

Рынок жилья: безопасность сделок

Недвижимое имущество в настоящее время все чаще является объектом той или иной гражданско-правовой сделки. С включением недвижимости в систему рыночного оборота широкое применение стали получать сделки купли-продажи, мены, дарения, наследования, залога, доверительного управления и другие. В соответствии с Гражданским кодексом собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества (в том числе и жилого помещения) любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц, а именно:

1. отчуждать свое имущество в собственность другим лицам (например, по договорам купли-продажи, дарения, мены, аренды, а также по завещанию);

2. передавать другим лицам, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом (например, сдавать помещение по договору найма);

3. передавать имущество в залог и обременять его иным образом.

Право собственности охраняется законом. И вместе с тем, несмотря на принимаемые меры в области законодательства и правоприменительной практики, совершение незаконных сделок с жильем является одной из важных проблем в настоящее время. К сожалению, «совершенствуются» приемы использования юридической неосведомленности граждан, решивших по собственному усмотрению распорядиться своим жильем или приобрести его.

Деятельность правонарушителей в жилищной сфере приобрела столь масштабный характер, что покупателя (или продавца) недвижимости на каждом шагу поджидает реальная опасность стать объектом мошенничества.

Одним из факторов, определяющих развитие цивилизованных рыночных отношений, является проблема безопасности сделок на рынке

жилья, поскольку люди опасаются в него вступать, рискуя быть обманутыми. Круг традиционных участников сделки на рынке жилья расширился: кроме покупателя и продавца, включается, как правило, третья сторона — посредник, в качестве которого выступает либо риэлтерская фирма, либо частный маклер. В указанных сделках все большую роль играют коммерческие банки, биржи, страховые и строительные компании, инвестиционные фонды и другие рыночные институты, а также государственные органы, осуществляющие регистрацию сделок с недвижимым имуществом.¹

Следует отметить, что в целях упорядочения отношений на жилищном рынке за последние годы принят ряд новых нормативно-правовых актов, которые прямо или косвенно регулируют отношения по обеспечению прав граждан при осуществлении ими сделок, связанных с жильем.

Так, Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с последующими изменениями и дополнениями) от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ² содержит меры по упорядочению и цивилизованному развитию рынка недвижимости и, главное, по обеспечению гарантий прав собственников недвижимого имущества. Реализация данного Закона потребовала принятия дополнительных нормативно-правовых актов, обеспечивающих создание системы учреждений юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, введение Единого государственного реестра прав, фиксирующего все данные на объекты недвижимого имущества. Правительством РФ приняты подзаконные акты по обеспечению практического осуществления данного Закона. Так, Постановлением от 18 февраля 1998 г. № 219 утверждены Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, который позволил обеспечить унифицированную в пределах России систему записей о правах на недвижимое имущество и о совершаемых с ним сделках. Реестр содержит описание объекта, записи о праве собственности и другие сведения, обеспечивающие полную характеристику данного жилого помещения. Вышеизложенное означает, что гражданин, решивший

¹ Крашенинников Т.В. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. М., 2000. С. 79.

² См.: Собрание законодательства РФ. 1997. № 30.

приобрести жилой дом (квартиру), может получить исчерпывающую информацию об интересующем его объекте в органе государственной регистрации недвижимости.¹

Учреждения регистрации могут проводить правовую экспертизу, направлять юридическим лицам, гражданам, государственным органам и организациям запросы с целью получения сведений и документов, необходимых для государственной регистрации прав и выявлять основания для приостановления или отказа в регистрации. В подготовительной стадии находится проект закона «О риэлтерской деятельности в Российской Федерации», который призван обеспечить правовое регулирование рынка недвижимости. Например, он должен будет предусмотреть нормы, устанавливающие имущественные гарантии со стороны риэлтеров перед клиентами в целях обеспечения безопасности сделок, т.е. если произведена неправомерная сделка, то ущерб пострадавшему должен быть возмещен риэлтерской фирмой.

