

*Антосик Ю.В.*

*студент*

*5 курс, факультет «Экономика, сервис и предпринимательство»*

*ИСОиП (филиал) ДГТУ в г. Шахты*

*Россия, г. Шахты*

*Зиброва Н.М., кандидат экономических наук, доцент*

*Доцент кафедры «Управление и предпринимательство»*

*ИСОиП (филиал) ДГТУ в г. Шахты*

*Россия, г. Шахты*

## **ОТКРЫТИЕ ФИЛИАЛА ДЛЯ АГЕНТСТВА НЕДВИЖИМОСТИ**

**Аннотация:** *Статья «Открытие филиала для агентства недвижимости» подготовлена в рамках научно-исследовательской деятельности в процессе обучения.*

*Цель данной статьи заключается в том, чтобы рассмотреть и изучить чем отличаются между собой обособленные подразделения юридических лиц. Так же целью является определение возможности открытия филиала для уже существующего агентства недвижимости.*

**Ключевые слова:** *Филиал, технико-экономические показатели, представительство, организационно правовая форма, кворум.*

**Annotation:** *The article "Opening a branch for a real estate agency" was prepared as part of research activities in the learning process.*

*The purpose of this article is to review and study the differences between the separate divisions of legal entities. The goal is also to determine the possibility of opening a branch for an existing real estate agency.*

**Keywords:** *Branch, technical and economic indicators, representation, legal form, quorum.*

Открытие филиала для какой-либо организации является довольно серьезным шагом, требующим тщательной продуманности и предусмотрения рисков, так как это может привести к структурным изменениям предприятия.

Прежде всего стоит понимать, что представляет собой филиал предприятия. В соответствии с п. 2 ст. 55 ГК РФ филиалом является обособленное подразделение юридического лица, расположенное вне места его нахождения и осуществляющее все его функции или их часть, в том числе функции представительства.

Первым этапом открытия филиала будет принятие решения о его создании. Процедура принятия решения об открытии филиала отличается в зависимости от организационно-правовой формы юридического лица. Каков порядок открытия филиала общества с ограниченной ответственностью? В обществах с ограниченной ответственностью органом, принимающим решение о создании филиала, является общее собрание участников Общества с ограниченной ответственностью. Согласно п. 1 ст. 5 Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ (ред. от 23.04.2018) «Об обществах с ограниченной ответственностью» обязательный кворум участников, необходимый для принятия такого решения, составляет не менее двух третей голосов от общего числа участников ООО. При этом в уставе ООО может быть предусмотрен другой порядок - с большим числом голосов, необходимых для принятия такого решения. Кроме того, уставом компании может быть предусмотрено, что принятие решения о создании филиала относится к компетенции совета директоров (подп. 7 п. 2.1 ст. 32 Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ (ред. от 23.04.2018) «Об обществах с ограниченной ответственностью»).

Оформляется принятие такого решения протоколом общего собрания участников либо решением единственного участника или протоколом заседания совета директоров. Что касается акционерного общества, то здесь решение о создании и регистрации филиала может приниматься как общим собранием акционеров, так и советом директоров общества при условии прямого указания в уставе акционерного общества на это. Таким образом, решение об открытии

филиала в акционерном обществе оформляется либо протоколом общего собрания акционеров, либо протоколом заседания совета директоров. Для того, чтобы понять необходимость открытия филиала, нужно так же учитывать технико-экономические показатели, которые дают понять насколько это выгодно и целесообразно. Если эти показатели позволяют предприятию открыть филиал в другом городе, то начинается работа по принятию положений деятельности филиала.

Основной документ, регулирующий деятельность филиала, - это Положение о филиале (п. 3 ст. 55 ГК РФ, п. 4 ст. 5 Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ (ред. от 23.04.2018) «Об обществах с ограниченной ответственностью»). В этом документе должны содержаться основные положения деятельности филиала, порядок принятия решений руководителем филиала, цели и задачи создания такого обособленного подразделения. Положение о филиале утверждается органом юридического лица, к компетенции которого отнесено принятие указанного документа. Решение об утверждении Положения о филиале может быть оформлено как отдельным протоколом уполномоченного органа организации, так и включено в один протокол совместно с принятием решения об открытии филиала [1].

Далее так же следуют необходимые мероприятия:

- назначение руководителя филиала
- внесение в ЕГРЮЛ сведений о создании филиала
- постановка филиала на учет
- организация деятельности филиала

Рассмотрим технико-экономические показатели для агентства недвижимости ООО «Риэлти» для принятия решения об открытии филиала в другом городе.

Технико-экономические показатели - система измерителей, характеризующая материально-производственную базу предприятий (производственных объединений) и комплексное использование ресурсов. Они применяются для планирования и анализа организации производства и труда,

уровня техники, качества продукции, использования основных и оборотных фондов, трудовых ресурсов.

Информационной базой анализа являются материалы плановых документов, данные бухгалтерского и статистического учета и отчетности предприятия. Финансовая отчетность открытых акционерных обществ доступна не только для акционеров, но и размещается в интернете. Однако, другие организации ограничивают доступ к банку данных предприятия, информация о деятельности которого зачастую не только приобретает конфиденциальный характер, но и относится руководством предприятия к коммерческой тайне. Для целей анализа рекомендуется использовать ограниченное число исходных технико-экономических показателей.

Показатели выпуска продукции в натуральном выражении, товарная и реализованная продукция (объем продаж продукции) характеризуют во взаимосвязи производственную и торгово-сбытовую (коммерческую) стороны деятельности предприятия.

