

Организационно- правовые основы предприниматель- ской деятельности

СКИФ



Кафедра «Организация строительства»

Лекционный курс

Автор

Побегайлов О.А.

Аннотация

Лекционный курс предназначен для обучающихся по направлению 08.04.01 «Строительство». Раскрывает основные вопросы организации предпринимательской деятельности, определяет правовой аппарат для предпринимательства в строительстве.

Автор

Побегайлов Олег Анатольевич –

КАНДИДАТ ЭКОНОМИЧЕСКИХ НАУК, ДОЦЕНТ

Сфера научных интересов – организация, экономика, управление в строительстве; право; философия.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ЛЕКЦИЯ № 1	5
Субъекты предпринимательского права и предпринимательской деятельности ...	5
Основные признаки предпринимательства.....	6
Право собственности, владения, пользования и распоряжения	8
Государственная регистрация юридических лиц и индивидуальных предпринимателей	9
ЛЕКЦИЯ № 2	10
Классификация юридических лиц	10
Некоммерческие организации	11
Коммерческие организации.....	12
ЛЕКЦИЯ № 3	17
Налоговое регулирование	17
Регулирование внешнеэкономической деятельности.....	25
Антимонопольное регулирование	27
Правовое регулирование ценообразования.....	29
Правовое регулирование качества продукции, работ и услуг	30
ЛЕКЦИЯ № 4	31
Правовой режим имущества предпринимателя.....	31
Право промышленной собственности.....	32
Деньги. Валюта РФ.....	35
Ценные бумаги.....	36
ЛЕКЦИЯ № 5	43
Понятия и формы сделок.....	43
Недействительные сделки	45
Договоры подряда	45
Договоры аренды, займа и хранения	47
Договоры купли-продажи, перевозки и страхования.....	51

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

Посреднические договоры.....	52
ЛЕКЦИЯ № 6.....	54
Судебная и нотариальная защита	54
Банкротство хозяйствующих субъектов.....	55
Ответственность за нарушение законодательства при градостроительной деятельности	59
ЛЕКЦИЯ № 7.....	61
Основные понятия градостроительного права.....	61
Основные понятия земельного права	74
Основные понятия жилищного права	77

ЛЕКЦИЯ №1

Субъекты предпринимательского права и предпринимательской деятельности

Предмет, метод, система и источники предпринимательского права

Предметом предпринимательского права являются общественные отношения в сфере предпринимательской деятельности, а также тесно связанные с ними некоммерческие отношения, включая отношения по государственному регулированию народного хозяйства.

Эти отношения подразделяются на две группы:

- горизонтальные, т.е. предприниматель – предприниматель,
- вертикальные, т.е. предприниматель – орган управления).

Предпринимательская деятельность – самостоятельная деятельность, осуществляемая на свой страх и риск и направленная на систематическое получение прибыли.

Метод предпринимательского права определяется спецификой общественных отношений:

1. Характером положения участников правоотношений.
2. Особенностью содержания правоотношений.
3. Особенностью состава юридических фактов.
4. Спецификой ответственности.

Важным методом, используемым в предпринимательском праве, служит метод автономных решений (метод согласования). При таком методе, субъект самостоятельно решает тот или иной вопрос, но при вступлении в правовые отношения согласовывает свои действия с партнёром (контрагентом). В процессе государственного регулирования предпринимательской деятельности применяется также метод обязательных предписаний, метод рекомендаций, метод запретов.

Под системой предпринимательского права понимают логическое расположение норм и институтов предпринимательского права.

Институт предпринимательского права – совокупность норм объединяющих ряд связанных между собой правоотношений (институт банкротства, приватизации).

Нормы группируются в зависимости от общественных задач, стоящих перед институтом.

Источники права – формы выражения норм права.

Источники предпринимательского права – нормативно-правовые акты, в которых содержатся правовые нормы, регулирующие хозяйственные отношения.

Источниками предпринимательского права являются законы, указы Президента, постановления Правительства, приказы, инструкции министерств и ведомств, а также обычаи делового оборота.

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

Классификация субъектов предпринимательского права проводится по следующим признакам:

1. В зависимости от наличия или отсутствия юридического лица:
 - юридические лица,
 - индивидуальные предприниматели.
2. По признаку происхождения собственности:
 - публичные,
 - частные (не публичные).
3. По признаку происхождения капитала:
 - национальные,
 - совместные,
 - иностранные.
4. По экономическим показателям:
 - малые,
 - средние,
 - крупные.
5. По признаку основной деятельности:
 - в строительстве,
 - в сельском хозяйстве,
 - в торговле,
 - транспорте и т.д.
6. В зависимости от членства участников в организации:
 - корпорации (основанные на членстве участников),
 - унитарные организации (не основанные на членстве участников).

Субъекты предпринимательской деятельности

Субъекты предпринимательского права могут быть субъектами предпринимательской деятельности, если соблюдаются:

организационно-правовая форма,
права и обязанности субъекта,
правоспособность и дееспособность субъекта,
основания возникновения, изменения и прекращения
правоотношений.

Субъекты предпринимательской деятельности (хозяйствующие субъекты): российские и иностранные коммерческие организации и их объединения, некоммерческие организации, занимающиеся предпринимательской деятельностью, и индивидуальные предприниматели.

Основные признаки предпринимательства

Предприниматель – это человек, который берет на себя взаимосвязанные функции: соединить ресурсы земли, капитала и труда в единый процесс производства товаров, услуг, плодов и работ. Он выступает инициатором,

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

посредником, движущей силой, сводящей вместе и другие ресурсы, ведущие к приумножению собственности, богатства; является новатором по внедрению новых безотходных, экологически чистых технологий; берет на себя бремя риска и эффективное, прибыльное ведение дела.

Основными признаками предпринимательства являются:

1. **Самостоятельность и независимость** хозяйствующих субъектов. Предприниматель может осуществлять любые виды деятельности, предусмотренные его уставом;

2. **Коммерческая свобода.** В экономике абсолютной свободы не существует. Предприниматель зависит от рынка, от его жестких требований. В рыночных условиях он свободен определять пути и способы реализации своей продукции, выбирать своих контрагентов; закреплять договорами экономические связи; свободное ценообразование;

3. **Личная экономическая заинтересованность** — ведущий фактор предпринимательской деятельности, который выражается в стремлении получить максимальную прибыль;

4. **Личная ответственность** за нарушения договорных, кредитных, расчетных и налоговых обязательств, продажу товаров и их качество, которые могут принести вред здоровью населения;

5. **Работа в жестком режиме**, т. е. предприниматель обязан заботиться об экономии во всем, рациональном использовании земли и других природных ресурсов, не загрязнять окружающую среду, не нарушать правил безопасности производства и соблюдать санитарно-гигиенические нормы и требования по защите здоровья его работников;

6. **Новаторство и постоянный творческий поиск**, поскольку в рыночных условиях очень трудно увеличить прибыль только за счет роста цен. Требуется высокое качество продукции и постоянное ее обновление. Это невозможно сделать без внедрения современной первоклассной техники и технологии, без привлечения высококвалифицированных кадров или постоянной учебы своих работников;

7. **Хозяйственный риск** – постоянно сопутствует бизнесу. Он формирует особый способ мышления, поведения предпринимателя — высокую степень деловитости, соперничества и динамизма. Ключевым моментом в хозяйственном риске является соотношение между предполагаемыми затратами и результатом.

Итак, предпринимательство можно определить как инициативную, рискованную деятельность хозяйственных субъектов, основанную на их самостоятельности, личной заинтересованности и ответственности, новаторстве, риске и постоянном творческом поиске в жестких условиях

рынка. Бизнес не может процветать, если экономика государства находится в застое и отсутствует общественный прогресс.

Право собственности, владения, пользования и распоряжения

Право собственности распространяется на все объекты недвижимости – землю, жилые и нежилые помещения – и подразумевает триаду полномочий: *владение, пользование и распоряжение*.

Право владения предполагает фактическое обладание объектом недвижимости, ответственность за его воздействие на среду и охрану его от чужого воздействия.

Право пользования – это извлечение из вещи её потребительских свойств, определённой выгоды.

Право распоряжения – это компетенция уполномоченных на то государственных и муниципальных органов или собственника продать недвижимость, передать в аренду или разрушить её. Распоряжаться – значит определять судьбу вещи, передавать во владение, пользование и распоряжение кому-либо другому навсегда или временно. Право распоряжения позволяет собственнику продать, подарить, завещать, отказаться от принадлежащей ему вещи или уничтожить её. Это право получать от вещи доходы, использовать её по своему усмотрению и в соответствии с назначением. Применительно к недвижимости это право на ренту (в условиях исключительно государственной собственности она зачислялась в бюджет). В настоящее время эта рента в определённой степени опосредуется земельным налогом. По отношению к нежилым помещениям право распоряжения означает, что собственник может использовать их сам или сдать в аренду, извлекая пользу в виде денежного дохода.

Таким образом, права собственника в отношении недвижимого имущества реализуются в следующих формах:

- продажа;
- безвозмездная передача, за исключением случаев приватизации, мены;
- закрепление или передача по договору при создании унитарного предприятия или учреждения;
- аренда;
- передача в доверительное управление;
- ликвидация или реорганизация юридического лица;
- проведение процедур несостоятельности (банкротства);
- приобретение недвижимого в государственную или муниципальную собственность за счёт средств бюджета (в том числе в виде долей, паев);
- осуществление контрольно-ревизионных функций, связанных с анализом эффективности использования недвижимого имущества;
- разработка и исполнение программы приватизации и др.

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему недвижимого имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других юридических и физических лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами.

Государственная регистрация юридических лиц и индивидуальных предпринимателей

Понятие юридического лица и учредительные документы юридических лиц

Юридическим лицом признаётся имеющая учредительные документы организация, которая обладает следующими признаками:

1. Имеет обособленное имущество:
 - в собственности,
 - в хозяйственном ведении,
 - в оперативном управлении.
2. Отвечает имуществом по своим обязательствам.
3. Может от своего имени приобретать имущество и личные неимущественные права.
4. Несёт обязанности.
5. Может быть истцом и ответчиком в суде.
6. Имеет самостоятельный баланс или смету.

К учредительным документам относится устав организации.

При создании юридического лица необходимо составить также договор о создании организации (если в число учредителей входит два и более лиц) и протокол собрания учредителей, на котором было принято решение о создании юридического лица, или решение единоличного учредителя о создании предприятия (заменяющее два предыдущих документа).

Предприятия, коммерческие и некоммерческие организации

Предприятие – самостоятельный хозяйствующий субъект, созданный в установленном законом порядке, для производства продукции, выполнения работ, оказания услуг в целях удовлетворения общественных потребностей и получения прибыли (экономическое определение).

Предприятие – имущественный комплекс, используемый в предпринимательской деятельности (юридическое определение).

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

Коммерческие юридические лица создаются для осуществления предпринимательской деятельности, их целью является систематическое получение прибыли.

Некоммерческие организации создаются для удовлетворения тех или иных общественных потребностей (духовных или материальных), их целью не является получение прибыли. Но некоммерческие организации вправе заниматься предпринимательской деятельностью. Прибыль, полученная от этой деятельности должна идти на удовлетворение уставных целей.

Для получения государственной регистрации юридические лица предоставляют в регистрирующий орган учредительные документы, заявление о государственной регистрации, заполненное в установленном порядке и заверенное нотариусом, квитанцию об уплате государственной пошлины.

Регистрирующим органом в настоящее время является Федеральная налоговая служба, входящая в состав Министерства финансов.

ЛЕКЦИЯ №2

Организационно-правовые формы деятельности юридических лиц по законодательству РФ

Классификация юридических лиц

Как говорилось выше, существуют коммерческие и некоммерческие организации. Каждая из этих групп юридических лиц делится на корпоративные и унитарные.

Коммерческие корпоративные юрлица: производственный кооператив, полное товарищество, товарищество на вере, общество с ограниченной ответственностью, акционерное общество, фермерское хозяйство.

Некоммерческие корпоративные юрлица: потребительский кооператив, товарищества собственников недвижимости, общественные организации, общественные движения, объединения юридических лиц и др.

Некоммерческие унитарные юрлица: фонды, учреждения, автономные некоммерческие организации, религиозные организации.

Некоммерческие организации

Общественные организации – это организации, создаваемые в целях удовлетворения каких-либо общественных потребностей, могут создаваться гражданами и юрлицами. Организация не отвечает по обязательствам членов или участников, а члены не отвечают по обязательствам организации. Имущество, внесённое в организацию, не подлежит возврату после её ликвидации. Предпринимательской деятельностью общественные организации могут заниматься, но прибыль должна идти на цели, предусмотренные уставом организации.

Общественным движением является состоящее из участников и не имеющее членства массовое общественное объединение, преследующее социальные, политические и иные общественно полезные цели, поддерживаемые участниками общественного движения.

Объединения юридических лиц (ассоциации, союзы и т. д.) создаются по договору для защиты общих интересов и в целях координации. Участвовать в них могут коммерческие или некоммерческие организации, сохраняющие самостоятельность. Организация не отвечает по обязательствам своих членов, а члены отвечают в порядке, определённом учредительным договором. Члены организации вправе безвозмездно пользоваться её услугами.

Учреждения создаются для осуществления управленческих, образовательных, социально-культурных и иных функций некоммерческого характера. Финансируются они полностью или частично учредителем. Учреждение отвечает по своим обязательствам всеми своими средствами, а при их недостаточности ответственность несёт собственник.

Фонды – организации, не имеющие членства, учрежденные на основе добровольных взносов и преследующие общественно-полезные цели. Учредителями могут быть граждане и юридические лица. Учредители не отвечают по обязательствам фонда, а фонд не отвечает по обязательствам учредителей.

Религиозная организация – добровольное объединение постоянно и на законных основаниях проживающих на территории Российской Федерации граждан, образованное ими в целях совместного исповедания и распространения веры и зарегистрированное в установленном законом порядке в качестве юридического лица (местная религиозная организация), объединение этих организаций (централизованная религиозная организация), а также созданная указанным объединением в соответствии с законом о свободе совести и о религиозных объединениях в целях

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

совместного исповедания и распространения веры организация и (или) созданный указанным объединением руководящий или координирующий орган.

Потребительский кооператив

Потребительским кооперативом признаётся добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства с целью удовлетворения материальных и иных потребностей участников путём объединения паевых взносов. Устав потребительского кооператива должен содержать:

1. Слова «кооператив» или «потребительское общество».
2. Местонахождение.
3. Порядок управления, компетенция органов управления и порядок принятия решения.
4. Размер взносов, порядок их внесения и ответственность за просрочку.
5. Порядок покрытия членами понесённых кооперативом убытков.

Члены кооператива обязаны в течение трёх месяцев после утверждения годового баланса покрыть убытки путём дополнительных взносов. В случае не выполнения этой обязанности кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов. Члены кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам (это значит, что если какой-то член кооператива не в состоянии заплатить, то остальные обязаны помочь своими средствами).

Коммерческие организации

Производственный кооператив

Производственный кооператив (артель) – добровольное объединение граждан на основе членства для совместной производственной или иной хозяйственной деятельности, основанной на их личном трудовом участии и объединении паевых взносов. Члены производственного кооператива несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в порядке, предусмотренном законом и уставом. Устав производственного кооператива должен содержать:

1. Условия о размерах паевых взносов, порядок их внесения и ответственность за просрочку.
2. Характер и порядок трудового участия в деятельности кооператива.
3. Порядок распределения прибыли и убытков.
4. Размер и условия субсидиарной ответственности.
5. Состав и компетенция органов управления.

Число членов производственного кооператива не может быть менее 5.

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

Прибыль производственного кооператива распределяется между его членами в соответствии с их трудовым участием и размером имущественного вноса (пая).

Высшим органом управления является общее собрание членов кооператива. К исключительной компетенции собрания относятся:

1. Изменение устава.
2. Образование наблюдательного совета и прекращение его полномочий.
3. Образование исполнительных органов.
4. Приём и исключение членов кооператива.
5. Распределение прибыли и убытков.
6. Решение о реорганизации и ликвидации кооператива.

В период между проведением собраний кооперативом руководит исполнительный орган (Правление).

Член кооператива имеет один голос на собрании. Член кооператива вправе выйти из него. В этом случае ему должна быть выплачена стоимость пая или выдано имущество на соответствующую сумму.

Полное товарищество

Полное товарищество – это коммерческая организация, участники которой (полные товарищи) в соответствии с заключённым между ними договором занимаются предпринимательской деятельностью от имени товарищества и несут ответственность по его обязательствам всем принадлежащим им имуществом. Полными товарищами могут быть юридические лица и (или) индивидуальные предприниматели. Одно лицо может быть участником только одного полного товарищества. Учредительный договор должен содержать условия о размере складочного капитала, о порядке изменения долей участников, об ответственности за нарушение обязанностей по внесению вкладов (долей). Управление деятельностью полного товарищества осуществляется по общему согласию всех участников. Каждый участник вправе действовать от имени полного товарищества, если учредительным договором не установлено, что все участники ведут дела совместно, или ведение дел поручено кому-либо из участников. Участник полного товарищества обязан участвовать в его деятельности в соответствии с уставом и учредительным договором. Прибыль и убытки распределяются между участниками пропорционально их доли в складочном капитале, если иное не предусмотрено договором. Участники солидарно несут субсидиарную ответственность по обязательствам полного товарищества.

