекса РФ.
- **Изъятие имущества** осуществляется на основании решения суда, если другой порядок обращения взыскания не предусмотрен законом или договором.
  - Лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, объявив об этом или совершив другие действия, определенно свидетельствующие об его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество.

## 2.2.2. Сервитут

- **Сервитут** может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника предприятия, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута. Сервитут может быть установлен также в интересах и по требованию лица, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного пользования.
- Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.
- Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками предприятия, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

## 2.2.3. ПРАВО ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ И ПРАВО ОПЕРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

### ● Право хозяйственного ведения

Государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с ГК РФ. Собственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении, решает вопросы создания предприятия, определения предмета и целей его деятельности, его реорганизации и ликвидации, назначает директора (руководителя) предприятия, осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества. Одновременно собственник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия, а предприятие, в свою очередь, не может продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника. Остальным имуществом предприятие распоряжается самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами.

## 2.2.3. ПРАВО ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ И ПРАВО ОПЕРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

### ● Право оперативного управления

Казенное предприятие, а также учреждение в отношении закрепленного за ними имущества осуществляют права владения, пользования и распоряжения им, а полномочия – в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника и назначением имущества. Собственник имущества, закрепленного за казенным предприятием или учреждением, вправе изъять излишнее, неиспользуемое либо используемое не по назначению имущество и распорядиться им по своему усмотрению. Казенное предприятие вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом лишь с согласия собственника этого имущества. Казенное предприятие самостоятельно реализует производимую им продукцию, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. Порядок распределения доходов казенного предприятия определяется собственником его имущества.

В том, что касается учреждения, то оно не имеет права отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом и имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных ему по смете.

## 2.2.4. Институт доверительного управления

- Вновь введенный (п. 4 статьи 209 ГК РФ) **институт доверительного управления** собственностью позволяет собственнику, в том числе государству как субъекту предпринимательства, передавать другим лицам свои права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему имуществом. Это, однако, не приводит к праву собственности на переданное в доверительное управление имущество к доверительному управляющему. Тем не менее, не становясь собственником, доверительный управляющий имеет возможность владеть, пользоваться и распоряжаться доверенным ему имуществом в имущественном обороте от своего имени, но в интересах собственника. В этом заключается существенное отличие доверительного управления от доверительной собственности (трасты), а также различие интересов и мотиваций доверительного собственника и доверительного управляющего.

## 2.3. Основные виды сделок с имуществом предприятия

● **Операция (сделка)** – это

- 1) действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей;
- 2) юридический факт, порождающий тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки.

**Цель любой сделки** - приобретение права собственности или права пользования имуществом.

**Действительность сделки** определяется через совокупность следующих условий:

- законность содержания;
- правоспособность и дееспособность физических и юридических лиц, совершающих сделку;
- соответствие воли и волеизъявления участников сделки;
- соблюдение формы сделки.
- Если хотя бы одно из вышеперечисленных условий не соблюдено, то сделка является недействительной.

**Сделка считается ничтожной:**

- если она совершена с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности (гл. 9, § 2 ГК РФ);
- если имеет место несоответствие волеизъявления подлинной воле (ст. 170, 174, 178, 179 ГК РФ);
- если нарушена форма сделки и требования о ее государственной регистрации (ст. 162, 165 ГК РФ);
- если сторона сделки недееспособна, т.е. неспособна понимать значение своих действий (ст. 171, 172, 175, 176, 177 ГК РФ);
- если сделка юридического лица выходит за пределы его правоспособности (ст. 173 ГК РФ).

## 2.3. Основные виды сделок с имуществом предприятия

Некоторые сделки подлежат регистрации. Регистрируются:

- право собственности;
- право хозяйственного ведения;
- право оперативного управления;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право постоянного пользования;
- аренда;
- ипотека;
- доверительное управление;
- сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных законодательством.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением подписи на документе, представленном для регистрации.

## 2.3. Основные виды сделок с имуществом предприятия

- **Государственная регистрация** прав на имущество предприятия и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обращения), перехода или прекращения прав на имущество. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрируемого права. Зарегистрированное право на имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Государственная регистрация прав проводится по всей территории Российской Федерации по установленной системе записей в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.
- **Датой государственной регистрации** является день внесения записей о правах в Единый государственный реестр прав. Эта дата является моментом перехода прав от одного лица к другому.
- Регистрация осуществляется по месту нахождения имущества в пределах регистрационного округа.
- Государственная регистрация носит открытый характер. Орган, осуществляющий регистрацию, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином реестре прав, о любом объекте недвижимости предприятия, любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу – документы, подтверждающие регистрацию данного предприятия и полномочия его представителя).

## 2.3. Основные виды сделок с имуществом предприятия

Выписки из реестра, утвержденные в установленном порядке, должны содержать:

- описание объекта;
- зарегистрированные права на него;
- ограничения (обременения) прав,

а также следующие сведения:

- 1) о содержании правоустанавливающих документов (за исключением сведений об обременениях);
- 2) обобщенные сведения о правах предприятия на имеющиеся у него объекты недвижимости;

Выписки, содержащие сведения об истории перехода прав на объект недвижимости, предоставляются в установленном законом порядке только:

- самим правообладателям;
- физическим и юридическим лицам, получившим доверенность от правообладателя;
- руководителям органов местного самоуправления и руководителям органов государственной власти субъектов Российской Федерации;
- налоговым органам в пределах территорий, находящихся под их юрисдикцией;
- судам и правоохранительным органам, имеющим в производстве дела, связанные с предприятием или с его объектами недвижимости и (или) их правообладателями;
- лицам, имеющим право на наследование имущества правообладателя по завещанию или по закону.

## *2.3. Основные виды сделок с имуществом предприятия*

На рынке предприятий распространены следующие виды сделок:

- по распоряжению предприятиями:
- купля-продажа;
- сдача в аренду;
- дарение предприятия;
- залог предприятия;
- наследование предприятия;
- передача предприятия в пожизненное наследуемое пользование;
- передача предприятия в постоянное (бессрочное) пользование;
- передача предприятия в доверительное управление;
- приватизация предприятия;

## 2.3. Основные виды сделок с имуществом предприятия

● Сделки могут совершаться **в двух формах**:

- а) в устной форме (ст. 159 ГК РФ);
- б) в письменной форме (ст. 160 ГК РФ).

**В устной форме** сделка возможна:

- если законом или соглашением не установлена письменная форма;
- для сделок, исполненных при самом их совершении (кроме тех, для которых предусмотрена нотариальная форма, и сделок, несоблюдение простой письменной формы которых влечет их недействительность);
- для сделок во исполнении договора, заключенного в письменной форме (если это не противоречит закону, иным правовым актам и договору).

**Письменная форма** сделки заключается в составлении документа, отражающего содержание сделки и подписанного лицом, ее совершающим. Сделки с предприятием или с отдельными активами совершаются в письменной форме.

Договоры в **письменной форме** могут также заключаться путем обмена документами, посредством почтовой, телетайпной, **электронной** или иной связи.

## 2.4. Организационно-правовые формы предприятий

- В российском законодательстве существуют в настоящее время пять основных организационно-правовых форм предприятий:
  - 1) Хозяйственные товарищества.
  - 2) Хозяйственные общества.
  - 3) Производственные кооперативы.
  - 4) Унитарные предприятия.
  - 5) Некоммерческие организации.