В данном аспекте существенными являются изменения к Гражданскому Кодексу РФ от 30 декабря 2004 года, определяющие государственную поддержку собственников жилых помещений, которые не вправе истребовать их от добросовестных приобретателей, а также добросовестных приобретателей, от которых было истребовано жилое помещение. При этом компенсация за счет казны Российской Федерации должна составлять сумму реального ущерба, но не может превышать одного миллиона рублей.²

Введение обязательного порядка государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество служит определенным препятствием для заключения незаконных сделок. Поэтому вполне справедливо, что государство, не обеспечив защиты участников рынка жилья, будет рассчитываться с потерпевшими за свой счет. Правда, следует отметить, что правоприменительная практика в данном аспекте на сегодняшний день существенно не изменилась.

Юридическая неосведомленность граждан приводит к тому, что они довольно часто не могут купить или продать жилье

¹ Грудцына Л.Ю. Новое жилищное законодательство в вопросах и ответах. М., 2005. С. 543

² О внесении изменений в ст. 223 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: Федеральный закон № 217-ФЗ от 30 декабря 2004// Российская газета. 2004. 31 декабря.

без посредника. В таком случае следует обратиться к услугам риэлтерской фирмы, имеющей законную лицензию на этот вид деятельности. Удостовериться в подлинности лицензии и выяснить степень надежности фирмы можно в органе местного самоуправления, правомочном выдавать такого рода лицензии. Фирмы обязаны осуществить проверку юридической чистоты сделки на предмет возможных претензий других лиц на продаваемую квартиру (жилой дом). Вполне понятно, что участникам сделки купли-продажи не следует обращаться к услугам посредников, не имеющих лицензии на осуществление риэлтерской деятельности, и уж тем более никому (даже представителю риэлтерской фирмы), не передавать свои документы, не оформлять генеральную доверенность и т.д.

Было бы нелишним акцентировать внимание на моменте передачи денег сторонами по договору купли-продажи. Расчет по сделке должен происходить только между покупателем и продавцом, а не с фирмой, которая выступает в роли посредника, при этом желательно присутствие доверенных лиц. В целях обеспечения безопасности сделки можно было бы порекомендовать покупателю присутствовать при оформлении всех документов, относящихся к ее совершению, вплоть до государственной регистрации договора и снятия с регистрационного учета в жилищных органах бывших жильцов квартиры.

Использование фальшивых документов — один из самых опасных способов, наносящих добросовестному участнику сделки значительный финансовый урон. При этом не имеет значения, первичные это документы (свидетельство о собственности, полученное при приватизации жилья) или вторичные (договор купли-продажи, дарения или генеральная доверенность). Достижения копировальной техники, к сожалению, в данном случае оказывают мошенникам неоценимую услугу. Порой даже производится подделка паспорта владельца квартиры. Без специальной экспертизы бывает затруднительно определить подлинность документа, поэтому у нотариуса может и не возникнуть никаких подозрений, и он удостоверит договор купли-продажи. Преступные манипуляции с продажей квартир происходят чаще всего, когда жилье оказывается во временном пользовании мошенников (например, сдано им внаем или в аренду), которые имеют время и возможность выдать себя за собственников квартиры, получить деньги за ее продажу и скрыться.

Не исключаются, к сожалению, случаи одномоментной продажи квартиры сразу нескольким лицам. В таких ситуациях продавец имеет несколько экземпляров поддельных документов, устанавливающих его право собственности на жилое помещение. Такими документами могут быть свидетельство о праве собственности, выдаваемое при приватизации жилья, договор купли-продажи жилья или дарения, свидетельство о праве на наследство. При этом стороны договариваются о форме сделки: купли-продажа, дарение, пожизненное содержание с иждивением и иных формах. Но в основе каждой из этих сделок будет лежать продажа одного и того же жилья нескольким лицам¹.