Участник вправе выйти из полного товарищества, заявив об отказе от участия в нём не менее чем за 6 месяцев до фактического выхода из него. Участнику, выбывшему из полного товарищества, выплачивается стоимость имущества, соответствующая его доле в складочном капитале, если иное не предусмотрено учредительным договором. Участник полного товарищества вправе передать свою долю другому лицу. Обращение

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

взыскания на долю участника в складочном капитале по его собственным долгам допускается лишь при недостатке у него иного имущества для покрытия долгов. Участник, выбывший из полного товарищества, отвечает по его обязательствам, возникшим до момента его выбытия, в течение двух лет со дня утверждения отчёта за год, в котором он выбыл.

Товарищество на вере

Товариществом на вере признаётся коммерческая организация, в которой наряду с полными товарищами имеется один или несколько участников-вкладчиков, которые несут риск убытков в размере внесённых ими вкладов и не принимают участие в осуществлении предпринимательской деятельности товарищества.

К товариществам на вере применяются правила о полном товариществе, если иное не установлено законом. Управление деятельностью товарищества на вере осуществляется полными товарищами. Вкладчики не вправе выступать от его имени без доверенности и не вправе оспаривать действия полных товарищей.

Вкладчик товарищества на вере имеет право:

1. Получать часть прибыли, причитающуюся на его долю в складочном капитале.
2. Знакомиться с отчётными документами.
3. Выйти из товарищества по окончании финансового года и получить свой вклад в порядке, предусмотренном учредительным договором.
4. Передать свою долю в складочном капитале или её часть третьему лицу.

ООО

Обществом с ограниченной ответственностью (ООО) признаётся коммерческая организация, учреждённая одним или несколькими лицами, уставный капитал которой разделён на доли определённых размеров. Участники ООО не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанный с деятельностью общества в пределах стоимости внесённых ими вкладов. Число участников ООО не должно превышать 50 лиц. В противном случае ООО подлежит преобразованию в публичное АО в течение года, а по истечению года – ликвидации. Минимальный размер уставного капитала ООО составляет 100 минимальных месячных оплат труда на дату создания (в настоящее время это 10000 рублей). Высшим органом управления ООО является общее собрание участников. Текущее руководство осуществляет исполнительный орган – правление (коллегиальный) или директор (единоличный).

Контроль финансово-хозяйственной деятельности осуществляется ревизионной комиссией (ревизором), а также аудиторскими службами.

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

Участник ООО вправе в любое время выйти из него, независимо от согласия других участников. При этом ему должна быть выплачена стоимость имущества, соответствующая его доле в уставном капитале. Способы и сроки выплаты определяются уставом. Участник ООО вправе также продать или иным образом уступить свою долю одному или нескольким лицам.

Акционерное общество

АО – общество, уставный капитал которого разделён на определённое число акций. Участники АО (акционеры) не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков в пределах стоимости принадлежащих им акций.

Публичным АО признаётся АО, участники которого могут отчуждать принадлежащие им акции без согласия других акционеров. Минимальный размер уставного капитала ПАО составляет 100000 руб.

Непубличное АО – АО, акции которого распределяются только среди его участников. Минимальный размер уставного капитала такого АО составляет 100 минимальных оплат труда, а максимальное число его участников составляет 50 лиц.

Устав АО должен содержать:

1. Условия о категориях выпускаемых акций, их номинальную стоимость и количество.
2. Размер уставного капитала.
3. Права акционеров.
4. Состав и компетенция органов управления, порядок принятия ими решений.

АО вправе по решению общего собрания увеличить уставный капитал путем увеличения номинальной стоимости акций или выпуска дополнительных акций. Высшим органом управления АО является общее собрание акционеров.

Совет директоров (наблюдательный совет) в обязательном порядке создаётся в обществах с числом акционеров больше пятидесяти. Исполнительный орган АО может быть коллегиальным (правление, дирекция) или единоличным (директор, генеральный директор). Исполнительный орган подотчётен совету директоров и общему собранию.

Унитарное предприятие

Унитарным предприятием (УП) признаётся коммерческая организация, не наделённая правом собственности на закреплённое за ней имущество. Имущество УП не может быть распределено по вкладкам. Устав унитарного предприятия должен содержать сведения о предмете и целях деятельности, размере уставного фонда, порядке и источниках его формирования. В форме унитарного предприятия создаются

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

государственные и муниципальные организации. Органом управления унитарного предприятия является единоличный руководитель, назначаемый собственником или органом, уполномоченным собственником. Унитарное предприятие отвечает по своим обязательствам всем своим имуществом. Унитарное предприятие не несёт ответственности по обязательствам собственника. Размер уставного фонда такого предприятия не может быть менее 5000 минимальных месячных оплат труда (в настоящее время 0,5 млн. руб.).

Существует 2 вида УП:

1. Унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения.

Оно создаётся по решению уполномоченного государственного органа или органа местного самоуправления. До государственной регистрации уставный фонд должен быть полностью оплачен собственником. Собственник имущества унитарного предприятия, основанного на праве хозяйственного ведения, не отвечает по его обязательствам. Унитарное предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, иным способом распоряжаться им без согласия собственника. Остальным имуществом оно распоряжается самостоятельно, если иное не предусмотрено законодательством. Собственник имеет право на получение части прибыли унитарного предприятия, основанного на праве хозяйственного ведения.

2. Унитарное предприятие, основанное на праве оперативного управления (федеральное или муниципальное казённое предприятие).

Оно создаётся по решению Правительства РФ на базе имущества, находящегося в федеральной собственности, или органа местного самоуправления на базе муниципального имущества. РФ или орган местного самоуправления несёт субсидиарную ответственность по обязательствам казённого предприятия при недостаточности его имущества. Казённое предприятие вправе распоряжаться закреплённым за ним имуществом только с согласия собственника. Производимую продукцию казённое предприятие реализует самостоятельно. Порядок распределения доходов казенного предприятия полностью определяется собственником.

ЛЕКЦИЯ № 3

Государственное регулирование предпринимательской деятельности

Налоговое регулирование

Налоговая система и её субъекты

Налоговая система РФ состоит из налогового законодательства и субъектов системы. Налоговое законодательство (законодательство о налогах и сборах) состоит из Налогового кодекса (НК) РФ, принятых в соответствии с ним федеральных и региональных законов, а также решений представительных органов местного самоуправления, принятых на основании НК РФ в отношении местных налогов и сборов. Федеральные и региональные органы исполнительной власти, органы местного самоуправления, органы государственных внебюджетных фондов (в предусмотренных законодательством о налогах и сборах случаях) вправе издавать нормативные правовые акты по вопросам, связанным с налогами и сборами. Эти акты не могут изменять или дополнять налоговое законодательство. Общее регулирование системы налогообложения осуществляет Налоговый кодекс. Законы и нормативные акты о налогах и сборах не могут ему противоречить.

Субъектами налоговой системы являются, с одной стороны, налогоплательщики, а с другой стороны – государственные органы, функционирующие в налоговой системе – Министерство финансов, Федеральная налоговая служба, Федеральная таможенная служба, органы государственных внебюджетных фондов (Пенсионный фонд, Фонд социального страхования и т. д.). Указанные органы вправе издавать инструкции и методические рекомендации по налогам и сборам, обязательные только для своих подразделений и не относящиеся к актам законодательства о налогах и сборах.

Действие актов законодательства о налогах и сборах

Акты законодательства о налогах вступают в силу не ранее, чем по истечении одного месяца со дня их официального опубликования, и не

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

ранее первого числа очередного налогового периода по соответствующему налогу. Акты законодательства о сборах вступают в силу не ранее, чем по истечении одного месяца со дня их официального опубликования. Акты законодательства, устанавливающие новые налоги и сборы, повышающие налоговые ставки, отягчающие ответственность за нарушение налогового законодательства, устанавливают новые обязанности или иным образом ухудшающие положение налогоплательщиков, обратной силы не имеют.

Акты законодательства о налогах и сборах должны быть сформулированы таким образом, чтобы каждый точно знал за что, когда и в каком порядке он должен платить. Все неустранимые противоречия и неясности актов законодательства о налогах и сборах толкуются в пользу налогоплательщиков. Если международным договором установлены другие правила и нормы, чем предусмотренные Налоговым кодексом и принятыми в соответствии с ним нормативно-правовыми актами, то действуют правила и нормы международного договора.

Понятие налога и сбора

Налог – обязательный, индивидуально безвозмездный платёж, взимаемый с организаций и физических лиц в форме отчуждения принадлежащих им денежных средств в целях финансового обеспечения деятельности государства и муниципальных образований. Для каждого налога должны быть установлены объект налогообложения, налоговая база, налоговые вычеты, налоговый период, налоговые ставки, сроки подачи налоговой декларации, порядок и сроки уплаты налога. Для некоторых налогов определяются также налоговые льготы.

Сбор – обязательный взнос, взимаемый с организаций и физических лиц, уплата которого является одним из условий совершения в отношении плательщика сбора государственными органами и должностными лицами юридически значимых действий, включая предоставление определённых прав и выдачу разрешений.

Виды налогов и сборов в РФ

По уровню изъятия в РФ устанавливаются федеральные, региональные и местные налоги и сборы (1-я классификация).

Федеральные – устанавливаемые Налоговым кодексом РФ и обязательные к уплате на всей территории РФ.

Региональные – устанавливаемые Налоговым кодексом и законами субъектов РФ и обязательные к уплате на территории соответствующих субъектов РФ после принятия соответствующего регионального закона (закона субъекта РФ).

Местные – устанавливаемые НК и нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления и обязательные к уплате на территории соответствующих муниципальных образований.

В настоящее время установлены следующие налоги и сборы:

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

- федеральные налоги:
 - налог на добавленную стоимость,
 - акцизы,
 - налог на доходы физических лиц,
 - налог на прибыль,
 - единый социальный налог (с 2010 года разделён на взносы в государственные внебюджетные фонды);
- федеральные сборы:
 - государственная пошлина,
 - таможенная пошлина и таможенные сборы,
 - сбор за право пользования объектами животного мира и водными биоресурсами,
 - федеральные лицензионные сборы;
- региональные налоги и сборы:
 - транспортный налог,
 - налог на имущество организаций,
 - региональные лицензионные сборы;
- местные налоги и сборы:
 - земельный налог,
 - налог на имущество физических лиц,
 - местные лицензионные сборы.

По объекту налогообложения (2-я классификация) различают налоги:

- с выручки юридических лиц (НДС, акцизы),
- на доходы юридических и физических лиц (налог на прибыль, НДФЛ),
- на фонд оплаты труда работников,
- на имущество (в т. ч. земельный и транспортный налоги).

По форме изъятия (3-я классификация) налоги делятся на прямые и косвенные.

Прямые взимаются непосредственно с доходов и имущества налогоплательщиков. Косвенные устанавливаются в виде надбавок к цене товаров (НДС, таможенные пошлины, акцизы).

Налогоплательщики, плательщики сборов и налоговые агенты

Налогоплательщики и плательщики сборов – это организации и физические лица, на которых в соответствии с Налоговым кодексом возложена обязанность уплачивать налоги и сборы.

Налогоплательщики имеют следующие основные права:

1. Получать от налоговых органов письменные разъяснения по вопросам уплаты налогов и сборов.
2. Не выполнять неправомерные акты и требования налоговых органов.
3. Требовать возмещения в полном объёме убытков, причинённых незаконными решениями или действиями (бездействием) налоговых органов.

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

Налогоплательщики обязаны:

- 1) уплачивать законно установленные налоги;
- 2) вставать на учёт в налоговых органах;
- 3) вести в установленном порядке учёт своих доходов, расходов, объектов налогообложения.

Налоговыми агентами признаются лица, на которых в соответствии с Налоговым кодексом возложены обязанности по исчислению, удержанию у налогоплательщиков и перечислению в бюджет налогов.

Налоговые агенты имеют те же права, что и налогоплательщики. В случае невозможности удержать налог у налогоплательщика, налоговый агент в течение месяца должен письменно сообщить об этом и о сумме задолженности в налоговый орган.

Права и обязанности налоговых и таможенных органов

Налоговые органы – это Федеральная налоговая служба России и её подразделения в РФ. Налоговые органы вправе:

1. Проводить налоговые проверки.
2. Производить выемку документов у налогоплательщиков при проведении проверок.
3. Взыскивать в бесспорном порядке недоимки по налогам и сборам, пени, а также штрафы в сумме не более 50 тыс. р.
4. Привлекать для проведения налогового контроля специалистов и переводчиков, а также вызывать свидетелей.

Налоговые органы обязаны:

1. Вести учёт налогоплательщиков.
2. Возвращать излишне уплаченные суммы налогов, пеней, штрафов.
3. Соблюдать налоговую тайну.
4. Направлять в десятидневный срок материалы в соответствующие органы для решения вопроса о возбуждении уголовного дела в случае выявления признаков преступления при нарушении налогового законодательства.

Таможенные органы пользуются правами и несут обязанности налоговых органов по взиманию налогов и сборов при перемещении товаров через таможенную границу РФ в соответствии с таможенным законодательством, Налоговым кодексом и иными федеральными законами.

Порядок постановки налогоплательщиков на учёт в налоговых органах

Все налогоплательщики подлежат постановке на учёт в налоговых органах, соответственно по месту нахождения организации, месту нахождения её обособленных подразделений, месту жительства физического лица и месту нахождения принадлежащих им транспортных средств и недвижимости. При осуществлении деятельности в РФ через

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

обособленное подразделение организация должна встать на учёт в налоговом органе по месту нахождения этого подразделения в течение месяца после его создания. Недвижимость и транспортные средства необходимо поставить на учёт в течение 30 дней после их государственной регистрации. Сроков постановки на учёт иных физических лиц Налоговый кодекс не определяет, но это не снимает с них обязанности встать на учёт в налоговом органе по месту жительства в удобное для них время. При постановке на учёт налогоплательщики - физические лица предоставляют следующие данные: ФИО, дата и место рождения, пол, адрес и дата регистрации места жительства, данные паспорта, гражданство. Если налогоплательщик сменил место жительства, он обязан заявить об этом в налоговый орган в десятидневный срок с момента такого изменения. Снятие налогоплательщика с учёта налоговый орган производит в течение 5 дней.

Каждому налогоплательщику присваивается единый по всем видам налогов и сборов идентификационный номер налогоплательщика. Налогоплательщик указывает свой ИНН в подаваемой декларации, отчёте и иных случаях, предусмотренных законодательством.

Налог на доходы физических лиц

Взимание налога на доходы физических лиц (НДФЛ) началось с 1 января 2001 года. Он заменил взимавшийся ранее подоходный налог.

Налогоплательщиками признаются физические лица – резиденты РФ со всех доходов, а также физические лица – нерезиденты, получающие доходы от источников в РФ. Резидентами признаются лица, проживающие на территории РФ 183 и более календарных дней в году, а нерезидентами – проживающие менее 183 дней в году независимо от гражданства.

Налогообложению подлежат следующие доходы (объект налогообложения):

1. Дивиденды и проценты.
2. Страховые выплаты при наступлении страхового случая.
3. Доходы от использования авторских прав.
4. Доходы, полученные от сдачи в аренду имущества.
5. Доходы от реализации имущества, в том числе ценных бумаг.
6. Вознаграждение за выполнение трудовых обязанностей, выполненную работу, оказанную услугу.
7. Доходы от использования транспортных средств
8. Доходы от использования на территории РФ трубопроводов и средств связи, включая компьютерные сети.

Налоговая база налога на доходы физических лиц представляет собой объект налогообложения, уменьшенный на величину стандартных, социальных, профессиональных и имущественных налоговых вычетов, а также на доходы, освобождённые от налогообложения. Налоговая база определяется отдельно по каждому виду доходов, для которых

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

установлены разные налоговые ставки. Налоговым периодом налога на доходы физических лиц признаётся календарный год.

