

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»
Факультет «Управление территориями»

Кафедра «Кадастр недвижимости и право»

«Утверждаю»

Зав. кафедрой

О.В. Тараканов

подпись, инициалы, фамилия

«19» июня 2017 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:

**Управление предприятием как земельно-
имущественным комплексом**

**Автор выпускной
квалификационной работы**

подпись

С.В.Чекин
инициалы, фамилия

Обозначение ВКР - 2069059 – 21.03.02 –130496– 2017

Группа ЗиК – 41

Направление 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

номер, наименование

**Руководитель выпускной
квалификационной работы**

подпись, дата

Н.Ю.Улицкая
инициалы, фамилия

Консультанты по разделам

Право

наименование раздела

подпись, дата

Н.Ю.Улицкая
инициалы, фамилия

Экономика

наименование раздела

подпись, дата

Н.Ю.Улицкая
инициалы, фамилия

Нормоконтроль

наименование раздела

подпись, дата

Е.А. Белякова
инициалы, фамилия

Пенза 2017

«Утверждаю»
заведующий кафедрой «Кадастр
недвижимости и право»

О.В. Тараканов
«02» декабря 2016 г.

ЗАДАНИЕ
на выпускную квалификационную работу
студенту(ке) группы ЗиК-41

Чекину Сергею Викторовичу
(фамилия, имя, отчество)

Тема выпускной квалификационной работы
**Управление предприятием как земельно-имущественным
комплексом**
*утверждена приказом по Пензенскому государственному университету
архитектуры и строительства № 06-09-332
от «01» декабря 2016 г.*

*Срок представления выпускной квалификационной работы к защите
«12» июня 2017 г.*

- Исходные данные к выпускной квалификационной работе

Анализ финансового состояния ООО "Асфальтобетонный завод № 1" в период с 2011 по 2014 год.

- Содержание пояснительной записки
Введение

1. Теоретические и правовые основы управления предприятием как ЗИК.
2. Характеристика земельно-имущественного комплекса (АБЗ-1)
3. Формирование предложений по восстановлению земельно-имущественного комплекса

Заключение

Графический материал

• Перечень графического (иллюстрационного) материала	Количество
	1
1. Земельно-имущественный комплекс	
2. Характеристика Асфальтобетонного завода №1	1
3. Анализ финансового состояния Асфальтобетонного завода №1	1
4. Варианты использования земельно-имущественного комплекса	1

Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы

Право

наименование раздела

подпись, дата

Н.Ю. Улицкая

инициалы, фамилия

Экономика

наименование раздела

подпись, дата

Н.Ю. Улицкая

инициалы, фамилия

Дата выдачи задания «02» декабря 2016 г.

Руководитель _____ Н.Ю. Улицкая
подпись

Задание принял к исполнению «02» декабря 2016 г.

_____ С.В. Чекин
подпись студента

АННОТАЦИЯ

выпускной квалификационной работы

Чекина Сергея Викторовича

на тему: «**Управление предприятием как земельно-имущественным комплексом**»

Научный руководитель: к.э.н., доцент Улицкая Н.Ю.

Выпускная квалификационная работа посвящена управлению предприятием как земельно-имущественным комплексом.

Первая глава рассказывает о теоретически и правовых основах управления предприятием как земельно-имущественным комплексом, рассмотрена структура земельно-имущественного комплекса предприятия, его приватизация и регулирование реорганизации промышленного предприятия

Вторая глава анализируется характеристика земельно-имущественного комплекса на примере «Асфальтобетонного завода №1», его характеристики и виды деятельности, а так же рассматривается финансовый анализ.

Третья глава – расчет вариантов использования земельно-имущественного комплекса с предложенными вариантами.

Graduation qualification work is devoted to the management of the enterprise as a land-property complex.

The first chapter tells about the theoretical and legal foundations of enterprise management as a land and property complex, the structure of the land and property complex of the enterprise, its privatization and regulation of the reorganization of an industrial enterprise

The second chapter analyzes the characteristics of the land and property complex using the example of "Asphalt Plant No. 1", its characteristics and activities, and also considers financial analysis.

The third chapter is the calculation of options for using the land and property complex with the proposed options.

Автор работы

Чекин С.В

Руководитель работы

Улицкая Н.Ю

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ПРЕДПРИЯТИЕМ КАК ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ	9
1.1 Структура земельно-имущественного комплекса предприятия.....	9
1.2 Приватизация предприятия.....	21
1.3 Регулирование реорганизации промышленного предприятия.....	23
2 ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА НА ПРИМЕРЕ ООО «АСФАЛЬТОБЕТОННЫЙ ЗАВОД № 1 Г. ПЕНЗА»	30
2.1 Характеристики и виды деятельности ООО «Асфальтобетонный завод №1».....	30
2.2 Анализ финансового состояния ООО «Асфальтобетонный завод № 1»...32	
2.3 Вывод по анализу финансового состояния ООО «Асфальтобетонный завод №1».....	44
3 РАСЧЕТ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО- ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА	49
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	60
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	62

ВВЕДЕНИЕ

Проводимая в России земельная реформа в конце 1990-х гг. привела к формированию новой социально-экономической категории – земельно-имущественный комплекс (ЗиК). Принятый в 2001 году Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ) закрепил принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков.

Формирование понятия земельно-имущественного комплекса предприятия как целостного объекта управления вызвало необходимость разработки новых принципов управления землей и расположенными на ней улучшениями; оптимизации структуры движимого и недвижимого имущества предприятия; пересмотра старых механизмов управления землей, которая в советский период рассматривалась как пространственный базис и средство производства, а не как объект имущественных сделок. В связи с тем, что земельные ресурсы и расположенные на них объекты имущества стали рассматриваться как единый комплекс, очевидной стала необходимость оптимизации системы управления земельно-имущественного комплекса предприятия.

Включение в состав объектов гражданских прав предприятий как имущественных комплексов поставило ряд проблем, которые заключаются во вхождении в состав последних абсолютно разнородных как с точки зрения физических характеристик, так и с точки зрения правового режима видов имущества. Этот особый правовой режим фиксируется в специальных нормах, посвященных различным сделкам с предприятием (купля-продажа, аренда и т.д.). Права на предприятие, их возникновение, переход, обременения подлежат государственной регистрации в силу ст. 130 ГК и в порядке, предусмотренном Законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Реструктуризация системы управления земельно-имущественного комплекса оказалась сложной, долговременной задачей и, за более чем десятилетний период, так до конца и не решенной. Проблема рационального

использования земельно-имущественного комплекса с наибольшей экономической отдачей, как для бюджета предприятия, так и для территории, где оно расположено, является одной из важнейших и обуславливает большую необходимость научных исследований и разработок в данном направлении.

Степень разработанности проблемы. Среди исследований комплексов предприятий, следует выделить научные труды: Лютер Е.В., Панагушина В.П., Юна Г.Б., Кована С.Е., Бурака П.И., Беккера Я.И., Королевского К.Ю., Ростонца В.Г. и др. Необходимость совершенствования механизмов управления земельно-имущественным комплексом признают и другие ученые, в том числе В.В.Алакоз, А.А. Варламов, А.Г. Гранберг, Б.В. Ерофеев, И.А. Иконицкая, В.С. Кислов, С.А. Липски, П.Ф. Лойко, Т.П. Магазинщиков, Н.В. Сазонов и многие другие. Особое внимание в работе уделено проблемам, связанным с повышением эффективности использования земельно-имущественного комплекса, исследованные Т.И. Хаметовым.

Целью выпускной квалификационной работы является совершенствование механизма эффективного функционирования земельно-имущественного комплекса.

Поставленная цель определила решение следующих *задачи*:

1. Исследование теоретических и правовых основ управления ЗиК.
2. Анализ основных видов деятельности и изучение финансового состояния ООО «Асфальтобетонный завод №1».
3. Разработка предложений по повышению эффективности управления ЗиК предприятия на примере ООО «Асфальтобетонный завод №1», связанных с интересами города Пензы.

Объектом исследования являются земельные участки из состава ЗиК ООО «Асфальтобетонный завод №1» города Пензы, имеющие отраслевую специфику использования и правовой режим управления, находящиеся на территории города Пензы.

Предмет – показатели финансового состояния и регулирование организационно-экономической отдачи от использования ООО «Асфальтобетонный завод №1» города Пензы.

Теоретической и методической основой ВКР являются фундаментальные положения землеустройства и кадастров в управлении планированием и структуризацией ЗиК. В качестве научного инструментария при проведении исследования использованы общенаучные и статистические методы: статистический анализ, экономико-математическое моделирование, методы группировки, графический метод, детализация, обобщение, метод сравнений и аналогий. Обработка данных производилась с использованием программ «MS Excel», «MS Word», «AutoCAD».

Информационная база исследования включает нормативно-правовые документы Российской Федерации; монографию Т.И. Хаметова, статьи российских авторов, посвященные проработке проблем управления ЗиК предприятия; данные статистической, бухгалтерской и налоговой отчетности АБЗ № 1.

Практическая значимость работы объясняется возможностью использования основных идей и выводов автора в управленческой деятельности по вопросам эффективности размещения объектов ЗиК в структуре г. Пензы.

Состав и структура дипломной работы: введение, три основные главы, в которые входит 5 рисунков и 5 таблиц, заключение, библиографический список из 25 источников информации, 11 приложений на 9 страницах. Объем работы составляет 72 страницы машинописного текста.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ПРЕДПРИЯТИЕМ КАК ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ

1.1 Состав и структура земельно-имущественного комплекса предприятия

Термин "комплекс" (лат. *complexus*) означает совокупность предметов или явлений, составляющих одно целое. В современной научной литературе нет единства мнений в определении понятия «земельно-имущественный комплекс», также возникло и несколько трактовок понятия «управление земельно-имущественным комплексом предприятия», что видно из таблицы 1.

Основная часть гражданских правоотношений носит имущественный характер, имея объектом оборота то или иное имущество. Само же имущество представляет собой совокупность принадлежащих субъекту гражданского права вещей, имущественных прав и обязанностей.

Таблица 1

Эволюция дефиниций в управлении земельно-имущественным комплексом предприятия

Источник	Определение
1	2
С.И. Сай	земельно-имущественный комплекс – совокупность объектов недвижимости, объединенных одной общей территорией
С.И. Сай	к факторам, позволяющим выделить из множества недвижимого имущества отдельный объект недвижимости, относятся: наличие права, возможность физического обособления, назначение объекта
С.И. Сай	земельные отношения перемещаются в структуре общественных отношений в ее основание, становятся регулятором всей остальной совокупности общественных связей и зависимостей, включая не только экономическую, но и социально-демографическую, политическую, экономическую и другие сферы общественного воспроизводства
С.И. Сай	управление земельно-имущественными отношениями предполагает поддержание рационального баланса интересов государства и собственника и поэтому носит преимущественно ограничительный характер, ущемляющий права отдельных собственников в угоду общественным интересам
Г.Ф. Шершеневич	предприятие как самостоятельный, экономически независимый имущественно обособленный участник гражданского оборота есть юридическое лицо, вступающее самостоятельно в юридические отношения, а предприниматель, хозяин является не более, чем слугой предприятия
В.Н. Табашников	имущественный комплекс, используемый без цели извлечения прибыли, не образует предприятия.

1	2
Т.И. Хаметов	земельно-имущественный комплекс – целостный объект, включающий в себя земельный участок и расположенные в его границах строения, сооружения, легкие конструкции и иные объекты недвижимого имущества, а также связанные с ними имущественные права и обременения
В.П. Троицкий	земельный участок превращается в отдельный объект при условии, что эта часть поверхности суши имеет фиксированные границы, площадь и другие характеристики, отраженные в кадастре и документах государственной регистрации, находится в собственности, владении, пользовании или аренде, то есть имеет определенный правовой статус
Н.В. Комов	на рубеже XXI века остро назрела необходимостью коренным образом изменить порядок государственного учета земли и недвижимости, перейти к принятому во всех странах с рыночной экономикой формированию единых объектов недвижимости - земельных участков с расположенными и вновь возводимыми на них объектами
И.А. Иконицкая	понимание управления ЗиК как организующей деятельности государственных органов власти, направленной на создание условий для рационального использования и охраны земель всеми субъектами, имеющими права на земельные участки, в различных сферах социально-экономической жизни общества
С.А. Лиспки	регулирование земельных отношений – сочетание различных функций по воздействию на землепользователей и других участников земельных отношений при совершении ими различных действий по поводу земельных ресурсов
В.Р. Беленький	земельно-имущественный комплекс – земельный участок без каких-либо строений, либо участок с тесно связанной с ним прочей недвижимостью разного состава, типа, степени завершенности строительства и т.д.
О.М. Козырь	во-первых, чисто формально - предприятие не упоминается в определении недвижимости в статье 130 ГК, а "вводится" в статью 132 ГК, которая расположена после блока статей о недвижимости; во-вторых, предприятие является недвижимостью не в силу его неразрывной связанности с землей, а по решению законодателя распространить на этот специфический объект особенности правового режима, устанавливаемого для недвижимого имущества (как будет отмечено ниже, отдельные предприятия вообще не имеют в своем составе недвижимого имущества); в-третьих, предприятие является объектом, который "выпадает" из классификации недвижимых и движимых вещей, поскольку оно вещь, даже сложной, не является
ст. 10, 13 Закона об инвестиционных фондах	паевой инвестиционный фонд - это обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией
ст. 132 ГК РФ	предприятие – прежде всего имущественный комплекс, в состав которого входят наряду с недвижимостью (прежде всего земельными участками и их частями, зданиями, сооружениями) и движимостью (оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция) входят обязательственные права требования и пользования, долги (обязанности), а также некоторые исключительные права – на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), другие исключительные права

При этом очень важное юридическое значение имеет деление вещей на движимые и недвижимые [1]. Особой разновидностью недвижимости являются комплексы взаимосвязанных недвижимых и движимых вещей, используемых по общему назначению как единое целое. Имущественный комплекс представляет собой не случайный набор отдельных видов имущества, а определенную, находящуюся в системе совокупность имущества, которое используется по общему (единому) назначению. В виду того, что имущественные комплексы предполагают использование по общему назначению, то их можно отнести к сложным вещам. Такие вещи образуют единое целое [1].

К имущественным комплексам в гражданском праве относят, прежде всего, комплексы взаимосвязанных недвижимых и движимых вещей, используемых по общему назначению как единое целое. Другими словами - это не случайный набор отдельных видов имущества, а определенная, находящаяся в системе совокупность имущества. В свою очередь слово "имущественный" происходит от слова "имущество", под которым в зависимости от сферы применения понимаются не только вещи, но также и имущественные права и обязанности. Вместе с тем, как это не парадоксально, слово "имущественный" может охватывать и компоненты, которые по своей сути являются неимущественными, то есть не имеют экономического содержания. Так, в состав предприятия как имущественного комплекса включены также право на фирменное наименование, которое по своей правовой природе является личным неимущественным правом.

Следовательно, можно прийти к выводу, что сложная вещь и имущественный комплекс – это разные объекты гражданских прав. Между тем, законодатель особый правовой статус имущественных комплексов специально не устанавливает.

Следует также отметить, что сам термин «предприятие» достаточно часто применяется для обозначения не только к объектам права (то есть к имущественному комплексу), но и к некоторым видам юридических лиц, являющихся субъектами гражданского право оборота. Так, ГК признает одним из видов юридических лиц государственные, муниципальные, а также казенные

предприятия. Одновременно тот же термин применяется для обозначения определенного вида объектов права [1]. Именно в этом смысле идет речь о предприятии.

Предприятие представляет собой, по существу, некую производственную единицу, наделенную гражданской правоспособностью и действующую на рынке. Происходит это, прежде всего потому, что наше государство не всегда способно использовать известные организационно-правовые формы юридических лиц (например, форму акционерных обществ) для организации управления имуществом, находящимся в публичной собственности. Именно в результате этого и появилась достаточно искусственная правовая конструкция предприятия как субъекта права.

Предприятие является объектом прав на имущественные комплексы, закрепленные на балансе соответствующих юридических лиц, но при этом они продолжают оставаться объектами права собственности их учредителей. Следовательно, предприятие, как непосредственно имущественный комплекс (и как объект оборота), ни при каких условиях не может стать субъектом права собственности, то есть собственником себя самого. Из этого можно сделать вывод, что лишено всякого основания мнение о возможности права собственности «трудовых коллективов», «права собственности работников» и «их коллективной собственности» на какую бы то ни было часть имущества предприятия. Все это имущество остается собственностью учредителя. Все остальные «предприятия», то есть предприятия, составляющие объект прав иных собственников, тоже могут представлять собой комплекс различного рода имущества. В таком случае вместе с набором вещей к приобретателю могут перейти только те права и обязанности, которые принадлежали собственнику предприятия, и только те, которые относятся к числу отчуждаемых. Например, при продаже предприятия к новому владельцу не переходят лицензии, принадлежавшие ранее продавцу.

Вторым вопросом, возникающим в теории и практике, является вопрос о том, можно ли рассматривать имущественные комплексы в качестве делимых

объектов права. При решении данного вопроса необходимо исходить из того, что, с теоретической точки зрения имущественный комплекс – это установленный законом неделимый объект гражданско-правовых отношений (его неделимость заключается в распространении единого правового режима на все имущество, входящее в его состав). В то же время согласно [1] допускается возможность продажи части предприятия (наиболее распространенной разновидности имущественных комплексов), а также совершение иных сделок с частью предприятия, влекущих установление, изменение и прекращение вещных прав.

По определению, данному в [1], неделимой является вещь, раздел которой в натуре невозможен без изменения ее назначения. Классическими примерами являются автомобиль, строения и другие вещи, деление которых привело бы к невозможности использовать их в дальнейшем по их назначению. ГК РФ не устанавливает каких-либо ограничений при продаже неделимых вещей по частям, допуская возможность продажи, например, деталей автомобиля, телевизора и т.п. как запасные части, когда в силу различных причин неделимые вещи не могут использоваться по назначению. Однако при этом четко должно быть оговорено, что неделимая вещь продается как запасные части.

Иное дело, когда продается какой-либо имущественный комплекс (например, предприятие) [2]. В состав такого комплекса могут входить, к примеру, отдельные цеха по производству определенного вида товаров, а в некоторых случаях завод в целом может объединять в себе несколько цехов, участвующих в одном цикле, (например выплавки стали).

