

ЛЕКЦИЯ №2 НА ТЕМУ: «ФОРМЫ СОБСТВЕННОСТИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ»»

Ассистент-профессора ФСТИМ
Ажигужаева Асель Бахытжановна

ПЛАН:

1. Экономическая сущность собственности.
2. Субъекты права собственности в строительстве.
3. Право собственности граждан и юридических лиц.
4. Право муниципальной собственности в строительстве.
5. Приобретение права собственности.
6. Порядок и способы приватизации государственных и муниципальных предприятий строительного комплекса.

1. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУЩНОСТЬ СОБСТВЕННОСТИ.

- **Собственность** - это система субъект-объектных и субъект-субъектных отношений по поводу присвоения, а также владения, пользования и распоряжения имуществом. Сущность собственности, т.е. то, что определяет устойчивость и относительную неизменность как социального явления, заключается в имущественных, точнее экономических отношениях между субъектами права по поводу присвоения ими материальных благ.

1. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУЩНОСТЬ СОБСТВЕННОСТИ.

Содержание собственности воплощается в совокупности всех составляющих элементов:

- Отношений владения;
- Пользования;
- Распоряжения.

Право владения (иметь в своей собственности) выступает необходимым условием пользования, а распоряжается вещью часто тот, кто ею владеет.

Право пользования удовлетворение посредством вещей тех или иных потребностей, извлечение из вещи ее полезных свойств (получение доходов, плодов) есть пользование вещами.

1. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУЩНОСТЬ СОБСТВЕННОСТИ.

- Право пользования вещью может передаваться собственником другому лицу; в определенных случаях передачу права собственности может осуществлять и не собственник, если он пользуется вещью на надлежащем правовом основании, в частности, наниматель может сдавать помещение или часть его иному лицу в наем, если это не противоречит закону или положениям договора.

1. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУЩНОСТЬ СОБСТВЕННОСТИ.

- **Право распоряжения** в ходе осуществления своего права собственник может отчуждаи=ть принадлежащее ему имущество, производить в нем различные изменения, обременять его залогом, сдавать в наем и т.д.
- **Доверительное управление** передача своего имущества в доверительное управление другому лицу - доверительному управляющему - выступает новым правомочием собственника.

- Собственность как основное отношение всякой экономической системы раскрывается через всю систему экономических отношений.
Экономические отношения могут рассматриваться как в широком, так и в узком смысле слова. В узком смысле слова они включают отношения, характеризующие социально-экономический тип общественного производства

2. СУБЪЕКТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ.

- ◎ Основные формы (виды) собственности, признаваемые в РК, перечислены в Конституции РК признаются:
 - частная,
 - государственная,
 - муниципальная.
 - Тем самым законодательно закреплено разделение отношений собственности на две сферы:
 1. сферу частной собственности
 2. государственной собственности.

Субъектами права **частной собственности** выступают граждане (физические и юридические лица).

Участниками отношений **государственной собственности** выступают:

- РК в целом (государственная собственность);
- субъекты РК (государственная собственность субъекта РК);
- муниципальное образование (муниципальная собственность).

3. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ.

- В правовом отношении граждане и юридические лица как субъекты права собственности занимают одинаковое положение: они пользуются одинаковой защитой закона. Тем самым подчеркивается отсутствие различий в возможностях, предоставляемых правом для использования своего имущества в коммерческих, предпринимательских целях. Другое дело – форма предпринимательской деятельности. Ведение такой деятельности гражданином без образования юридического лица предполагает его гражданско-правовую ответственность перед кредиторами в объеме всего принадлежащего ему на праве собственности имущества.

3. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ.

- Если же гражданин участвует в предпринимательстве тем, что вносит часть своего имущества (в виде пая) в хозяйственное товарищество, общество или производственный кооператив, то собственником вклада становится соответствующее юридическое лицо, а гражданин утрачивает право собственности на внесенное имущество.
- Вместо утраченного вещного права он приобретает обязательственное право: право требования доли от прибыли, пропорциональной сделанному вкладу, либо право на получение пропорциональной вкладу части имущества юридического лица, распределяемого между вкладчиками при его ликвидации, если иное не предусмотрено законом или учредительными документами.

3. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ.

Ограничения, допустимые в отношении объектов права собственности граждан и юридических лиц, устанавливаются только законом.

