

Кафедра экономики недвижимости.
Курс «Управление собственностью».

- Тема 3.1 Управление собственностью предприятий и объединений.
 1. Понятие и структура корпоративной собственности.
 2. Права и полномочия собственников и менеджмента корпоративных структур в сфере отношений собственности.
 3. Управление процессами использования и эксплуатации земельных участков, зданий и сооружений.
 4. Управление имущественными комплексами корпоративных предприятий.
 5. Особенности организации управления собственностью в объединениях различных форм.

1. Понятие и структура корпоративной собственности.

- **Предприятия:**
 - универсальные имущественные комплексы
 - социальные образования
 - хозяйствующие субъекты

- **Виды хозяйственных организаций в РФ.**

Коммерческие

- хозяйственные товарищества;
(коммандитные)
- хозяйственные общества;
- производственные кооперативы.

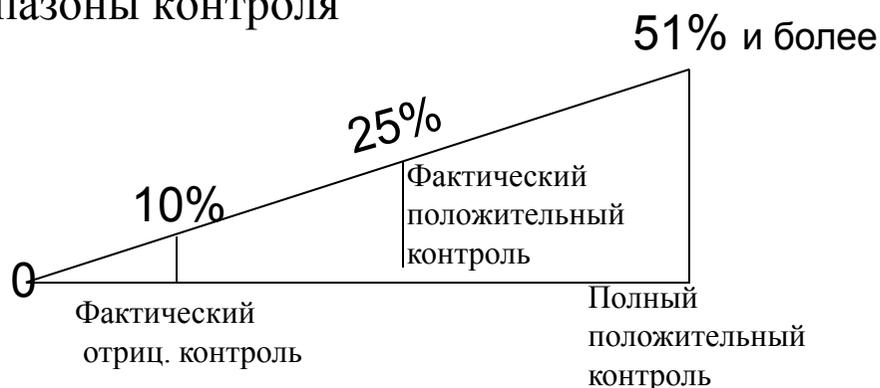
Некоммерческие

- потребительские кооперативы;
- общественные и религиозные объединения;
- благотворительные фонды;
- некоммерческие партнерства;
- учреждения.

- Хозяйственные общества

| <u>Характеристика</u> | <u>ООО/ОДО</u> | <u>ЗАО</u> | <u>ОАО</u> |
|----------------------------------|-----------------|------------|----------------------------|
| — Число учредителей | 1 и более | 1-50 | >50 |
| — Величина уставного капитала | 100 МЗП | 100 МЗП | 1000 МЗП |
| — Ответственность участников | доля УК-доля СК | доля УК | доля УК |
| — Социальная близость участников | очень высокая | высокая | множественно- групповая |

- защищенность контроля max достаточная постоянная забота
- скорость принятия и реализации решений max ниже среднего на пороге выживаемости.
- доверие рынка min-высокое среднее высокое и высшее
- Масштабы деятельности мелкий бизнес средний бизнес крупный бизнес
- Акционерные общества – столпы современной экономики, она по сути является корпоративной.
- Собственники АО – акционеры -юридические и физические лица, являющиеся совладельцами АО, не зависимо работают они в нем или нет.
- Ключевой момент в реализации права собственности – возможность влиять на принятие решений, т.е. контроль.
- Диапазоны контроля



- Реальное участие в собраниях акционеров- 60-80%.
- При необходимости 2/3 голосов для принятия ключевых решений положительный контроль может быть при 20-30% акций.

1% - позволяет предъявить судебные иски АО.

2% - позволяют вносить вопросы в повестку дня собрания.

10% -позволяет требовать созыва внеочередного собрания.

- Корпорация – симбиоз заинтересованных лиц.



Структура корпоративной собственности:

- недвижимость;
- движимое имущество;
- право требования;
- интеллектуальный капитал;
- денежные средства;
- интеллектуальная собственность;
- информационные ресурсы.