Вместе с тем, существует и другая точка зрения. Как было отмечено в литературе, сформировавшийся в законодательстве, судебной практике и гражданско-правовой доктрине взгляд на предприятие как некий неделимый объект недвижимости существенно затрудняет совершение сделок с предприятиями и не соответствует потребностям имущественного оборота. Таким образом, законодатель должен прояснить свою позицию по этому вопросу.

Предприятие как имущественный комплекс является сложной вещью [1]. Данная классификация предприятия как сложной вещи предполагает, что

действие сделки, предметом которой является предприятие, распространяется на все его составные части. Данная норма права является диспозитивной, а потому договором сторон может быть предусмотрено иное: исключение некоторых вещей, обычно входящих в состав «сложной вещи».

Иначе говоря, в обороте вещей [1], в частности имущественных комплексов, объектом права может выступать не только предприятие в целом, но и его часть. При этом существенным условием совершаемой сделки служит перечень имущества, входящего в эту часть. Также под понятие «предприятие» как имущественного комплекса попадает даже такая часть, как, например, отдельный цех. Но не просто как объект недвижимости, а с его оборудованием, персоналом, источниками сырья, комплектующих и т. д. То есть по сути являющегося частью действующего предприятия (или иначе говоря частью на «на ходу»).

В настоящее время сделки, предметом которых являются предприятия, совершаются не только в рамках приватизационных отношений или в связи с банкротством должников – собственников предприятий. Предприятия как имущественные комплексы могут быть предметом многих сделок (односторонних актов и договоров). Предприятия продаются, покупаются, сдаются в аренду, закладываются, переходят по наследству.

Необходимо отметить, что возможность участия предприятия, как объекта гражданского оборота на сегодняшний день имеет скорее потенциальный, чем реальный характер. Это связано и с отсутствием у предпринимателей практики совершения сделок с предприятиями, и со сложностями процедуры совершения сделок, в частности, на этапах оценки предприятия, оформления сделки и регистрации прав по сделкам с предприятием.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование,

товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Таким образом, объекты, образующие предприятие как имущественный комплекс, можно разделить на три группы:

1. Движимые и недвижимые вещи, предназначенные для осуществления деятельности предприятия. Это – здания, сооружения, сырье, сырье, приготовленное к переработке, предназначенные к сбыту товары и т.д.;

2. Имущественные права и обязанности предприятия, включая права на безналичные денежные средства;

3. Исключительные права (право на объекты интеллектуальной собственности, на фирму, товарный знак).

Законом или договором может предусматриваться как расширение, так и сужение предусмотренного [1] состава предприятия. Так, согласно [1] в состав предприятия, являющегося предметом ипотеки, помимо указанного имущества входят права требования и исключительные права, которые залогодатель может приобрести после заключения договора ипотеки, а [2] и [2] предусматривают, что при продаже и аренде предприятия права продавца или арендодателя, полученные им на основании лицензии (то есть разрешения на занятие определенной деятельностью) не подлежат передаче покупателю или арендатору.

Как уже было отмечено, в состав имущества предприятия, наряду с материальным имуществом и денежными средствами могут также входить исключительные права на интеллектуальную собственность. В частности к таким правам могут относиться исключительное право на использование охраняемых патентом изобретение, промышленный образец, полезную модель, охраняемое авторским правом произведение литературы, науки, искусства и т.д. Эти права в денежном выражении учитываются на балансе предприятия в качестве нематериальных активов. В случае перехода имущества предприятия по гражданско-правовым сделкам или по другим основаниям (например, по наследству) особенно важным является правильность оформления документов, подтверждающих право на данный объект. Это могут быть документы,

подтверждающие передачу прав (авторский договор на передачу прав на использование произведения, лицензионный договор и т.д.), а также документы, подтверждающие факт приемки-передачи самого объекта как произведения творческого труда.

Возникает также вопрос о том, нужно ли включать в состав предприятия обязательства по уплате налогов. Следует исходить из того, что обязательства по уплате налогов, возникших до момента ее совершения, сохраняются за налогоплательщиком – собственником предприятия. Однако следует учитывать, что согласно [3] объектом по налогу на прибыль организаций признается прибыль, полученная налогоплательщиком. Поскольку до совершения сделки прибыль получена продавцом, то ответственным за уплату налога остается он.

Состав имущества предприятия не является фиксированным: одни виды его отчуждаются, другие приобретаются, что отражается в балансе предприятия. Так, сырье перерабатывается в готовую продукцию, последняя реализуется и воплощается в денежной форме, прекращаются одни обязательства и возникают другие. Относительно стабильно только положение недвижимого имущества, однако и оно может быть предметом сделок. Движение имущества предприятия ежедневно отражается в бухгалтерской отчетности юридического лица, которому принадлежит предприятие, и подытоживается за определенный период времени (месяц, квартал и т.д.). При совершении сделок с имущественным комплексом предприятие не прекращает своей производственной или иной предпринимательской деятельностью, которая осуществлялась предыдущим собственником, то есть объектом является имущественный комплекс "на ходу".

Соответственно при совершении сделок с предприятием предметом сделки являются все вышеперечисленные виды имущества. При этом, как уже отмечалось, возможны сделки в отношении отдельных составных частей предприятия (например, отдельных объектов недвижимого имущества или оборудования). Однако, как правильно было отмечено, "исключение отдельных составных частей предприятия не снимает необходимости государственной регистрации прав на него, но только при том неременном условии, что это

имущество сохраняет качество комплекса, который может быть использован для осуществления предпринимательской деятельности".

Необходимо провести разграничение между частью предприятия и филиалом юридического лица [1]. Следует иметь в виду, что филиал это всегда часть предприятия, тогда как часть предприятия не всегда является филиалом. В частности, обособленные подразделения предприятия, расположенные в месте его нахождения, не являются филиалами. При этом в качестве части предприятия как имущественного комплекса может выступать имущество филиала юридического лица, в том числе его права и обязанности, приобретенные от имени юридического лица. На практике иногда возникает вопрос о том, можно ли рассматривать в качестве отдельного предприятия имущество, закрепленное за филиалом юридического лица. При этом согласно п. 2 ст. 55 ГК филиал может выполнять все функции юридического лица или его часть. В первом случае филиал может составлять единое технологическое целое и выпускать ту же самую продукцию, что и само юридическое лицо. Однако, поскольку как уже было сказано, филиал это всегда часть предприятия, то даже в этом случае он может рассматриваться только как часть предприятия, а не как предприятие в целом.

Будучи объектом права, предприятия, являются предметом различных сделок. При этом существуют различия в правовом регулировании формы заключения сделок с предприятиями. Так, в соответствии со [1], посвященных форме договоре продажи предприятия, для того, чтобы письменная форма этого договора считалась соблюденной, необходимо наличие не только документа, подписанного сторонами, но и таких документов как акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия с указанием кредиторов, характера размера и сроков их требования. Что касается договора аренды предприятия то для соблюдения письменной формы достаточно составления одного документа, подписанного сторонами [1]. При этом при аренде предприятия права кредиторов по обязательствам ограничены возможностью предъявления требования о прекращении или

досрочном исполнении арендодателем своих обязательств и возмещении причиненных этим убытков [1], тогда как при продаже предприятия защита прав кредиторов по обязательствам, включенным в состав продаваемого предприятия, обеспечивается путем предоставления им прав в течение трех месяцев со дня получения уведомления о продаже предприятия потребовать от продавца прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения причиненных этим убытков либо признания договора продажи предприятия недействительным полностью или в соответствующей части [1].

Возникает вопрос о том, правомерно ли наличие различных правовых режимов для различных сделок с одним и тем же предметом. Представляется, что это правомерно, поскольку при аренде собственник не меняется, тогда как при купле-продаже возникает новый собственник.

При совершении сделок с предприятием как имущественным комплексом юридического лица последнее не прекращает своей деятельности в качестве субъекта гражданского права. Если же юридическое лицо прекращает свою деятельность (ликвидируется), то предприятие является уже не единым имущественным комплексом, а лишь отдельными видами имущества. В этом случае в него не входят долги юридического лица.

Предприятие как имущественный комплекс может и не быть тесно связанным с землей. Отсюда следует, что переход прав на часть комплекса не подлежит государственной регистрации, если только эта часть не представляет собой самостоятельный объект (например, здания или сооружения), которые подлежат государственной регистрации сами по себе. При этом следует учитывать то обстоятельство, что в отдельных случаях в состав предприятия входят несколько объектов недвижимости (различные здания, сооружения и т.д.). По общему правилу то недвижимое имущество, которое входит в состав предприятия как имущественного комплекса, регистрируется в органах государственной регистрации прав в Едином государственном реестре прав. В случае необходимости совершения сделки в отношении предприятия как имущественного комплекса государственная регистрация прав на предприятие в

целом и сделок с ним проводится в органах государственной регистрации прав по месту регистрации (проживания) лица, приобретающего в собственность предприятие, а государственная регистрация договора аренды, договора об ипотеке и иного ограничения (обременения) права на предприятие – по месту регистрации правообладателя.

Таким образом, спецификой предприятия как объекта недвижимости является то, что изначально (например, при создании предприятия как имущественного комплекса) государственная регистрация вещных прав (в первую очередь права собственности) на него не осуществляется. Таким образом, на предприятие не распространяются положения [4], согласно которым единственным доказательством существующего права на недвижимость является государственная регистрация. Таким образом, как правильно было отмечено, закон исходит из того, что на момент совершения сделки с предприятием сторона, передающая предприятие таким правом обладает. Таким образом, очевидно, что в указанную статью Закона о государственной регистрации необходимо внести изменения, согласно которым на предприятие данное положение не распространяется.

Основные функции системы управления земельно-имущественным комплексом представлены на рис. 1.

В соответствии с теорией управления единая система управления земельно-имущественным комплексом должна состоять из управляемой и управляющей подсистем, которые обеспечивают объединение интересов всех субъектов земельно-имущественного комплекса региона. Соответственно хозяйствующие субъекты земельно-имущественного комплекса в управляемой подсистеме выполняют активную роль инициаторов земельных отношений, а в управляющей подсистеме - роль исполнителей, на которых направлено выработанное управляющее воздействие.

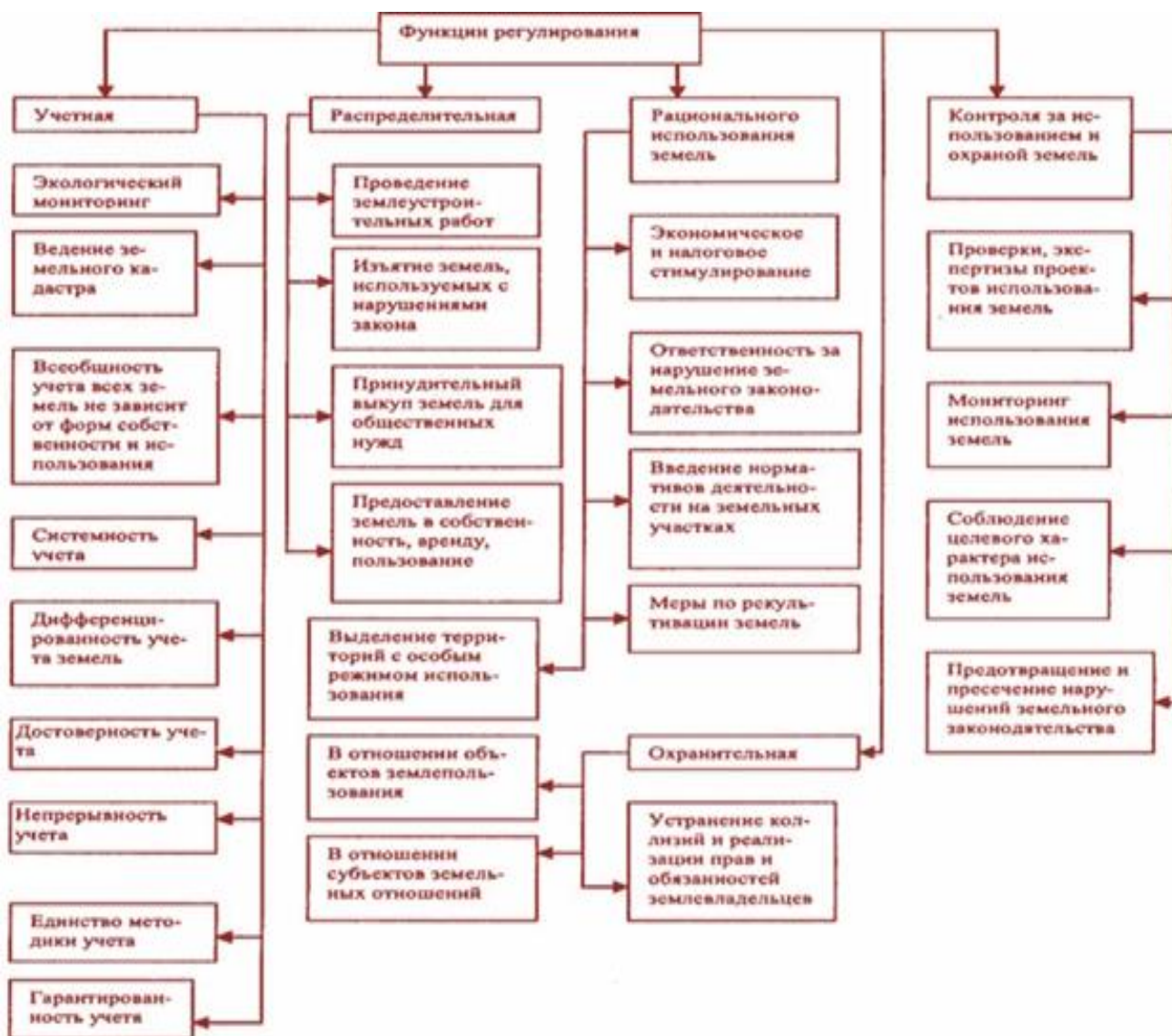


Рисунок 1 – Функции управления земельно-имущественным комплексом

Итак, под оптимальным функционированием земельно-имущественного комплекса необходимо понимать постоянную ротацию собственников и поддержание естественного процесса распределения и перераспределения земельных ресурсов и иного имущества (движимого и недвижимого, материального и нематериального) предприятия.

1.2 Приватизация земель промышленности

Изменение форм собственности отражают понятия «национализация» и «приватизация». Они являются методами, посредством которых изменяется акцент в системе стимулов к производственной деятельности, и реализуются попытки повысить эффективность национальных экономик.

Приватизация (лат. *privatus* – частный) – передача государственной или муниципальной собственности за плату или безвозмездно в частную собственность [1]. Приватизация – одно из направлений разгосударствления собственности, заключающиеся в передаче ее в частную собственность отдельных граждан и юридических лиц. Приватизация государственных и муниципальных предприятий в России означает приобретение гражданами, акционерными обществами (товариществами) у государства и местных органов власти в собственность: предприятий и их подразделений, выделяемых в самостоятельные предприятия; материальных и нематериальных активов предприятий; долей (паев, акций) государства и местных органов власти в капитале акционерных обществ (товариществ); принадлежащих приватизируемым предприятиям долей (паев, акций) в капитале иных предприятий. Объектами приватизации могут быть: крупная промышленность, мелкие и средние предприятия промышленности и торговли, предприятия сферы услуг, жилищный фонд, жилищное строительство, предприятия сельского хозяйства и т.д. В современной России приватизация приобрела широкий размах. Ее механизм был определен [4]. В нем были заложены основы приватизации.

1. Определены три формы приватизации: продажа предприятий с аукциона, по конкурсу, путем их акционирования.

2. Созданы две государственные структуры. Первая – комитеты по управлению государственным (муниципальным) имуществом. Вторая – фонды имущества. В функции первых входила подготовка планов приватизации и осуществление мероприятий, связанных с подготовкой предприятий к приватизации. Вторые осуществляли продажу предприятий на аукционах, продажу их акций.

3. Определены объекты приватизации и их денежная оценка. Особое значение придавалось стоимости имущества. Было принято решение оценивать предприятия по остаточной стоимости основных производственных фондов.

Отдельные показатели приватизации имущественных комплексов государственных и муниципальных унитарных предприятий в Российской Федерации представлены в приложении 1.

1.3 Регулирование реорганизации промышленного предприятия

Реорганизация предприятия – один из самых удобных и выгодных методов, который помогает решить самые разные проблемы. Если говорить о реорганизации в форме преобразования, то данный процесс заключается в том, что одна компания прекращает свое существование, а на ее основе формируется другая компания, имеющая иную организационно-правовую форму [1].

Процедура преобразования. Реорганизация ООО в форме преобразования целесообразна в случаях, когда есть необходимость поменять организационно-правовую форму на ту, которая в большей мере соответствует стратегии будущей деятельности компании, будет способствовать оптимизированию бизнес-процессов, решению различных организационных и финансовых вопросов.

Перевод ООО в ОАО будет целесообразным в тех случаях, когда компания планирует заняться привлечением дополнительных инвестиций. Также имеет место и принудительная реорганизация компаний. Например, если количество участников ООО будет составлять более 50 человек, оно должно будет ликвидироваться или преобразоваться в ОАО.

Согласно законодательству РФ, юридические лица могут реорганизовываться в производственные кооперативы и такие хозяйственные общества, как ОДО, ЗАО и ОАО. Однако ООО не может быть реорганизовано в хозяйственные товарищества.

Стандартный срок проведения преобразования ООО составляет примерно 2-3 месяца.

Законодательные процедуры реорганизации предприятия. Законодательство достаточно подробно и четко регламентирует процессы и процедуры реорганизации предприятий.

Реорганизацией называется перестройка, переустройство юридического лица (лиц), которая означает прекращение деятельности конкретного

юридического лица (лиц) без ликвидации дел и имущества с последующей государственной регистрацией нового юридического лица. Целью реорганизации является получение суммарного эффекта от изменения структуры капитала, устранения дублирования функций, снижения издержек при увеличении объема производства и др.

Реорганизация предприятия проводится в следующих случаях:

- при признании предприятия банкротом, а структуры его баланса неудовлетворительной;
- с целью повышения эффективности работоспособного (платежеспособного) предприятия. Реорганизационные процедуры проводятся по инициативе юридических лиц;
- принудительно по решению федеральных антимонопольных органов в случае, когда коммерческие и некоммерческие организации, осуществляющие предпринимательскую деятельность, занимают доминирующее положение и совершили два или более нарушений антимонопольного законодательства.