К их числу относятся:

а) ограничения в круге видов имущества, пригодного для приобретения или обладания на праве собственности: закон может определить виды имущества, которое может находиться только в государственной или муниципальной собственности;

б) ограничения по признаку количества или стоимости имущества (например, установление предела площади земельного участка, составляющего объект собственности граждан или юридических лиц).

4. ПРАВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ.

- **Содержание** права государственной собственности характеризуется в принципе теми же чертами, что и право собственности вообще. Это вытекает из общего конституционного положения, согласно которому права всех собственников РК признаются равными (ст. 8 Конституции РК). Гражданско-правовое регулирование отношений собственности с участием субъектов права государственной собственности имеет место во всех случаях, когда указанные субъекты действуют в соответствующих правоотношениях на началах равенства, т.е. не пользуются своими властными полномочиями.
- **Субъектами** права государственной собственности выступают:
 - РК в целом;
 - субъекты РК (республика в составе РК; район; область; города и т.д.).

4. ПРАВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ.

Объектом права государственной собственности выступает имущество, находящееся в государственной собственности или в собственности субъектов РК. Оно закрепляется за государственными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение. Кроме того, право государственной собственности распространяется на землю и иные природные ресурсы, в отношении которых прочие субъекты права (граждане, юридические лица либо муниципальные образования) не имеют доказательств права собственности.

Весь массив видов государственного имущества, входящего как в государственную собственность, так и в собственность субъектов государства, разбивается на две части:

1. Имущество, закрепленное за государственными предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;
2. казенное имущество, состоящее из:
 - а) бюджетных средств;
 - б) иного государственного имущества, не закрепленного за государственными предприятиями и учреждениями.



5. ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ.

Право собственности может быть приобретено в силу юридических фактов, с которыми закон связывает его возникновение. Эти юридические факты именуется основаниями, или способами, приобретения права собственности.

Основания приобретения права собственности делят на первоначальные и производные.

- ◎ **Первоначальными** считаются основания, при которых право собственности возникает на вещь либо ранее никому не принадлежавшую, либо независимо от воли предшествующего собственника. Установление права собственности на вещь, объем правомочий и обязанностей собственника определяется в этих случаях предписаниями закона.

5. ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ.

- **Производными** считаются основания, при которых объем прав и обязанностей приобретателя собственности зависит от воли и права предшественника.
- Приобретение права собственности имеет место здесь в силу договора, по праву наследования, в связи с реорганизацией или прекращением юридического лица. Наиболее распространенными договорами, реализующими переход права собственности, выступают купля-продажа, мена, дарение.
- Право собственности возникает во всех этих случаях в результате перехода его от одного лица к другому; такой переход именуют **правопреемством**. Правопреемство (преемство в праве) всегда предполагает, что право собственности преемника опирается на право, которое имел предшественник.

6. ПОРЯДОК И СПОСОБЫ ПРИВАТИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА.

- Под *порядком приватизации* можно подразумевать решение двуединой задачи:
 - во-первых, выбор из всего массива видов государственного и муниципального имущества именно того, которое следует передать в частные руки;
 - во-вторых, определение организационной схемы, по которой конкретное имущество (предприятия и объекты строительства и промышленности строительных материалов) будет переходить в собственность физических и юридических лиц.
- Необходимо отметить, что смысл приватизации в нашей стране диктовался необходимостью создания условий существования рыночной экономики, появление которой в государстве, где практически вся экономика являлась государственной, было просто невозможно.

6. ПОРЯДОК И СПОСОБЫ ПРИВАТИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА.

До настоящего времени в республике реализованы четыре программы реформирования государственной собственности через ее масштабную приватизацию.

Для города Алматы как одного из самых крупных мегаполисов страны характерными стали как масштабы, так и темпы разгосударствления и приватизации государственной собственности.

Первый этап охватил период с 1991 по 1993 год, в основе данной программы был Закон Казахской ССР «О разгосударствлении и приватизации» от 22.06.1991 года, который определил первый шаг, формы и порядок разгосударствления и приватизации. Он определил следующие шесть форм:

- сдача имущества государственного предприятия в аренду;
- выкуп имущества государственного предприятия, сданного в аренду;
- передача объектов государственной собственности в концессию;
- преобразование государственного предприятия в акционерное общество, другое хозяйственное товарищество;
- выкуп имущества государственного предприятия членами трудового коллектива;
- продажа имущества государственного предприятия юридическими лицами, имущество, которых не является государственной собственностью, и гражданам по конкурсу или на аукционе.

6. ПОРЯДОК И СПОСОБЫ ПРИВАТИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА.