2. Права и полномочия собственников и менеджмента корпоративных структур

- Формы управления корпоративной собственностью для акционеров и участников ООО:
 - купля- продажа акций и долей;
 - мена, дарение, передача по наследству и правопреемству;
 - внесение в качестве вкладов в коммерческие и некоммерческие организации;
 - передача в доверительное управление;
 - передача в ренту, в залог;
 - выход из ООО и возврат доли;
 - участие в управлении делами общества;

- Участие в управлении делами общества предусматривает:
 - участие в очередных и внеочередных общих собраниях акционеров (участников общества);
 - участие в работе органов управления, контроля и исполнительных органов;
 - участие в распределении прибыли.

- При подготовке собраний акционер (участник) может ознакомиться со следующей информацией (её ему обязаны предоставить):

- Годовым отчетом общества;
- Заключением ревизионной комиссии и аудитора;
- Сведениями о кандидатах в исполнительные органы общества;
- Сведениями о кандидатах в совет директоров (наблюдательный совет);
- сведениями о кандидатах в ревизионную комиссию;
- проектами изменений и дополнений в учредительные документы;
- проектами внутренних документов общества, вт.ч. по распределению прибыли и выплате дивидендов.
- другой информацией, установленной Уставом.

- Группы участников ООО

- 1 – от 1 голоса до 10% голосов
- 2 - от 10% до 20%
- 3 - от 20% до 1/3 общего числа голосов
- 4 - от 1/3 до 50%
- 5 - ровно 50%
- 6 - от 50% +1 голос до 2/3
- 7 - от 2/3 до 100%
- 8 - ровно 100%

- Группы акционеров

- 1-от 1 акции до 1% размещенных акций;
- 2 -от 1% до 2%
- 3 - от 2% до 10%
- 4 - от 10% до 20%
- 5 - от 20% до 25%
- 6 - от 25% +1 до 30%
- 7 - от 30% до 50%
- 8 - от 50% +1 до 75%
- 9 - от 75% до 100%

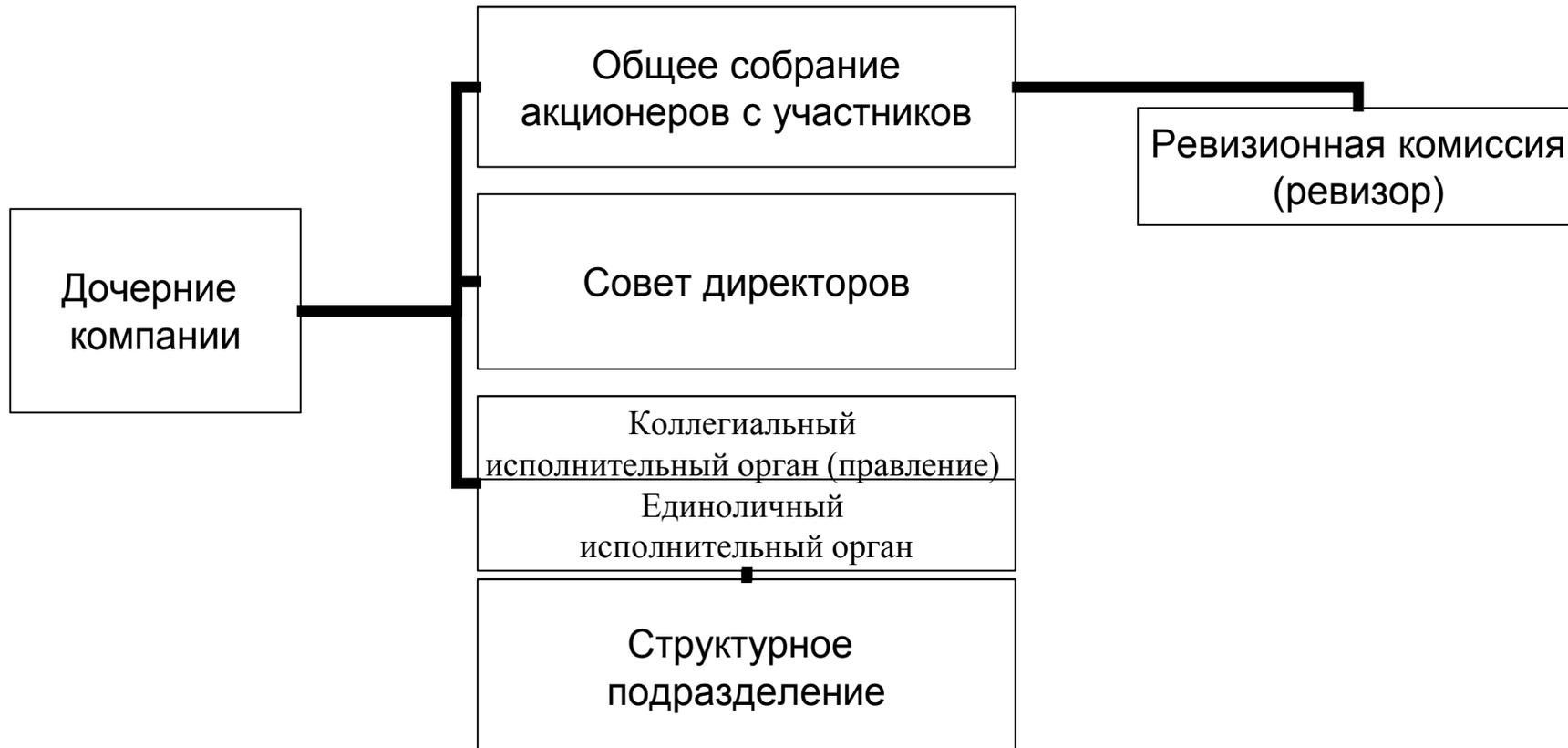
- Для каждой группы закон установил соответствующие права.