В соответствии с законодательством реорганизация юридического лица может быть осуществлена по решению его учредителей (участников) либо органа юридического лица, уполномоченного на то учредительными документами. Формами реорганизации являются: слияние и присоединение, разделение и выделение, преобразование.

Слияние и присоединение могут нуждаться в предварительном согласовании с федеральным и территориальным антимонопольными органами. Эти же органы вправе потребовать разделения или выделения юридического лица и в целях предотвращения злоупотребления коммерческими организациями доминирующим положением или ограничения конкуренции.

1) слияние — представляет собой объединение двух предприятий, в результате которого создается новое предприятие. Это предприятие становится правопреемником двух, ранее самостоятельных предприятий;

2) присоединение — представляет собой процесс, когда одно или несколько предприятий прекращают свою деятельность как юридическое лицо и

объединяются с другим предприятием, принимающим все имущественные права и обязанности, присоединяемых предприятий;

3) разделение — представляет собой процесс, в результате которого на базе одного предприятия образуются несколько самостоятельных субъектов хозяйствования, получающих статус юридического лица. При этом имущественные права и обязанности переходят к каждому из вновь созданных предприятий в соответствии с разделительным балансом;

4) выделение — представляет собой процесс, в результате которого из одного базового предприятия выделяются самостоятельные подразделения, получающие статус юридического лица. При этом, базовое предприятие не прекращает свою деятельность, а имущественные права и обязанности распределяются между созданными предприятиями и базовым предприятием на основе разделительного баланса;

5) преобразование — представляет собой процесс, направленный на смену формы собственности и хозяйствования. Все юридические права и обязанности в результате преобразования переходят к предприятию-правопреемнику (рис. 2) [6].



Рисунок 2 – Формы реорганизации

Изменения при реорганизации предприятия: каждая из пяти форм реорганизации предприятия приводит к определенным изменениям в объеме имущества и собственного капитала предприятия.

1. При слиянии двух предприятий их активы и собственный капитал объединяются. В результате происходит интеграция как активов, так и

собственного капитала, что позволяет без существенных дополнительных затрат обеспечить внешний рост экономической и финансовой мощности объединяемых предприятий.

2. При присоединении одного предприятия к другому их активы и собственный капитал, также как и в первом случае, объединяются. В результате такого объединения появляется внешний рост имущества и капитала, а, следовательно, возрастают финансовые возможности.

3. При разделении одного происходит дробление активов и капитала предприятия. Общая же сумма активов и капитала остается неизменной. В процессе разделения предприятия активы и собственный капитал, как правило, подразделяется не в одинаковых пропорциях. В результате у одного предприятия создаются лучшие условия для выхода из финансового кризиса, по сравнению с другим предприятием. Очень часто в украинской практике, процесс разделения предприятий использовался для вывода из-под банкротства и ликвидации наиболее жизнеспособной части хозяйствующего субъекта.

4. При выделении также как и при разделении происходит дробление активов и собственного капитала предприятий. Общий же объем имущества и финансовых средств остается неизменным. Поэтому в процессе выделения чаще всего заинтересованы отдельные инвесторы или кредиторы, которые намечают получить имущество за счет выделенной части предприятия. Кроме того, в процедуре выделения могут быть заинтересованы базовые собственники предприятия, которые таким образом выводят наиболее «лакомые» части предприятия из-под возможной процедуры банкротства и ликвидации.

5. При преобразовании предприятия с имуществом и собственным капиталом, как правило, ничего не происходит, а только изменяется форма собственности и хозяйствования в данном предприятии. Это означает, что появляется новый собственник (собственники), могут формироваться лучшие условия для финансово-хозяйственной деятельности. Однако преимущество преобразования предприятия может быть получено через несколько лет, а

поэтому малоэффективно без дополнительно инвестирования капитала новым собственником [7].

Указанные варианты реорганизации так же различаются аспектами перехода прав и обязанностей к вновь возникающему юридическому лицу.

При слиянии юридических лиц права и обязанности каждого из них переходят к вновь возникшему юридическому лицу в соответствии с передаточным актом.

При присоединении юридического лица к другому юридическому лицу к последнему переходят права и обязанности присоединенного юридического лица в соответствии с передаточным актом.

При разделении юридического лица его права и обязанности переходят к вновь возникшим юридическим лицам в соответствии с разделительным балансом.

При выделении из состава юридического лица одного или нескольких юридических лиц к каждому из них переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с разделительным балансом.

При преобразовании юридического лица одного вида в юридическое лицо другого вида (изменении организационно- правовой формы) к вновь возникшему юридическому лицу переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с передаточным актом. Юридическое лицо считается реорганизованным, за исключением случаев реорганизации в форме присоединения, с момента государственной регистрации вновь возникших юридических лиц.

При реорганизации юридического лица в форме присоединения к нему другого юридического лица первое из них считается реорганизованным с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности присоединенного юридического лица.

Необходимыми этапами реорганизации являются оформление передаточных актов и разделительных балансов.

Передаточный акт и разделительный баланс должны содержать положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного юридического лица в отношении всех его кредиторов и должников, включая и обязательства, оспариваемые сторонами.

Передаточный акт и разделительный баланс утверждаются учредителями (участниками) юридического лица или органом, принявшим решение о реорганизации юридических лиц, и представляются вместе с учредительными документами для государственной регистрации вновь возникших юридических лиц или внесения изменений в учредительные документы существующих юридических лиц [1].

Целями и задачами реорганизации предприятия являются:

- защита прав участников (учредителей);
- четкое разграничение ответственности участников (учредителей) и руководителей предприятий, развитие механизмов корпоративного управления, обеспечение свободного перераспределения прав участия в капитале акционерного общества и перехода таких прав к лицам, заинтересованным в долгосрочном развитии предприятия (эффективным собственникам);
- обеспечение инвестиционной привлекательности предприятия;
- создание системы хозяйственно-договорной деятельности предприятия, обеспечивающей соблюдение контрактных обязательств;
- достижение прозрачности финансово-экономического состояния предприятий для их участников (учредителей), инвесторов, кредиторов;
- создание эффективного механизма управления предприятием;
- использование предприятием рыночных механизмов привлечения финансовых средств;
- повышение квалификации работников предприятия как один из факторов повышения устойчивости развития предприятия.

Для эффективной реорганизации предприятия следует провести его всестороннюю диагностику, включающую различные аспекты оценки и анализа:

- управления предприятием (эффективность);

- бизнеса (анализ положения на рынке, оценка бизнеса, точек роста и др.);
- имущества (инвентаризация имущества и осуществление реструктуризации имущественного комплекса предприятия);
- активов (оценки чистых активов и рыночные оценки активов предприятия),
- производственно-хозяйственной и финансово-экономической деятельности;
- снабженческо-сбытовой, ценовой, финансовой, инвестиционной и кадровой политики.

В результате диагностики предприятия определяются основные направления и пути его реорганизации.

Результатом диагностики предприятия является целесообразная программа его реорганизации, представляющая собой взаимоувязанную систему. Она состоит из:

- организационно-структурной политики (перестройка структуры, реорганизация управленческих функций, полномочий и ответственности и др.);
- снабженческо-сбытовой политики (выбор маркетинговой стратегии и тактики на всем протяжении от появления продукции до ее продажи, послепродажного обслуживания, мониторинг оперативной информации о рынке, переход на прямые поставки продукции, создание сбытовой сети);
- производственно-технологической и инновационной политики (минимизация издержек производства, приведение качества продукции в соответствие с запросами потребителей, создание оптимальной системы обеспечения сервисных служб, повышение конкурентоспособности на базе усовершенствования производимой продукции и действующей технологии производства, создание принципиально новых продуктов и производств);
- ценовой политики (установление цен на продукцию предприятия в рамках политики управления ее сбытом в целях достижения наиболее выгодных объемов продаж, средних затрат на производство и максимально возможного уровня прибыли);

- финансовой политики (анализ и планирование денежных потоков, выбор стратегии привлечения внешних ресурсов, кредиты, эмиссионная форма привлечения капитала, управление дебиторской и кредиторской задолженностью, разработка учетной и налоговой политики, контроль и управление издержками);
- инвестиционной политики (определение общего объема инвестиций предприятия, способов рационального использования накоплений, сочетания различных источников финансирования, привлечение заемных средств);
- кадровой политики (формирование идеологии и принципов кадровой работы, планирование, привлечение, отбор и высвобождение работников, организация работ и руководство кадрами, повышение квалификации и подготовка работников предприятия, внедрение системы стимулирования их деятельности, развитие социального партнерства).

2 ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА НА ПРИМЕРЕ «АСФАЛЬТОБЕТОННОГО ЗАВОДА №1»

2.1 Характеристика и виды направления ООО «Асфальтобетонный завод №1»

Основным видом деятельности ООО "Асфальтобетонный завод № 1" является производство общестроительных работ по строительству автомобильных дорог, железных дорог и взлетно-посадочных полос аэродромов, то есть предприятие относится к производственной отрасли [9]. Государственное регулирование такой сферы экономики как производство общестроительных работ по строительству автомобильных дорог, железных дорог и взлетно-посадочных полос аэродромов осуществляется с помощью системы типовых мер законодательного, исполнительного и контролирующего характера правомочными государственными учреждениями. Оно реализуется с помощью специальной системы мер, предусматривающей использование законодательной базы, актов, указов, а также различных нормативных документов.

Систему методов государственного регулирования производства общестроительных работ по строительству автомобильных дорог, железных дорог и взлетно-посадочных полос аэродромов дополняют общие методы, применяемые к данным отношениям как к разновидности других отношений (предпринимательских, налоговых, др.), а именно государственная регистрация хозяйствующих субъектов, прогнозирование и планирование, другие методы, присущие налоговому, таможенному, техническому и другим видам регулирования.

1. Сезонные факторы и их влияние на деятельность

Сезонные факторы не оказывают влияния на деятельность ООО "Асфальтобетонный завод №1".

2. Исполнение государственного оборонного заказа.

ООО "Асфальтобетонный завод №1" не участвует в исполнении государственного оборонного заказа.

3. Наличие мобилизационных мощностей.

ООО "Асфальтобетонный завод № 1" не имеет мобилизационных мощностей.

4. Наличие имущества ограниченного оборота.

ООО "Асфальтобетонный завод № 1" не имеет имущество, ограниченное в обороте.

5. Необходимость осуществления дорогостоящих природоохранных мероприятий.

Для выполнения текущих работ не требуется осуществления дорогостоящих природоохранных мероприятий.

6. Географическое положение, экономические условия региона, налоговые условия региона.

ООО "Асфальтобетонный завод № 1" осуществляет производственную деятельность на территории Пензенской области. Юридический адрес: 440000, г. Пенза, ул. Московская, д.83, оф.46. ООО "Асфальтобетонный завод № 1" находится на общей системе налогообложения.

7) Имеющиеся торговые ограничения, финансовое стимулирование.

Торговых ограничений ООО "Асфальтобетонный завод № 1" не имеет. В программах финансового стимулирования не участвует [8].

2.2 Анализ финансового состояния ООО «Асфальтобетонный завод»

Анализ коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности. Для расчета коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности предприятия используются показатели, представленные в приложении 2 (анализ финансового состояния проводится за период с I квартала 2012 г. по I квартал 2014 г.

Анализ ликвидности и платежеспособности. Согласно [10] анализ платежеспособности предприятия проводится на основе показателей, представлены в приложении 3. Коэффициент абсолютной ликвидности показывает, какую часть краткосрочных обязательств, предприятие может погасить немедленно за счет денежных средств на расчетном счете и прочих

счетах в банках, и рассчитывается как отношение наиболее ликвидных оборотных активов к текущим обязательствам.

Анализ бухгалтерской отчетности показывает, что весь исследуемый период с I квартала 2011 г. по I квартал 2014 г. коэффициент абсолютной ликвидности имел очень низкое значение и тенденцию к падению (особенно с IV квартала 2011 г.). Практически на протяжении всего исследуемого периода значение коэффициента абсолютной ликвидности не достигало нормативного значения рассматриваемого показателя (0,2-0,25), за исключением IV квартала 2011 г., когда значение коэффициента превысило нормативное значение и достигло 0,3129, что значительно превышает оптимальный норматив и может свидетельствовать о нерациональной структуре капитала, о слишком высокой доле неработающих активов в виде наличных денег и средств на счетах.

К концу исследуемого периода коэффициент абсолютной ликвидности стремиться к нулю, такое значение коэффициента абсолютной ликвидности свидетельствует о том, что Общество по состоянию на I квартал 2014 г. не имело наиболее ликвидных оборотных активов (денежных средств и краткосрочных финансовых вложений), необходимых для расчетов с кредиторами, в связи с чем, текущие обязательства не могли быть погашены путем реализации наиболее ликвидных активов.

Таким образом, в настоящее время отсутствуют наиболее ликвидные активы, которые способны покрыть наступившие денежные обязательства. Коэффициент текущей ликвидности характеризует обеспеченность организации оборотными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения обязательств и определяется как отношение ликвидных активов к текущим обязательствам.

Анализ динамики коэффициентов текущей ликвидности показывает, что коэффициент весь период исследования был нестабилен, оставаясь при этом оставаясь ниже нормативного значения равного 2,00.

Таким образом, рост показателей коэффициента текущей ликвидности обусловлен возрастанием в составе активов дебиторской задолженности, что

нельзя рассматривать как положительную тенденцию. Рост дебиторской задолженности привел к невозможности погашать текущие обязательства.

По состоянию на I квартал 2014 г. значение коэффициента равняется 0,1740, что ниже нормативного значения (2,00). Следовательно, у Общества на конец исследуемого периода недостаточно оборотных средств, необходимых для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения обязательств.

Коэффициент обеспеченности обязательств активами, характеризующий величину активов должника, приходящихся на единицу долга, и определяется как отношение суммы ликвидных и скорректированных вне оборотных активов к обязательствам.

Анализ полученных показателей указывает на то, что все время деятельности обеспеченность активами его обязательств была не высокой. При этом рост показателя обусловлен возрастанием в составе активов дебиторской задолженности.

На I квартал 2014 г. значение коэффициента обеспеченности обязательств активами составляет 0,1791. Это свидетельствует о том, что к концу исследуемого периода активы покрывают обязательства Общества не более чем на 17,91 %, большую часть из которых составляет дебиторская задолженность, ликвидность которой не представляется возможным установить ввиду того, что в процедуре наблюдения не предусмотрено проведение соответствующей оценки.

Степень платежеспособности по текущим обязательствам определяет текущую платежеспособность, объем его краткосрочных заемных средств и период возможного погашения текущей задолженности перед кредиторами за счет выручки. Степень платежеспособности определяется как отношение текущих обязательств к величине среднемесячной выручки.

Проведенный анализ показывает, что весь анализируемый период показатель степени платежеспособности был неудовлетворительным, выручки полученной Обществом оставалось недостаточно для погашения текущей задолженности перед кредиторами.

Таким образом, степень платежеспособности по текущим обязательствам на дату введения процедуры наблюдения является неудовлетворительной. По состоянию на I квартал 2014 г. произошло снижение среднемесячной выручки до нуля [11].

Анализ финансовой устойчивости. Финансовая устойчивость характеризует степень надежности предприятия в перспективе – зависимость предприятия от внешних источников финансирования. Финансовая устойчивость определяется отношением собственных и заемных средств, а также их структурой. Коэффициенты, используемые для характеристики финансовой устойчивости предприятия, представлены в приложении 4.

Коэффициент автономии (финансовой независимости) показывает долю активов должника, которые обеспечиваются собственными средствами. Определяется как отношение собственных средств к совокупным активам.

Как показывают данные приложения 4, в течение всего анализируемого периода значение коэффициента автономии было очень низким и не достигало нормативного значения равного 0,5, что указывает на недостаточность доли собственных средств должника в совокупных активах.

Таким образом, на I квартал 2014 г. Общество не обладает достаточной финансовой устойчивостью и не способно погасить все имеющиеся обязательства.

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами характеризует степень обеспеченности организации собственными оборотными средствами, необходимыми для ее финансовой устойчивости, и рассчитывается как отношение разницы собственных средств и скорректированных внеоборотных активов к величине оборотных активов. Нормальным считается значение коэффициента обеспеченности собственными средствами больше или равное 0,1.

В течении всего анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности собственными средствами имеет отрицательное значение ввиду

преобладания скорректированных вне оборотных активов над собственными средствами Общества, что указывает на недостаточность собственных средств.

Показатель отношения дебиторской задолженности к совокупным активам (характеризует долю дебиторской задолженности в совокупных активах) определяется как отношение суммы долгосрочной дебиторской задолженности, краткосрочной дебиторской задолженности и потенциальных оборотных активов, подлежащих возврату, к совокупным активам.

Как показывают данные приложения 4, весь анализируемый период доля дебиторской задолженности в совокупных активах составляла значительную часть, что свидетельствует о нерегулярных платежах со стороны контрагентов (дебиторах).

Те не менее, за период с I квартала 2011 г. по I квартал 2014 г. показатель отношения дебиторской задолженности к совокупным активам уменьшился на 58% (с 0,34640 до 0,2189). По состоянию на I квартал 2014 г. значение коэффициента составляет 0,2189. Это означает, что в структуре активов Общества дебиторская задолженность занимает не менее 22%. Что обусловлено попытками руководства минимизировать размер дебиторской задолженности и вести претензионную работу с контрагентами (дебиторами)

Доля просроченной кредиторской задолженности в пассивах характеризует наличие просроченной кредиторской задолженности и ее удельный вес в совокупных пассивах и определяется в процентах как отношение просроченной кредиторской задолженности к совокупным пассивам.

На конец исследуемого периода значение показателя просроченной кредиторской задолженности в пассивах Общества находится на уровне 0,7598, это означает, что пассивы ООО "Асфальтобетонный завод № 1" почти на 76 % состоят из просроченной кредиторской задолженности.

Анализ рентабельности и деловой активности. Финансовые результаты деятельности предприятия характеризуются суммой полученной прибыли и уровнем рентабельности. Цель анализа рентабельности – оценить способность предприятия приносить доход на вложенный в предприятие капитал.

Согласно отчету о прибылях и убытках, Общество за период исследования имело как прибыль, так и убытки. Наибольшую сумму чистой прибыли Общество получило по итогам I квартала 2014 года (39683 тыс. руб.), наибольший убыток – по итогам IV квартала 2013 года (80419 тыс. руб.).