Не подлежат налогообложению:

1. государственные пенсии
2. государственные пособия (кроме больничных)
3. все виды установленных законом компенсационных выплат
4. вознаграждения донорам
5. алименты
6. суммы, получаемые в виде грантов для поддержки науки, образования и искусства от благотворительных фондов.
7. премии, полученные за выдающиеся достижения в области науки, образования, литературы, искусства по перечню премий, утверждённых Правительством РФ.
8. материальная помощь, оказанная:
 - пострадавшим при ЧО, выплачиваемая по решению органов власти, специальных фондов и межгосударственных организаций.
 - работодателями членам семьи своего умершего работника или своему работнику, в связи со смертью члена его семьи.
9. компенсация стоимости путёвок в находящиеся на территории РФ санаторно-курортные и оздоровительные учреждения, выплачиваемая за счёт чистой прибыли работодателя
10. суммы, уплаченные работодателем из чистой прибыли за лечение своих работников и членов их семей
11. стипендии, выплачиваемые образовательными и научно-исследовательскими учреждениями, а также за счёт бюджета всех уровней и благотворительных фондов
12. доходы охотников - любителей
13. доходы от продажи продукции животноводства, растениеводства, пчеловодства, полученной в личных подсобных хозяйствах
14. проценты, получаемые по вкладам в банках, если процент по рублевым вкладам не превышает ставки рефинансирования ЦБ РФ, а по валютным вкладам – 9 % годовых.
15. материальная помощь, стоимость подарков и стоимость медикаментов, оплаченных работодателем, не превышающая 4000 руб. за налоговый период.
16. суммы, выплачиваемые избирательными комиссиями, а также из средств избирательных фондов кандидатов, участвующих в выборах на территории РФ
17. призы в денежных и натуральных формах, полученные спортсменами
18. страховые выплаты при наступлении страховых случаев по добровольному на срок не менее 5 лет страхованию жизни, медстрахованию, обязательному страхованию в соответствии с законодательством. Налоговая база при получении иных страховых выплат определяется за вычетом сумм уплаченных страховых взносов (увеличенных по ставке рефинансирования), а также рыночной

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

стоимости утраченного имущества (если был заключён договор добровольного имущественного страхования).

Стандартные налоговые вычеты:

1. В размере 3000 тыс. руб. за каждый месяц налогового периода предоставляется лицам, принимавшим участие в ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС, аварии на производственном объединении «Маяк», участвовавшим в ядерных испытаниях и ликвидации радиационных аварий, инвалидам ВОВ и получившим инвалидность при исполнении обязанностей военной службы.
2. В размере 500 руб. за каждый месяц – лицам, находившимся в Ленинграде в период его блокады, героям СССР, РФ и полным кавалерам ордена Славы, инвалидам с детства, инвалидам 1 и 2 групп, лицам, эвакуированным из зоны отчуждения Чернобыльской АЭС и ПО «Маяк», участникам всех войн, которые вели СССР, РФ, а также участникам боевых действий на территории других стран и антитеррористических операций на территории РФ.
3. В размере 3000 руб. – на каждого 3-го и последующего ребёнка. Они представляются до месяца, в котором доход, исчисленный нарастающим итогом с начала года, превысил 350 тыс. руб.
4. В размере 1400 руб. – налогоплательщикам на каждого находящегося на их попечении ребёнка. Они представляются до месяца, в котором доход, исчисленный нарастающим итогом с начала года, превысил 350 тыс. руб.

Социальные налоговые вычеты:

1. Средства, перечисленные на благотворительность, но не более 25% суммы годового дохода.
2. Суммы, потраченные на своё обучение и на обучение своих детей.
3. Суммы, потраченные на лечение и приобретение лекарств, назначенные лечащим врачом (в соответствии с перечнем медицинских услуг и лекарственных средств, утверждаемых Правительством РФ).

Вычеты на лечение и обучение предоставляются в пределах сумм, ограниченных законом.

Имущественные налоговые вычеты:

1. Суммы, полученные от продажи имущества, находившегося в собственности более 3 лет (по недвижимости – 5 лет). В случае продажи имущества до указанного срока вычет предоставляется по проданной недвижимости в сумме до одного миллиона рублей, по иному имуществу – до 125 тысяч рублей.

2. Суммы, израсходованные на новое строительство или приобретение на территории РФ жилого дома или квартиры – до 2 миллионов рублей.

Профессиональные налоговые вычеты:

1. Индивидуальным предпринимателям и нотариусам вычет предоставляется в сумме фактически произведённых затрат в соответствии с 25 главой Налогового кодекса "Налог на прибыль".

2. Лицам, получающим авторские и иные вознаграждения за создание или исполнение произведений науки, литературы и искусства – в сумме фактически произведённых в ходе данной деятельности расходов.

В случае отсутствия документов, подтверждающих расходы, профессиональные вычеты предоставляются в размере 20% от полученных доходов.

Профессиональные вычеты, предоставляемые при выплате авторского или иного аналогичного вознаграждения (второй вид), и стандартные вычеты предоставляются налоговыми агентами на основании письменного заявления. Все остальные вычеты предоставляются после подачи налоговой декларации в налоговый орган.

Налоговые ставки

1. Ставкой 35% облагаются следующие доходы:

- выигрыши, получаемые в результате игр, основанных на риске,
- страховые выплаты в части сумм, подлежащих налогообложению,
- проценты по доходам в банке в части сумм, подлежащих налогообложению,
- выгода, получаемая в результате пользования займом, предоставленным под процент менее 2/3 ставки рефинансирования.

2. Ставкой 30% облагаются доходы, получаемые нерезидентами РФ.

3. Иные доходы облагаются 13 %-ной ставкой.

Налоговая декларация

Налоговую декларацию обязаны предоставлять в налоговый орган по месту жительства следующие налогоплательщики:

- 1) индивидуальные предприниматели и иные лица, занимающиеся частной практикой;
- 2) лица, получившие доходы от физических лиц, не являющихся налоговыми агентами (например, от квартиросъемщиков при сдаче квартиры под наём);
- 3) налоговые резиденты РФ, получившие доходы от источников за пределами РФ;
- 4) лица, получившие доход из которого налог не был удержан налоговым агентом;
- 5) лица, получившие доход от продажи имущества.

Декларация представляется не позднее 30 апреля следующего года.

Остальные налогоплательщики вправе подать декларацию, если хотят пересчитать исчисленную в прошедшем году налоговую базу. Её можно подать в течение 3-х последующих лет.

Регулирование внешнеэкономической деятельности

Понятие внешнеэкономической деятельности. Ее формы

Внеэкономическая деятельность (ВЭД) – предпринимательская деятельность, связанная с перемещением через таможенную границу РФ товаров (продукции) и капитала (финансовых средств), а также оказание услуг и выполнение работ на территории иностранных государств.

В качестве примера форм ВЭД можно назвать договоры по экспорту или импорту продукции; договоры о строительстве какого-либо объекта на территории иностранного государства; организацию теле- и радиовещания на иностранное государство, продажу прав пользования программами для ЭВМ, базами данных, топологиями интегральных микросхем.

Субъекты внешнеэкономической деятельности

Все хозяйствующие субъекты имеют право самостоятельно осуществлять внешнеэкономическую деятельность. Но для экспорта стратегически важных сырьевых товаров установлен специальный порядок (Указ Президента от 14 июня 1992 года «О порядке экспорта стратегически важных сырьевых товаров»). Для экспорта таких товаров хозяйствующие субъекты приобретают специальный статус.

В регистрации или перерегистрации этого статуса может быть отказано, если предприятие допустило хотя бы одно из следующего:

- нарушение российского законодательства, регулирующего внешнеэкономическую деятельность;
- нарушение законодательства зарубежных стран, повлекшее за собой экономический или политический ущерб для России;
- невыполнение обязательств по поставкам на экспорт стратегически важных сырьевых товаров;
- экспорт из РФ по заниженным ценам;
- недобросовестную конкуренцию (сговор по ценам, раздел рынка и т. д.);
- невыполнение обязательств по поставкам для государственных нужд.

Субъекты внешнеэкономической деятельности могут непосредственно выходить на зарубежные рынки, оказывать услуги за рубежом, импортировать продукцию. Но вести внешнеэкономическую деятельность можно и через посредников. Причем, одно и то же предприятие может как самостоятельно выходить на внешние рынки, так и через посредников.

Например, при экспорте продукции, среди которой имеются стратегически важные сырьевые товары, а предприятие не имеет правового статуса их экспортера, экспорт этих товаров осуществляется через посредников, имеющих такой статус, а остальных товаров – самостоятельно.

Государственное воздействие на осуществление внешнеэкономической деятельности (ВЭД)

Государственное воздействие на субъектов внешнеэкономической деятельности может быть прямым (предоставление конкретным экспортерам

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

льгот по оплате таможенных пошлин) или косвенным, например, путем установления высоких импортных тарифов на какую-либо продукцию, чтобы побудить участников ВЭД импортировать не эти, а другие товары.

Государственное регулирование внешнеторговой деятельности осуществляется посредством:

- таможенно-тарифного регулирования;
- запретов и ограничений;
- мер экономического и административного характера, способствующих развитию внешнеторговой деятельности.

Государственное регулирование осуществляется по следующим направлениям:

1. Обеспечение стойкости развития экономики.
2. Обеспечение безопасности здоровья граждан и защиты окружающей среды.
3. Обеспечение возможности доступа отечественных хозяйствующих субъектов на зарубежные рынки.

Валютное регулирование

Основным законодательным актом в сфере валютного регулирования является Федеральный закон «О валютном регулировании и валютном контроле» от 10.12.2003 года №173-ФЗ.

Органами валютного регулирования являются ЦБ РФ и Правительство РФ.

ЦБ устанавливает единые формы учета и отчетности по валютным операциям, порядок и сроки представления отчетности, а также готовит и публикует статистическую информацию по валютным операциям.

ЦБ, Правительство и специально уполномоченные органы исполнительной власти осуществляют все виды валютных операций без ограничений.

Ввоз, перевод и переписка валютных ценностей в Россию осуществляется без ограничений.

Валютные резиденты:

- 1) физические лица, имеющие постоянное место жительства в РФ, в том числе временно находящиеся за ее пределами;
- 2) юридические лица, созданные в соответствии с российским законодательством, основным местом деятельности которых является РФ;
- 3) организации, не являющиеся юридическими лицами, созданные в соответствии с законодательством РФ, основным местом деятельности которого является РФ.

Валютные операции, осуществляемые резидентами, а также торговля за наличную валюту в РФ запрещены, за исключением:

- 1) расчетов в магазинах беспошлинной торговли;
- 2) операций по договорам транспортной экспедиции, перевозки и страхования, связанных с транспортировкой грузов по территории других государств;

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

- 3) операций с ценными бумагами, выпущенными иностранными организациями или внешними ценными бумагами, выпущенными от имени РФ;
- 4) операций по уплате в бюджет налогов и сборов в иностранной валюте, если это установлено законом;
- 5) купли-продажи физическими лицами иностранной валюты и других банковских операций с иностранной валютой.

Вся иностранная валюта, полученная в качестве выручки за товары, работы, услуги резидентами, подлежит зачислению на их счета в уполномоченных банках, т.е. в банках, имеющих специальную лицензию ЦБ РФ на проведение валютных операций. Часть валютной выручки подлежит обязательной продаже в размерах, определяемых ЦБ, но не свыше 30% от полученной суммы.

Антимонопольное регулирование

Понятия монопольной деятельности и монопольных цен

Понятия раскрыты в следующих законах:

- ФЗ «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26 июля 2006 года;
- законе «О естественных монополиях» от 19 июня 1995 года.

Монополистическая деятельность – противоречащие антимонопольному законодательству действия хозяйствующих субъектов или органов исполнительной власти и органов местного самоуправления, направленные на недопущение, ограничение или устранение конкуренции.

Монопольная деятельность является правонарушением, ее конечной целью является максимизация прибыли при предпринимательской деятельности.

Существует два вида монопольных цен: монопольно высокие и монопольно низкие.

Монопольно высокая цена – цена товара, устанавливаемая хозяйствующим субъектом, занимающим доминирующее положение на рынке в качестве продавца с целью компенсации необоснованных затрат за счёт покупателя.

Монопольно низкая цена делятся на две категории:

1. Цена, устанавливаемая хозяйствующим субъектом, занимающим доминирующее положение на рынке в качестве покупателя в целях получения дополнительной прибыли и/или компенсации необоснованных затрат за счет продавца.
2. Цена, устанавливаемая продавцом на уровне, приносящем убытки от продажи данного товара, результатом установления которой может явиться ограничение конкуренции посредством вытеснения конкурентов с рынка.

Доминирующее положение – исключительное положение хозяйствующего субъекта или нескольких субъектов на рынке товара (работ, услуг), не имеющего заменителя, дающее ему (им) возможность оказывать решающее влияние на общие условия обращения товара на соответствующем рынке.

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

Доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта, доля которого на рынке определённого товара составляет 35 % и более за исключением случаев, когда субъект докажет, что, несмотря на занятие определённой доли рынка, его положение не является доминирующим.

Виды монопольной деятельности

Основные разновидности монопольной деятельности:

1. Индивидуальная проявляется как злоупотребления хозяйствующим субъектом своим доминирующим положением на рынке. Субъектом этой деятельности выступает хозяйствующий субъект в отношении которого антимонопольным органом установлен факт доминирования.
2. Коллективная проявляется в виде соглашений хозяйствующих субъектов ограничивающих конкуренцию.

Различают соглашения (согласованные действия):

- конкурирующих субъектов, имеющих в совокупности долю на соответствующем рынке более 35%. Они могут быть направлены на установление цен, скидок, надбавок, раздел рынка по территориальному принципу, по объёму продаж, ассортименту реализуемых товаров, ограничению доступа на рынок иных хозяйствующих субъектов.
 - не конкурирующих хозяйствующих субъектов, один из которых занимает доминирующее положение, а другой является его поставщиком или покупателем.
3. Монополистическая деятельность органов исполнительной власти и органов местного самоуправления проявляется в виде принятия нормативных актов, направленных на:
 - ограничение самостоятельной деятельности хозяйствующих субъектов;
 - создание дискриминирующих условий деятельности для отдельных субъектов;
 - создание благоприятных условий деятельности для отдельных хозяйствующих субъектов путем предоставления им льгот.

Государственное регулирование монопольной деятельности

Для развития конкуренции, ограничения монопольной деятельности и защиты прав потребителей в РФ функционирует Федеральная антимонопольная служба.

Федеральная антимонопольная служба (ФАС) образует свои территориальные управления в каждом субъекте Федерации.

ФАС выполняет следующее:

1. Дает обязательные для исполнения предписания:
 - о прекращении нарушения антимонопольного законодательства;
 - о расторжении договоров, противоречащих закону;
 - о восстановлении первоначального положения;
 - об отмене (изменении) принятых неправомерных актов;
 - о принудительном разделении.
2. Принимает решения о наказании:

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

- за нарушение антимонопольного законодательства;
 - за нарушение закона «О рекламе»;
 - за неисполнение предписаний.
3. Обращается в суд с исками и заявлениями; участвует при рассмотрении дел, связанных с нарушением законодательства о конкуренции.
 4. Направляет в органы прокуратуры материалы о возбуждении уголовного дела по признакам преступлений, связанных с нарушением законодательства о конкуренции.

Правовое регулирование ценообразования

Существующая в РФ система ценообразования была установлена постановлением Правительства РФ от 19.12.1991. С тех пор большинство цен складывается стихийно в процессе рыночного обмена.

Государственное регулирование цен и тарифов распространяется на ограниченный круг товаров и услуг по перечням, утверждаемым Правительством РФ. Регулируемые цены на конкретные товары устанавливаются уполномоченными органами государства или местного самоуправления.

Существует три перечня государственно регулируемых цен:

1. Перечень продукции производственно-технического назначения, товаров и услуг, на которые государственное регулирование цен осуществляют Правительство РФ и федеральные органы исполнительной власти.
2. Перечень продукции производственно-технического назначения, товаров и услуг, на которые государственное регулирование цен осуществляют органы исполнительной власти субъектов РФ.
3. Перечень услуг транспортных, снабженческо-сбытовых и торговых организаций, по которым органам исполнительной власти субъектов РФ предоставлено право вводить регулирование тарифов и надбавок.

В особом порядке осуществляется регулирование ценообразования естественных монополий. Согласно закону о естественных монополиях, к ним относятся субъекты в следующих сферах:

1. Транспортировка нефти и нефтепродуктов по магистральным трубопроводам.
2. Транспортировка газа по трубопроводам.
3. Услуги по передаче электро- и теплоэнергии.
4. Железнодорожные перевозки.
5. Услуги транспортных терминалов, портов и аэропортов.
6. Услуги общедоступной электро- и почтовой связи.

В качестве нарушений государственной дисциплины цен рассматриваются следующие действия предпринимателей:

- завышение государственно регулируемых цен;
- завышение цен, зарегистрированных при декларировании;
- включение в стоимость работ или услуг фактически невыполненных работ (услуг);

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

завышение регулируемых цен, наценок, тарифов в сфере коммунального хозяйства и бытового обслуживания населения в случаях, когда уровень обслуживания не соответствует характеристикам, предусмотренным при установлении цен, наценок и тарифов.

Правовое регулирование качества продукции, работ и услуг

Стандартизация и сертификация

Стандартизация – деятельность по установлению норм, правил и характеристик, обеспечивающих право потребителя на приобретение товаров надлежащего качества, а также право на безопасность и комфортность труда.