- Например, для акционеров 1 группы установлены права на 22 вида действий и обязанности по 3 позициям, 2 группы все права 1-й группы плюс право обращения в суд с исками к АО, 3 группы – все права 1 и 2 плюс 5 дополнит. позиций и т.д.
- Особо выделяются права владельцев привилегированных акций.
- В соответствии с антимонопольным законодательством выделяются аффилированные лица- физические и юридические лица, способные оказывать влияние на деятельность общества.

К ним относятся:

- члены Совета директоров или наблюдательного Совета;
- члены коллегиального исполнительного органа управления;
- лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа;
- лица, имеющие право распоряжаться более чем 20% голосов;
- лица, принадлежащие к группе лиц общества (распоряжающееся более 50% голосов или акций, генеральные директора общества и филиалов, члены наблюд. Советов и др.
- лица, являющиеся членами Советов директоров или коллегиальных исполнительных органов юридических лиц – участников ФПГ (фин. пром. Групп).

- Основные этапы процесса управления долями и акциями.
 - определение основных целей участия в хозяйственном обществе;
 - организация сбора аналитической информации и её обновление;
 - проведение анализа эффективности управления вложениями;
 - определение необходимых управленческих решений по повышению эффективности;
 - реализация выбранных решений.
- Наиболее распространённая структура органов управления АО и ООО.



3. Управление процессами использования земельных участков и эксплуатации зданий и сооружений.

- Формирование земельных активов корпорации:
 - покупка земельных участков;
 - скупка земельных долей;
 - вхождение в уставной капитал внесением земельных участков или долей;
 - мена;
 - аренда
 - доверительное управление;
 - рента.
- Действия по организации использования:
 - размещение и строительство зданий и сооружений;
 - инженерное обустройство;
 - благоустройство территории;
 - организация производства;
 - защита от деградации;
 - сдача в аренду или доверительное управление;
 - улучшения;
 - уплата земельного налога (налога на недвижимость).