Для анализа рентабельности деятельности рассчитываются показатели, представленные в приложении 5. Рентабельность активов характеризует степень эффективности использования имущества, профессиональную квалификацию менеджмента предприятия и определяется в процентах как отношение чистой прибыли (убытка) к совокупным активам.

Согласно проанализированных данных рентабельность активов в течение всего исследуемого периода была не стабильной и часто имела отрицательные показатели (отрицательная рентабельность), что свидетельствует об убыточности деятельности Общества, ее нерентабельности.

Наименьшая рентабельность активов выявлена в IV квартал 2012 г. составляет – 12,48%. Это означает, что на 1 рубль средств, вложенных в активы, Общество получает убыток в размере 12 рубля 48 копеек. Максимальный размер показатель имеет в I квартале 2014 года, в этот период 1 рубль средств, вложенных в активы приносит 5 рублей 21 копейку прибыли, это достигнуто благодаря получению доходов, отличных от доходов, получаемых от основного вида деятельности.

Норма чистой прибыли характеризует уровень доходности хозяйственной деятельности. Норма чистой прибыли измеряется в процентах и определяется как отношение чистой прибыли к выручке (нетто).

В течение анализируемого периода, норма чистой прибыли имела как положительные, так и отрицательные значения, что обусловлено соответствующей величиной чистой прибыли.

Норма чистой прибыли на I квартал 2014 г. составляет 255,61 %, то есть на 1 рубль выручки приходится 255 рублей 61 копейка прибыли, это также обусловлено получением доходов, отличных от доходов, получаемых от основного вида деятельности.

Вывод по анализу коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности.

В результате анализа коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности Общества с ограниченной ответственностью "Асфальтобетонный завод № 1" за период с I квартала 2011 г. по I квартал 2014 г. было выявлено, что финансовое состояние организации за указанный период ухудшилось, о чем свидетельствует следующее:

Показатели коэффициента абсолютной ликвидности и коэффициента текущей ликвидности (намного ниже нормативного значения) свидетельствуют о том, что Общество не имеет наиболее ликвидных активов, необходимых для расчетов с кредиторами; оборотных средств, необходимых для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения обязательств, недостаточно.

Весь анализируемый период значение коэффициента автономии было очень низким и не достигало нормативного значения равного 0,5, что указывает на недостаточность доли собственных средств в совокупных активах.

Таким образом, на I квартал 2014 г. Общество не обладает достаточной финансовой устойчивостью и не способно погасить все имеющиеся обязательства.

По состоянию на I квартал 2014 г. значение коэффициента составляет 0,2189. Это означает, что в структуре активов Общества дебиторская задолженность занимает не менее 22%. Что обусловлено попытками руководства минимизировать размер дебиторской задолженности и вести претензионную работу с контрагентами (дебиторами)

Весь анализируемый период рентабельность активов была не стабильной и имела отрицательные показатели (отрицательная рентабельность). На конец периода исследования показатели рентабельности имеют отрицательные значения, что означает убыточность деятельности Общества, следствием этого явилась низкая и отрицательная норма чистой прибыли. Максимальный размер показатель имеет в I квартале 2014 года, в этот период 1 рубль средств, вложенных в активы приносит 5 рублей 21 копейку прибыли, это достигнуто

благодаря получению доходов, отличных от доходов, получаемых от основного вида деятельности.

Таким образом, совокупный анализ коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности Общества показывают, низкую эффективность хозяйственной деятельности. Структура баланса являлась неудовлетворительной.

Причинами, обусловившими сложившееся финансовое положение предприятия, явилось в частности:

- накопление значительной суммы текущих обязательств;
- возрастание неплатежей в отношениях с контрагентами;
- низкая рентабельность хозяйственной деятельности.

Анализ активов и пассивов.

1. Анализ активов. Анализ активов проводится с целью оценки эффективности использования активов, выявления внутрихозяйственных резервов обеспечения восстановления платежеспособности, оценки ликвидности активов, степени их участия в хозяйственном обороте, выявления имущества и имущественных прав, приобретенных на заведомо невыгодных условиях, оценки возможности возврата отчужденного имущества, внесенного в качестве финансовых вложений.

Анализ активов Общества проведен по группам статей баланса и состоит из анализа внеоборотных и оборотных активов.

Анализ внеоборотных активов представлен в приложении 6.

Согласно бухгалтерскому балансу внеоборотные активы предприятия состоят в основном из основных средств (100 %) балансовой стоимостью 2920,00 тыс. руб.

Из приложения 7 видно, что за период исследования балансовая стоимость основных средств сократилась в 13 раз (с 40092,00 тыс. руб. до 2920,00 тыс. руб.). Наибольшая сумма основных средств значилась на балансе Общества в период с III квартал 2011 г. по II квартал 2012 г. - 3267,00 тыс. руб., наименьшая сумма основных средств значилась на балансе Общества в период с III квартал 2010 г. по II квартал 2011 г. - 522,0 тыс. руб.

Кроме того, в первом квартале 2014 года часть объектов основных средств была реализована, получен доход, подлежащий налогообложению. Из пояснений руководителя и главного бухгалтера установлено, что реализация была вынужденной мерой для погашения обязательств перед контрагентами.

Руководство не предполагало, что у кредиторов имеются намерения обратиться в суд о признании ООО "Асфальтобетонный завод № 1" несостоятельным (банкротом) и по мере возможности старалось осуществить погашения обязательств перед кредиторами, прибегая в том числе и к реализации объектов основных средств.

Анализ оборотных активов. Оборотные активы Общества согласно балансу на I квартал 2014 года составляют 758172,00 тыс. руб. и состоят из: дебиторская задолженность - 166625,00 тыс. руб. (21,9 %), запасы - 590157,00 тыс. руб. (77,84 %), денежные средства - 823 (0,12 %) и прочие - 564 (0,074 %).

Наибольший удельный вес в структуре оборотных активов Общества занимают запасы - 77,84 %.

Анализ дебиторской задолженности. Согласно предоставленной бухгалтерской отчетности, сумма дебиторской задолженности Общества в I квартале 2014 г. составляет 166625,00 тыс. руб. Динамика изменения дебиторской задолженности представлена в приложение 8.

Согласно данным представленным в приложение 8, весь анализируемый период величина дебиторской задолженности Общества имела существенное значение и в структуре оборотных активов занимала значительное место, что нельзя рассматривать в качестве положительной тенденции, так как подобный показатель величины дебиторской задолженности в оборотных активах Общества свидетельствует о тенденциях неплатежей со стороны контрагентов и неэффективной маркетинговой и управленческой политике руководства должника.

Максимальную величину дебиторская задолженность имеет в III квартале 2013 г. (821879,00 тыс. руб.), минимальную – в I квартале 2012 – г. в размере 107411,00 тыс. руб.

Ввиду отсутствия необходимой информации о сроках возникновения дебиторской задолженности (которая не была представлена, в связи с утратой в результате пожара) не представляется возможным оценить вероятность возврата этой группы оборотных активов.

Анализ запасов. В структуре оборотных активов Общества согласно бухгалтерскому балансу за I квартал 2014 года запасы (сырье/материалы, готовая продукция и товары для перепродажи) занимают значительную часть - 590157,00 тыс. руб. (77,84%). Представлена в приложение 9. Согласно данным представленным в приложение 9, запасы в Обществе в течение исследуемого периода имели в основном тенденцию к увеличению. К концу исследуемого периода величина запасов Общества осталась более стабильной.

Временный управляющий не располагает достоверными сведениями и подтвердить действительную стоимость запасов не представляется возможной.

В то же время у временного управляющего существует разумное сомнение в качестве ведения бухгалтерского учета, в сплошном и непрерывном отражении фактов хозяйственной деятельности, в том числе в правильности списания запасов, материалов, ТМЦ) на затратные счета бухгалтерского учета, предназначенных для обобщения информации о затратах основного, вспомогательного производств и иных затратных счетах.

Временный управляющий подвергает сомнению размер стоимости запасов отраженный в бухгалтерской отчетности. считает его существенно завышенным.

2. *Анализ пассивов.* Анализ пассивов проводится в целях выявления внутрихозяйственных резервов обеспечения восстановления платежеспособности, выявления обязательств, которые могут быть оспорены или прекращены, выявления возможности проведения реструктуризации, сроков исполнения обязательств.

Анализ долгосрочных обязательств. Динамика изменения долгосрочных обязательств представлена в приложении 10.

Согласно данным весь анализируемый период суммы долгосрочных обязательств Общества были незначительными и имели место только III квартале 2011 года.

Анализ краткосрочных обязательств. Согласно бухгалтерскому балансу на I квартал 2014 года задолженность Общества составляет 578304,00 тыс. руб., из них 578034,00 тыс. руб. – являются краткосрочной кредиторской задолженностью.

Динамика сумм кредиторской задолженности представлена в приложение 11.

Согласно данным практически весь анализируемый период (особенно с I квартала 2012 г. по III квартал 2013) суммы краткосрочных обязательств Общества имели тенденцию к наращиванию.

Максимальную сумму краткосрочной кредиторской задолженности предприятие имело по состоянию на III квартал 2013 г. (1224176,00 тыс. руб.), минимальная сумма краткосрочных обязательств на балансе организации числилась по состоянию на I квартал 2011 г. (146060,00 тыс. руб.).

Выводы по анализу активов и пассивов. За период исследования балансовая стоимость основных средств сократилась в 13 раз (с 40092,00 тыс. руб. до 2920,00 тыс. руб.). Наибольшая сумма основных средств значилась на балансе Общества в период с III квартал 2011 г. по II квартал 2012 г. - 3267,00 тыс. руб., наименьшая сумма основных средств значилась на балансе Общества в период с III квартал 2010 г. по II квартал 2011 г. - 522,0 тыс. руб.

Изменение стоимости основных средств обусловлено списанием амортизационных отчислений. Начисление амортизации проводилось линейным способом, срок полезного использования объектов основных средств устанавливался на основании Классификатора ОС, включаемых в амортизационные группы.

Оборотные активы Общества согласно балансу на I квартал 2014 года составляют 758172,00 тыс. руб. и состоят из: дебиторская задолженность -

166625,00 тыс. руб. (21,9 %), запасы - 590157,00 тыс. руб. (77,84 %), денежные средства - 823 (0,12 %) и прочие - 564 (0,074 %).

Наибольший удельный вес в структуре оборотных активов Общества занимают запасы – 77,84 %.

Согласно данным представленным в приложении, весь анализируемый период величина дебиторской задолженности Общества имела существенное значение и в структуре оборотных активов занимала значительное место, что нельзя рассматривать в качестве положительной тенденции, так как подобный показатель величины дебиторской задолженности в оборотных активах Общества свидетельствует о тенденциях неплатежей со стороны контрагентов и неэффективной маркетинговой и управленческой политике руководства должника. Более того, перспектива взыскания сумм дебиторской задолженности в полном объеме неизвестна.

Максимальную величину дебиторская задолженность имеет в III квартале 2013 г. (821879,00 тыс. руб.), минимальную - в I квартале 2012 г. - в размере 107411,00 тыс. руб.

Согласно бухгалтерскому балансу на I квартал 2014 года задолженность Общества составляет 578304,00 тыс. руб., из них 578034,00 тыс. руб. - являются краткосрочной кредиторской задолженностью.

По состоянию на I квартал 2014 года Общество получило убыток в размере 182776,00 тыс. руб.

Анализ структуры статей бухгалтерского баланса позволяет сделать следующие выводы:

– Наибольшей долей в структуре активов предприятия на I квартал 2014 года обладают оборотные активы (99,6 %), соответственно, вне оборотные активы составляют - 0,38 %.

– В доле оборотных активов наибольший удельный вес занимает запасы - 77,84% и дебиторская задолженность - 21,9 %, перспектива взыскания которой в полном объеме неизвестна.

Организацией не была предоставлена какая-либо обоснованная информация, определяющая ликвидность активов.

Проведение рыночной оценки в процедуре наблюдения законом не предусматривается.

По результатам проведенного анализа бухгалтерских балансов предприятия можно сделать следующие выводы:

1. В отношении **активов** неблагоприятным фактором является:
 - Недостаточная величина наиболее ликвидных активов у Общества.
2. В отношении **пассивов** неблагоприятными факторами являются:
 - Существенная величина кредиторской задолженности,
 - Рост непокрытого убытка.

2.3 Вывод по финансовому состоянию ООО «Асфальтобетонный завод №1»

Согласно [12] и [13], анализ финансового состояния организации в период процедуры наблюдения проведен в целях:

- подготовки предложения о возможности (невозможности) восстановления платежеспособности и обоснования целесообразности введения в отношении ООО соответствующей процедуры банкротства;
- определения возможности покрытия за счет имущества ООО судебных расходов.

В результате анализа коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности Общества с ограниченной ответственностью "Асфальтобетонный завод № 1" за период с I квартала 2011 г. по I квартал 2014 г. было выявлено, что финансовое состояние организации за указанный период ухудшилось, о чем свидетельствует следующее:

Показатели коэффициента абсолютной ликвидности и коэффициента текущей ликвидности (намного ниже нормативного значения) свидетельствуют о том, что Общество не имеет наиболее ликвидных активов, необходимых для расчетов с кредиторами; оборотных средств, необходимых для ведения

хозяйственной деятельности и своевременного погашения обязательств, недостаточно.

Весь анализируемый период значение коэффициента автономии было очень низким и не достигало нормативного значения равного 0,5, что указывает на недостаточность доли собственных средств в совокупных активах.

Таким образом, на I квартал 2014 г. Общество не обладает достаточной финансовой устойчивостью и не способно погасить все имеющиеся обязательства.

По состоянию на I квартал 2014 г. значение коэффициента составляет 0,2189. Это означает, что в структуре активов Общества дебиторская задолженность занимает не менее 22%. Что обусловлено попытками руководства Должника минимизировать размер дебиторской задолженности и вести претензионную работу с контрагентами (дебиторами)

Весь анализируемый период рентабельность активов была не стабильной и имела отрицательные показатели (отрицательная рентабельность). На конец периода исследования показатели рентабельности имеют отрицательные значения, что означает убыточность деятельности Общества, следствием этого явилась низкая и отрицательная норма чистой прибыли. Максимальный размер показатель имеет в I квартале 2014 года, в этот период 1 рубль средств, вложенных в активы приносит 5 рублей 21 копейку прибыли, это достигнуто благодаря получению доходов, отличных от доходов, получаемых от основного вида деятельности.

Таким образом, совокупный анализ коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности Общества показывают, низкую эффективность хозяйственной деятельности. Структура баланса являлась неудовлетворительной.

Причинами, обусловившими сложившееся финансовое положение предприятия, явилось в частности:

- накопление значительной суммы текущих обязательств;
- возрастание неплатежей в отношениях с контрагентами;
- низкая рентабельность хозяйственной деятельности.

За период исследования балансовая стоимость основных средств сократилась в 13 раз (с 40092,00 тыс. руб. до 2920,00 тыс. руб.). Наибольшая сумма основных средств значилась на балансе Общества в период с III квартал 2011 г. по II квартал 2012 г. - 3267,00 тыс. руб., наименьшая сумма основных средств значилась на балансе Общества в период с III квартал 2010 г. по II квартал 2011 г. - 522,0 тыс. руб.

Изменение стоимости основных средств обусловлено списанием амортизационных отчислений. Начисление амортизации проводилось линейным способом, срок полезного использования объектов основных средств устанавливался на основании Классификатора ОС.

Оборотные активы Общества согласно балансу, на I квартал 2014 года составляют 758172,00 тыс. руб. и состоят из: дебиторская задолженность – 166625,00 тыс. руб. (21,9 %), запасы – 590157,00 тыс. руб. (77,84 %), денежные средства – 823 (0,12 %) и прочие – 564 (0,074 %).

Наибольший удельный вес в структуре оборотных активов Общества занимают запасы – 77,84 %.

Согласно данным представленным в приложении, весь анализируемый период величина дебиторской задолженности Общества имела существенное значение и в структуре оборотных активов занимала значительное место, что нельзя рассматривать в качестве положительной тенденции, так как подобный показатель величины дебиторской задолженности в оборотных активах Общества свидетельствует о тенденциях неплатежей со стороны контрагентов и неэффективной маркетинговой и управленческой политике руководства должника. Более того, перспектива взыскания сумм дебиторской задолженности в полном объеме неизвестна.

Максимальную величину дебиторская задолженность имеет в III квартале 2013 г. (821879,00 тыс. руб.), минимальную – в I квартале 2012 г. – в размере 107411,00 тыс. руб.

Согласно бухгалтерскому балансу на I квартал 2014 года задолженность Общества составляет 578304,00 тыс. руб., из них 578034,00 тыс. руб. – являются краткосрочной кредиторской задолженностью.

По состоянию на I квартал 2014 года Общество получило убыток в размере 182776,00 тыс. руб. Анализ структуры статей бухгалтерского баланса позволяет сделать следующие выводы:

– Наибольшей долей в структуре активов предприятия на I квартал 2014 года обладают оборотные активы (99,6 %), соответственно, вне оборотные активы составляют - 0,38 %.

– В доле оборотных активов наибольший удельный вес занимает запасы – 77,84% и дебиторская задолженность – 21,9 %, перспектива взыскания которой в полном объеме неизвестна.

У временного управляющего существует разумное сомнение в качестве ведения бухгалтерского учета, в сплошном и непрерывном отражении фактов хозяйственной деятельности, в том числе в правильности списания запасов, материалов, ТМЦ) на затратные счета бухгалтерского учета, предназначенных для обобщения информации о затратах основного, вспомогательного производств и иных затратных счетах.

Временный управляющий подвергает сомнению размер стоимости запасов отраженный в бухгалтерской отчетности. считает его существенно завышенным.

Обществом не была предоставлена какая-либо обоснованная информация, определяющая ликвидность активов.

Проведение рыночной оценки в процедуре наблюдения законом не предусматривается.

По результатам проведенного анализа бухгалтерских балансов предприятия можно сделать следующие выводы:

1. В отношении **активов** неблагоприятным фактором является:
 - Недостаточная величина наиболее ликвидных активов у Общества.
2. В отношении **пассивов** неблагоприятными факторами являются:
 - Существенная величина кредиторской задолженности,

– Рост непокрытого убытка.

Деятельность Общества имеет убыточный характер, что обуславливается накоплением значительной суммы обязательств на фоне низкой рентабельности производственной деятельности Общества и недостаточности собственных ликвидных активов, в результате чего Общество не способно покрывать обязательства за счет выручки.