- В результате данной программы в городе Алматы Территориальным комитетом было продано:
 - в коллективную и частную собственность 615 объектов,
 - акционировано 136 госпредприятий,
 - продано с аукциона и коммерческого конкурса 50 объектов.

Всего на первом этапе попали под различные виды преобразования и приватизации 845 объектов, в том числе в аренду - 44 предприятия.

6. ПОРЯДОК И СПОСОБЫ ПРИВАТИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА.

- **Второй этап приватизации охватил период с 1993 по 1995 год.** Опираясь в основном на Указ Президента Республики Казахстан «О национальной программе разгосударствления и приватизации в Республике Казахстан».
Программа определяла цели и задачи, а также порядок и последовательность преобразования государственной собственности Республики Казахстан в различные формы частной собственности. Критериями отнесения предприятий к тому или иному направлению приватизации являлись:
 - народно-хозяйственное значение объекта,
 - отраслевая принадлежность, численность работающих,
 - стоимость основных фондов.

6. ПОРЯДОК И СПОСОБЫ ПРИВАТИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА.

В соответствии с отнесением объекта приватизации к группе «малых» (численность менее 200 человек), «средних» (от 200 до 500 человек) и «крупных» (свыше 5000 человек) программой были определены следующие направления:

- приватизация крупных и уникальных имущественных комплексов по индивидуальным проектам;
- массовая приватизация средних предприятий;
- малая приватизация, осуществляемая посредством аукционов и конкурсов объектов торговли, коммунального хозяйства, бытового и сервисного обслуживания;
- приватизация инвестиционных купонов.

6. ПОРЯДОК И СПОСОБЫ ПРИВАТИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА.

- За этот период в городе Алматы по индивидуальным проектам было приватизировано три предприятия, преобразовано в акционерные общества 191 предприятие, в рамках малой приватизации было продано 200 объектов.

6. ПОРЯДОК И СПОСОБЫ ПРИВАТИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА.

- **Третий этап приватизации - с 1996 по 1998 год** - был определен Указом Президента Республики Казахстан, имеющим силу Закона «О приватизации» от 23 декабря 1995 года, Программой приватизации и реструктуризации государственной собственности в Республике Казахстан на 1996-1998 годы, утвержденной Правительством РК от 27 февраля 1996 года № 2.

В данном нормативном документе определялись процедуры продажи на торгах госсобственности, где в основе лежали денежные аукционы и тендеры.

Появились новые понятия:

- адресная продажа;
- доверительное управление;
- акционирование отнесено к предварительной стадии;
- арендаторы с правом последующего выкупа через

6. ПОРЯДОК И СПОСОБЫ ПРИВАТИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА.

- ◎ **Четвертый этап - с 1999 по 2001 год -** приватизации в Республике Казахстан в основном отмечен завершением стадий приватизации в основных отраслях в сфере производства и перехода к реструктуризации и приватизации объектов социальной сферы, науки, культуры, образования и здравоохранения.

6. ПОРЯДОК И СПОСОБЫ ПРИВАТИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА.

- Таким образом, за период с 1991 по 2008 год в городе Алматы было приватизировано более 3469 объектов государственной собственности, в бюджет государства от приватизации направлено свыше 6,5 миллиарда тенге.

В целях содействия экономическому росту и достижения высокой конкурентоспособности экономики Республики Казахстан постановлением Правительства Республики Казахстан утвержден Стратегический план развития Министерства финансов Республики Казахстан на 2009-2010 годы, повышая эффективность управления государственным имуществом, принят Закон Республики Казахстан от 1 марта 2011 года «О государственном имуществе», где утверждены Правила продажи объектов приватизации, утвержденные постановлением Правительства РК от 9 августа 2011 года № 920, основной целью которого является дальнейшее совершенствование системы управления собственностью, формирование электронной информационной базы для принятия решений по обеспечению экономической безопасности страны, а также повышение прозрачности и своевременного осуществления контроля деятельности государственных предприятий и юридических лиц с участием государства, функционирующих в отраслях экономики.

СРС

ДЛЯ ПИСЬМЕННОГО ИСПОЛНЕНИЯ

1. Перечислите виды собственности ?
2. Охарактеризуйте государственную форму собственности в строительстве?
3. Охарактеризуйте частную форму собственности в строительстве?
4. Какие формы хозяйствования узнаете?
5. Ваша точка зрения по поводу приватизации (за или против, нужна или ненужна)?