- Формирование строительных активов:
 - приобретение существующих зданий и сооружений;
 - строительство новых зданий и сооружений;
 - аренда объектов и отдельных помещений;
 - приём на баланс бесхозных и разрушенных объектов с последующим восстановлением;
 - приобретение в процессе приватизации;
 - вклады акционеров и участников;
 - мена.
- Действия по использованию и эксплуатации зданий и сооружений:
 - организация производства;
 - организация эксплуатации и обслуживания;
 - расширение и реконструкция;
 - перепланирование;
 - капитальные и текущие ремонты;
 - сдача в аренду;
 - передача в доверительное управление;
 - уплата налога на недвижимость;
 - инженерная защита.

4. Управление имущественными комплексами корпоративных предприятий.

- Состав имущественного комплекса формируются различными составляющими имущества, находящегося в распоряжении предприятия на разном праве:
 - собственность;
 - арендуемое имущество;
 - имущество, находящееся в доверительном управлении;
 - имущество на основе ренты.
- В целях управления ИК в структуре управления предприятием создаются специализированные подразделения, обеспечивающие:
 - формирование и развитие имущественного комплекса;
 - введение имущества в производственный процесс;
 - эксплуатация зданий, сооружений, объектов инженерной инфраструктуры;
 - благоустройство;
 - обслуживание;
 - инвентаризация;
 - материально - техническое снабжение;
 - бухгалтерский учёт и налогообложение;
 - другие, создаваемые в зависимости от специфики предприятия.

- Значительными особенностями отличается содержание процессов управления имущественными комплексами в сфере сельскохозяйственного производства, лесного хозяйства, водного хозяйства и недропользование.
- В сфере сельскохозяйственного производства особыми управленческими действиями являются:
 - организация работ по поддержанию почвенного плодородия;
 - проведение мелиоративных работ;
 - меры по борьбе с ветровой и водной эрозией;
 - введение севооборотов и сенокосопастбищеоборотов;
 - организация утилизации отходов животноводческих ферм и экологическая защита территорий и др.
- В сфере недропользования:
 - организация геологоразведочных работ;
 - развитие транспортных коммуникаций;
 - ведение балансов недр;
 - получение разрешений на разработку месторождений;
 - организация постоянного контроля безопасности, экологического контроля и др.

5. Особенности организации управления собственностью в объединениях различных форм.

- Наиболее распространенная форма -холдинговая компания- предприятие, в состав активов которого входят контрольные пакеты других предприятий.
- Материнская компания- дочерние общества – зависимые общества.
самостоятельные юридические лица
- Роль управляющей компании играет материнская, или специально созданная.
- Солидарная (субсидиарная) ответственность материнской (управляющей) компании.
- Преобладающие и зависимые общества.
- Зависимое – более 20% голосующих акций преобладающего.
- Взаимозависимые общества (с позиций прежде всего налогового контроля).
- Отношения внутри холдинга регулируются «Положениями о взаимоотношениях холдинга с дочерними и зависимыми компаниями».
- В организации управления собственностью любая дочерняя или зависимая компания обладает юридической самостоятельностью, но наличие контрольного пакета у холдинга определяет содержание и характер их деятельности.

- Внутрихолдинговая специализация предприятий с концентрацией основных функций:
 - производственно- технологические;
 - маркетинго-сбытовые;
 - финансовые;
 - инвестиционные;
 - управленческие;
 - строительно-ремонтные;
 - социально- культурные;
 - политико-интеграционные (лоббирование, интеграция, имидж, объединения и др.)
 - прочие.
- Холдинги ведут ряд реестров:
 - долгосрочных финансовых вложений;
 - дочерних и зависимых обществ;
 - аффилированных лиц;
- Главные задачи холдинга в отношении собственности.
 - участие в управлении делами дочерних и зависимых обществ;
 - обеспечение контроля за их финансово- экономическим состоянием;
 - осуществление мониторинга финансовых вложений;
 - планирование вложений и оценка их эффективности.