Согласно проведенной экспертизе признаки преднамеренного банкротства в исследуемом периоде отсутствуют.

Таким образом, Общество с ограниченной ответственностью "Асфальтобетонный завод № 1" не имеет реальной возможности сохранить производственную базу, восстановить свою платежеспособность и погасить накопившуюся задолженность перед кредиторами. При этом обладает необходимым имуществом для покрытия судебных расходов связанных с проведением процедуры банкротства.

Анализ финансового состояния показал, что восстановление его платежеспособности невозможно, а так как в процедурах финансового оздоровления и внешнего управления одной из целей является восстановление платежеспособности, то введение данных процедур нецелесообразно.

Следовательно, рекомендуемой процедурой банкротства, по результатам проведения анализа финансового состояния, является конкурсное производство.

3 РАСЧЕТ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

Появление нового владельца ООО «Асфальтобетонный завод №1».

Новому владельцу необходимо покрыть все долговые обязательства предприятия, для запуска рабочего процесса.

Виды долговых обязательств нового владельца приведены в табл.2

Таблица 2

Виды долговых обязательств

Виды долговых обязательств	Сумма руб.
Долгосрочная дебиторская задолженность	67 929 000
Краткосрочная дебиторская задолженность	98 696 000
Обязательства должника (сумма текущих обязательств и долгосрочных обязательств должника)	578 304 000
Прочие расходы	6 549 000
Дебиторская задолженность на конец отчетного периода	166 625 000
Стоимость услуг конкурсного управляющего	200 000
Итого	918 303 000

Особенности торгов по банкротству — схемы продаж имущества банкротов и должников

Важной стадией процедуры банкротства, выступает реализация (продажа) имущества, которая принадлежит должнику. Она выступает одним из заключительных этапов процедуры.

Реализация имущества позволяет частично, а в некоторых случаях и полностью удовлетворить все требования кредиторов [14].

Продажа всех типов имущества банкротов и должников может осуществляться по нескольким схемам:

1. На торгах, под которыми понимают открытые аукционы. Участвовать в торгах могут все желающие. Однако есть исключения. Участие в открытых аукционах ограничено, если на продажу выставлено имущество, не имеющее свободного оборота, например, оружие и драгоценности.

2. При продаже имущества, которое имеет ценность (культурную или историческую), а также памятников культурно-исторического наследия, используют конкурсы. В обязательном порядке при проведении конкурсов должна обеспечиваться безопасность, но в то же время следует предоставить свободный доступ к объекту продажи.

В случае проведения аукциона его победителем признается тот участник, который предложит самую большую цену. Победителем же конкурса в соответствии с [1] считается участник, который гарантирует исполнить его условия.

Торги имуществом проводятся через электронные площадки. Участвовать в них могут как физические, так и юридические лица. Для этого сначала следует зарегистрироваться на площадке, через которую будут проходить торги. После этого подается заявка на участие в электронном аукционе.

Таблица 3

Нормативные акты, на основании которых проводятся торги

Нормативный акт	Номер и статья	Что регламентирует
ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»	ФЗ-127 Статьи 28, 110-111	Базовые нормы проведения аукционов по реализации имущества должников
Приказ Минэкономразвития	№54, издан 15.02.2010	Порядок реализации имущества путем проведения открытых аукционов
Правила электронной торговой площадки	—	Особенности, а также условия проведения торгов на отдельной площадке

Аукцион по банкротству — определение и значение понятия. Аукцион по банкротству является системой торгов, которые проводятся в электронном виде. Аукционы используются с целью быстрой реализации имущества неплательщика, которая позволяет хотя бы частично погасить его обязательства перед кредиторами. Функции оценки и последующей распродажи принадлежащего должнику имущества выполняет конкурсный (иначе его еще называют арбитражный) управляющий. Его главными задачами является организовать

торги и впоследствии в ходе их проведения реализовать активы, принадлежащие должнику [15].

Участвовать в аукционах, на которых осуществляется распродажа активов должника, имеет право любой, кто пожелает. Схема организации электронных торгов является абсолютно прозрачной. Если какой-либо участник заподозрит арбитражного управляющего в недобросовестном выполнении обязанностей, он имеет право подать соответствующую жалобу. Однако после вступления в силу [17]. может также быть реализовано имущество, принадлежащее частным лицам. Названный закон устанавливает порядок проведения соответствующих торгов. После вступления в силу закона все чаще физические лица принимают решение объявить себя банкротами. Условия участия в аукционе по банкротству. Чтобы участвовать в торгах по распродаже имущества должников, претендент должен выполнить ряд условий.

1. Подача заявки на участие в аукционе

Прежде всего, необходимо подать заявку на участие в аукционе. Оформляется этот документ на бланках установленного образца. Обязательно наличие двух экземпляров заявки.

После оформления заявки между участником и организатором торгов заключается соглашение о задатке. Этот документ определяет величину денежной суммы, которая должна быть перечислена участником торгов на расчетный счет организатора. Задаток выступает гарантией выполнения претендентом условий проведения аукциона, в том числе того, что в случае выигрыша объект аукциона будет выкуплен.

Когда задаток будет перечислен, участник аукциона должен предоставить организатору соответствующее платежное поручение. Данный документ передается в оригинале, при этом обязательно наличие отметки банка о проведении перевода. Платежное поручение должно быть подано не позднее, чем в последний день подачи заявок [25].

2. Установление первоначальной цены объекта

Первоначальная цена объекта торгов назначается комитетом либо общим собранием кредиторов. При этом в обязательном порядке должна быть учтена меновая цена продаваемых активов. Она определяется на основании результатов, содержащихся в отчете оценки объекта имущества. Такая оценка должна быть проведена на основании указания арбитражного управляющего либо доверенного лица, назначенного в соответствии с законодательством.

Первоначальная цена объекта торгов устанавливается на уровне ниже средней. Чаще всего ее назначение происходит в последний рабочий час дня, предшествующего проведению торгов. Окончательная цена продажи имущества определяется по результатам проведенных торгов. Основные стадии торгов по банкротству представлены в табл.4 [26].

Таблица 4

Этапы торгов

Первичные торги	Это начальный этап проведения торгов. Участники имеют право делать ставки на повышение стоимости продаваемого объекта. При этом величина шага определена заранее условиями проведения аукциона. Важно знать, что каждый следующий шаг система принимает через полчаса после предыдущего.
Повторные торги	Если по каким-либо причинам первичные торги признаются несостоявшимися, проводятся повторные. В этом случае первоначальная стоимость устанавливается на 10% ниже.
Публичные торги	Если на первых двух стадиях аукцион будет признан несостоявшимся, проводятся публичные торги. Их главная особенность – снижение цены через определенные заранее периоды времени. У участников таких торгов появляется возможность приобрести имущество по очень низкой стоимости. Максимальное снижение может достигать 99%. Однако здесь важно успеть осуществить сделку раньше конкурентов.

Сроки проведения аукционов по банкротству. Процедура проведения торгов по банкротству строго регламентирована законодательными актами РФ. При этом конкретно установлены сроки, отведенные на прохождение каждой его стадии. В случаях, когда на торги выставляется имущество, являющееся недвижимым (в том числе предприятия), помимо резолюции, а также акта приема-передачи такой собственности, должны быть представлены документы, в которых имеются данные о принадлежности участка земли.

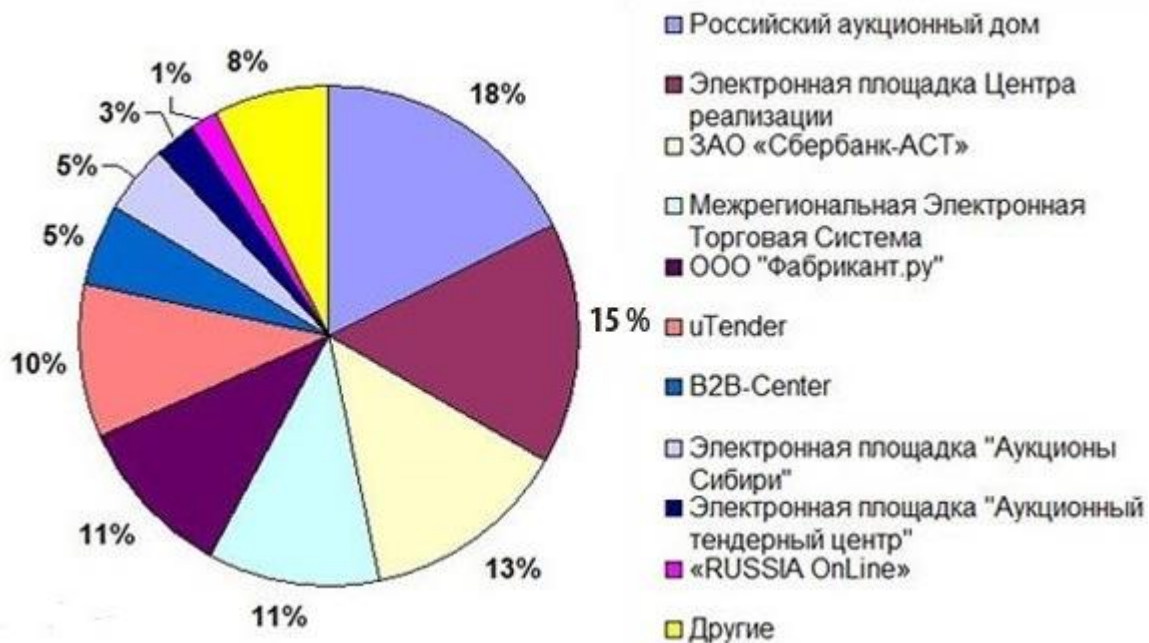


Рисунок 3 – Статистика по объему реализации имущества электронных аукционов по банкротству

Необходимыми документами являются:

- документ, подтверждающий арест недвижимости;
- свидетельство, которым устанавливается право собственности на недвижимое имущество;
- документы, содержащие основные характеристики объекта недвижимости.

Далее в обязательном порядке проводится инвентаризация продаваемого имущества. Сведения о ней должны быть занесены в перечень Единого федерального реестра, в котором ведется учет информации о банкротах.

С этого момента в течение месяца кредитор либо другое официальное лицо могут потребовать у конкурсного управляющего провести оценку имущества должника. Такое требование является законным, когда задолженность выше цены имущества более чем на 2 %. На такую оценку отводится 2 (два) месяца. Этот период исчисляется с момента, когда конкурсный управляющий получил соответствующие требования от кредиторов. Далее в течение двух месяцев организатору аукциона должен быть передан перечень имущества должника, которое подлежит реализации на торгах [15].

После этого информация о предстоящей продаже активов банкрота должна быть размещена в официальных печатных средствах, которые издаются периодически. С этого момента начинается прием заявок, по завершении которого проводится аукцион.

Создание инвестиционной площадки, и расчет упущенных средств в бюджет города Пензы.

На территории объекта признанным банкротом на арендуемом земельном участке принадлежащим городу Пенза предлагается создание коричневой инвестиционной площадки.

Инвестиционные площадки – это локализованные территории, предназначенные для целевого освоения и перспективного развития. Построить успешный бизнес, разместить новое эффективное производство возможно благодаря инвестиционным площадкам. Они обеспечивают специальные условия для инвесторов, начиная с предоставления различных льготных тарифов на электроэнергию, аренду и заканчивая налоговыми преференциями.

Основные цели и задачи создания инвестиционной площадки.

Целями создания инвестиционной площадки являются:

- привлечение отечественных и иностранных инвестиций;
- увеличение поступлений в бюджет города Пензы.

Основными задачами создания инвестиционной площадки являются:

- организация новых высокотехнологичных производств и увеличение;
- выпуска конкурентоспособной продукции;
- рост объемов промышленного производства;
- создание гарантированных рабочих мест.

Таблица 5

Паспорт коричневой инвестиционной площадки по адресу г. Пенза. ул. Рябова 3

ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ	
Планируемое использование земельного участка:	Производство асфальтобетонной продукции
Место расположения:	Пензенская область, город Пенза, ул. Рябова, 3
Площадь (га):	2,44
Кадастровый учет земельного участка:	Поставлен
Кадастровый номер района/ квартала/ участка:	58:29:3009001:20

Категория земель: (Сельскохозяйственного назначения; поселений; промышленного и иного специального назначения; особо охраняемых территорий и объектов; лесного фонда; водного фонда; запаса)	Для размещения административных и производственных зданий	
Вид разрешенного использования: (Разрешенные параметры использования зданий, строений, сооружений, территории, то есть конкретные возможные способы их эксплуатации для осуществления конкретных видов хозяйственной и иной экономической деятельности)	Промышленное использование -V класса вредности	
Фактическое использование:	не используется	
Форма собственности:	муниципальная	
Собственник:	Управление муниципального имущества администрации города Пензы Пензенская область, г. Пенза, ул. Рябова 3 Телефон: (8412) 36-26-71 Факс: (8412) 36-45-75 e-mail: abz.pnz@mail.ru	
Вид обременения, ограничения:	Не имеет обременений и ограничений	
Кадастровая стоимость (млн. руб.):	-	
Стоимость аренды (млн. руб.):	Будет определена по итогам оценки	
Стоимость продажи (млн. руб.):	Будет определена по итогам оценки	
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА		
Удаленность:	Название	Расстояние (км)
Удаленность от центра субъекта РФ:	В черте города	0
Удаленность от центра муниципального образования:	город Пенза	6,6
Удаленность от ближайшего населенного пункта:	В черте города	0
Удаленность от автомагистрали:	Пенза-Тамбов ФАД М-5 «Урал»	2,5 12,7
Удаленность от автодороги местного значения:	В черте города	0
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции:	Пенза-1 209 км.	7,34 1,19
Удаленность от ближайших железнодорожных путей:	209 км.	1,19
Удаленность от аэропорта:	Пензенский аэропорт «Терновка»	2,79
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА		
Электроснабжение (варианты подключения)		
Наличие электроснабжения (Наименование, собственник):	ПАО «МРСК Волги» - «Пензаэнерго» ЗАО «ПГЭС»	
Напряжение ВЛ:	-	
Ближайшая ТП от площадки (км):	-	
Мощность ТП:	-	

Дополнительная информация:	-
Газоснабжение (варианты подключения)	
Наличие газоснабжения (Наименование, собственник):	АО «Метан»
Ближайшая ГРП от площадки (км):	-
Диаметр трубопровода(мм):	-
Давление (МПа):	-
Пропускная способность (куб.м. в год):	-
Дополнительная информация:	-
Водоснабжение (варианты подключения)	
Наличие водоснабжения (Наименование, собственник):	ООО «Горводоканал»
Ближайший водовод от площадки (км):	-
Диаметр трубопровода (мм):	-
Мощность (куб.м. в сутки):	-
Дополнительная информация (Указать наличие грунтовых вод, возможность бурения скважины) :	-
Водоотведение (варианты подключения)	
Наличие водоотведения (Наименование, собственник):	ООО «Горводоканал»
Удаленность канализационных сетей от площадки (км):	-
Диаметр трубопровода (мм):	-
Мощность (куб.м. в сутки):	-
Дополнительная информация	-
ИНФРАСТРУКТУРА СВЯЗИ	
Мобильная связь	
Название компаний (BeeLine, Мегафон, СМАРТС-GSM, МТС, Ростелеком и др.):	BeeLine, Мегафон, МТС, Tele-2
Поддержка технологий GPRS/EDGE, 3G, LTE:	GPRS/EDGE, 3G, LTE
Телефонная связь и Интернет	
Название компаний:	ОАО «Ростелеком»
Телефонная связь (проводная):	имеется

Дополнительная информация о площадке представлена на рисунке 4. Налоговая ставка на имущество организаций – в 2016 году составила 2 %. Для ООО «Асфальтобетонный завод №1» города Пензы сумма составляет – 93 560 900. Упущенная выгода города Пензы за 3 года не функционирования работы составила – 4 778 940 300.



Рисунок 4- Приведена фото фиксация.



Рисунок 5-Снимок местоположения

Таким образом, общество с ограниченной ответственностью "Асфальтобетонный завод № 1" не имеет реальной возможности сохранить производственную базу, восстановить свою платежеспособность и погасить накопившуюся задолженность перед кредиторами. При этом должник обладает необходимым имуществом для покрытия судебных расходов связанных с проведением процедуры банкротства.

Новому владельцу ООО «Асфальтобетонный завод №1» необходимо выплатить долговые обязательства в размере 918 303 000 рублей. Начальная цена лота на электронном аукционе банкротов будет составлять сумму в размере долговых обязательств и издержки услуг конкурсного управляющего [24].

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проблема рационального использования земельно-имущественного комплекса предприятий, а также муниципальных учреждений, к которым относится ООО «Асфальтобетонный завод №1» города Пензы, с наибольшей экономической отдачей для бюджета, как самого предприятия, так и для города, в котором оно дислоцируется, является одной из наиболее важных и требует для своего решения специальных научных исследований и разработок в данном направлении.

Необходимость оценки экономической значимости земельно-имущественного комплекса предприятий, обусловлена рядом важных факторов. Так, актуальность оценки эффективности использования земельно-имущественного комплекса ООО «Асфальтобетонный завод №1» в городе Пензе обусловлена необходимостью повышения доходной части городского бюджета. Невыполнение этих критериев негативно отражается на экономической ситуации, ведёт к низкой собираемости налогов, недоборам бюджетов, снижению производительности и фондоотдачи, повышению безработицы и другим негативным экономическим процессам. Так, в структуре бюджета города Пензы приблизительно около 2% составляют в сумме земельный налог и арендная плата за землю. Самый дорогостоящий ресурс города – земля, обеспечивает минимальные поступления в доходную часть бюджета. Чтобы изменить сложившуюся ситуацию, необходимо иметь инструменты оценки и регулирования эффективности использования земельно-имущественного комплекса предприятий и учреждений в городе, направленные на увеличение доходной части бюджета города.

Таким инструментом для города Пензы может стать предложенный в выпускной квалификационной работе, способ оценки эффективности использования земельно-имущественного комплекса на примере ООО «асфальтобетонный завод №1» города Пенза.

Для решения первой задачи исследования, были исследованы и проанализированы теоретические и правовые основы управления земельно-

имущественным комплексом предприятия, в том числе на примере особенностей управления земельно-имущественного комплекса ООО «Асфальтобетонный завод №1».