Сертификация – деятельность уполномоченного органа, независимо от изготовителя продукции, исполнителя работ и услуг по подтверждению соответствия продукции, работ, услуг требованиям нормативных документов по стандартизации.

Закон до 2010 г. различал добровольную и обязательную сертификацию. Добровольная проводится по заявлению изготовителя (продавца) на соответствие своей продукции (услуг) нормативным документам.

Реализация продукции и услуг, подлежащих обязательной сертификации, без сертификата соответствия запрещалась.

Каждая система сертификации устанавливает свои правила и подлежит регистрации в порядке.

Система сертификации состоит из органов управления, органов по сертификации и испытательных лабораторий.

Для проведения сертификации заявитель (изготовитель, продавец, исполнитель) направляет в аккредитованный орган по сертификации соответствующей продукции декларацию–заявку. Не позднее месяца после ее получения орган по сертификации сообщает заявителю решение, которое содержит основные условия сертификации и наименование испытательной лаборатории.

Лабораторные испытания могут проводиться по разным схемам сертификации. Схемы определяются с учетом особенностей производства, поставки и использования данной продукции.

Лицензирование отдельных видов деятельности

Лицензия – право осуществлять какой-либо вид лицензируемой деятельности при обязательном соблюдении лицензионных требований, выданное лицензирующим органом юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю.

Лицензирование – мероприятия, связанные с выдачей лицензий, переоформлением документов, подтверждающих наличие лицензий, приостановлением и аннулированием лицензий и надзором лицензирующих органов за соблюдением соответствующих лицензионных требований и условий.

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

К лицензируемым видам деятельности относятся такие виды деятельности, осуществление которых может повлечь за собой нанесение ущерба правам, законным интересам, нравственности и здоровью граждан, обороне страны и безопасности государства, регулирование которых не может осуществляться без лицензирования. Лицензирующие органы осуществляют следующие полномочия: выдача лицензий; надзор за соблюдением лицензионных требований и условий; приостановление и возобновление действия лицензий; переоформление документов, подтверждающих наличие лицензии; формирование и ведение реестра выданных лицензий. Деятельность, на осуществление которой получена лицензия, может выполняться только получившим лицензию юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем. Деятельность, на осуществление которой лицензия выдана федеральными органами, может осуществляться на всей территории РФ. Деятельность, на осуществление которой лицензия выдана лицензирующим органом субъекта РФ, может осуществляться на территории данного субъекта. Срок действия лицензий устанавливается положением о лицензировании конкретного вида деятельности, но не может быть менее 3-х лет. Может предусматриваться и бессрочное действие лицензии. Срок действия лицензии может быть продлен по заявлению лицензиата, если иное не установлено положением.

Максимальный размер лицензионного сбора составляет 10 минимальных месячных оплат труда (1 тыс. руб.).

ЛЕКЦИЯ № 4

Имущество как объект предпринимательской деятельности

Правовой режим имущества предпринимателя

Основным документом, регулирующим имущественные отношения, является Гражданский Кодекс (ст. 216). Отдельным разделом гражданского законодательства является вещное право. Ему посвящено более половины первой части ГК РФ.

Вещное право – совокупность норм, регулирующих имущественные отношения, в которых уполномоченные лица могут осуществлять свои права на имущество, не нуждаясь в положительных действиях других лиц.

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

Правовой режим имущества – установленный законодательством порядок его использования, допустимые способы и пределы распоряжения этим имуществом. Он подразумевает установление прав и обязанностей субъектов гражданского оборота, объектом которого выступает имущество.

Правовой режим вещи – порядок пользования, способы и пределы распоряжения и иные правомерные действия в отношении вещи, определяемые правовыми нормами.

Состав имущества предпринимателя приведен на рисунке:

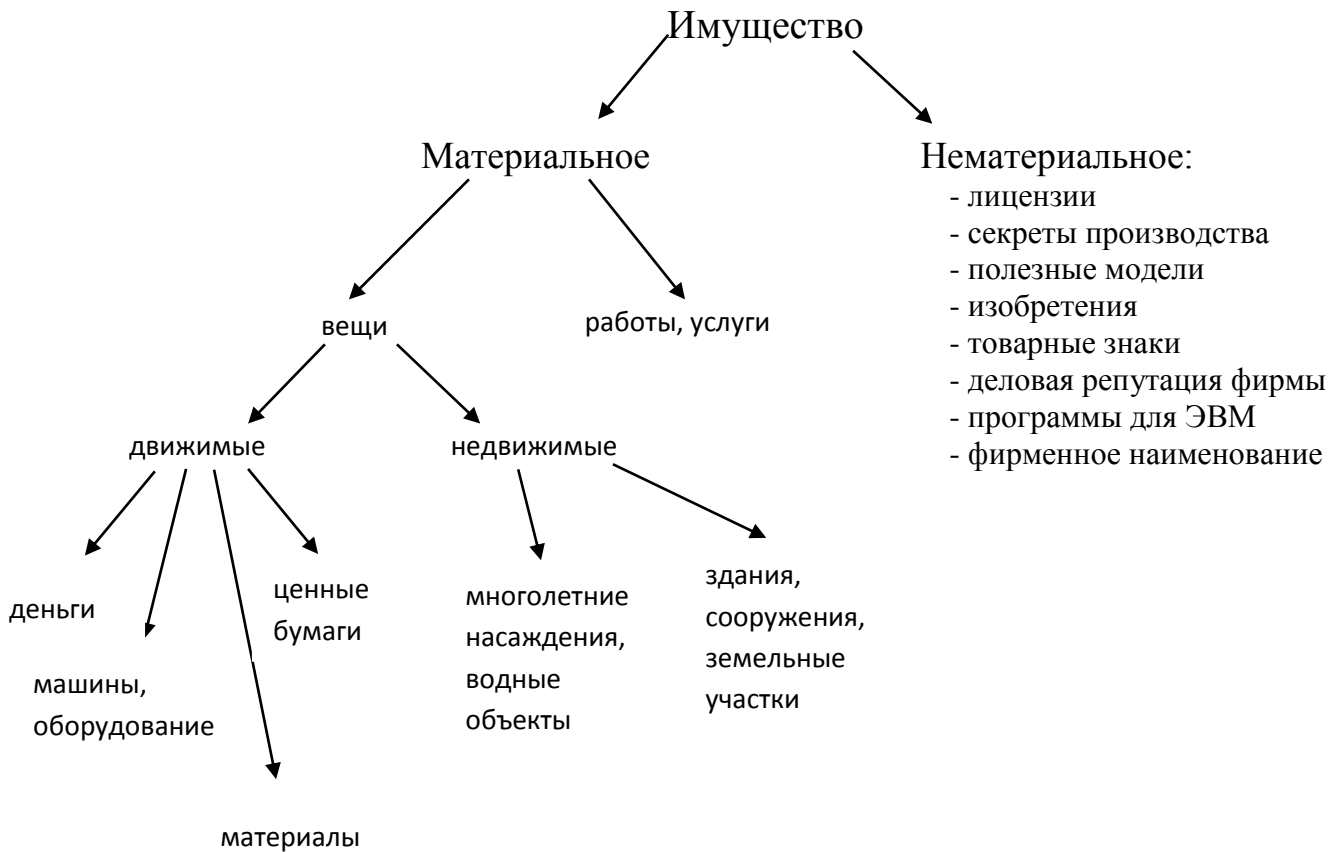


Рис. 1. Состав имущества предпринимателя

**Право промышленной собственности
(Нематериальное имущество)**

Понятия интеллектуальной собственности и права промышленной собственности

Интеллектуальная собственность – исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности физического или юридического лица.

Под правом промышленной собственности понимаются исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности, используемые в

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

производстве. Это изобретения, промышленные образцы и др. технические новшества, а также исключительные права на охраняемые законом, обозначения, используемые в промышленном и торговом обороте – фирменные наименования, товарные знаки, наименования места происхождения товара и т. д.

Российское законодательство направлено не только на защиту интересов создателя охраняемого новшества, но и на защиту экономических интересов предпринимателя, вкладывающего средства в разработку и использование новых технологий.

Обладая исключительными правами на изобретения, промышленные образцы и др. объекты, предприниматель может распорядиться ими по собственному усмотрению, в т. ч. уступить право их использования, вложить в качестве вноса в имущество предпринимательского общества и использовать в собственном производстве.

Охрана прав промышленной собственности возложена на Федеральную службу по интеллектуальной собственности, патентам и товарным знакам (Роспатент).

Основным законодательным актом, регулирующим право интеллектуальной собственности, является 4-я часть ГК РФ.

Изобретение

Изобретению предоставляется правовая охрана, если оно является новым, имеет изобретательский уровень и промышленно применимо.

Новым считается изобретение неизвестного из технического уровня, достигнутого на дату изобретения. Критерием общеизвестности служит возможность ознакомиться с источником любым законным путем.

Изобретательский уровень оценивается на основе знаний специалистов в данной области техники.

Промышленная применимость – пригодность изобретения к использованию в какой-либо отрасли предпринимательства.

Патент – охранный документ, удостоверяющий исключительные права его владельца на данное изобретение и приоритет изобретения. Патент выдается Роспатентом. Максимальный срок его действия – 20 лет со дня поступления в Роспатент заявки о его выдаче.

Патентообладатель может по своему усмотрению использовать изобретения и запрещать его использование всем иным лицам, если оно используется в нарушение законодательства. Патентообладатель, считающий, что его права нарушены, может требовать от любого лица

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

прекращения противоправных действий и возмещения причиненных убытков.

К требованиям о прекращении таких действий можно присоединить требования об изъятии предметов, оборудования и т. п., посредством чего было нарушено право патентообладателя.

Программы для ЭВМ

Программой для ЭВМ является представленная в объективной форме совокупность данных и команд, предназначенных для функционирования ЭВМ и других компьютерных устройств в целях получения определенного результата, включая подготовительные материалы и порождаемые программой аудиовизуальные отображения.

Программы для ЭВМ относятся к объектам авторских прав, которые охраняются как литературное произведение, но, в отличие от последнего, программы для ЭВМ подлежат государственной регистрации.

Правообладатель в течение срока действия исключительного права на программу может по своему желанию зарегистрировать такую программу в Роспатенте.

Программы для ЭВМ, в которых содержатся сведения, составляющие государственную тайну, регистрации не подлежат.

Сведения, внесенные в реестр программ для ЭВМ, считаются достоверными, пока не доказано иное. Ответственность за достоверность предоставленных для государственной регистрации сведений несет заявитель.

Договоры об отчуждении исключительного права на зарегистрированные программы для ЭВМ и переход исключительного права на такую программу к другим лицам без договора подлежат государственной регистрации в Роспатенте.

Товарный знак

Товарный знак – это обозначение, служащее для отличия товаров одних предприятий от однородных товаров, выпускаемых другими предприятиями.

Товарный знак может быть выполнен в виде словесного, изобразительного, объемного или иного представления в любом цвете и сочетаниях.

Основным требованием для товарных знаков является обладание отличительными свойствами, с помощью которых достигается индивидуализация товара, на котором он помещается.

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

К товарным знакам приравниваются знаки обслуживания, используемые организациями, основная деятельность которых заключается в оказании услуг.

Для правовой организации товарный знак должен быть зарегистрирован в Роспатенте. Он может быть зарегистрирован на имя юридического лица или индивидуального предпринимателя.

Наименование места происхождения товара

Наименование места происхождения товара (НМПТ) – название географического объекта, местности, где товар производится. Сюда включаются не только современные названия, но и географические названия, ставшие историческими.

Товар должен обладать особыми свойствами, широко известными потребителю. Свойства должны соответствовать факторам, характерным только для местности, где товар производится, обрабатывается или выпускается на рынок.

Выделяют 2 группы факторов:

- природные условия, данные географической среды;
- человеческий фактор – производственные навыки, многолетние ремесленные традиции и т. п.

Особые свойства товара могут быть обусловлены как первой, так и 2-й группой факторов.

Основанием возникновения права пользования НМПТ служит его регистрация в Роспатенте. Свидетельство на право пользования наименованием выдается сроком на 10 лет при условии продолжении выпуска той же местности с теми же свойствами и действие свидетельства на каждые последующие 10 лет.

Деньги. Валюта РФ

Деньги – особый вид универсального товара, используемый в качестве всеобщего эквивалента, посредством которого выражается стоимость всех остальных товаров.

Согласно ст. 140 ГК РФ рубль – законное платежное средство, обязательное к приему по нарицательной стоимости на всей территории РФ.

Платежи осуществляются путем наличных и безналичных расчетов. При обращении наличных денег (банкнот, монет) средством платежа являются реальные денежные знаки. Безналичный расчет состоит в списании денежной суммы со счета одного субъекта в кредитной организации и зачислении ее на счет другого субъекта в той же или иной кредитной организации.

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

При золотом обращении масштаб цен предполагает установление денежной единицы, приравненной к определенному количеству золота. В 1976 г. страны – участницы МВФ приняли Ямайкскую валютную систему, которая отменила соотношение золота и их валют. С тех пор масштаб цен этих стран складывается стихийно в процессе рыночного обмена путем соизмерения стоимости товаров. В России с 1992 г. официальное соотношение рубля и золота также не предусмотрено.

Денежная масса – сумма наличных и безналичных денежных средств, а также других средств платежа.

Денежно-кредитная политика государства представляет собой совокупность денежно-кредитных инструментов (параметры денежной массы, нормы резервов, уровень процентов, сроки кредита, сроки рефинансирования и т.д.) и институтов денежно-кредитного регулирования (ЦБ РФ и Министерство финансов РФ).

Центральный банк РФ выступает в качестве органа регулирования денежно-кредитных отношений. ЦБ выполняет функции:

- разрабатывает и проводит единую денежную политику совместно с Правительством;
- устанавливает правила осуществления расчетов и банковских операций;
- осуществляет валютный контроль.

Монополией ЦБ является осуществление эмиссии наличных денег и организация их обращения.

ЦБ регистрирует уставы коммерческих банков, выдает лицензии на совершение банковских операций, осуществляет надзор за деятельностью банков и проверяет соблюдение ими установленных нормативов.

Общее регулирование банковской деятельности осуществляется на основе законов «О банках и банковской деятельности» и «О Центральном банке».

Ценные бумаги

Понятие ценных бумаг, их виды

Ценные бумаги – специальным образом оформленные документы, в которых зафиксированы определенные права их владельцев или пользователей.

По ГК ценная бумага определяется как документ, удостоверяющий имущественные права, осуществление или передача которых возможны только при его предъявлении.

В зависимости от различных признаков можно составить не менее семи классификаций ценных бумаг.

I. По способу оборота в соответствии со статьей 145 ГК РФ ценные бумаги подразделяются на предъявительские, именные и ордерные.

Предъявительские – ценные бумаги, для удостоверения прав держателя которых достаточно их предъявления, а для передачи – вручения (коносамент, простой вексель, облигация).

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

Именные – документы, уполномочивающие своего держателя в качестве субъекта выраженного в нём права (акция, простой чек).

Ордерные – передаются путем совершения передаточной надписи. Фактическим держателем такой ценной бумаги считается лицо, чье имя стоит последним в ряду передаточных надписей (переводной вексель, переводной чек).

II. В зависимости от содержания прав ценные бумаги подразделяются:

- 1) денежные (вексель, облигация, чек),
- 2) товарные (коносамент),
- 3) бумаги, дающие право на участие в управлении организацией (акции, паевые свидетельства, сертификаты на акции).

III. По целям выпуска ценные бумаги делятся на:

1. Долевые – удостоверяют факт внесения средств в капитал эмитента, право на долю имущества эмитента и право на получение дохода. Срок их действия обычно не ограничен (акции, паевые свидетельства).
2. Долговые – удостоверяют отношения займа между владельцем ценной бумаги и лицом ее выдавшим (закладная, вексель, облигация, депозитный сертификат).
3. Производные – не выражают ни отношений займа, ни имущественного права (опционы, фьючерсы).

IV. В зависимости от срока действия ценные бумаги подразделяются на:

- краткосрочные (выпущенные на срок 1 год и менее);
- долгосрочные (выпущенные на срок более года).

V. В зависимости от правового статуса эмитента:

- государственные долговые обязательства (вексель в форме ГКО, облигация);
- муниципальные долговые обязательства (облигация);
- ценные бумаги государственных организаций;
- ценные бумаги хозяйствующих субъектов.

VI. В зависимости от сделок, для совершения которых выпускаются ценные бумаги, они делятся на:

1. Фондовые – отличаются массовостью эмиссии и обращаются на фондовых биржах (акции, облигации).
2. Торговые – имеют коммерческое направление, предназначены для расчетов по торговым операциям и обслуживания процесса перемещения товаров (вексель, чек, коносамент).