Показатели производственной мощности, среднегодовой стоимости основных производственных фондов (с учетом их периодической оценки) отражают потенциальные производственные возможности предприятия, размеры его недвижимого имущества.

Показатели среднегодовой численности промышленно-производственного персонала предприятия (численности работающих), объема денежных средств, направленных на оплату труда, не только имеют самостоятельное значение для оценки наличного числа рабочих мест на предприятии, уровня материальной обеспеченности рабочих, динамики этих параметров, но и являются исходными для расчета производительности труда, среднемесячной оплаты труда и т.д.

Показатели полной себестоимости товарной продукции, прибыли (убытка) отчетного периода отражают совокупные затраты и конечные результаты [2].

Рассмотрим технико-экономические показатели агентства недвижимости «Риэлти» за период 2016-2017 гг. в таблице 1.

**Таблица 1.**

**Технико-экономические показатели агентства недвижимости  
«Риэлти» за период 2016-2017 гг. [составлено автором]**

Показатель	Величина показателя		Отклонение	
	2016	2017	абсолютное	%
Выручка от реализации работ, услуг, тыс. р.	10466,0	10455,0	-11,0	-0,10
Среднесписочная численность персонала, чел., в том числе:	16	16		
- рабочие	16	16		
- руководители и специалисты	16	16		
- служащие	16	16		
Производительность труда, тыс. р./чел., в т.ч.	654,1	653,4	-0,7	-0,10
- рабочих	654,1	653,4	-0,7	-0,10
- руководители и специалисты	654,1	653,4	-0,7	-0,10
- служащие	654,1	653,4	-0,7	-0,10
Фонд оплаты труда персонала, тыс. р.	4012,2	4009,8	-2,4	-0,06
Среднемесячная заработная плата 1-го работника, руб.	16050	16040	-10	-0,06
Себестоимость продукции, услуг, тыс.р.	9195	9706	511	5,60
Затраты на 1 рубль реализации, р.	0,88	0,93	0,050	5,70
Прибыль от продажи работ, услуг, тыс. р.	1271,0	749,0	-522	-41,07
Рентабельность от продаж, %	13,80	7,70	-6,10	

На основании показателей таблицы 1 можно сделать следующие выводы, прибыль 2016 г. на предприятии ООО «Риэлти» уменьшилась с 10466,0 тыс. руб., до 10455,0 тыс. руб. в 2017 году, что составило -0,1%. Среднесписочная численность рабочих не изменилась, а производительность труда уменьшилась с 4012,2 тыс. руб. в 2016 г. до 4009,8 тыс. руб. в 2017 г., что составило -0,06%. Также изменилась среднемесячная оплата труда с 16050 до 16040р. В 2017 г. произошло увеличение себестоимости, это привело к понижению

рентабельности и увеличению затрат на 1 рубль реализации, на 0,05 руб. и составили 0,93 руб.

Рассмотрим то, как изменились некоторые из этих показателей на рисунке 4:



***Рисунок 1. Изменения технико-экономических показателей ООО «Ризлти»  
[составлено автором]***

Анализируя показатели ООО «Ризлти» за 2016-2017 годы можно сделать следующие выводы: уменьшилась прибыль от продаж, уменьшилась себестоимость продукции, а так же выручка от реализации.

Так как прибыль предприятия уменьшилась, то открытие филиала является нецелесообразным. В качестве альтернативы может быть предложено открытие представительства, что в дальнейшем может повлиять на рост прибыли предприятия.

Важное условие для определения подразделения - это наличие оборудованного рабочего места, находящегося вне места нахождения главного офиса [3].

Так же на основании "Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с

01.10.2019) ГК РФ Статья 55. Представительства и филиалы юридического лица (в ред. Федерального закона от 05.05.2014 N 99-ФЗ):

1. Представительством является обособленное подразделение юридического лица, расположенное вне места его нахождения, которое представляет интересы юридического лица и осуществляет их защиту.

2. Представительства не являются юридическими лицами. Они наделяются имуществом создавшим их юридическим лицом и действуют на основании утвержденных им положений.

Руководители представительств назначаются юридическим лицом и действуют на основании его доверенности.

Представительства должны быть указаны в едином государственном реестре юридических лиц [4].

Таким образом, за неимением возможности открытия филиала в другом городе, агентство недвижимости может открыть представительство для осуществления своей деятельности и привлечения новых клиентов.

### **Использованные источники**

1. Экономика и жизнь.  
[Электронный ресурс]. URL: <https://www.eg-online.ru/article/300256/> (дата обращения: 10.10.2019).
2. Информационно-образовательный портал Ханадеевой Е.А.  
[Электронный ресурс]. URL: [http://www.hanadeeva.ru/kyrcovoe\\_proektirovanie/osnovnie\\_TEP/index.html](http://www.hanadeeva.ru/kyrcovoe_proektirovanie/osnovnie_TEP/index.html) (дата обращения: 10.10.2019).
3. Практический онлайн-журнал Деловой мир.  
[Электронный ресурс]. URL: <https://delovoymir.biz/kak-otkryt-filial-ooo-v-drugom-gorode-poryadok-registracii-filiala.html> (дата обращения: 11.10.2019).
4. Гражданский кодекс РФ.

[Электронный ресурс]. URL:  
[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/2137d34030da23ed0f386d72ed9836b8e071abe4/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/2137d34030da23ed0f386d72ed9836b8e071abe4/) (дата обращения: 11.10.2019).