

Кафедра экономики недвижимости.
Курс «Управление собственностью».

Тема 3.2. Управление собственностью субъектов
малого предпринимательства и общественных
организация.

1. Виды, формы и объекты собственности малых предприятий.
2. Права и обязанности владельцев и управляющих малых предприятий по управлению и организации использования объектов собственности.
3. Защита государством прав мелких собственников, стимулирование развития малого бизнеса.
4. Управление собственностью общественных организаций и объединений.
5. Особенности управления собственностью религиозных организаций.

1. Виды, формы и объекты собственности малых предприятий.

- Основные типы субъектов малого предпринимательства:
 - крестьянские (фермерские) хозяйства;
 - предприниматели без образования юридического лица;
 - подсобные хозяйства населения;
 - малые хозяйственные общества .
- Состав собственности определяется направлением деятельности.
- Используемое имущество складывается из собственного и арендованного.
- Упрощенное налогообложение.
- Типичный состав имущества на примере фермерского хозяйства:
 - 1 или несколько земельных участков;
 - жилые постройки;
 - производственные помещения;
 - инженерная инфраструктура;
 - сельскохозяйственная техника;
 - хранилища;
 - скот и птица;
 - автомобили и др.
 - интеллектуальный капитал;
 - интеллектуальная собственность;
 - информационные ресурсы.

2. Права и обязанности владельцев и управляющих малых предприятий по управлению и организации использования объектов собственности.

• Обязанности:

- постановка на учёт объектов собственности в соответствии с законодательством;
- юридическая регистрация имеющихся прав и осуществляемых сделок;
- уплата установленных законодательством налогов;
- осуществление деятельности только разрешённой федеральным и региональным законодательством;
- обеспечивать охрану окружающей среды;
- предоставлять органам власти информацию, по перечням, установленным нормативными документами;
- не допускать ухудшения и деградации земельных участков.

• Права:

- свободно распоряжаться собственностью;
- пользоваться правом аренды;
- привлекать кредиты на осуществление и развитие деятельности;
- создавать общественные объединения производителей. (АККОР, Опора и др.);
- пользоваться поддержкой государства;
- получать в органах власти необходимую информацию;
- делегировать своих представителей в структуры, обеспечивающие взаимодействие с органами государственной и муниципальной власти.

3. Защита государством прав мелких собственников, стимулирование развития малого бизнеса.

- Меры защиты прав:
 - законодательное и нормативное закрепление прав и возможностей развития малого бизнеса;
 - политическая и экономическая поддержка объединений малого бизнеса;
 - заключение соглашений о сотрудничестве с объединениями;
 - антикриминальная поддержка;
 - судебная защита малого бизнеса.
- Меры стимулирования развития:
 - упрощенное и льготное налогообложение;
 - фонды поддержки развития малого бизнеса;
 - установление квот кредитования и лизинга;
 - предоставление гарантий при получении кредитов;
 - предоставление в первоочередном порядке земельных участков и коммерческой недвижимости;
 - участие в страховании имущества;
 - информационная и консалтинговая поддержка.

- обучение предпринимателей (в т.ч. организация стажировок);
- поддержка развития потребительской кооперации;
- дотирование низкорентабельных направлений деятельности;
- Несмотря на принимаемые меры доля малого бизнеса в структуре экономики несоизмеримо мала по сравнению с западными странами.
- Важнейшая задача государства- стимулирование наследственности в развитии малого предпринимательства.
- Защита от избыточного контроля деятельности.
- Развитие инвестиционных институтов, прежде всего ипотеки.

4. Управление собственностью общественных организаций и объединений.

- Регулируется Федеральным законом об общественных объединениях.
- Общественное объединение, являющееся юридическим лицом может иметь в собственности (ст.30):
 - земельные участки;
 - здания, строения, сооружения;
 - жилищный фонд;
 - транспорт;
 - оборудование и инвентарь;
 - имущество культурно-просветительного и оздоровительного назначения;
 - денежные средства, акции и другие ценные бумаги;
 - иное имущество, необходимое для обеспечения деятельности объединения, указанной в его уставе.
- Крупные объединения могут иметь в собственности также:
 - учреждения;
 - издательства;
 - средства массовой информации.