Для решения второй поставленной задачи исследования была рассмотрена характеристика земельно-имущественного комплекса на примере «Асфальтобетонного завода №1» города Пензы, его виды деятельности и анализ финансового состояния

Для решения третьей задачи были рассмотрены варианты использования земельно-имущественного комплекса, выкупа предприятия новым владельцем, расчет необходимых выплат новым владельцем долговых обязательств. Реприватизация предприятия, создания инвестиционной площадки, и расчет упущенной выгоды за время не функционирования предприятия 2014-2017 г.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017) [Электронный ресурс]. СПС «Консультант Плюс». - URL: <http://www.consultant.ru> (17.04.2017)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017) [Электронный ресурс]. СПС «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru> (26.04.2017)
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 03.04.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 04.05.2017) [Электронный ресурс] СПС «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru> (10.05.2017)
4. Федеральный закон "О приватизации государственного и муниципального имущества" от 21.12.2001 N 178-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] СПС «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru> (14.05.2017)
5. Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21.07.1997 N 122-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] СПС «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru> (21.05.2017)
6. Федеральный закон от 26.12.1995 N 208-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об акционерных обществах" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) [Электронный ресурс] СПС «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru> (23.05.2017)
7. Федеральный закон от 29.12.2014 N 476-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" и отдельные законодательные акты РФ в части регулирования реабилитационных процедур, применяемых в отношении гражданина-должника" [Электронный ресурс] СПС «Консультант Плюс». - URL: <http://www.consultant.ru> (27.05.2017)
8. Федеральный закон от 05.04.2013 N 44-ФЗ (ред. от 07.06.2017) "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" (с изм. и доп., вступ. в силу с

18.06.2017). [Электронный ресурс] СПС «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru> (19.03.2017)

9. Анализ финансового состояния ООО "Асфальтобетонный завод № 1". [Электронный ресурс]: Официальный сайт. – URL: http://knowledge.allbest.ru/finance/3c0b65625a3ac79a5d53a89521216c37_0.html (дата обращения: 05.04.2017).

10. ООО «Асфальтобетонный завод №1». [Электронный ресурс]: Официальный сайт URL: <https://205327-ru.all.biz> (дата обращения 03.04.2017)

11. Постановление Правительства РФ от 25.06.2003 N 367 "Об утверждении Правил проведения арбитражным управляющим финансового анализа". [Электронный ресурс]: СПС «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru> (12.04.2017)

12. "Методологические рекомендации по проведению анализа финансово-хозяйственной деятельности организаций" (утв. Госкомстатом России 28.11.2002).[Электронный ресурс]:Официальный сайт. URL: <http://legalacts.ru> (дата обращения 16.04.2017)

13. Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ (последняя редакция). [Электронный ресурс]: СПС «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 20.04.2017)

14. Постановление Правительства РФ от 25 июня 2003 г. N 367 "Об утверждении Правил проведения арбитражным управляющим финансового анализа". [Электронный ресурс]: СПС «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 20.04.2017)

15. Торги (аукционы) по банкротству. [Электронный ресурс]: Официальный сайт. URL: <http://richpro.ru/stati/torgi-aukciony-po-bankrotstvu-jetapy-prodazhi-imushhestva-bankrotov-i-dolznikov-ploshhadki.html> (дата обращения 11.05.2017)

16. Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 18.06.2017) "О несостоятельности (банкротстве)".[Электронный ресурс]: СПС «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 18.05.2017)

17. Приказ Минэкономразвития России от 15.02.2010 N 54 (ред. от 09.10.2014) "Об утверждении Порядка проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к электронным площадкам и операторам электронных площадок при проведении открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, а также Порядка подтверждения соответствия электронных площадок и операторов электронных площадок установленным Требованиям" (Зарегистрировано в Минюсте России 18.05.2010 N 17258).[Электронный ресурс]: СПС «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 28.04.2017)

18. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 255 (ред. от 22.10.2010) "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 N 10045).

19. Инвестиционные площадки.[Электронный ресурс]: Официальный сайт. URL: <http://documents.penza-gorod.ru/doc2-4.html>

20. Инвестиционный паспорт. [Электронный ресурс]:Официальный сайт. URL: <https://docviewer.yandex.ru/view/504609300/>

21. Киндеева, Е.А. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). – 3-е изд. доп. и перераб. /Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. – М.: Юрайт-Издат, 2008.

22. Публичная кадастровая карта города Пенза.[Электронный ресурс]:Официальный сайт. URL: <https://egrp365.ru/map/?id=g0sXX8>

23. Чекин С.В. Структурирование земельно-имущественного комплекса [Текст] //Актуальные проблемы землеустройства и кадастров на современном этапе: материалы международной научно-практической конференции 3 марта 2017г., Пенза/ [редкол.:Т.И.Хаметов, А.И. Чурсин и др.]-Пенза: ПГУАС, 2017.- 313-316.

24. Карта Пензы. [Электронный ресурс]: Официальный сайт. URL: [http://russia-karty.ru/Penzenskaja-oblast/-Penza\](http://russia-karty.ru/Penzenskaja-oblast/-Penza)

25. Оплата услуг конкурсного управляющего.[Электронный ресурс]: Официальный сайт. URL: <http://gri2zly.ru/oplata-uslug-konkursnogo-upravlyayushhego/>

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Отдельные показатели приватизации имущественных комплексов государственных и муниципальных унитарных предприятий в Российской Федерации

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Число приватизированных имущественных комплексов государственных и муниципальных унитарных предприятий, единиц	491	444	302	260	366	217	276	228	136	107	107
Число хозяйственных обществ, созданных в результате преобразования государственных и муниципальных унитарных предприятий ¹⁾ , единиц	396	386	254	225	355	215	254	225	136	107	107
в том числе по формам собственности:											
федеральная	112	97	73	23	140	97	117	68	20	15	27
субъектов Российской Федерации	200	245	109	127	86	55	74	101	58	50	46
муниципальная	84	44	72	75	129	63	63	56	58	42	34
Количество выпущенных акций публичных акционерных обществ, миллионов штук	15931	259	994	603	3620	741	1057	1870	119	5539	3751
Балансовая стоимость подлежащих приватизации активов (размер уставного капитала хозяйственных обществ ¹⁾) государственных и муниципальных унитарных предприятий, миллионов рублей	25393	8929	9995	26456	56964	46586	90285	44451	14264	28673	53312
Размер уставного капитала хозяйственных обществ, созданных в результате преобразования государственных и муниципальных унитарных предприятий ¹⁾ , миллионов рублей	25278	8912	9973	14517	56958	46581	88885	44448	14264	28673	53312
Стоимость земельных участков, включенных в состав имущественных комплексов государственных и муниципальных унитарных предприятий, миллионов рублей	507	435	2564	6484	35971	22079	45819	24379	8010	9437	18677

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Основные показатели, тыс. руб.

Наименование статей	Периоды расчета												
	I кв. 2011 г.	II кв. 2011 г.	III кв. 2011 г.	IV кв. 2011 г.	I кв. 2012 г.	II кв. 2012 г.	III кв. 2012 г.	IV кв. 2012 г.	I кв. 2013 г.	II кв. 2013 г.	III кв. 2013 г.	IV кв. 2013 г.	I кв. 2014 г.
Совокупные активы (валюта баланса), СА	461018	697501	691256	566305	532756	600771	649990	797722	817763	1065698	1426728	724727	761092
Скорректированные внеоборотные активы, СВ	40092	35548	31056	27783	25444	19674	16428	13626	10850	8629	6522	5893	2920
Оборотные активы, ОА	420926	661953	660200	538522	507312	581097	633562	784096	806913	1057069	1420206	718834	758172
Долгосрочная дебиторская задолженность, ДД	73281	129789	111665	110195	101498	72874	53018	206393	203314	307727	656740	70867	67929
Ликвидные активы, ЛА	87044	202226	205981	85840	25829	94553	146838	82222	85337	169878	178639	96147	100647
Наиболее ликвидные оборотные активы, НЛ	624	29375	48231	76092	11480	47707	14890	6289	3531	5927	11935	5236	1387
Краткосрочная дебиторская задолженность, КД	86420	172851	156176	1312	5913	43678	130552	72291	78275	162459	165139	89850	98696
Собственные средства, СС	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Обязательства должника, ОД (сумма текущих обязательств и долгосрочных обязательств должника)	146060	382196	369303	243179	207163	275005	324091	574199	600137	892110	1224176	581623	578304
Долгосрочные обязательства должника, ДО	-	-	575	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Текущие обязательства должника, ТО	146060	382196	368728	243179	207163	275005	324091	574199	600137	892110	1224176	581623	578034
Выручка нетто, ВН (на отчетную дату; нарастающим итогом)	12638	137389	432698	946101	27145	144232	524367	780406	28447	212529	643824	772744	15525
Валовая выручка, ВВ	6644	19112	61869	117887	7633	7965	23311	-48009	-4799	-27316	588	-53908	-5262
Среднемесячная выручка (по валовой выручке), СРВ	2215	3185	6874	9824	2544	1327	2590	-	-	-	65	-	-
Чистая прибыль, ЧП (на отчетную дату; нарастающим итогом)	71	418	7065	8240	2467	2639	2772	-99554	-5964	-49936	-20971	-80419	39683

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Коэффициенты, характеризующие платежеспособность

Наименование	Периоды расчета												
	I кв. 2011 г.	II кв. 2011 г.	III кв. 2011 г.	IV кв. 2011 г.	I кв. 2012 г.	II кв. 2012 г.	III кв. 2012 г.	IV кв. 2012 г.	I кв. 2013 г.	II кв. 2013 г.	III кв. 2013 г.	IV кв. 2013 г.	I кв. 2014 г.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,0043	0,0769	0,1308	0,3129	0,0554	0,1735	0,0459	0,0110	0,0059	0,0066	0,0097	0,0090	0,0024
Коэффициент текущей ликвидности	0,5959	0,5291	0,5586	0,3530	0,1247	0,3438	0,4531	0,1432	0,1422	0,1904	0,1459	0,1653	0,1740
Показатель обеспеченности обязательств должника его активами	0,8704	0,6221	0,6418	0,4672	0,2475	0,4154	0,5038	0,1669	0,1603	0,2001	0,1513	0,1754	0,1791
Степень платежеспособности по текущим обязательствам	65,94	120,00	53,64	24,75	81,43	207,24	125,13	-	-	-	18833,48	-	-

Коэффициенты, характеризующие финансовую устойчивость

Наименование	Периоды расчета												
	I кв. 2011 г.	II кв. 2011 г.	III кв. 2011 г.	IV кв. 2011 г.	I кв. 2012 г.	II кв. 2012 г.	III кв. 2012 г.	IV кв. 2012 г.	I кв. 2013 г.	II кв. 2013 г.	III кв. 2013 г.	IV кв. 2013 г.	I кв. 2014 г.
Коэффициент автономии	0,00003	0,000017	0,000017	0,000021	0,000023	0,000020	0,000018	0,000015	0,000015	0,000011	0,000008	0,000017	0,000016
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-0,0952	-0,0537	-0,0470	-0,0516	-0,0501	-0,0338	-0,0259	-0,0174	-0,0134	-0,0082	-0,0046	-0,0082	-0,0038
Показатель отношения дебиторской задолженности к совокупным активам	0,3464	0,4339	0,3875	0,1969	0,2016	0,1940	0,2824	0,3493	0,3443	0,4412	0,5761	0,2218	0,2189
Доля просроченной кредиторской задолженности в пассивах	0,3168	0,5480	0,5342	0,4294	0,3889	0,4578	0,4986	0,7198	0,7339	0,8371	0,8580	0,8025	0,7598

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

Коэффициенты, характеризующие деловую активность.

Наименование	Периоды расчета												
	I кв. 2011 г.	II кв. 2011 г.	III кв. 2011 г.	IV кв. 2011 г.	I кв. 2012 г.	II кв. 2012 г.	III кв. 2012 г.	IV кв. 2012 г.	I кв. 2013 г.	II кв. 2013 г.	III кв. 2013 г.	IV кв. 2013 г.	I кв. 2014 г.
Рентабельность активов, %	0,02	0,06	1,02	1,46	0,46	0,44	0,43	-12,48	-0,73	-4,69	-1,47	-11,10	5,21
Норма чистой прибыли, %	0,56	0,30	1,63	0,87	9,09	1,83	0,53	-12,76	-20,97	-23,50	-3,26	-10,41	255,61

Характеристика групп вне оборотных активов на I квартал 2014 г.

Статья вне оборотных активов	Используемые в производственном процессе		Не используемые в производственном процессе	
	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Рыночная стоимость, тыс. руб.	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Рыночная стоимость, тыс. руб.
Нематериальные активы	-	-	-	-
Основные средства	2920,00	-	-	-
Незавершенное строительство	-	-	-	-
Долгосрочные финансовые вложения	-	-	-	-
Прочие вне оборотные активы	-	-	-	-
Итого	-	-	-	-

ПРИЛОЖЕНИЕ 7

Изменение балансовой стоимости основных средств, тыс. руб.

Наименование	Периоды расчета												
	I кв. 2011 г.	II кв. 2011 г.	III кв. 2011 г.	IV кв. 2011 г.	I кв. 2012 г.	II кв. 2012 г.	III кв. 2012 г.	IV кв. 2012 г.	I кв. 2013 г.	II кв. 2013 г.	III кв. 2013 г.	IV кв. 2013 г.	I кв. 2014 г.
Основные средства	40092	35548	31056	27783	25444	19674	16428	13626	10850	8629	6522	5893	2920
Прирост основных средств за период	-	-4544	-4492	-3273	-2339	-5770	-3246	-2802	-2776	-2221	-2107	-629	-2973

Динамика дебиторской задолженности, тыс. руб.

Наименование	Периоды расчета												
	I кв. 2011 г.	II кв. 2011 г.	III кв. 2011 г.	IV кв. 2011 г.	I кв. 2012 г.	II кв. 2012 г.	III кв. 2012 г.	IV кв. 2012 г.	I кв. 2013 г.	II кв. 2013 г.	III кв. 2013 г.	IV кв. 2013 г.	I кв. 2014 г.
Дебиторская задолженность на конец отчетного периода	159701	302640	267841	111507	107411	116552	183570	278684	281589	470186	821879	160717	166625
Прирост дебиторской задолженности за период	-	142939	-34799	-156334	-4096	9141	67018	95114	2905	188597	351693	-661162	5908

ПРИЛОЖЕНИЕ 9

Динамика запасов, тыс. руб.

Наименование	Периоды расчета												
	I кв. 2011 г.	II кв. 2011 г.	III кв. 2011 г.	IV кв. 2011 г.	I кв. 2012 г.	II кв. 2012 г.	III кв. 2012 г.	IV кв. 2012 г.	I кв. 2013 г.	II кв. 2013 г.	III кв. 2013 г.	IV кв. 2013 г.	I кв. 2014 г.
Запасы	251780	314264	335540	350888	387653	414735	434818	499120	521791	580324	586389	550863	590157
Прирост запасов сырья и материалов за период	-	62484	21276	15348	36765	27082	20083	64302	22671	58533	6065	-35526	39294

Динамика долгосрочной кредиторской задолженности, тыс. руб.

Наименование	Периоды расчета												
	I кв. 2011 г.	II кв. 2011 г.	III кв. 2011 г.	IV кв. 2011 г.	I кв. 2012 г.	II кв. 2012 г.	III кв. 2012 г.	IV кв. 2012 г.	I кв. 2013 г.	II кв. 2013 г.	III кв. 2013 г.	IV кв. 2013 г.	I кв. 2014 г.
Сумма долгосрочной кредиторской задолженности на конец периода, тыс. руб.	-	-	575	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прирост долгосрочной кредиторской задолженности за период, тыс. руб.	-	-	575	-575	-	-	-	-	-	-	-	-	-

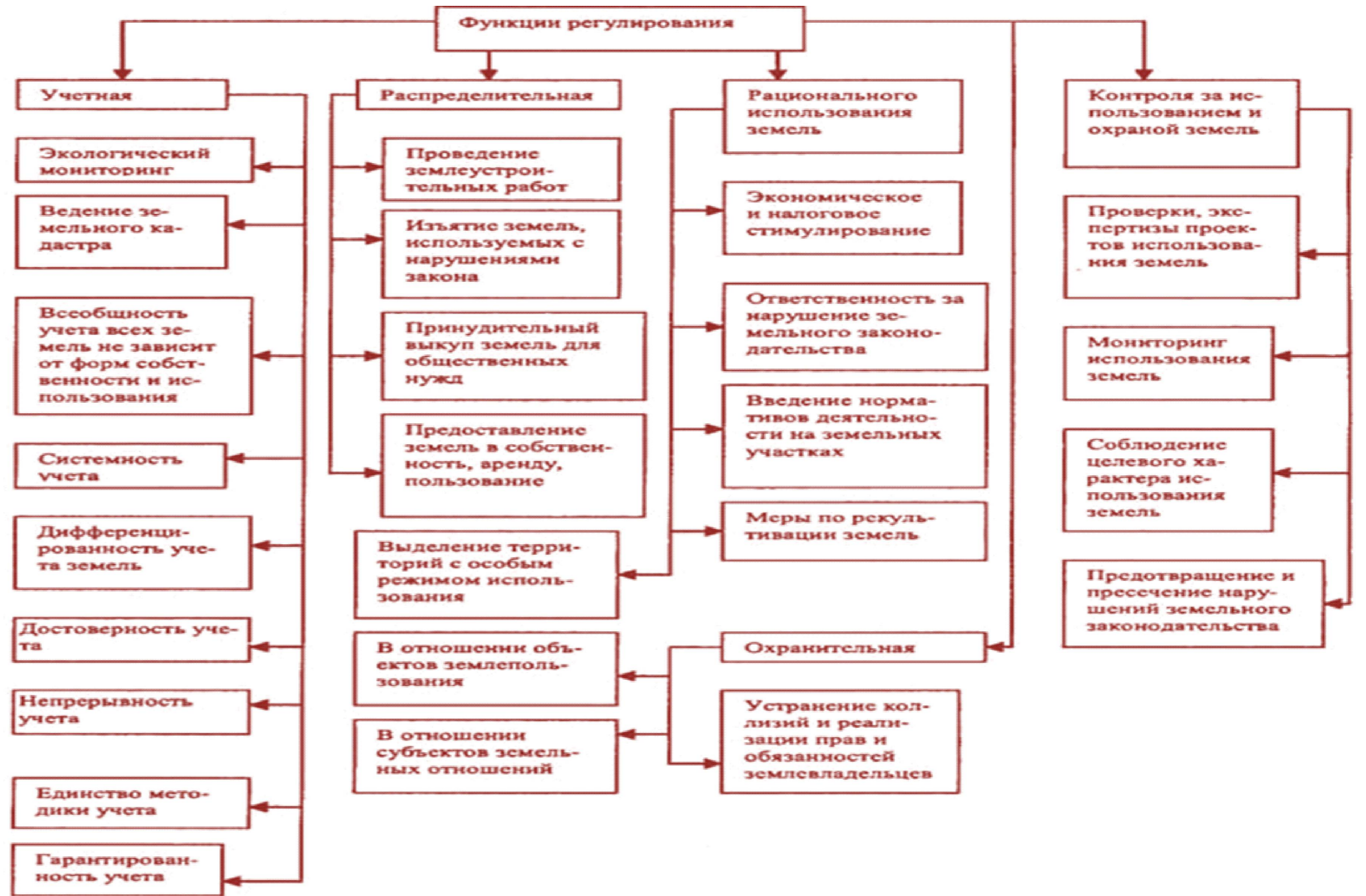
Динамика краткосрочной кредиторской задолженности, тыс. руб.