Продать жилье нескольким покупателям одновременно в одиночку практически невозможно, и обычно подобные сделки заключаются в створе с сотрудниками жилищно-эксплуатационных организаций и органов государственной регистрации недвижимости. В подобных случаях продавец для убедительности приглашает покупателя оформить договор у нотариуса для подтверждения юридической безупречности сделки. После подписания и вручения покупателю экземпляра договора продавец, естественно, требует уплаты оговоренной суммы. И, как правило, расчет производится, хотя договор не имеет юридической силы без его государственной регистрации, а продавец от нее уклоняется, так как квартира уже «продана» в таком же порядке. В таких случаях чрезвычайно необходима юридическая осведомленность добросовестной стороны. Поскольку сделка считается заключенной только после ее регистрации в соответствующем муниципальном органе, то покупатель вправе настаивать на окончательной передаче денег по договору только после прохождения данной процедуры.

Распространенной формой обмана доверчивых клиентов на рынке жилья является сбор денежных задатков под договор купли-продажи жилого помещения или его найма. Владельцы квартиры (как мнимые, так и настоящие), показывают квартиру нескольким клиентам и в случае заинтересованности в покупке берут задаток в размере 10–15% стоимости с условием продажи квартиры через оговоренный сторонами срок, например, неделя или две. Для убедительности потенциальным покупателям вручаются расписки в получении задатка и копии документов, подтверждающих право собственности продавца на жилое

¹ Наресков В.В. Ипотека для приобретения жилья. СПб., 2005. С. 43.

помещение. После получения задатка от нескольких покупателей квартира продается одному из них. Продавцы исчезают, а новый собственник квартиры вынужден разбираться с другими пострадавшими покупателями.

По данным Независимой ассоциации покупателей, этот способ обмана приносит ловкачам довольно крупные суммы.¹ Так, были случаи, когда одни мошенники собирали по десять и более задатков и исчезали. Безусловно, надо быть готовым к подобному исходу и обезопасить себя при совершении указанных сделок. Так, в обмен на задаток можно потребовать у продавца документы на владение квартирой (свидетельство о собственности, договор о передаче собственности — при приватизации жилья, или вторичные документы — договор купли-продажи, мены, дарения и др.). В данном случае вероятность обмана будет гораздо меньше.

Разумеется, это не исчерпывающий перечень ситуаций обмана граждан на рынке жилья. Рассмотрим еще один из наиболее актуальных видов сделок с жилыми помещениями в интересующем нас аспекте.

Во все времена сдача квартиры (дома) или отдельных комнат для многих была источником дополнительного дохода. Причем, законом дозволены сделки, как с собственным жильем, так и с жилыми помещениями в государственном и муниципальном фонде. По договору коммерческого найма граждане могут сдавать лишь то жилье, которое им принадлежит по праву собственности. Размер платы за сдаваемое жилое помещение устанавливается в этом случае соглашением сторон и оформляется письменным договором найма. Порядок сдачи жилого помещения, находящегося в пользовании нанимателя в государственном и муниципальном жилищном фонде, иной. Жилое помещение в указанном фонде предоставляется нанимателем в пользование другому лицу на условиях договора поднайма с согласия наймодателя. Плата за пользование жилым помещением и коммунальные услуги по договору поднайма устанавливаются соглашением сторон, и, в отличие от ранее действовавшего законодательства, ее размер новый Жилищный Кодекс РФ не ограничивает, констатируя лишь факт возмездности договора. Как договор найма, так и договор поднайма совершаются в письменной форме и не требуют нотариальной или государственной

¹ Стефанова А.В. Жилье: Как грамотно распорядиться. СПб., 2005. С. 20.

регистрации. О его наличии должны быть извещены жилищно-эксплуатационная организация, в ведении которой находится жилой дом, а также налоговая инспекция. Следует отметить, что эти требования выполняются лишь незначительной частью лиц, сдающих жилье внаем или в поднаем. Правоприменительная практика показывает, что стороны не всегда заключают договор, лишая себя правовых оснований в случае возникновения спорных отношений.

Одной из частых проблем на рынке сдачи жилья является недобропорядочное поведение нанимателя, который может оставить собственнику квартиру в таком неприглядном виде, что ее ремонт зачастую обходится дороже полученной за наем суммы. Нередко собственнику приходится оплачивать немалые счета за междугородные телефонные переговоры, о факте которых становится известно лишь спустя некоторое время. В таких случаях потерпевшей стороне может помочь лишь судебное разбирательство спорной ситуации.