VII. По роли ценные бумаги делятся на:

1. Основные (акции, облигации).
2. Вспомогательные (вексель, чек, коносамент).
3. Производные – удостоверяют право на покупку или продажу основных ценных бумаг (опционы, фьючерсы).

Структура рынка ценных бумаг. Биржи

Рынок ценных бумаг делится на первичный и вторичный.

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

Первичный рынок обслуживает эмиссию и первичное размещение ценных бумаг. На вторичном рынке производится купля-продажа ранее выпущенных ценных бумаг. По организационным формам различают биржевой и внебиржевой рынки.

Биржевой – обращение ценных бумаг на фондовой или валютной бирже.

Внебиржевой – сфера обращения ценных бумаг, не допущенных к котировке на фондовых биржах.

Операции с ценными бумагами проводят фондовые биржи (для бумаг в валюте – валютные) и инвестиционные институты.

Фондовая биржа – организованный и регулярно функционирующий рынок по купле-продаже ценных бумаг.

Фондовая биржа создается на основании закона «О рынке ценных бумаг». Биржа работает по лицензии.

Биржа предоставляет помещение для сделок с ценными бумагами, оказывает услуги, дает гарантии, накладывает ограничения на торговлю определенными ценными бумагами и получает комиссионные от сделок.

Участниками фондовой биржи являются продавцы, покупатели, посредники (брокеры, дилеры).

Понятие акции. Виды акций

Акция – ценная бумага, свидетельствующая о внесении средств на развитие предприятия и дающая право ее владельцу на получение части прибыли АО в виде дивидендов.

Акция удостоверяет, что ее владельцу принадлежит часть собственности общества. Срок обращения акций не устанавливается. Существуют именные акции и на предъявителя.

Именная акция, переданная другому лицу, теряет свою силу, т.е. дивиденды на нее не начисляются и продать акцию другого лица невозможно. Именная ценная бумага может быть передана другому владельцу путем нотариального оформления.

Акции бывают двух категорий:

- обыкновенные (простые)
- привилегированные.

Обыкновенные дают право на участие в управлении АО (1 акция – 1 голос при решении вопросов на собрании акционеров) и участвуют в распределении прибыли общества после пополнения резервов и выплаты дивидендов по привилегированным акциям.

Привилегированные акции не дают права участия в управлении, но приносят постоянный доход и имеют преимущество перед обыкновенными при распределении прибыли и ликвидации общества.

Облигация

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

Облигация – ценная бумага, удостоверяющая право ее владельца на получение от лица, ее выпустившего, номинальной стоимости этой ценной бумаги или имущественного эквивалента в предусмотренный в ней срок.

Различают облигации внутренних государственных займов и облигации хозяйствующих субъектов.

Облигации выпускаются именные и на предъявителя, процентные и беспроцентные, свободно обращающиеся и с ограниченным кругом обращения.

Облигации внутренних государственных и муниципальных займов выпускаются только на предъявителя.

На процентных облигациях указываются уровень и сроки выплачиваемого процента. На целевых (беспроцентных) – товар или услуга, под которые они выпущены.

Доход по процентным облигациям выплачивается путем оплаты купонов. Оплата производится ежегодно (ежеквартально, ежемесячно) или единовременно при погашении займа путем начисления процентов к номинальной стоимости.

Купон – часть облигационного сертификата, которая при отделении от него дает владельцу право на получение процента (дохода).

Величина процента и дата его выплаты указываются на купоне.

По облигациям целевых займов доход не выплачивается. Владелец такой облигации получает право на соответствующий товар или услугу, под которые она выпущена.

Вексель

Вексель – ценная бумага, удостоверяющая безусловное обязательство векселедателя уплатить при наступлении установленного срока определенную сумму денег владельцу векселя (векселедержателю).

Векселя бывают простые и переводные.

Простой (соло) вексель – выписывается векселедателем, который одновременно является плательщиком.

Переводной вексель – выписывается кредитором и представляет собой приказ должнику уплатить в указанный срок обозначенную сумму третьему лицу или предъявителю.

При передаче векселя от одного собственника к другому на его оборотной стороне делается передаточная надпись (индоссамент). Посредством индоссамента вексель может обращаться среди неограниченного круга лиц.

Вексель бывает срочный и по предъявлению. Векселя делятся также на казначейские, банковские и коммерческие.

Казначейский выпускается государством для покрытия своих расходов и представляет собой краткосрочное обязательство государства со сроком погашения 3, 6, 12 месяцев.

Банковский выпускается банком или объединением банков (эмиссионным синдикатом). Доход владельца такого векселя определяется разницей между ценой погашения, равной номиналу, и ценой продажи, которая ниже

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

номинала. Преимущество банковского векселя заключается в том, что он представляет собой средство платежа, является способом выгодно разместить капитал, имеет многократную оборачиваемость.

Коммерческий (торговый) используется для кредитования торговых операций. Он выдается предприятием под залог товаров при совершении торговой сделки как платежный документ или как долговое обязательство.

Депозитные и сберегательные сертификаты.

Сберегательные сертификаты – это письменное свидетельство о вкладе денежных средств, удостоверяющее право его владельца на получение по истечении установленного срока депозита (вклада) и процентов по нему. Сберегательные сертификаты выдаются банками под определенный договором процент на определенный срок или до востребования.

Депозитный сертификат – срочный сертификат с крупным номиналом. Они предназначены, главным образом, для хозяйствующих субъектов.

Депозитный, как и сберегательный сертификат, служит свидетельством о принятом банком вкладе на конкретный срок с указанием процентов.

В отличие от банковского вклада сертификат может быть передан одним владельцем другому.

Сертификаты бывают именованными и на предъявителя.

Чек

Чек – это ценная бумага, содержащая ничем не обусловленное распоряжение чекодателя банку произвести платеж указанной в нем суммы получателю. В качестве плательщика по чеку может быть указан только банк, где чекодатель имеет средства, которыми он вправе распоряжаться. Выдача чека не погашает денежного обязательства, во исполнение которого он выдан.

Чек должен содержать:

- 1) наименование «чек»;
- 2) поручение плательщику выплатить определенную сумму;
- 3) указание валюты платежа;
- 4) подпись лица, выписавшего чек (чекодателя) и его наименование (ФИО);
- 5) наименование банка и номер счёта;
- 6) дату и место выдачи.

Чек подлежит оплате плательщиком при условии предъявления его оплате в 10-дневный срок, не считая дня выдачи.

ГК предусматривает именной и переводной чеки. Именной не подлежит передаче. В переводном чеке передаточная надпись имеет силу расписки в получении платежа.

Варрант. Залоговое и складское свидетельство.

Варрант как ценная бумага имеет два вида применения:

1. Варрант представляет собой сертификат, дающий его держателю право покупать другие ценные бумаги по оговоренной цене в течение

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

определенного времени или бессрочно. Иногда варрант предлагается вместе с основными ценными бумагами в виде стимула для их покупки.

2. Варрант – это свидетельство товарного склада о приеме на хранение определенного товара. Варрант является товарораспорядительным документом, передаваемым в порядке индоссамента. Используется при продаже и залоге товара. Варрант (двойное складское свидетельство) бывает именованным и на предъявителя.

Первая часть варранта (складское свидетельство) удостоверяет факт принятия товара на склад и принадлежность товара определенному лицу. Складское свидетельство служит для передачи собственности на товар при его продаже.

Вторая часть варранта (залоговое свидетельство) удостоверяет право залога и служит для получения кредита под залог товара с отметками о его условиях. Кредитор может осуществить дальнейшую передачу. При переходе варранта из рук в руки товар может много раз сменить своего владельца, оставаясь на одном и том же складе. Для получения товара со склада необходимо предъявить обе части варранта.

Существует также простое складское свидетельство – документ удостоверяющий право собственности на переданное на хранение имущество.

Коносамент

Товарораспорядительный документ, используемый при морских перевозках и удостоверяющий право его держателя распоряжаться указанным в документе грузом и получить груз по завершении перевозки.

Существуют коносаменты:

- 1) линейный – коносамент, в котором излагается воля отправителя, направленная на заключение договора перевозки груза;
- 2) чартерный – выдается в подтверждение приема груза, перевозимого на основании договора фрахтования (чартера);
- 3) береговой – передается в подтверждение приема груза от отправителя на берегу на складе перевозчика;
- 4) бортовой – выдается после погрузки товара на судно.

Различают коносаменты:

1. Именной. В нём указывается наименование получателя.
2. Ордерный. Груз выдается либо по приказу отправителя, либо по приказу банка.
3. На предъявителя. В нём не содержатся какие-либо конкретные данные о лице, обладающем правом на получение груза. Груз в порту назначения должен быть выдан любому лицу, предъявившему такой коносамент.

В коносаменте, как и в любой ценной бумаге, должны быть определенные обязательные реквизиты. Главным реквизитом коносамента являются сведения о грузе. Их отсутствие исключает функцию коносамента – товарораспорядительную, и он перестает быть ценной бумагой.

Опцион

Опцион (опционное свидетельство) – это производная ценная бумага, закрепляющая право ее владельца на покупку (продажу) основных ценных бумаг, составляющих базисный актив опционных свидетельств. Опцион представляет собой двухсторонний договор о передаче права (для покупателя) и обязательства (для продавца) купить или продать опционный актив (ценную бумагу, валюту и т.д.) по оговоренной цене в заранее согласованную дату или в течение согласованного периода времени.

Существуют:

- опцион на покупку;
- опцион на продажу;
- двойной опцион.

На опционе указывается срок – дата (период времени) по истечении которой (которого) опцион не может быть использован.

Существуют 2 стиля опциона:

1. Американский.
2. Европейский.

Европейский означает, что опцион может быть использован только в фиксированную дату. Американский стиль характеризуется тем, что опцион может быть использован в любой момент в пределах его срока.

Закладная

Закладная – это именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченного ипотекой имущества, указанного в договоре об ипотеке, без предоставления других доказательств существования этого обязательства, а также право на указанное в договоре об ипотеке имущество.

Основным нормативным документом, регламентирующим обращение закладной, является федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Фьючерс

Сделка о продаже (покупке) товаров, валюты, ценных бумаг, совершаемая через определенное время по цене, оговоренной заранее в момент оформления сделки. Это срочный биржевой контракт.

Заключение фьючерсного контракта не является непосредственным актом купли-продажи, т. е. продавец не отдает покупателю свой товар, а покупатель не отдает продавцу деньги. Продавец берет на себя обязательство поставить товар по зафиксированной цене к определенной дате, а покупатель принимает на себя обязательство уплатить соответствующую сумму денег.

Для гарантии выполнения обязательств вносится залог, сохраняемый посредником – организацией, проводящей фьючерсные торги. Фьючерс может в течение срока своего действия перекупаться много раз. Держатель контракта может как угадать, так и не угадать конечную стоимость товара, проиграть или получить прибыль.

ЛЕКЦИЯ № 5

Предпринимательские сделки и договоры

Понятия и формы сделок

Понятия сделки и договора

Сделка – действие граждан и юридических лиц, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Сделки могут быть односторонними, двухсторонними и многосторонними.

Договор (двух- или многосторонняя сделка) – соглашение по установлению, изменению или прекращению гражданских правоотношений.

Односторонней является сделка, для совершения которой в соответствии с законом, иными правовыми актами или соглашением сторон, необходимо и достаточно выражения воли одной стороны. Односторонняя сделка создает обязанности для лица, ее совершившего. Она может создавать обязанности и для других лиц в случаях, установленных законом, либо соглашением с этими лицами.

Форма сделок

Сделки совершаются в устной или письменной форме.

В письменной форме обязательно совершаются сделки на сумму свыше 10 минимальных месячных оплат труда (1000 рублей), или, если хотя бы одной из сторон сделки является юридическое лицо.

В простой письменной форме совершаются сделки, не требующие нотариального удостоверения. Нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях:

- 1) указанных в законах;
- 2) предусмотренных соглашением сторон, даже если по закону нотариальная форма не требуется;
- 3) в случае совершения сделок, подлежащих государственной регистрации и считающихся совершенными с момента такой регистрации.

Обязательство и ответственность за его нарушение

В силу обязательства должник обязан совершить в пользу кредитора следующее:

- выполнить работу;
- уплатить деньги;
- передать имущество;
- воздержаться от определенных действий.

А кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанностей.

Исполнение обязательств может обеспечиваться:

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

- неустойкой;
- залогом;
- поручительством;
- банковской гарантией;
- задатком и др.

Неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего использования обязательства, в частности, в случае просрочки исполнения.

По договору поручительства поручитель ручается перед кредитором другого лица (должника) за исполнение его обязательства полностью или частично.

В силу банковской гарантии банк дает по просьбе другого лица (должника) письменное обязательство уплатить кредитору денежную сумму в случае неисполнения должником обязательства.

Задаток – денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее платежей другой стороне в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения. При прекращении обязательства до начала его исполнения задаток должен быть возвращен.

За пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, просрочки в их уплате, либо сбережения за счет другого лица на сумму этих средств уплачиваются проценты (по ставке рефинансирования, установленной ЦБ РФ).

Недействительные сделки

Недействительные сделки делятся на:

- оспоримые;
- ничтожные.

Оспоримой считается сделка, для признания которой недействительной требуется решение суда.

Ничтожная сделка недействительна в силу закона. Суд может вынести решение о признании недействительными последствий ничтожной сделки.

Ничтожны сделки:

- сделка, совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности;
- мнимая сделка – совершенная лишь для вида, без намерения создать правовые последствия;
- притворная сделка – совершенная с целью прикрыть другую сделку;
- сделка, совершенная гражданином, признанным недееспособным;
- сделка, совершенная физическим лицом, не достигшим 14 лет.

Оспоримые сделки:

- сделка, совершенная лицом, признанным ограниченно дееспособным;
- сделка, совершенная физическим лицом в возрасте от 14 до 18 лет;

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

- сделка, совершенная лицом дееспособным, но в момент совершения сделки находившемся в таком состоянии, в котором оно не могло полностью контролировать свои действия;
- сделка, совершенная под влиянием заблуждения;
- сделка, совершенная под влиянием угрозы, насилия или злонамеренного соглашения представителей другой стороны.

Договоры подряда

Договор строительного подряда

По договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный срок построить по заданию заказчика определенный объект или выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и оплатить.

Риск случайной гибели объекта до его приемки заказчиком несет подрядчик.

Подрядчик обязан осуществлять строительство в соответствии с технической документацией и со сметой.

Подрядчик, обнаруживший в ходе строительства неучтенные в технической документации работы, и в связи с этим, необходимость увеличения сметной стоимости, обязан сообщить об этом заказчику. При неполучении от заказчика ответа в течение 10 дней, если договором не предусмотрен иной срок, подрядчик вправе приостановить работы с отнесением убытков на счет заказчика.

Заказчик вправе вносить изменения в техническую документацию, если дополнительные работы не превышают 10% сметной стоимости.

Обязанность по обеспечению строительства материалами и оборудованием несет подрядчик, если договором не предусмотрено иное.

Оплата выполненных работ производится заказчиком в размере, предусмотренном сметой, в сроки и в порядке, установленные договором или законом. Заказчик обязан своевременно предоставить земельный участок. Его площадь и состояние должны соответствовать условиям договора.

Заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом выполняемых работ, соблюдением сроков и правильностью использования своих материалов.

Подрядчик обязан исполнять полученные в ходе строительства указания заказчика, если они не противоречат условиям договора.

Сдача результата работ и его приемка оформляется актом, подписываемым обеими сторонами. Приемка осуществляется за счет заказчика. Заказчик вправе отказаться от приемки в случае обнаружения недостатков, исключающих возможность использования объекта для указанной в договоре цели и, если они не могут быть устранены подрядчиком или заказчиком.

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

Подрядчик несет ответственность за допущенные отступления от требований технической документации, строительных норм и правил, а также за недостижение указанных в договоре показателей, например, производственной мощности предприятия.

Подрядчик несет ответственность за недостатки, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие неправильной эксплуатации объекта или ненадлежащего ремонта.

Течение гарантийного срока прерывается на время, на протяжении которого объект не мог эксплуатироваться вследствие недостатков, за которые отвечает подрядчик. Гарантийный срок устанавливается договором. Минимальный гарантийный срок составляет два года. Если в договоре гарантийный срок не установлен, он определяется по аналогии с другими объектами, построенными в данной местности, но не может составлять более 5 лет.

Договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ (ПИР)

По договору подряда на выполнения ПИР подрядчик (проектировщик, изыскатель) обязуется по заданию заказчика разработать техническую документацию (или выполнить изыскательские работы), а заказчик обязуется принять их и оплатить их результат. Заказчик обязан передать подрядчику задание на проектирование и исходные данные. Подрядчик обязан соблюдать изложенные в них требования, а также согласовать разработанную техническую документацию с заказчиком, а в случае необходимости – с государственными органами и органами местного самоуправления. При обнаружении недостатков в технической документации или в изыскательских работах подрядчик обязан переделать их или произвести дополнительные работы безвозмездно. Заказчик обязан:

1. Уплатить подрядчику установленную цену после завершения работ или уплачивать ее частями по окончании отдельных этапов.
2. Использовать техническую документацию, полученную от подрядчика, только на цели, предусмотренные договором.
3. Не передавать техническую документацию третьим лицам и не разглашать содержащиеся в ней данные без согласия подрядчика.
4. Оказывать содействие подрядчику в выполнении работ и согласовании технической документации.
5. Возместить подрядчику дополнительные расходы, вызванные изменением исходных данных по обстоятельствам, независящим от подрядчика.

Договоры на выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ (НИОКТР)

По договору на выполнение научно-исследовательских работ исполнитель обязуется провести по заданию заказчика научные исследования, а по договору на выполнение опытно-конструкторских и технологических работ –

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

разработать образец нового изделия, конструкторскую документацию на него или новую технологию, а заказчик обязуется принять работу и оплатить её результат. Риск случайной невозможности исполнения работ несет заказчик, если иное не предусмотрено законом или договором. Исполнитель вправе привлекать третьих лиц на выполнение научно-исследовательских работ только с согласия заказчика.

К отношениям исполнителя с третьими лицами применяются правила о генподрядчике и субподрядчике. Исполнитель обязан:

1. Выполнить работы в соответствии с техническим заданием и передать заказчику их результаты, в предусмотренный договором срок.
2. Согласовать с заказчиком необходимость использования охраняемых законом результатов интеллектуальной деятельности, принадлежащим третьим лицам.
3. За свой счет устранять допущенные в работах по его вине недостатки.
4. Незамедлительно информировать заказчика об обнаруженной невозможности получить ожидаемые результаты или о нецелесообразности продолжения работы.
5. Гарантировать заказчику передачу полученных результатов не нарушающих прав других лиц.

Заказчик обязан:

1. Передавать исполнителю необходимую информацию.
2. Выдать исполнителю техническое задание.
3. В случае необходимости согласовать с исполнителем программу или тематику работ.
4. Принять результаты работ и оплатить их.

Исполнитель несет ответственность перед заказчиком за нарушение договора, если не докажет, что оно произошло не по его вине. Исполнитель обязан возместить убытки, причиненные заказчику в пределах стоимости работ, в которых выявлены недостатки, если договором не предусмотрено, что они подлежат возмещению в пределах общей стоимости работ по договору.

Договоры аренды, займа и хранения

Договор аренды

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование. Продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества, являются его собственностью.

В аренду могут быть переданы земельные участки, предприятия, здания, оборудование и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе использования. Виды аренды: прокат; лизинг; аренда зданий, сооружений, предприятий; аренда транспортных средств (с экипажем и без).

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

Договор аренды недвижимости на срок один год и более должен быть заключен в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

Каждая из сторон вправе расторгнуть договор аренды, предупредив другую сторону за 1 месяц, а при аренде недвижимости – за 3 месяца. Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора. При обнаружении недостатков, препятствующих пользованию имуществом, арендатор вправе по выбору:

- потребовать от арендодателя безвозмездного устранения недостатков;
- потребовать соразмерного уменьшения арендной платы;
- потребовать возмещения своих расходов на устранение недостатков;
- удержать сумму понесенных расходов на устранение недостатков из арендной платы;
- потребовать досрочного расторжения договора.

Арендная плата устанавливается в виде:

1. Твердой суммы платежей.
2. Доли продукции или доходов, получаемых в результате использования арендованного имущества.
3. Предоставления арендатором определенных услуг.
4. Передачи арендатором арендодателю определенной вещи в собственность или в аренду.
5. Возложении на арендатора затрат по улучшению арендованного имущества.

Арендатор вправе сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем), если иное не предусмотрено договором.

Размер арендной платы может изменяться в сроки, предусмотренные договором, но не чаще 1 раза в год.

Арендодатель обязан за свой счет производить капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если законом или договором не предусмотрено иное. Нарушение арендодателем этой обязанности дает право арендатору по выбору:

- произвести капитальный ремонт и зачесть его стоимость в счет арендной платы;
- потребовать соответствующего уменьшения арендной платы;
- потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендодателя, когда арендатор:

- пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора;
- существенно ухудшает имущество;
- более 2-х раз подряд по истечению установленного срока не вносит арендную плату;
- не производит ремонта в сроки, указанные в договоре.

По требованию арендатора договор может быть досрочно расторгнут судом, когда:

1. Арендодатель создает препятствия пользования имуществом в соответствии с условиями договора.

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

2. Переданное имущество имеет недостатки, препятствующие пользованию, или недостатки, которые не были оговорены при заключении договора.

Договор займа

По договору займа одна сторона (займодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или другие вещи, объединенные некоторыми родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества. Договор займа считается заключенным с момента передачи денег или других вещей.

Договор займа между гражданами должен быть заключен в письменной форме, если его сумма превышает 10 МРОТ, а в случае, когда займодавцем является юридическое лицо, – независимо от суммы.

В подтверждение заключения договора займа и его условий может быть представлена расписка заемщика или иной документ, удостоверяющий передачу определенной денежной суммы или определенного количества вещей.

Займодавец имеет право на получение с заемщика процентов на сумму займа в размерах и в порядке, определенных договором. При отсутствии в договоре условия о размере процентов их размер определяется существующей в месте жительства (в месте нахождения) займодавца ставкой банковского процента (ставкой рефинансирования) на день уплаты заемщиком суммы долга или его части. При отсутствии иного соглашения проценты выплачиваются ежемесячно до дня возврата суммы займа. Договор займа предполагается беспроцентным, если в нем прямо не предусмотрено иное, в случаях, когда:

- 1) договор заключен между гражданами на сумму менее 1000 руб.;
- 2) не связан с осуществлением предпринимательской деятельности хотя бы одной из сторон;
- 3) по договору заемщику передаются не деньги, а другие вещи.

Заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в сроки и в порядке, которые предусмотрены договором.

В случаях, когда срок возврата займа договором не установлен или определен моментом востребования, сумма займа должна быть возвращена заемщиком в течение тридцати дней со дня предъявления займодавцем требования об этом, если иное не предусмотрено договором.

Сумма займа, предоставленного под проценты, может быть возвращена досрочно с согласия займодавца.

Если иное не предусмотрено законом или договором займа, в случаях, когда заемщик не возвращает в срок сумму займа (часть суммы), на неё подлежат уплате проценты в размере, предусмотренном пунктом 1 статьи 395 ГК со дня, когда она должна была быть возвращена до дня ее фактического возврата займодавцу независимо от уплаты процентов, предусмотренных договором.

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

Если договором предусмотрено возвращение займа по частям (в рассрочку), то при нарушении заемщиком срока возврата очередной части займа, займодавец вправе потребовать досрочного возврата всей оставшейся суммы займа вместе с причитающимися процентами.

Если договор займа заключен с условием использования полученных заемщиком средств на определение цели (целевой заем), заемщик обязан обеспечить возможность займодавцу контролировать использование полученных средств. В случае невыполнения заемщиком условий о целевом характере займа займодавец вправе потребовать досрочного возврата всей оставшейся суммы займа вместе с причитающимися процентами.

Договор хранения

По договору хранения одна сторона (хранитель) обязуется хранить вещь, переданную ей другой стороной (поклажедателем), и возвратить эту вещь в сохранности.

Хранитель обязан вернуть именно ту вещь, которая была ему передана.

На хранение могут передаваться и чужие вещи. Для этого не требуется согласия или доверенности собственника вещи. Хранитель должен быть дееспособным лицом. Он может заниматься хранением в качестве профессиональной деятельности или в единичных случаях, чаще всего в качестве товарищеской услуги.

Предметом хранения могут быть всякие вещи, в том числе документы, ценные бумаги. Деньги могут быть предметом договора хранения, если они не обезличиваются.

В ГК из предметов хранения прямо не исключена недвижимость. Следует полагать, что недвижимое имущество не может быть передано на хранение. Его сохранность обеспечивается иными способами, в частности трудовыми отношениями, договором возмездного оказания услуг. Предметом договора хранения не являются животные.

Договор хранения предполагается безвозмездным, если в нём прямо не указано иное.

Хранитель не вправе пользоваться переданной ему вещью.

Хранитель обязан хранить вещь в течение обусловленного срока. Если срок хранения договором не предусмотрен, хранитель обязан хранить вещь до востребования ее поклажедателем. Если срок хранения (разумный срок) истек, хранитель вправе потребовать от поклажедателя взять вещь обратно, предоставив для этого разумный срок. По истечении этого срока хранитель вправе продать вещь, удержать из вырученной суммы плату за хранение и расходы по ее продаже, а оставшуюся часть должен перечислить поклажедателю.

Вещь должна быть возвращена хранителем в том состоянии, в котором она была принята, с учетом ее естественного ухудшения, естественной убыли или иного изменения вследствие ее свойств. Если поклажедатель передал на хранения взрывоопасные или легковоспламеняющиеся вещи, не предупредив

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

хранителя, хранитель вправе уничтожить данные вещи, сообщив об этом поклажедателю.

Виды хранения:

- 1) на складе,
 - 2) в ломбарде,
 - 3) в банке,
 - 4) в индивидуальном банковском сейфе,
- в камерах хранения в гардеробах,
в гостинице,
секвестр (хранение вещей, являющихся предметом спора).

Договор хранения обязательно заключается в письменной форме.

Договоры купли-продажи, перевозки и страхования

Договор перевозки груза

По договору перевозки груза перевозчик обязуется доставить вверенный ему отправителем груз в пункт назначения и выдать его получателю, а отправитель обязуется уплатить за перевозку установленную плату. Заключение договора перевозки груза подтверждается составлением и выдачей отправителю транспортной накладной или коносамента. Плата за перевозку (провозная плата) определяется на основании тарифов, утверждаемых в порядке, установленном транспортными уставами и кодексами. Перевозчик имеет право удерживать переданные для перевозки грузы в обеспечение причитающейся ему провозной платы, если иное не установлено законом. Перевозчик обязан подать отправителю груза исправные транспортные средства под погрузку в срок, установленный принятой от него заявкой. Погрузка и выгрузка осуществляется в порядке, предусмотренном договором с соблюдением законодательства. Перевозчик обязан доставить груз в пункт назначения в срок, установленный договором.

Перевозчик и отправитель несут ответственность перед грузополучателем в соответствии с законом и договором. Они освобождаются от ответственности в случаях:

1. Непреодолимой силы.
2. Прекращения или ограничения перевозки грузов в определенных направлениях, установленного в порядке, предусмотренном транспортными уставами и кодексами.

Договор транспортной экспедиции

По договору транспортной экспедиции экспедитор обязуется за вознаграждение и за счет клиента (грузоотправителя или грузополучателя) выполнить или организовать выполнение определенных услуг, связанных с перевозкой груза:

- ✓ организовать перевозку груза,
- ✓ заключить договор перевозки груза,

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

- ✓ обеспечить отправку или получение груза,
- ✓ получить требующие для импорта и экспорта документы,
- ✓ проверить количество и состояния груза,
- ✓ обеспечить хранение груза.

Договор транспортной экспедиции заключается в письменной форме.

Клиент должен выдать экспедитору доверенность. Клиент обязан предоставить экспедитору документы и информацию о свойствах груза и иную информацию, необходимую для исполнения экспедитором его обязанностей.

Экспедитор обязан сообщить клиенту об обнаруженных недостатках, а в случае неполноты информации запросить дополнительные данные. Экспедитор вправе привлечь к исполнению своих обязанностей других лиц, если это не запрещено договором. При отказе от исполнения договора сторона, заявившая об отказе, возмещает другой стороне убытки.

Договоры страхования предпринимательской ответственности

По договору страхования риска ответственности за нарушение договора может быть застрахован риск ответственности самого страхователя. Выгодоприобретателем является третье лицо. Такой договор, заключённый в пользу страхователя, является ничтожным.

По договору страхования риска ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц может быть застрахован риск ответственности страхователя (лица, на которого эта ответственность может быть возложена). Договор страхования риска ответственности считается заключённым в пользу лиц, которым может быть причинен вред.

По договору страхования предпринимательского риска может быть застрахован риск только самого страхователя и только в его пользу.

Посреднические договоры

Договор поручения

По договору поручения поверенный обязуется совершить от имени и за счет доверителя определенные юридические действия. Права и обязанности по сделке, совершенной поверенным возникают у доверителя. Доверитель обязан уплатить поверенному вознаграждение в соответствии с законом или договором. Поверенный обязан исполнять поручение в соответствии с указаниями доверителя. Указания должны быть правомерными и конкретными. Поверенный вправе отступить от указаний, если это необходимо в интересах доверителя и поверенный не мог предварительно запросить доверителя, либо не получил от него ответа в разумный срок.

Поверенный обязан:

1. Лично исполнять поручение, за исключением случаев, предусмотренных законом.
2. Сообщать доверителю все сведения об исполнении поручения.

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

3. Передавать доверителю без промедления всё полученное в ходе исполнения поручения.

4. По исполнении поручения возвратить доверителю доверенность, срок действия которой не истек, и представить отчет.

Доверитель обязан:

1. Возмещать поверенному издержки.
2. Обеспечивать поверенного всем необходимым для исполнения поручения.
3. Принять от поверенного всё исполненное.
4. Уплатить поверенному вознаграждение, если иное не предусмотрено законом.

Договор поручения может быть прекращен в следствии:

1. Отмены поручения доверителем.
2. Отказа поверенного (не менее чем за 30 дней).
3. Смерти доверителя или поверенного (ликвидация юридического лица), признания кого-либо из них недееспособным или безвестно отсутствующим.

Договор комиссии

По договору комиссии комиссионер обязуется по поручению комитента за вознаграждение совершить сделку (сделки) от своего имени, но счет комитента. По сделке, совершенной комиссионером с третьим лицом, права и обязанности приобретает комиссионер, даже если комитент был назван в сделке или участвовал в ее исполнении. Договор комиссии может быть заключен на определенный срок или без указания срока его исполнения, с условиями или без условий об ассортименте товаров, являющихся предметом комиссии.

Принятое на себя поручение комиссионер обязан исполнить на наиболее выгодных для комитента условиях. Комиссионер не отвечает перед комитентом за неисполнение третьим лицом сделки, кроме случаев, когда комиссионер не проявил осмотрительности, либо принял на себя ручательство. Комиссионер вправе отступить от указаний комитента, если это необходимо в его интересах и комиссионер не мог запросить комитента, либо не получил ответа в разумный срок.

Комиссионер отвечает перед комитентом за утрату, недостачу или повреждение находящегося у него имущества комитента. По исполнению поручения комиссионер обязан предоставить комитенту отчет и передать ему все полученное по договору комиссии.

Комитент обязан:

1. Принять от комиссионера все исполненное по договору.
2. Осмотреть имущество, приобретенное для него, и известить комиссионера об обнаружении в нем недостатков.

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

3. Уплатить комиссионеру вознаграждение, возместить издержки и выплатить дополнительное вознаграждение, если комиссионер принимал на себя ручательство.

Прекращение договора комиссии:

1. Отказа комитента от исполнении договора.
2. Отказа комиссионера от поручения.
3. Смерти комиссионера или комитента, признания кого-либо из них недееспособным или безвестно пропавшим.

ЛЕКЦИЯ № 6

Защита имущественных прав и интересов предпринимателей

Судебная и нотариальная защита

Судебная защита

Защита гражданских прав осуществляется путем:

- 1) признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки;
- 2) признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления;
- 3) возмещения убытков;
- 4) взыскания неустойки;
- 5) компенсации морального вреда.

Судебная защита осуществляется в соответствии с подведомственностью дела в суде общей юрисдикции, арбитражном суде, третейском и мировом суде.

Защита гражданских прав может осуществляться и в административном порядке, например, если в населенном пункте отсутствует суд.

Основным судебным органом по разрешению экономических споров является арбитражный суд. Существуют арбитражные суды в регионах и в 10-ти экономических федеральных округах. Они подчиняются Верховному суду РФ.

Нотариальная защита хозяйствующих субъектов

Нотариат призван обеспечивать защиту прав и интересов граждан и юридических лиц путем совершения нотариальных действий уполномоченными на то лицами.

Нотариальные действия совершают:

- 1) государственные (в отдельных регионах) и частные нотариусы;

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

- 2) уполномоченные должностные лица органов исполнительной власти, если в населенном пункте отсутствует нотариус;
- 3) уполномоченные должностные лица консульских учреждений на территории других государств.

Нотариус не вправе:

- оказывать посреднические услуги при заключении договоров;
- заниматься другой деятельностью, кроме нотариальной и преподавательской;
- совершать нотариальные действия на свое имя, на имя супруга, его и своих родственников.

Нотариус вправе:

- составлять проекты сделок;
- изготавливать копии документов, выписки из них;
- требовать от клиентов необходимые сведения.