Наименование	Периоды расчета												
	I кв. 2011 г.	II кв. 2011 г.	III кв. 2011 г.	IV кв. 2011 г.	I кв. 2012 г.	II кв. 2012 г.	III кв. 2012 г.	IV кв. 2012 г.	I кв. 2013 г.	II кв. 2013 г.	III кв. 2013 г.	IV кв. 2013 г.	I кв. 2014 г.
Сумма краткосрочной кредиторской задолженности на конец периода, тыс. руб.	146060	382196	368728	243179	207163	275005	324091	574199	600137	892110	1224176	581623	578304
Прирост краткосрочной кредиторской задолженности за период, тыс. руб.	-	236136	-13468	-125549	-36016	67842	49086	250108	25938	291973	332066	-642553	-3319

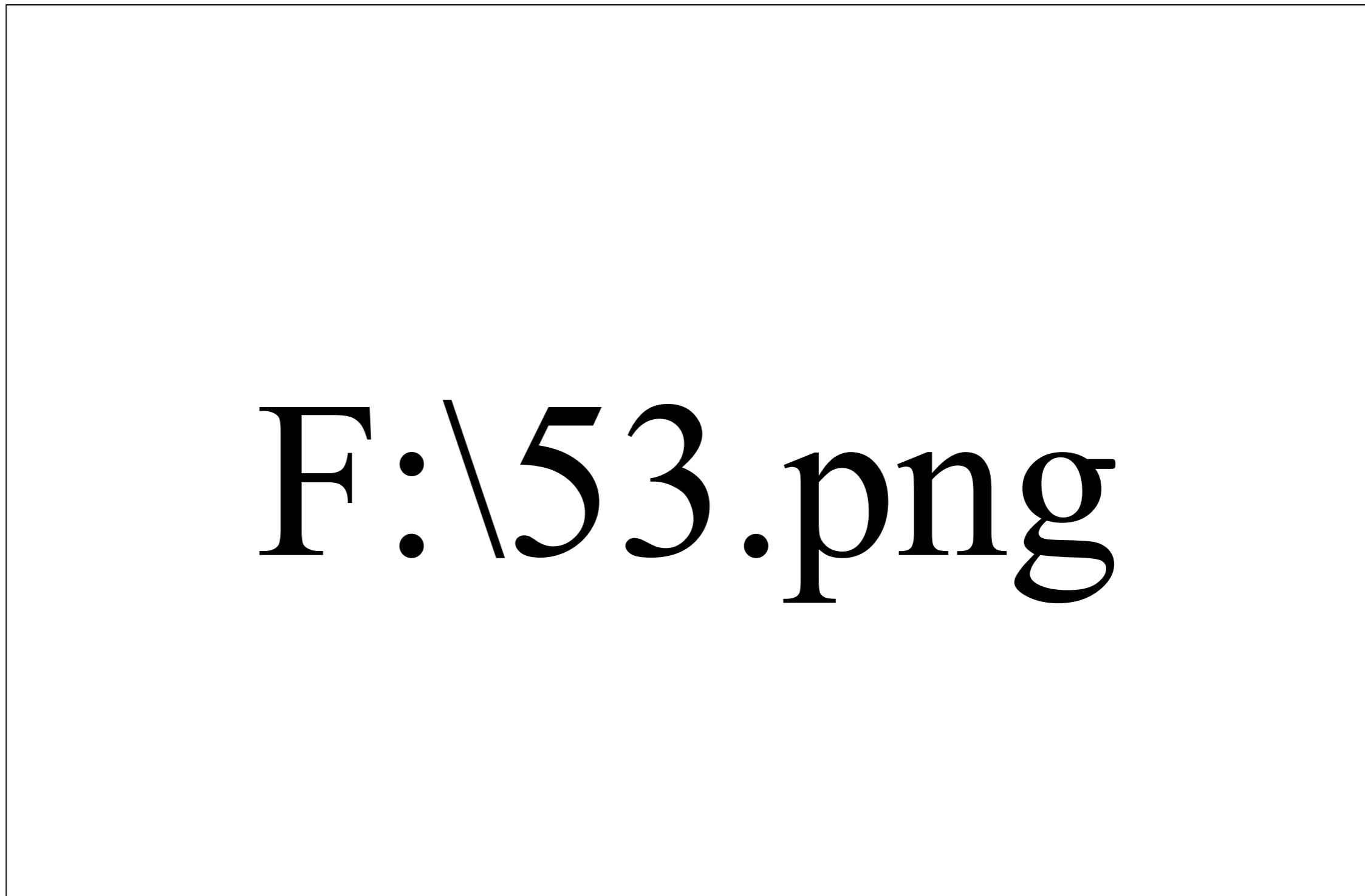
Эволюция дефиниций в управлении земельно-имущественным комплексом предприятия

№ п/п	Источник	Определение
1	С.И. Сай	земельно-имущественный комплекс – совокупность объектов недвижимости, объединенных одной общей территорией
2	С.И. Сай	к факторам, позволяющим выделить из множества недвижимого имущества отдельный объект недвижимости, относятся: наличие права, возможность физического обособления, назначение объекта
3	С.И. Сай	земельные отношения перемещаются в структуре общественных отношений в ее основание, становятся регулятором всей остальной совокупности общественных связей и зависимостей, включая не только экономическую, но и социально-демографическую, политическую, экономическую и другие сферы общественного воспроизводства
4	С.И. Сай	управление земельно-имущественными отношениями предполагает поддержание рационального баланса интересов государства и собственника и поэтому носит преимущественно ограничительный характер, ущемляющий права отдельных собственников в угоду общественным интересам
5	В.Р. Беленький	земельно-имущественный комплекс – земельный участок без каких-либо строений, либо участок с тесно связанной с ним прочей недвижимостью различного состава, типа, степени завершенности строительства и т.д.
6	Т.И. Хаметов	земельно-имущественный комплекс – целостный объект, включающий в себя земельный участок и расположенные в его границах строения, сооружения, легкие конструкции и иные объекты недвижимого имущества, а также связанные с ними имущественные права и обременения
7	В.П. Троицкий	земельный участок превращается в отдельный объект при условии, что эта часть поверхности суши имеет фиксированные границы, площадь и другие характеристики, отраженные в кадастре и документах государственной регистрации, находится
8	Н.В. Комов	на рубеже XXI века остро назрела необходимость коренным образом изменить порядок государственного учета земли и недвижимости, перейти к принятому во всех странах с рыночной экономикой формированию единых объектов недвижимости – земельных участков с расположенными и вновь возводимыми на них объектами
9	И.А. Иконичкая	понимание управления ЗиК как организующей деятельности государственных органов власти, направленной на создание условий для рационального использования и охраны земель всеми субъектами, имеющими права на земельные участки, в различных сферах социально-экономической жизни общества
10	С.А. Лиспки	регулирование земельных отношений – сочетание различных функций по воздействию на землепользователей и других участников земельных отношений при совершении ими различных действий по поводу земельных ресурсов
11	В.Н. Табашников	имущественный комплекс, используемый без цели извлечения прибыли, не образует предприятия.
12	Г.Ф. Шершеневич	предприятие как самостоятельный, экономически независимый имущественно обособленный участник гражданского оборота есть юридическое лицо, вступающее самостоятельно в юридические отношения, а предприниматель, хозяин является не более, чем слугой предприятия
13	О.М. Козырь	отношение законодателя к предприятию как к особому объекту прав проявляется во-первых, чисто формально - предприятие не упоминается в определении недвижимости в статье 130 ГК, а "вводится" в статью 132 ГК, которая расположена после блока статей о недвижимости; во-вторых, предприятие является недвижимостью не в силу его неразрывной связанности с землей, а по решению законодателя распространить на этот специфический объект особенности правового режима, устанавливаемого для недвижимого имущества (как будет отмечено ниже, отдельные предприятия вообще не имеют в своем составе недвижимого имущества); в-третьих, предприятие является объектом, который "выпадает" из классификации недвижимых и движимых вещей, поскольку оно вещь, даже сложной, не является
14	ст. 10, 13 Закона об инвестиционных фондах	паевой инвестиционный фонд - это обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой.

Функции управления ЗиК



Отдельные показатели приватизации имущественных комплексов государственных и муниципальных унитарных предприятий в Российской Федерации



Формы реорганизации

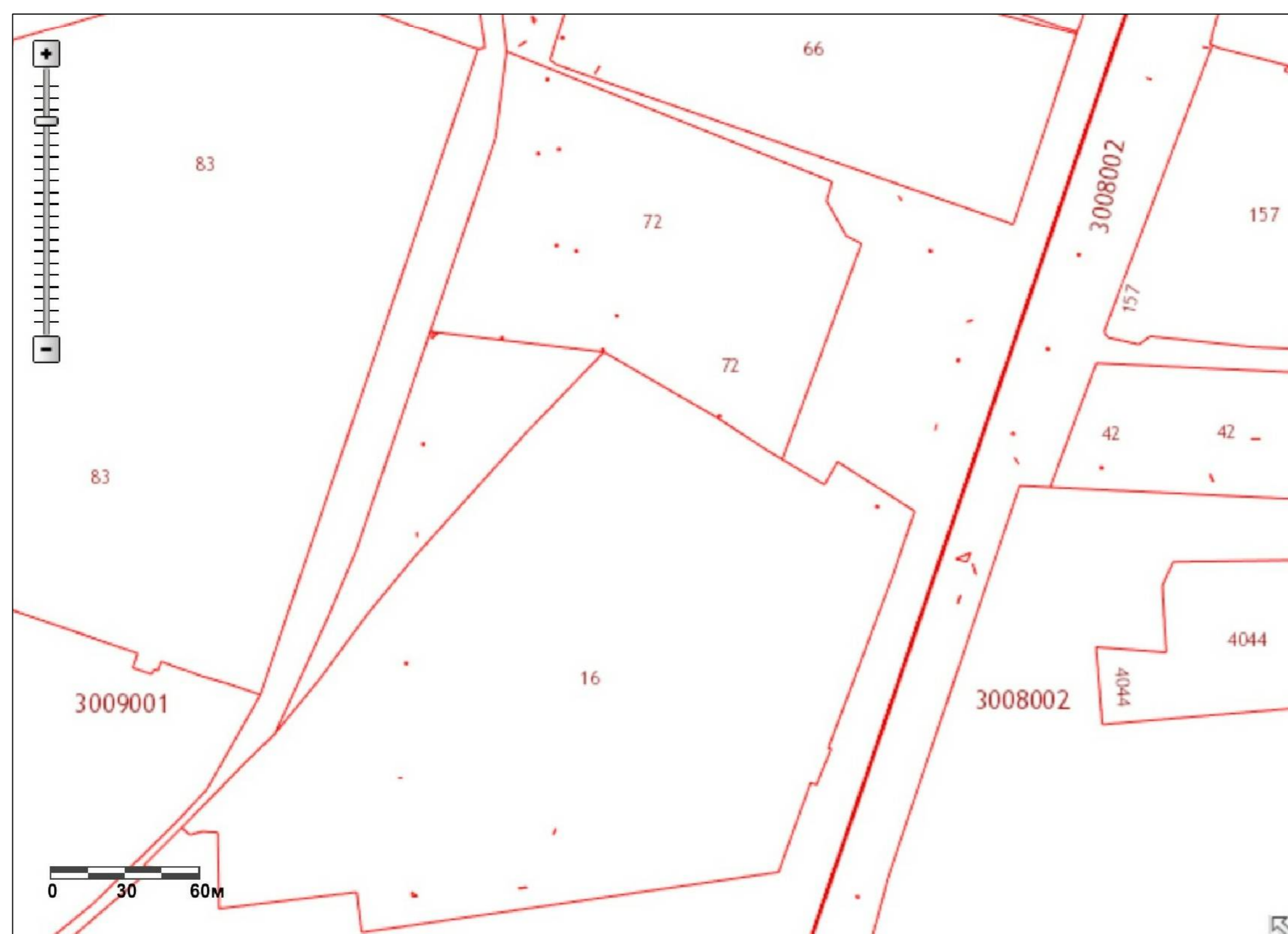
№ п/п	Форма реорганизации	Передача (переход) прав и обязанностей	Обязательные условия реорганизации
1	Слияние A + B = C	Полностью от А и В	1. На основании решения общего собрания акционеров большинством в 3/4; единогласно – в ООО, производственном кооперативе
2	Присоединение A + B = B	Полностью от А	2. Предоставление права голоса владельцам привилегированных акций
3	Разделение A = B + C	Полностью от А в соответствии с разделительным балансом	3. Предоставление права требовать выкупа акций обществом по рыночной цене
4	Выделение A = A + B	Частично от А в соответствии с разделительным балансом	4. Уведомление кредиторов 5. Возникновение права у кредиторов требовать прекращения досрочного исполнения обязательств, возмещения убытков
5	Преобразование АО = ООО или ООО = АО	Полностью к новому лицу	6. Составление передаточного акта, разделительного баланса



Расположение Асфальтобетонного завода №1



Снимок с публичной кадастровой карты



ООО «Асфальтобетонный завод №1» занимает лидирующее место в дорожно-строительной отрасли города Пензы и Пензенской области.

Основная цель ООО «АБЗ №1» - выполнение работ по строительству, реконструкции, ремонту и содержанию автомобильных дорог общего пользования территориального значения, отвечающих современным требованиям, способных выдерживать высокие нагрузки, с применением при этом высококачественных дорожно-строительных материалов.

Развивая производство, применяя передовые технологии и технику ООО «АБЗ №1» постоянно повышает качественный уровень выполняемых работ. За три года трудовой деятельности Общество собрало коллектив высококлассных специалистов.

Гибкая структура управления делает наше предприятие мобильным, давая возможность оперативно откликаться на любое изменение обстановки. Мы можем действовать в любом районе, любом месте и сделать все, за что взялись. Четкая и плановая организация работы дает возможность сокращать нормативные сроки строительства в полтора-два раза. Содействует этому и активное использование новой современной техники, передовых технологий, импортных и местных строительных материалов. Профессиональные кадры и производственные мощности предприятия позволяют компании ежегодно строить до 250 км автодорог. Кроме того, ООО «АБЗ №1» постоянно содержит более 2200 км автодорог.

Имя заслуженный высокий авторитет у заказчиков различного уровня, таких как, Правительство области и г. Пензы, так и небольших частных фирм. Общество, как правило, выигрывает торги подряда на строительство наиболее крупных автомобильных дорог, проводимые в Пензенской области. На протяжении последних лет Общество выполняет более 90 процентов объемов работ по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог общего пользования города Пензы и Пензенской области. Объемы производства за 2007г. составили около 3,3 млрд. рублей, а за 2008 г. 2,9 млрд. рублей. На предприятии работает в настоящее время около 750 человек.

В течении трёх лет трудовой деятельности ООО «АБЗ №1» участвовала в строительстве и капитальном ремонте дорог города и области.

по области отремонтировано 1600 тыс. м2;

по городу около 2500 тыс. м2.

по городу отремонтировано около 1850 тыс. м2
установлено 42 тыс. пог. м. бортового камня

по области 400 тыс. м2 (реконструкции).

150 тыс. м2 (капитальный ремонт)

G:\fotos_img_18138_128048_20160601140520r-768x432.jpg

Зав. кафе	Тараканов, О.В.			ВКР-2069059-21.03.02-130496-2017		
Руководитель	Ильицкая, Н.В.			УПРАВЛЕНИЕ ПРЕДПРИЯТИЕМ КАК ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ НА ПРИМЕРЕ АСФАЛЬТОБЕТОННОГО ЗАВОДА №1		
Право	Ильицкая, Н.В.			стор.	лист	листов
Экономика	Ильицкая, Н.В.			ВКР	2	4
Нарядконтроль	Белякова, Е.А.			Характеристика земельно-имущественного комплекса на примере асфальтобетонного завода №1		
Студент	Чекин, С.В.			Характеристика Асфальтобетонного завода №1		
				Пензенский ГУАС каф. "Кадастр недвижимости и право", гр. ЗИК-41		

Изменение балансовой стоимости основных средств, тыс. руб.