Достаточно часто встречаются ситуации, при которых наниматель вселяется по письменному, но нигде не зарегистрированному, договору в жилое помещение, а по истечении срока договора отказывается выезжать из нанятого жилья и даже оплачивать его. В адвокатской практике автора данной статьи фигурировало гражданское дело о выселении, фабула которого заключалась в следующем. Житель г.Екатеринбурга гражданин М. заключил в письменной форме договор с гражданином С. о сдаче квартиры в наем. Незадолго до окончания срока, М. устно предупредил С. о необходимости квартиры ему самому. Наниматель воспользовался тем, что предупреждение о прекращении договора не было письменно зафиксировано и в дальнейшем отрицал получение уведомления от собственника квартиры, отказываясь выезжать из нее, утверждая, что договор автоматически пролонгирован. Помимо этого, гражданин С. еще и предъявил встречное исковое требование о признании преимущественного права на возобновление договора найма, возмещении убытков, причиненных односторонним отказом от договора и компенсации расходов по оплате услуг представителя в суде. В результате рассмотрения дела Октябрьский федеральный районный суд оставил иск собственника квартиры без удовлетворения.

Таким образом, чтобы восстановить свои права и выселить незаконно проживающего нанимателя, собственник вынужден обращаться

в суд, теряя время и деньги, претерпевая моральные переживания. Иногда такие дела длятся значительное время, в течение которого правонарушитель продолжает проживать в незаконно занимаемой квартире. В убытке оказывается лишь ее владелец.

Известно немало фактов, когда лицо, получившее жилое помещение по договору найма, сдает его другим гражданам, а случается, и продает по фальшивым документам. Специалисты в области борьбы с правонарушениями в жилищной сфере делят аферы при найме жилья на три вида:

1. наем жилья, как ступенька для последующего отчуждения квартиры от собственника и для ее продажи;
2. извлечение выгоды, но не владельцем квартиры, а нанимателем путем ее пересдачи другим лицам по более высокой цене;
3. самовольный захват жилья, при котором гражданин не может попасть в собственную квартиру, а проживающие в ней наниматели отказываются и от оплаты жилья, и от выселения из него.

Начинается судебная тяжба, в результате которой материальные затраты намного превышают ту выгоду, которую собственник получил от сдачи квартиры внаем. Не следует забывать и о психологических переживаниях, испытываемых пострадавшим лицом. Криминалисты и практики риэлтерских фирм утверждают, что гарантий, обеспечивающих полную безопасность таких сделок, не существует, поскольку обман может принимать самые разнообразные формы.¹

Безусловно, разумнее и надежнее всего – предложить жилье хорошим знакомым, испытывающим необходимость в улучшении жилищных условий или желающим разъехаться со своими родственниками. При этом плата чаще всего бывает невысокой, но гарантированной, равно как и спокойствие за содержание, и сохранность жилья.

Другой вариант — сдать жилье с помощью риэлтерской фирмы, которая возьмет на себя все обязательства по охране прав и законных интересов гражданина, сдающего жилое помещение внаем или в поднаем. Услуги таких фирм обходятся гражданам в пределах 15% платы, получаемой ими от сдачи жилого помещения.

¹ Стефанова А.В. Указ соч. С. 17

Кроме того, весьма важной является продуманность содержания самого договора найма. Кроме подробных паспортных данных сторон, следует детально описать объект договора. Исходя из требований Гражданского Кодекса, объектом договора найма жилого помещения может быть только изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, а именно квартира, дом, часть квартиры или жилого дома. Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Помещение, предоставляемое гражданам для проживания, должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям и быть не менее размера, определяемого законодательством Российской Федерации и ее субъектов (ст.15 ЖК РФ).

Безусловно, в договоре следует указать срок, на который сдается жилое помещение. Согласно ст. 683 Гражданского Кодекса РФ, договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, он считается заключенным на пять лет. Закон допускает заключение краткосрочного договора (до одного года). При этом если договором не предусмотрено иное, права нанимателя существенно ограничиваются – он, например, не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок, не может сдавать в поднаем жилое помещение, производить замену нанимателя.