Нотариус обязан:

- отказывать в совершении нотариального действия в случае его несоответствия законодательству;
- хранить в тайне сведения, которые стали ему известны в связи с осуществлением профессиональной деятельности;
- в необходимых случаях предоставлять в налоговые органы справки.

Банкротство хозяйствующих субъектов

Разбирательство дел о банкротстве

Дела о банкротстве юридических лиц и граждан рассматривает Арбитражный суд по месту нахождения должника – юридического лица или по месту жительства гражданина. Заявление о признании должника банкротом принимается Арбитражным судом, если требования к должнику – юридическому лицу в совокупности составляют не менее 100 тыс. руб., а к ИП – не менее 10 тыс. руб. и указанные требования не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

Банкротство – признанная Арбитражным судом неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей.

Должник может сам подать заявление о своем банкротстве.

О принятии заявления о признании должника банкротом судья выносит определение не позднее, чем через 5 дней со дня поступления заявления в Арбитражный суд.

Наблюдение на проблемном предприятии

Наблюдение – процедура банкротства, применяемая к должнику в целях обеспечения сохранности его имущества проведения анализа финансового

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

состояния должника, составления реестра требований кредиторов и проведения первого собрания кредиторов.

Введение наблюдения не является основанием для отстранения органов управления должника, продолжающих осуществлять свои полномочия.

Сделки, связанные с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения имущества должника, балансовая стоимость которого составляет более 5% стоимости активов; сделки, связанные с получением или выдачей займов, переводом долга могут совершаться только с согласия временного управляющего.

Временный управляющий вправе:

1. Предъявлять в Арбитражный суд от своего имени требования о признании недействительными сделок и решений, заключенных или исполненных должником с нарушением требований законодательства о банкротстве.
2. Обращаться в Арбитражный суд с ходатайством об отстранении руководителя должника от должности.
3. Получать любую информацию и документы, касающиеся деятельности должника.

Временный управляющий обязан:

1. Вести реестр требований кредиторов.
2. Уведомлять кредиторов о введении наблюдения.
3. Созвать и провести первое собрание кредиторов.

К компетенции первого собрания кредиторов относится:

1. Принятие решения о введении финансового оздоровления, либо внешнего управления, либо конкурсного производства.
2. Определение требований к кандидатурам административного или внешнего управляющего.

При наличии признаков банкротства и отсутствии оснований введения финансового оздоровления и внешнего управления суд принимает решение о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства.

Финансовое оздоровление

Финансовое оздоровление – это процедура банкротства, применяемая к должнику в целях восстановления его платежеспособности и погашения задолженности в соответствии с графиком.

С введением финансового оздоровления Арбитражный суд утверждает административного управляющего.

Должник не вправе без согласия административного управляющего совершать сделки, которые:

1. Влекут за собой увеличение кредиторской задолженности должника более чем на 3% от суммы требований кредиторов, внесенных в реестр требований на дату введения финансового оздоровления.
2. Связаны с приобретением, отчуждением имущества должника, за исключением реализации продукции, изготовляемой и (или) реализуемой в процессе обычной хозяйственной деятельности.

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

3. Влекут за собой уступку прав требований, перевод долга.

Административный управляющий обязан:

1. Вести реестр требований кредиторов.
2. Созывать собрания кредиторов.
3. Предоставлять на рассмотрение собранию кредиторов информацию о ходе выполнения плана финансового оздоровления и графика погашения задолженности.
4. Осуществлять контроль за своевременностью и полнотой перечисления денежных средств на погашение требований кредиторов.

Административный управляющий имеет право:

1. Требовать от руководителя должника информацию о текущей деятельности.
2. Обращаться в Арбитражный суд с ходатайством о принятии дополнительных мер по обеспечению сохранности имущества должника.
3. Предъявлять в Арбитражный суд от своего имени требования о признании недействительными сделок и о применении последствий недействительности ничтожных сделок, совершённых должником с нарушением требований процедуры банкротства.

Внешнее управление

Внешнее управление – процедура банкротства, применяемая к должнику в целях восстановления его платежеспособности.

С даты введения внешнего управления прекращаются полномочия руководителя должника, управление делами возлагается на внешнего управляющего, вводится мораторий на удовлетворение требований кредиторов по денежным обязательствам и по уплате обязательных платежей.

Внешний управляющий имеет право:

1. Распоряжаться имуществом должника в соответствии с планом.
2. Заключать от имени должника мировое соглашение.
3. Предъявлять в Арбитражный суд требования о признании недействительными сделок и о применении последствий недействительности ничтожных сделок.

Внешний управляющий обязан:

1. Принять управление имуществом должника и провести его инвентаризацию.
2. Разработать план внешнего управления и предоставить его для утверждения собранию кредиторов.
3. Вести бухгалтерский, финансовый, статистический учет и составлять отчетность.
4. Принимать меры по взысканию задолженности перед должником.
5. Предоставить собранию кредиторов отчет об итогах реализации плана внешнего управления.

Конкурсное производство

Конкурсное производство – процедура банкротства, применяемая к должнику, признанному банкротом, в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

С момента принятия Арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства:

1. Срок исполнения возникших ранее денежных обязательств и уплаты обязательных платежей должника считается наступившим.
2. Прекращается начисление неустоек, процентов и иных финансовых санкций.
3. Прекращается исполнение по исполнительным документам, в том числе выданным в ходе ранее введенных процедур банкротства.
4. Исполнительные документы подлежат передаче от судебных приставов – исполнителей конкурсному управляющему.
5. Снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника.

Всё имущество должника, имеющееся на момент открытия конкурсного производства и выявленное в его ходе, составляет конкурсную массу. Из конкурсной массы исключается имущество, изъятое из оборота, и имущественные права, связанные с личностью должника. В составе имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

Реестр требований кредиторов подлежит закрытию по истечению 3-х месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Требования кредиторов удовлетворяются в следующей очереди:

1. Расчёты по требованиям граждан, перед которыми должник несёт ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, а также компенсация морального вреда.
2. Расчёты по выплате выходных пособий и по оплате труда, а также выплата вознаграждений по авторским договорам.
3. Расчёты с бюджетом.
4. Расчёты с другими кредиторами.

Требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются за счёт стоимости предмета залога преимущественно перед иными кредиторами, за исключением кредиторов 1 и 2 очереди, требования перед которыми наступили раньше передачи залога.

Вне очереди за счёт конкурсной массы погашаются следующие текущие обязательства:

1. Расходы должника на публикацию сообщений.
2. Расходы, связанные с выплатой вознаграждения арбитражному управляющему.
3. Текущие коммунальные и эксплуатационные платежи.

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

4. Требования кредиторов, возникшие в период после принятия арбитражным судом заявления о признании должника банкротом.

5. Задолженность по зарплате, возникшая после принятия судом заявления о признании должника банкротом.

Очередность удовлетворения вышеуказанных требований определяется в соответствии со статьёй 855 ГК.

Ответственность за нарушение законодательства при градостроительной деятельности

Вред, который наступил в результате нарушений требований градостроительного законодательства может, быть причинён физ. и юр. лицами, органами гос. власти и местного самоуправления. Лица виновные в нарушении несут дисциплинарную, имущественную, административную и уголовную ответственность.

Имущественная ответственность наступает за нарушение договорных отношений. За административные правонарушения физические и юридические лица привлекаются к ответственности в соответствии с законами субъектов РФ и Кодексом РФ об административных правонарушениях.

За дисциплинарные проступки физ. лицо привлекается к ответственности в соответствии с трудовым законодательством. Взыскания за дисциплинарный проступок:

- Замечание;
- Выговор;
- Предупреждение о неполном должностном соответствии;
- Освобождение от должности.

Имущественная ответственность

Порядок наступления имущественной ответственности регулируется гражданским законодательством, а прежде всего Гражданским кодексом РФ. В соответствии со статьёй 126 ГК государство и муниципальные образования отвечают по своим обязательствам принадлежащим им на праве собственности имуществом кроме имущества, закреплённого за юр. лицами на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, а также имущества, которое может находиться только в гос. или муниципальной собственности.

Юр. лица несут ответственность в соответствии с требованиями статьи 56 ГК всем принадлежащим им имуществом. Исключение из данного правила составляют федеральные казенные предприятия и финансируемые собственником учреждения.

Физ. лицо отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом за исключения имущества, на которое не может быть обращено взыскание.

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

В соответствии со статьёй 401 ГК лицо, не исполнившее обязательство, либо исполнившее его ненадлежащим образом несёт ответственность при наличии умысла или неосторожности. Имущественная ответственность для такого лица наступает в случае, если оно не докажет, что исполнение обязательства оказалось невозможным в следствие непреодолимой силы.

Основанием для привлечения к имущественной ответственности являются убытки, которые были причинены в результате действий субъектов градостроительной деятельности иным лицам. Привлечь к имущественной ответственности возможно в случае доказанности вины.

Административная ответственность

Административным правонарушением признается виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое КоАП РФ или законами субъектов РФ установлена административная ответственность. Юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него была возможность соблюсти правила и нормы, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, но им не были приняты все возможные меры по их соблюдению. Назначение административного наказания юр. лицу не освобождает от административной ответственности. Виновное физ. лицо, равно как привлечение к административной или уголовной ответственности физ. лица, не освобождает от административной ответственности за данное правонарушение юр. лицо.

Административное правонарушение признается совершенным умышленно, если лицо, его совершившее, сознавало противоправный характер своего действия (бездействия), предвидело его вредные последствия и желало наступления таких последствий, либо сознательно их допускало или относилось к ним безразлично. Административное правонарушение признается совершенным по неосторожности, если лицо, его совершившее, предвидело возможность наступления вредных последствий своего действия (бездействия), но без достаточных к тому оснований рассчитывало на предотвращение таких последствий, либо не предвидело возможности их наступления, хотя должно было их предвидеть.

Не является административным правонарушением причинение вреда охраняемым законом интересам в состоянии крайней необходимости, т. е. для устранения опасности, непосредственно угрожающей личности и правам данного лица или других лиц, а также охраняемым законом интересам общества, если эта опасность не могла быть устранена иными средствами, и если причинённый вред является менее значительным, чем предотвращенный. Все виды правонарушений при градостроительной деятельности помещены в главе 9 КоАП РФ «Административные правонарушения в промышленности, строительстве и энергетике».

Уголовная ответственность

Основной статьёй, по которой могут быть привлечены к уголовной ответственности строители, является статья 216 УК РФ, предусматривающая наступление уголовной ответственности за нарушение правил безопасности при ведении горных, строительных или иных работ. Крупным ущербом считается ущерб, который превышает 500 т. р. Уголовная ответственность предусмотрена также за нарушение правил охраны окружающей среды при производстве работ.

Вредные последствия нарушения законодательства о градостроительной деятельности могут наступить как в процессе проведения строительных работ, так и в процессе эксплуатации зданий и сооружений в будущем, а также после прекращения их эксплуатации, если смерть человека или иные тяжкие последствия наступили в результате нарушения градостроительных норм.

Преступлением, совершенным по неосторожности, признаётся деяние, совершенное по легкомыслию или небрежности.

По легкомыслию – лицо предвидело возможность вредного последствия своих действий, хотя без достаточных оснований рассчитывало на предотвращение их последствий.

По небрежности – лицо не предвидело возможности вредного последствия своей деятельности, но при необходимой внимательности и предусмотрительности должно было и могло предвидеть подобные последствия.

ЛЕКЦИЯ № 7

Основы градостроительного, земельного и жилищного законодательства

Основные понятия градостроительного права

Генеральные планы поселений и городских округов

Генеральные планы подготавливаются применительно ко всем территориям поселений и городских округов.

Генпланы включают карты (схемы) планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, в том числе:

- 1) объектов электро-, тепло-, газо-, и водоснабжения в границах поселения или городского округа;
- 2) автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений в границах населенных пунктов, входящих в состав поселения (в границах городского округа);

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

3) иных объектов, размещение которых необходимо для осуществления полномочий органов местного самоуправления поселений и городских округов.

Генпланы содержат положения о планировании развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, зон с особыми условиями использования территорий, а также соответствующие карты (схемы).

Положения о территориальном планировании включают:

1. Цели и задачи территориального планирования.
2. Перечень мероприятий по территориального планирования и последовательность их выполнения.

На картах, содержащихся в генпланах отображаются:

1. Границы поселения или городского округа.
2. Существующие и планируемые границы населенных пунктов.
3. Границы земель с/х назначения, границы земель обороны и безопасности, границы земель лесного и водного фондов, границы земель особо охраняемых природных территорий.
4. Существующие и планируемые границы земель промышленности, энергетики, транспорта и связи.
5. Границы функциональных зон с указанием параметров их развития.
6. Границы зон объектов культурного наследия.
7. Границы зон с особыми условиями развития территорий.
8. Границы земельных участков, предоставленных для размещения объектов капитального строительства.
9. Границы территорий, подверженных риску возникновения ЧС природного и техногенного характера и воздействия их последствий.
10. Границы зон инженерной и транспортной инфраструктур.

Для утверждения генпланов готовятся соответствующие материалы по обоснованию проектов в текстовой форме и в виде карт.

Подготовка проекта генплана осуществляется на основании результатов инженерных изысканий в соответствии с требованиями технических регламентов с учетом комплексных программ развития муниципальных образований, положений о территориальном планировании, результатов публичных слушаний по проекту генерального плана, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.

Проекты проведения землеустроительных, земляных, мелиоративных, строительных, хозяйственных и иных работ на территории объекта культурного наследия подлежат согласованию: в отношении объектов федерального значения – с федеральным органом охраны культурного наследия, в отношении объектов регионального значения – в соответствии с законом субъекта РФ.

Государственная экспертиза проектов территориального планирования проводится Федеральным агентством по строительству и ЖКХ. Срок проведения государственной экспертизы не должен превышать 6 месяцев.

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

Заключение государственной экспертизы проекта может быть оспорено заинтересованными лицами в судебном порядке.

Особенностью, связанной с подготовкой проекта, является требование о проведении публичных слушаний по проектам генпланов поселений и округов.

С учетом заключения о результатах публичных слушаний Глава муниципального образования принимает решение:

1. О согласии с проектом генплана и направлении его в представительный орган муниципального образования.

2. Об отклонении проекта генплана и направлении его на доработку.

Представительный орган местного самоуправления с учетом протоколов публичных слушаний по проекту генплана и заключения об их результатах принимает решение об утверждении генплана поселения или об отклонении проекта и направлении его на доработку.

Генплан в течение 3-х дней со дня его утверждения направляется в высший исполнительный орган власти субъекта Федерации, в границах которого находится поселение и Главе муниципального района, в границах которого находится поселение.

Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, если их права и законные интересы могут быть нарушены в результате утверждения генплана, в праве его оспорить в судебном порядке.

Градостроительное зонирование, перечень и характеристика территориальных зон

Порядок использования земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий.

Территория поселения в пределах его административных границ делится на территориальные зоны. В результате градостроительного зонирования могут быть определены следующие территориальные зоны:

1. жилые;
2. общественно-деловые;
3. производственные;
4. инженерной и транспортной инфраструктур;
5. с/х использования;
6. особо охраняемых территорий;
7. специального назначения;
8. размещения военных объектов;
9. иные.

В состав жилых зон могут включаться:

- 1). Зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
- 2). Зоны застройки малоэтажными жилыми домами;
- 3). Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;
- 4). Зоны застройки многоэтажными жилыми домами;
- 5). Зоны жилой застройки иных видов;

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов, связанных с проживанием граждан, не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

В состав общественно-деловых зон могут входить:

1. Зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
2. Зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
3. Зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной деятельности;
4. Общественно-деловые зоны иных видов.

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах могут включаться: элитные дома, гостиницы, подземные и многоэтажные гаражи.

В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться: коммунальные зоны, зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, иные виды производственной, инженерной или транспортной инфраструктур.

Помимо указанных, орган местного самоуправления может устанавливать иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Градостроительный регламент

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом: 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны; 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства; 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований; 4) видов территориальных зон; 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства,

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки: 1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия; 2) в границах территорий общего пользования; 3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами; 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Планировка территории: проект и другая документация, межевание, планы земельных участков

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Основная часть проекта планировки территории включает в себя: 1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются: а) красные линии; б) дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам; в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства; г) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения; 2) положения о размещении объектов капитального строительства.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат: 1) схему расположения элемента планировочной структуры; 2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории; 3) схему организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории; 4) схему границ территорий объектов культурного наследия; 5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий; 6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории; 7) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются: 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории; 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений; 3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты; 4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства; 5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения; 6) границы территорий объектов культурного наследия; 7) границы зон с особыми условиями использования территорий; 8) границы зон действия публичных сервитутов.

Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа. В составе градостроительного плана земельного участка указываются: 1) границы земельного участка; 2) границы зон действия публичных сервитутов; 3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; 4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка; 5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент); 6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия; 7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; 8) границы зоны планируемого

размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

Порядок выдачи разрешения на строительство и реконструкцию

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных статьей 51 ГрК РФ.

Разрешение на строительство, в основном, выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка

Выдача разрешения на строительство не требуется в случае: 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства; 2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других); 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования; 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом; капитального ремонта; 5) иных случаях, если в соответствии с ГрК РФ, законодательством субъектов РФ получение разрешения на строительство не требуется.

Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

Порядок осуществления строительства и реконструкции объекта

Лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства, может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее строительство, организует и координирует работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации. Лицо, осуществляющее строительство, вправе выполнять определенные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства самостоятельно при условии соответствия такого лица всем требованиям, и (или) с привлечением других соответствующих этим требованиям лиц.

При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или технический заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

В случае, если при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или технический заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора органы извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы: 1) копия разрешения на строительство; 2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства; 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий; 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ; 5) положительное заключение экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 ГрК РФ.

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или техническим заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений.

Строительный контроль

Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка. Строительный контроль проводится застройщиком или техническим заказчиком либо привлекаемым ими на основании договора физическим или юридическим лицом. Застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации.

До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций.

Государственный строительный надзор

Государственный строительный надзор осуществляется при:

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 ГрК либо является модифицированной проектной документацией;

2) реконструкции объектов капитального строительства, в том числе при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства, в том числе указанных работ по сохранению объектов культурного наследия, подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 ГрК.

Предметом государственного строительного надзора является проверка:

1) соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

2) наличия разрешения на строительство;

3) выполнения иных требований.

Проверки проводятся без формирования ежегодного плана проведения плановых проверок. Проверки проводятся на основании поступивших в орган государственного строительного надзора: а) извещения от застройщика (заказчика) или лица, осуществляющего строительство; б) обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, органов местного самоуправления, включая извещения из средств массовой информации, о фактах произошедшей аварии, нарушений технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации; в) обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах привлечения денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в нарушение законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Основанием для проведения проверки также является: а) программа проверок, разрабатываемая органом государственного строительного надзора; б) истечение срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем выданного органом государственного строительного надзора предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований; в) наличие приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) органа государственного строительного надзора о проведении проверки, изданного в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо на основании требования прокурора о проведении внеплановой проверки в

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.

По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи лицу, осуществляющему строительство, предписания об устранении выявленных нарушений.

Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, выдавшие разрешение на строительство, непосредственно либо через многофункциональный центр с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок; 2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории; 3) разрешение на строительство; 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора); 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство; 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство, за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства; 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии); 8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта; 9) заключение органа

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

государственного строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение федерального государственного экологического надзора в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 ГрК РФ; 10) документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте. При строительстве, реконструкции многоквартирного дома заключение органа государственного строительного надзора также должно содержать информацию о классе энергетической эффективности многоквартирного дома, определяемом в соответствии с законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

В ходе осмотра построенного, реконструированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта требованиям, установленным в разрешении на строительство, градостроительном плане земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекте планировки территории и проекте межевания территории, а также требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства. В случае, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является: 1) отсутствие вышеуказанных документов; 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории; 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство; 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

Стадии формирования земельного участка

На первой стадии определяются размеры земельного участка и его качественная характеристика. Устанавливаются следующие параметры:

1. Предельные размеры, в том числе его площадь.
2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство.
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий и сооружений.
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка.
5. Иные показатели.

На второй стадии устанавливаются виды разрешенного использования (основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования).

Изменение одного вида на другой осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования правообладателями земельных участков выбираются самостоятельно без дополнительного разрешения и согласования.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид подлежит рассмотрению на публичных заседаниях.

На третьей стадии организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения в течение 14 дней предоставляют информацию:

1. О технических условиях, предусматривающих максимальную нагрузку.
2. О сроках подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.
3. О сроках действия технических условий.
4. О плате за подключение.

Основные понятия земельного права

Понятие земельного участка. Категории земель

Под земельным участком понимается часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Границы земельного участка выносятся на местность в процессе проведения землеустроительных работ по межеванию.

К средствам, индивидуализирующим земельный участок, относятся: план земельного участка и его кадастровый номер.

Земельные участки могут отчуждаться и переходить в порядке правопреемства от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается законодательством.

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории (в порядке убывания значимости):

- 1) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 2) земли водного фонда;
- 3) земли лесного фонда (самые большие по площади);
- 4) земли сельскохозяйственного назначения;
- 5) земли поселений;
- 6) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 7) земли запаса.

Без установления принадлежности земельного участка к одной из категорий невозможно четко определить его целевое назначение.

Правовой режим земель определяется их принадлежностью к той или иной категории и разрешенным использованием в соответствии с зонированием территорий.

Перевод земель из одной категории в другую должен осуществляться органами исполнительной власти в зависимости от нахождения земли в чьем-либо ведении.

Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

Собственник недвижимого имущества (земельного участка, иной недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка предоставления права ограниченного пользования его участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний (иной) земельный участок, прокладки и эксплуатации ЛЭП, средств связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также др. нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другая недвижимость, ограниченное пользование которым необходимо в связи с использованием земельного участка или другой недвижимости.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника этого участка прав владения, пользования и распоряжения участком. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником земельного участка и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимость.

В случае недостижения соглашения об установлении сервитута, спор решается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную (разумную) плату за использование участка.

Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, не может передаваться лицам, не являющимся собственниками недвижимости, для обеспечения использования которой он установлен.

По требованию собственника земельного участка сервитут может быть прекращен в виду отсутствия (утраты) оснований, на котором он был установлен.

В случаях, когда земельный участок в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.

Предоставление земли под строительство

Предоставление земельного участка для строительства на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется с предварительным согласованием мест размещения объектов, либо без такового. Без предварительного согласования земельные участки могут предоставляться для:

- жилищного строительства;
- комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- иного строительства (в исключительных случаях).

Предоставление земельного участка без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется на торгах по решению органа государственной власти или местного самоуправления. Этот орган может принять решение о предоставлении земельного участка без торгов, если имеется только одна заявка, при условии предварительной публикации сообщения о наличии предлагаемых для строительства земельных участков.

Гражданин или юридическое лицо, заинтересованное в получении земельного участка для строительства, обращается в орган исполнительной власти (орган местного самоуправления) с заявлением о предоставлении земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование размера земельного участка, а также может прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства.

Орган местного самоуправления в соответствии со статьей 29 ЗК РФ обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного земельного кадастра с учётом экологических, градостроительных и иных условий использования территорий.

Продажа земельного участка для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельного участка для жилищного строительства осуществляется только на аукционах, за исключением случая, когда в аукционе участвовало менее двух участников.

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

Организатор вправе объявить о проведении повторного аукциона, при этом могут быть изменены условия аукциона. Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина или юридического лица, желающего его получить.

Земельные участки под строительство, не связанного с возведением жилья, могут предоставляться гражданам или юридическим лицам в результате проведения торгов по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды.

Продавцом является исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченный на передачу гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Организатором торгов выступает собственник земельного участка или специализированная организация, действующая на основании договора с собственником. Собственник земельного участка определяет форму проведения торгов. Торги могут проводиться в форме аукциона или конкурса.

Выигравшим торги на аукционе признаётся лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу – лицо, которое по заключению конкурсной комиссии предложило лучшее условие. При равенстве предложений победителем объявляется тот участник, чья заявка была подана раньше.

Основные понятия жилищного права

Объекты жилищных прав

Объектами жилищных прав являются жилые помещения – изолированные помещения, которые являются недвижимостью и пригодны для постоянного проживания граждан.

Общая площадь жилых помещений складывается из площади жилых комнат, помещений вспомогательного использования и иных помещений, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

К жилым помещениям относятся:

1. Жилой дом, часть жилого дома.
2. Квартира, часть квартиры.
3. Комната.

Жилой дом – индивидуально определенное здание, состоящее из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком здании.

Квартира – обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования этого дома и состоящее из одной или нескольких комнат, а также вспомогательных помещений.

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

Комната – часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан.

Защита жилищных прав

Статья 11 ЖК РФ устанавливает механизм защиты жилищных прав, основанный на Конституции, которая гарантирует каждому судебную защиту его прав и свобод, в частности, жилищных. Защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом общей юрисдикции или арбитражным судом в соответствии с подведомственностью дел. Суды рассматривают жилищные проблемы на основании заявлений или жалоб заинтересованных лиц. Граждане РФ, иностранные граждане и лица без гражданства, являющиеся участниками жилищных отношений на территории РФ, в равной степени обладают правом на судебную защиту, если их жилищные права нарушены.

Решения и действия (бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления и должностных лиц могут быть обжалованы в суде.

Административный порядок защиты жилищных прав (обращение с заявлением или жалобой в орган власти или к должностному лицу, вышестоящему по отношению к субъекту, нарушившему право) применяется, когда такой порядок предусмотрен законом. Соблюдение административного порядка защиты не лишает заинтересованного лица права на обращение в суд с целью обжалования решения, принятого в административном порядке.

Нормы международного права обладают приоритетом по отношению к законам в России. Каждый вправе обращаться в межгосударственные органы по защите прав и свобод человека (например, в европейский суд по правам человека), если исчерпаны все имеющиеся внутригосударственные средства правовой защиты.

На единственное жильё не может быть обращено взыскание (за исключением случая заключения договора об ипотечном кредитовании).

Порядок и проблемы образования товарищества собственников жилья при преобразовании из жилищного кооператива

Правовое регулирование в отношении жилищного (жилищно-строительного) кооператива и товарищества собственников жилья как форм управления многоквартирным домом во многом сходно. Так, структура органов управления, порядок распоряжения общим имуществом и ведения хозяйственной деятельности товарищества и кооператива аналогичны. Между тем, необходимо отметить существенные различия в целях создания ЖК и ТСЖ. Жилищный кооператив создается для удовлетворения потребностей граждан в жильё, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме, а ТСЖ – для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Таким образом, по мысли законодателя, ЖК является формой управления многоквартирным домом, предшествующей ТСЖ. Свидетельство тому – п. 2 ст. 129 ЖК РФ, согласно которому на отношения собственности в многоквартирном доме в жилищном кооперативе при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом жилищного кооператива распространяется действие гл. 6 ЖК РФ об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме (объекте деятельности ТСЖ). Кроме того, до недавнего времени ст. 14 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» императивно обязывала ЖК реорганизовываться в ТСЖ при выплате пая всеми членами кооператива до 1 января 2007 г., однако данное положение было отменено Федеральным законом от 30.06.2006 № 93-ФЗ. Согласно ст. 122 ЖК РФ реорганизация стала не обязанностью, а правом ЖК. В связи с внесением этих изменений процесс реорганизации ЖК в ТСЖ, набравший к тому времени большие обороты, несколько замедлился.

Реорганизация ЖК в ТСЖ регулируется целым рядом нормативно-правовых актов, основными из которых являются ГК РФ, ЖК РФ, Федеральный закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей». Стоит сразу отметить, что реорганизация ЖК по своей сути является созданием ТСЖ, поэтому к данной процедуре применимы все правила, предусмотренные для последнего с небольшими дополнениями, характерными для особенного способа создания организации реорганизации юридического лица.

Данный процесс можно условно разделить на два этапа:

- первый – принятие решения о реорганизации ЖК в ТСЖ на общем собрании членов ЖК;
- второй – государственная регистрация реорганизации ЖК.

Право собственности на недвижимость и изменение отношений собственности в жилищной сфере

Недвижимость в жилищной сфере, либо ее часть может находиться в частной (граждан, юр. лиц) собственности, государственной, муниципальной и переходить из одной формы собственности в другую. Собственник недвижимости в жилищной сфере имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться ею, в том числе сдавать в наем, аренду, отдавать в залог, продавать (в целом и по частям), перестраивать, сносить, совершать иные действия, если при этом не нарушаются права и свободы других граждан и действующие нормы.

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

Частная собственность на недвижимость в жилищной сфере не ограничивается по количеству, размерам, стоимости. Она неприкосновенна и подлежит регистрации в установленном порядке.

Под владением понимается законная возможность иметь у себя данное имущество, ответственность за него. Зарегистрированное владение жильём называется законным или титульным владением.

Право пользования есть основанное на законе право эксплуатации имущества, извлечения из него полезных свойств. Применительно к жилым помещениям – право проживания в них.

При переходе государственной или муниципальной организации в иную форму собственности или при их ликвидации жилищный фонд, находящийся в их ведении, может быть передан в ведение правопреемников этих организаций или органам местного самоуправления с сохранением всех жилищных прав граждан. Граждане, имеющие в собственности жилые строения, расположенные на садовых и дачных участках, вправе переоформлять их в качестве жилых на праве частной собственности.

Принудительное изъятие недвижимости в жилищной сфере у собственника не допускается, если иное не предусмотрено законом.

Приобретение жилья в собственность и права собственников на распоряжение жильём

Граждане имеют право на приобретение жилья в индивидуальную (частную) собственность без ограничения его количества и размеров путем:

1. Приватизации, занимаемых жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда, в том числе находящихся в ведомственном жилищном фонде до 1 марта 2012 года.
2. Жилищного строительства.
3. Участия в ЖК, ЖНК и ЖСК.
4. Купли-продажи жилья.
5. Приобретения в порядке наследования, дарения и по другим законным основаниям.

Право собственности включает в себя права владения, пользования и распоряжения.

Под правомочием владения понимается возможность иметь у себя данное имущество. Она называется законным или титульным владением. Правомочие пользования есть основанная на законе возможность эксплуатации, извлечения из имущества полезных свойств.

Правомочия распоряжения означает возможность изменения его принадлежности, состояние или назначение (в форме отчуждения по договору, передачи по наследству, переоборудования, уничтожения и т. д.)

Собственнику жилого помещения принадлежит право владения, пользования и распоряжения жилым помещением. Собственник недвижимости в жилищной сфере либо ее части вправе распоряжаться ею, в том числе сдавать в наем, аренду, передавать в залог в целом или по частям,

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

продавать, видоизменять, перестраивать или сносить, совершать иные действия, если при этом не нарушаются действующие нормы, жилищные, иные права и свободы других граждан, а также общественные интересы. Правомочие распоряжения означает право определить юридическую судьбу помещения: продать, дарить, обменять.

Гражданин – собственник жилого помещения может передать его другому лицу для проживания по договору найма, может передать жилое помещение в собственность другому лицу путем заключения договора купли-продажи, мены, дарения, ренты и т. д.

По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определённую денежную сумму (цену) (ст. 454 ГК РФ).

По договору мены жилыми помещениями каждая из сторон договора обязуется передать другой стороне в собственность жилое помещение в обмен на другое жилое помещение. Согласно законодательству и практике договор мены жилыми помещениями заключается между собственниками квартир, жилых помещений. Этот договор следует отличать от другого, схожего с ним договора обмена жилыми помещениями, при заключении которого между лицами, участвующими в договоре, происходит переход не права собственности, а только право пользования жилым помещением.

По договору ренты одна сторона (получатель ренты – ратье) передаёт другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренты в виде определённой денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме (ст. 585 ГК РФ). ГК РФ предусматривает несколько видов ренты: постоянная рента и пожизненная рента.

По договору дарения одна сторона обязуется безвозмездно передать другой стороне имущество (жилое помещение, дом) в собственность (ст. 572-582 ГК РФ). Заключению договора дарения жилья (либо строительства или ремонта жилого дома) может предшествовать издание компетентным государственным и муниципальным органом власти административного акта, разрешающего организации, владеющей имуществом, произвести его дарение гражданину. По договору дарения требуется согласие одаряемого на получение дара.

По договору имущественного найма арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить нанимателю имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Итак, понятие распоряжения означает право собственника жилого помещения продать, подарить его, обменять на другое помещение, сдать в аренду, произвести перепланировку. Собственник жилого помещения может передать его другому лицу для проживания по договору найма, передать в собственность другого лица, путем заключения договора мены, купли-продажи, дарения, ренты и т. д. Собственники жилищного фонда имеют

Организационно-правовые основы предпринимательской деятельности

право предоставлять гражданам и юридическим лицам квартиры и дома любой площади по договору аренды. Порядок, сроки, условия аренды определяются договором между арендатором и собственником.

Кредиты и компенсации при строительстве или покупке жилья

Граждане при строительстве или покупке жилья имеют право на получение кредита, в том числе под залог недвижимости, а также под гарантии органов власти и организаций.

Граждане вправе получить в установленном порядке компенсации (субсидии), льготные кредиты, ссуды от органов государственной власти и местного самоуправления для реализации своего права на жилье.

Условия получения компенсаций, льготных кредитов, отсрочки погашения ссуд, изъятия заложенного имущества регулируются законами РФ, решениями Правительства и Банка России.