Наименование	Периоды расчета												
	I кв. 2011 г.	II кв. 2011 г.	III кв. 2011 г.	IV кв. 2011 г.	I кв. 2012 г.	II кв. 2012 г.	III кв. 2012 г.	IV кв. 2012 г.	I кв. 2013 г.	II кв. 2013 г.	III кв. 2013 г.	IV кв. 2013 г.	I кв. 2014 г.
Основные средства	40092	35548	31056	27783	25444	19674	16428	13626	10850	8629	6522	5893	2920
Прирост основных средств за период	-	-4544	-4492	-3273	-2339	-5770	-3246	-2802	-2776	-2221	-2107	-629	-2973

Коэффициенты, характеризующие финансовую устойчивость

Наименование	Периоды расчета												
	I кв. 2011 г.	II кв. 2011 г.	III кв. 2011 г.	IV кв. 2011 г.	I кв. 2012 г.	II кв. 2012 г.	III кв. 2012 г.	IV кв. 2012 г.	I кв. 2013 г.	II кв. 2013 г.	III кв. 2013 г.	IV кв. 2013 г.	I кв. 2014 г.
Коэффициент автономии	0,00003	0,000017	0,000017	0,000021	0,000023	0,000020	0,000018	0,000013	0,000015	0,000011	0,000008	0,000017	0,000016
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-0,0952	-0,0537	-0,0470	-0,0516	-0,0501	-0,0338	-0,0259	-0,0174	-0,0134	-0,0082	-0,0046	-0,0082	-0,0038
Показатель отношения дебиторской задолженности к совокупным	0,3464	0,4339	0,3875	0,1969	0,2016	0,1940	0,2824	0,3493	0,3443	0,4412	0,5761	0,2218	0,2189
	0,3889	0,4578	0,4986	0,7198	0,7339	0,8371	0,8580	0,8025	0,7598				

Динамика себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг

Наименование	Периоды расчета												
	I кв. 2011 г.	II кв. 2011 г.	III кв. 2011 г.	IV кв. 2011 г.	I кв. 2012 г.	II кв. 2012 г.	III кв. 2012 г.	IV кв. 2012 г.	I кв. 2013 г.	II кв. 2013 г.	III кв. 2013 г.	IV кв. 2013 г.	I кв. 2014 г.
Себестоимость, тыс. руб.	-5994	-118277	-370829	-828214	-19512	-136267	-501056	-828415	-33246	-239845	-643236	-826652	-20787
Увеличение	-	-112283	-252552	-457385	808702	-116755	-364789	-327359	795169	-206599	-403391	-183416	805865



Коэффициенты, характеризующие деловую активность.

Наименование	Периоды расчета												
	I кв. 2011 г.	II кв. 2011 г.	III кв. 2011 г.	IV кв. 2011 г.	I кв. 2012 г.	II кв. 2012 г.	III кв. 2012 г.	IV кв. 2012 г.	I кв. 2013 г.	II кв. 2013 г.	III кв. 2013 г.	IV кв. 2013 г.	I кв. 2014 г.
Рентабельность активов, %	0,02	0,06	1,02	1,46	0,46	0,44	0,43	-12,48	-0,73	-4,69	-1,47	-11,10	5,21
Норма чистой прибыли, %	0,56	0,30	1,63	0,87	9,09	1,83	0,53	-12,76	-20,97	-23,50	-3,26	-10,41	255,61

Исходя из данных финансового состояния признаки преднамеренного банкротства в исследуемом периоде отсутствуют.

Таким образом, Общество с ограниченной ответственностью "Асфальтобетонный завод № 1" не имеет реальной возможности сохранить производственную базу, восстановить свою платежеспособность и погасить накопившуюся задолженность перед кредиторами. При этом должник обладает необходимым имуществом для покрытия судебных расходов связанных с проведением процедуры банкротства.

Анализ финансового состояния должника показал, что восстановление его платежеспособности невозможно, а так как в процедурах финансового оздоровления и внешнего управления одной из целей является восстановление платежеспособности, то введение данных процедур нецелесообразно.

Следовательно, рекомендуемой процедурой банкротства, по результатам проведения анализа финансового состояния, является конкурсное производство.

Зав. кафе	Гавриков, О.В.			ВКР-2069059-21.03.02-130496-2017
Руководитель	Улицкая Н.В.			УПРАВЛЕНИЕ ПРЕДПРИЯТИЕМ КАК ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ НА ПРИМЕРЕ АСФАЛЬТОБЕТОННОГО ЗАВОДА №1
ПРАВО	Улицкая Н.В.			ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА НА ПРИМЕРЕ АСФАЛЬТОБЕТОННОГО ЗАВОДА №1
Экономика	Улицкая Н.В.			студия лист листов
				ВКР 3 4
Начальник	Белякова Е.А.			Анализ финансового состояния ООО "Асфальтобетонный завод № 1"
Студент	ЧЕКИН С.В.			Пензенский ГУАС каф. "Кадастр недвижимости и право", гр. ЗИК-41

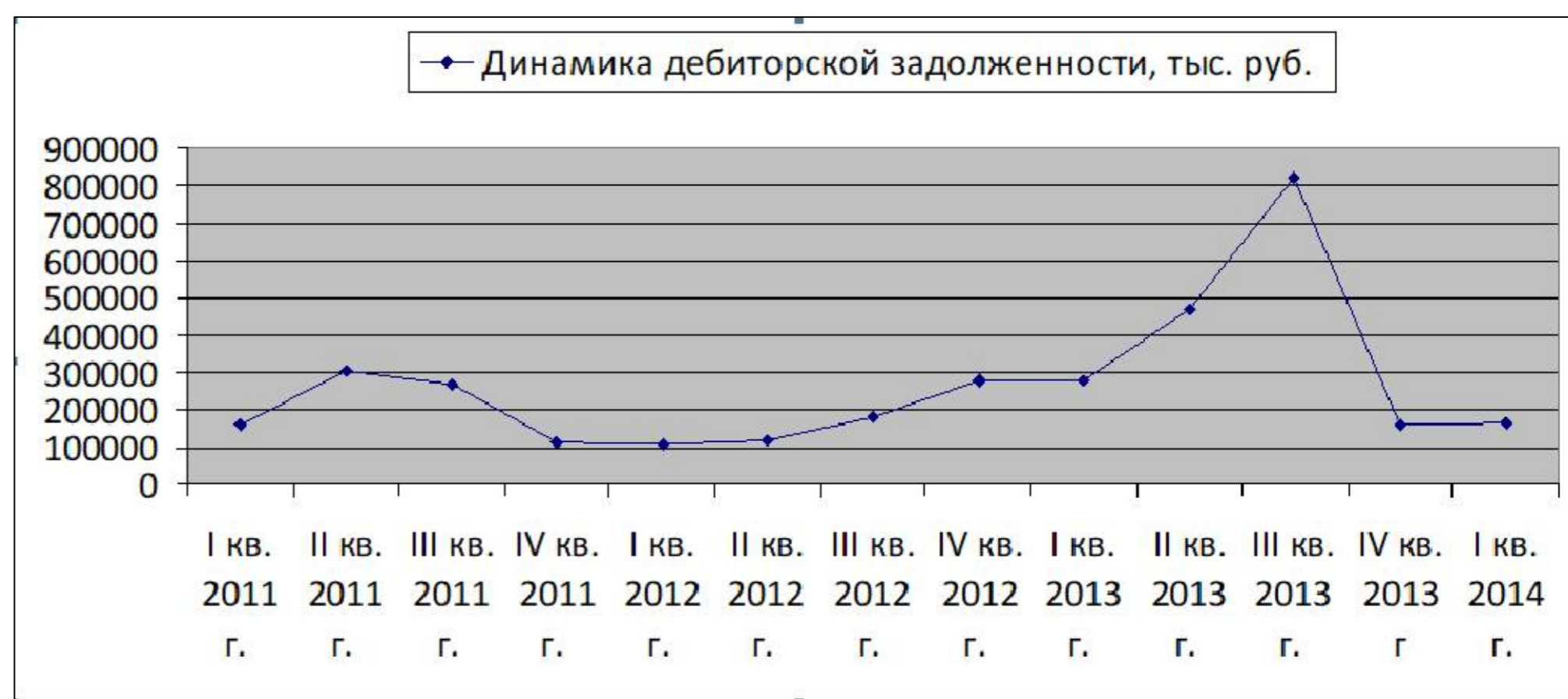
Предложение 1.

Восстановление "Асфальтобетонный завод №1"

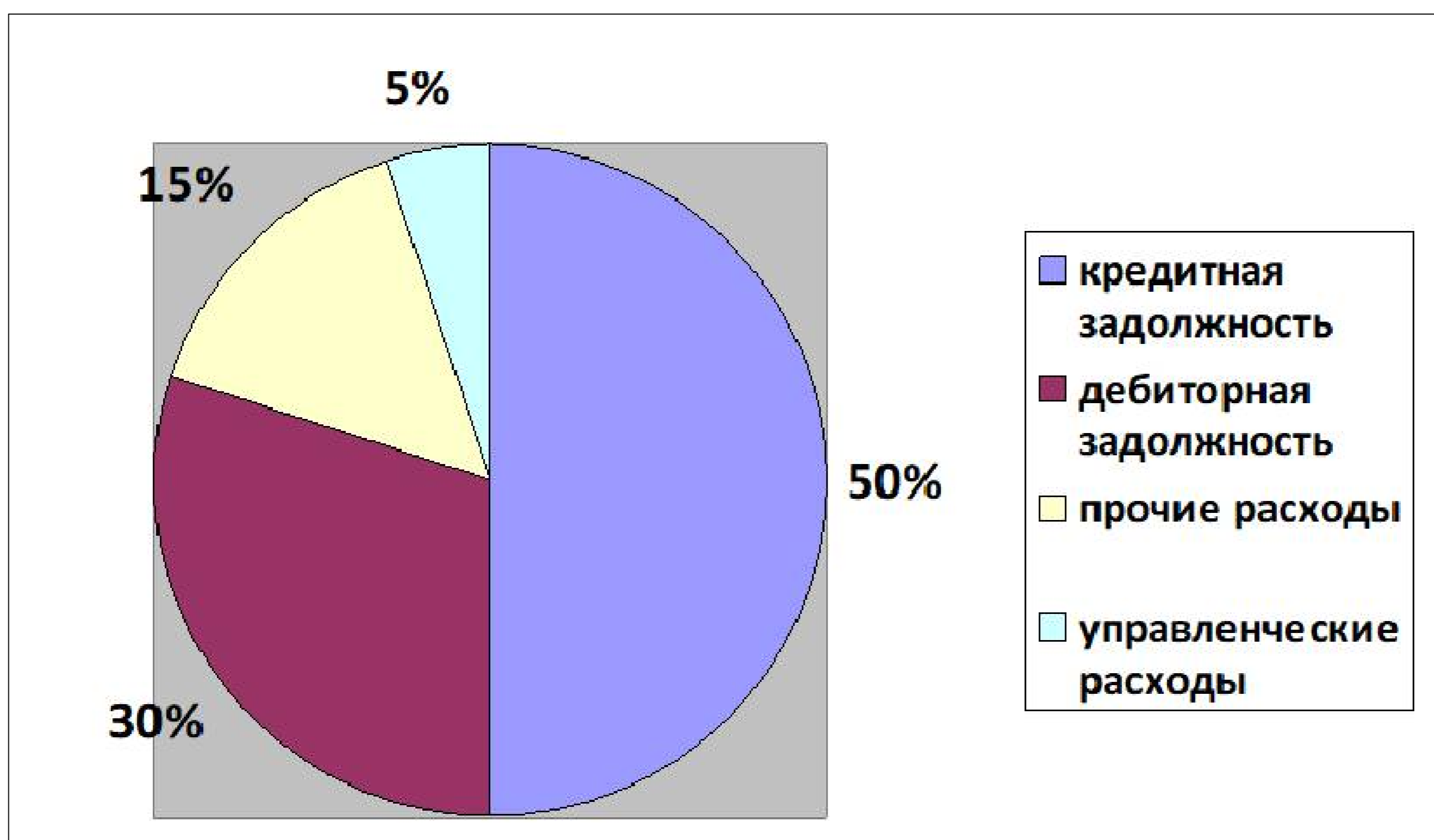
Динамика краткосрочной кредиторской задолженности, тыс. руб.

Наименование	Периоды расчета												
	I кв. 2011 г.	II кв. 2011 г.	III кв. 2011 г.	IV кв. 2011 г.	I кв. 2012 г.	II кв. 2012 г.	III кв. 2012 г.	IV кв. 2012 г.	I кв. 2013 г.	II кв. 2013 г.	III кв. 2013 г.	IV кв. 2013 г.	I кв. 2014 г.
Сумма краткосрочной кредиторской задолженности на конец периода, тыс. руб.	146060	382196	368728	243179	207163	275005	324091	574199	600137	892110	1224176	381623	578304
Прирост краткосрочной кредиторской задолженности за период, тыс. руб.	-	236136	-13468	-125549	-36016	67842	49086	250108	25938	291973	332066	-642553	-3319

Динамика дебиторской задолженности, тыс. руб.



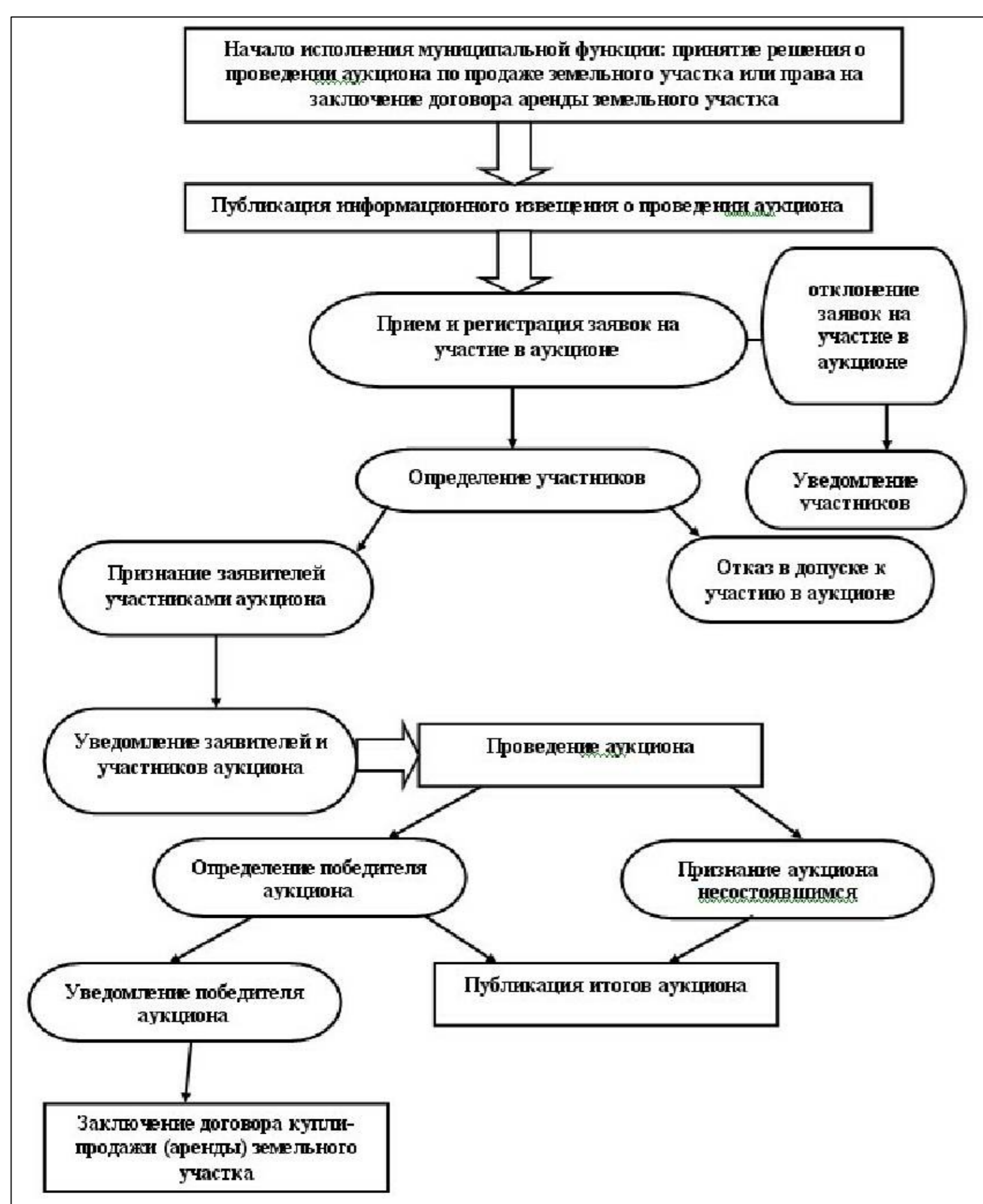
Виды задолженностей



Предложение 2

Отчет о прибылях и убытках (в тыс. руб.)

Порядок аукциона



Наименование статей	Периоды расчета												
	I кв. 2011 г.	II кв. 2011 г.	III кв. 2011 г.	IV кв. 2011 г.	I кв. 2012 г.	II кв. 2012 г.	III кв. 2012 г.	IV кв. 2012 г.	I кв. 2013 г.	II кв. 2013 г.	III кв. 2013 г.	IV кв. 2013 г.	I кв. 2014 г.
Выручка	12638	137389	432698	946101	27145	144232	524367	780406	28447	212529	643824	772744	15525
Себестоимость	-5994	-118277	-370829	-828214	-19512	-136267	-501056	-828415	-33246	-239845	-643236	-826652	-20787
Коммерческие расходы	-	-	-	-34	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Управленческие расходы	-4491	-10340	-17528	-26598	-5809	-5941	-20962	-29220	-	-	-	-	-
Прибыль (убыток) от продаж	2153	8772	44341	91255	1824	2024	2349	-77229	-4799	-27316	588	-53908	-5262
Проценты к получению	119	119	119	119	-	63	116	1649	-	-	-	-	-
Проценты к уплате	-397	-5139	-11883	-18316	-2810	-4921	-6278	-7512	-1578	-3174	-4787	-5856	-
Прочие доходы	6189	21664	36640	61628	8020	59685	79066	126280	5864	73871	105279	115098	52097
Прочие расходы до налогообложения	-7876	-24767	-59996	-122969	-3914	-53414	-71591	-75934	-5161	-43826	-71536	-85491	-6549
Прибыль (убыток) до налогообложения	188	649	9221	11717	3120	3473	3662	-32746	-5674	-445	29544	-30157	40286
Прочее	-10	-	-	-	-	-	-	-66808	-290	-49491	-50515	-48734	-603
Чистая прибыль (убыток)	71	418	7065	8240	2467	2639	2772	-99554	-5964	-49936	-20971	-80419	39683

Общая сумма неполученных денег в бюджет города Пензы за 3 года не функционирования предприятия составила: 5млрд рублей

Зав.кар.	Гавриков О.В.			ВКР-2069059-21.03.02-130496-2017
Руководитель	Улицкая Н.В.			УПРАВЛЕНИЕ ПРЕДПРИЯТИЕМ КАК ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ НА ПРИМЕРЕ АСФАЛЬТОБЕТОННОГО ЗАВОДА №1
Право	Улицкая Н.В.			РАСЧЕТ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ КАК ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА
Экономика	Улицкая Н.В.			ВКР 4 4
Нормоконтроль	Белякова Е.А.			ВАРИАНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА
Студент	Чекин С.В.			Пензенский ГУАС каф. "Кадастр недвижимости и право", гр. ЭИЖ-41