Кроме того, договор должен содержать запрет на использование квартиры под офис или какие-либо коммерческие заведения, что вытекает из смысла ст. 288 ГК РФ, которая гласит, что жилые помещения предназначены только для проживания граждан. За использование жилого помещения не по назначению, т.е. в иных, кроме жилья, целях, оно может быть изъято у собственника в судебном порядке. Не имеет значения то обстоятельство, что в квартире проживал наниматель, а не сам хозяин. Ведь наряду с Гражданским Кодексом, ст. 30 Жилищного Кодекса РФ возлагает на собственника бремя содержания жилого помещения и обязанность поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии. В случае неисполнения им указанных требований закона суд по иску органа местного самоуправления вправе принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику

средств, вырученных от продажи, за вычетом расходов по исполнению судебного решения (ст. 293 ГК).

Одним из важных элементов договора является размер платы за жилое помещение, который устанавливается по соглашению сторон. Оплата должна производиться нанимателем в сроки, предусмотренные договором, а если они не предусмотрены — ежемесячно до 10-го числа следующего за прожитым месяца (ст. 682 ГК РФ, ст. 155 ЖК РФ).

При определении размера платы за сдачу внаем жилого помещения собственник довольно часто задается вопросом о налогах. Стремясь снизить размер налогообложения, стороны указывают в договоре одну сумму, а договариваются о другой, более высокой. Однако при таком способе ухода от налогов собственник может оказаться в положении обманувшего самого себя. Ведь впоследствии недобросовестный наниматель может настаивать на выплате лишь суммы, обозначенной в договоре. Приходится признать, что никто не вправе заставить увеличить ее до окончания срока действия договора, т.е. платить больше, чем зафиксировано.

Учитывая все вышесказанное относительно договора найма жилого помещения, представляется необходимым продумать степень защиты наймодателя. Ведь после выезда нанимателя может выясниться, что не оплачены счета за междугородные разговоры и телеграммы, передаваемые по телефону, вывезены предметы домашнего обихода, повреждены стены, полы, сантехника и прочее оборудование квартиры.

Прежде всего, указанная защита должна носить имущественный характер. Размер такой защиты должен быть отражен в договоре найма жилого помещения, а владельцу квартиры одновременно с заключением договора могут быть переданы вещи или деньги, представляющие собой своего рода залог, как способ обеспечения исполнения обязательств нанимателем. При добросовестном исполнении договора нанимателем собственник жилья обязан вернуть ему указанную сумму или вещи.

Представляется также возможным учесть и инфляцию, в условиях которой в качестве одного из эффективных средств защиты законных интересов кредитора может послужить положение в договоре о том, что денежное обязательство должно быть исполнено не в рублях, а в определенной валюте (долларах, евро). Таким образом, кредитор

(наймодатель) сможет обезопасить себя от негативных последствий инфляции.¹

Одним из вариантов защиты наймодателя можно предложить включение в договор пункта о необходимости при выезде из квартиры подтвердить отсутствие каких-либо финансовых и прочих материальных задолженностей. Например, наниматель должен будет предоставить собственнику документ, подписанный соответствующими организациями (междугородная телефонная станция, домоуправление и т.д.). Если принять во внимание правила проживания в местах временного пребывания (гостиницы, санатории, профилактории и т.д.), то по аналогии с ними в договорных отношениях по найму жилья, также носящему временный характер, наниматель должен будет самостоятельно побеспокоиться о сдаче квартиры хозяину.

Изначально при определении размера оплаты в договоре могут учитываться обязательства нанимателя по ремонту снимаемой квартиры, оплате жилищно-коммунальных услуг, оснащению жилья мебелью и хозяйственным оборудованием. Все это должно получить отражение в договоре найма, желательно с указанием денежного эквивалента данных затрат.