- Источники формирования собственности:
 - вступительные и членские взносы;
 - добровольные взносы и пожертвования;
 - поступления от проводимых лекций, выставок, лотерей, спортивных мероприятий, аукционов;
 - доходы от предпринимательской деятельности;
 - доходы от гражданско - правовых сделок;
 - другие источники, не запрещённые законом.
- Политические объединения не вправе получать финансовую и иную материальную помощь от иностранных государств, корпоративных структур и граждан.
- Собственником (субъектом собственности) является юридическое лицо, отдельные члены объединения права собственности не имеют.
- В разветвлённых объединениях (с территориальными структурами) собственниками могут быть как территориальные, так и федеральные структуры.
- Субъекты распоряжения правами собственности являются руководящие органы, определяемые уставами.
- Это же относится и к общественным фондам.

- **Общественные учреждения имеют имущество объединений на праве оперативного управления. Они не могут отчуждать это имущество без согласия собственника.**
- **Доходы от предпринимательской деятельности и приобретенное на это основе имущество поступает в распоряжение общественного учреждения и учитывается на отдельном балансе.**
- **Общественные объединения несут субсидиарную ответственность по обязательствам учреждённых ими учреждений.**
- **Контроль за деятельностью общественных объединений ведёт орган их регистрирующий (Министерство юстиции), надзор- Генеральная прокуратура.**
- **Финансовый контроль: ревизионные комиссии (ревизоры) , налоговые службы, Росфиннадзор Министерство финансов.**

5. Особенности управления собственностью религиозных организаций.

- В РФ зарегистрировано около 22 тысяч религиозных организации, в т.ч. более 12 тысяч принадлежат Русской Православной Церкви.
- Исторический экскурс:
 - до 1918 года в собственности религиозных организаций были земли, производственные предприятия, здания и сооружения, приюты, богадельни, учебные заведения, доходные дома, драгоценная церковная утварь, произведения искусства и др.;
 - по декрету от 20.01.1918 г. устанавливалось, что церковь отделяется от государства, а церковные общества и организации не имеют права владеть собственностью, всё их имущество национализируются;
 - хотя декрет утратил силу в 1991 году и церковные организации могут приобретать статус юридических лиц, собственность на изъятое имущество остаётся государственной и передается в пользование религиозных организаций.
 - с 1997 года начался процесс постепенной передачи церковного имущества в собственность церковных организаций.

- Следует различать религиозные организации и религиозные группы. (ФЗ от 26.09.97 «О свободе совести и религиозных объединениях»).

1- юридические лица, имеющие в т.ч. имущественные права и права участия в гражданском обороте;

2- не имеют госрегистрации и не пользуются правоспособностью юридических лиц, не имеют прав собственности на имущество. Помещения для их функционирования предоставляются в пользование их участникам.

- Собственные средства религиозных организаций создаются за счёт:

- пожертвования граждан и организаций;
- доходов от предпринимательской деятельности;
- поступлений от общественных организаций и благотворительных фондов;
- средств от распространения предметов религиозного назначения и литературы;
- сдачи в аренду имущества нерелигиозного назначения.

- По закону 1997 года предусмотрена безвозмездная передача в собственность здания и сооружения с относящимися к их использованию земельными участками. Это относится и к иному имуществу религиозного назначения, но не распространяется на земли, не связанные с церковными объектами.

- Предпринимательская деятельность церковных организаций регулируется принятым Всемирным Русским народным собором в феврале 2004 года «Сводом нравственных принципов и правил в хозяйствовании».
- Возрождение монастырей с наделением их сельскохозяйственными землями.
- Благотворительная деятельность- создание имущественных комплексов:
 - приюты для детей-сирот;
 - пансионаты для инвалидов;
 - богадельни;
 - столовые для бедных и бездомных;
 - центра реабилитации лиц, страдающих от алкоголизма и наркомании.
- В Уставах приходов и монастырей РПЦ ограничения по распоряжению собственностью:
 - имущество в т.ч. земельные участки богослужебного назначения не может быть отчуждено или передано в залог;
 - оно не может быть вкладом в коммерческие структуры;
 - оно не может быть гарантией по обязательствам.