Таким образом, если говорить о практике осуществления тех или иных сделок с жилыми помещениями, то нельзя обойти вниманием и способы преодоления обозначенных проблем. На Западе существует отлаженный механизм страхования сделок с недвижимостью. В России тоже можно застраховать свою собственность, но наши граждане к такому виду услуг прибегают редко. В качестве альтернативного решения указанных выше проблем, представляется необходимым всевозможными способами преодолевать тотальную юридическую неосведомленность наших сограждан. Одним из вариантов такого преодоления можно предложить специальные рекомендации участникам рынка жилья:

1. При намерении заключить сделку с недвижимостью (куплю-продажу, наем, дарение и т.д.), прежде всего, необходимо посетить юридическую консультацию и выяснить все проблемные аспекты предстоящего договора.

¹ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. М., 2005. С. 787.

2. Прежде, чем приступить к заключению договора, было бы нелишним ознакомиться с правилами оформления документов и возможными видами мошенничества в сфере жилищных отношений (об этом можно узнать в риэлтерской фирме, в юридической консультации, из специальной литературы и т.д.).
3. Рекомендуются избегать обмана государства в вопросах уплаты налогов. Можно потерять больше, чем полученный доход.
4. Заключать договор необходимо только с собственником жилого помещения, а не с его доверенным лицом (доверенность может быть фиктивной). Если данной ситуации не избежать, то разумно потребовать подтверждения полномочий доверенного лица от самого собственника.
5. Весьма полезной может оказаться проверка правового статуса жилого помещения за последние несколько лет (как часто квартира была предметом сделок, кто являлся собственником жилья и т.д.). Это можно сделать и через регистрирующие органы (которые по новому законодательству не вправе отказать в такой информации)¹, и через домоуправление. Эффективным шагом в этом плане может стать общение с соседями по дому.
6. Заключая договор, необходимо обращать внимание на реквизиты правоустанавливающих документов на собственность (договоры приватизации, купли-продажи, мены и т.д.). В случае сомнений, заключение договора можно отложить и тем временем посетить организации, выдавшие эти документы и получить подтверждение содержащейся в документах информации.
7. Вместо передачи продавцу задатка за жилье можно заключить с ним договор о намерениях покупки квартиры (своего рода предварительный договор). Обсуждая содержание договора, необходимо включить в него все, интересующие стороны, условия и оговорить все возможные последствия несоблюдения данных условий.
8. При сдаче жилья по договору найма целесообразно все же застраховать имущество, передаваемое в наем.

¹ О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №196-ФЗ от 22 декабря 2004 г. // Российская газета. 2004. 31 декабря.

Эти и другие правила поведения участников рынка жилья, отмеченные ранее в данной статье, могут способствовать обеспечению безопасности сделок в жилищных правоотношениях.

Т.М. Звездина

Правовое значение уставного капитала хозяйственных обществ

Хозяйственное общество, как и любое другое юридическое лицо, должно обладать обособленным имуществом, так как признак имущественной обособленности называется законодателем в числе основополагающих признаков, позволяющих выделить юридическое лицо, как субъект гражданского права (п.1 ст. 48 Гражданского кодекса РФ, далее – ГК РФ). Изначальное обособление имущества хозяйственного общества происходит путем формирования уставного капитала. Структура и размер уставного капитала зависят от конкретной организационно-правовой формы хозяйственного общества.

Уставный капитал хозяйственных обществ представляет собой зарегистрированную в учредительных документах совокупность стоимости вкладов участников или номинальной стоимости акций, приобретенных акционерами общества (п.1 ст.90, п.1 ст.99 ГК РФ).

В соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.07.98 г. № 34н¹, величина уставного (складочного) капитала, зарегистрированная в учредительных документах как совокупность вкладов (долей, акций, паевых взносов) учредителей (участников) организации, отражается в бухгалтерском балансе организации (п.67). Поэтому к основным характеристикам уставного капитала некоторые авторы относят то, что, во-первых, его величина не только отражается по балансу, но и закрепляется в учредительных документах юридического лица. Во-вторых, он образуется за счет имущества и средств, полученных от учредителей².

По мнению Г.С. Шапкиной, понятие уставного капитала достаточно условно. Это есть денежное выражение стоимости

¹ См.: Экономика и жизнь. 1998. № 36.

² См.: Ломакин Д.В. Акционерный и уставный капитал: соотношение понятий по действующему законодательству// Право и экономика. 1996. №15/16. С. 5.