

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ РЫНКОМ НЕДВИЖИМОСТИ

Государственная собственность на объекты недвижимости принимает весьма многообразные формы. Так, во-первых, различают федеральную собственность, собственность субъектов Федерации и муниципальную собственность. Определение того, где же между ними лежит граница, - задача, которую государство сейчас пытается решить путем инвентаризации своего имущества. Особенно остро эта проблема стоит в Москве, Санкт-Петербурге и других крупных городах, где сосредоточено большое количество предприятий ВПК и силовых ведомств. Дело в том, что имущественные комплексы этих структур, например объекты социальной сферы, используются не только самими предприятиями. Вопрос их принадлежности - это вопрос о том, кто несет расходы, связанные с содержанием баз отдыха, пионерских лагерей и т.п., а также о том, кто имеет право на доходы от сдачи этой недвижимости в аренду. Еще более сложной проблемой является межевание земельных участков, т.е. определение границ федеральной, субфедеральной и муниципальной земли.

Во-вторых, государственная недвижимость, как правило, закреплена за различными госструктурами: ФГУПами и МГУПами (федеральными и муниципальными государственными унитарными предприятиями) и ГУ (государственными учреждениями). За ГУПами недвижимость закрепляется на праве хозяйственного ведения, а за ГУ - на праве оперативного управления. Различие в том, что оперативное управление не предполагает распоряжения имуществом, а при хозяйственном ведении это возможно, но с ограничениями. Например, используя недвижимость на праве хозяйственного ведения, ее можно сдавать в аренду. Правда, надо иметь в виду, что весь арендный доход (или его большая часть) подлежит перечислению в бюджет.

Недвижимость, не закрепленная ни за каким государственным предприятием или учреждением, является собственностью казны. От имени казны ею распоряжается соответствующий орган исполнительной власти: на федеральном уровне - ФАУФИ (Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом), а на уровне, например, Правительства Санкт-Петербурга - Комитет по управлению государственным имуществом (КУГИ).

Если ГУПы и ГУ используют недвижимость для собственной хозяйственной деятельности, то казенное имущество передается в аренду, доверительное управление или продается. Если собственник имущества не определен или отсутствует, то имущество признается казенным.

Инвестору или управляющему труднее всего работать с имуществом, находящимся в хозяйственном ведении ГУПов. Дело в том, что большая часть таких предприятий имеет двойное подчинение: за недвижимость ГУПы отвечают перед соответствующим органом исполнительной власти, а за собственную деятельность - перед отраслевым министерством или ведомством. Отсюда возникает необходимость двойного согласования всех действий в от-

ношении как ГУПа, так и самого предприятия. Кроме того, доходы от аренды недвижимого имущества, закрепленного за ГУПом, а также средства от его продажи, согласно законодательству, подлежат перечислению в бюджет, что совсем не интересно самому предприятию, которое несет расходы по содержанию недвижимости, но не имеет с этого прибыли.

Государственное регулирование при воспроизводстве активов происходит:

- путем административного управления: создание законов, постановлений, правил, инструкций, положений, регулирующих функционирование объектов недвижимости;

- введением механизма ответственности за нарушение нормативных требований при воспроизводстве активов, эксплуатации и сохранении созданных объектов недвижимости;

- путем контроля за соблюдением всеми субъектами рынка недвижимости установленных норм и правил совершения сделок, регистрации прав, лицензирования предпринимательской деятельности;

- путем косвенного управления эффективностью использования недвижимости: налогообложение, реализация целевых программ, предоставление льгот, установление норм амортизации; реформирование жилищно-коммунального хозяйства, выпуск ценных бумаг и жилищных сертификатов, развитие ипотечного кредитования и др.;

- комплексным решением вопросов землепользования, приватизации, развития инфраструктур;

- созданием государственной автоматизированной информационной системы учета объектов недвижимости; созданием государственного кадастра земель и др.

Государственное управление (регулирование) обеспечивается законодательно. Одновременно предусматривается разработка проектов ряда федеральных законов:

- о государственных и муниципальных землях;

- о государственном земельном кадастре;

- о землеустройстве;

- о оценке земель;

- о государственном регулировании и особенностях ограниченного оборота сельскохозяйственных земель;

- о землях городов и иных поселений;

- о порядке изъятия земельных участков в государственную и муниципальную собственность.

В соответствии с Концепцией управления государственным имуществом и приватизации в Российской Федерации, одобренной Постановлением Правительства РФ от 09.09.99 № 1024, реализация ее должна обеспечить поступление дополнительных доходов в федеральный бюджет от эксплуатации государственного имущества.

При решении указанной задачи должны быть реализованы следующие принципы.

1. *Единство элементов системы управления необходимо, чтобы:*

- обеспечить определенный порядок достижения цели;
- использовать регламентацию действий, предложенную государственными органами;
- определить порядок набора кадров и их мотивации;
- обеспечить контроль за деятельностью управляющих на объекте управления;
- обеспечить непрерывное поступление информации, ее анализ об объекте и субъекте управления;
- обеспечить принятие решений на основании отчетности, анализа информации с ответственностью руководителей за результаты деятельности.

2. *Принцип эффективности управления* - максимальный доход при максимальной эффективности использования ресурсов.

Рекомендуется использовать следующий алгоритм управления недвижимостью:

- оценка состояния объекта;
- постановка целей и задач управления;
- определение порядка и механизмов управления;
- контроль за эффективностью управления.

Кроме того, данная концепция направлена на достижение следующих целей:

- увеличение доходов федерального бюджета на основе эффективного управления недвижимостью;
- оптимизация структуры собственности в интересах обеспечения экономического роста;
- вовлечение максимального количества объектов государственной собственности в процесс управления;
- использование государственных активов в качестве инструмента для привлечения инвестиций в реальный сектор экономики;
- повышение конкурентоспособности коммерческих организаций, использующих государственную собственность.

Для достижения этих целей федеральные органы исполнительной власти должны решить следующие задачи:

- провести полную инвентаризацию объектов государственной и иной собственности, разработать систему учета и оформить права на них;
- использовать классификацию объектов по признакам, определяющим специфику управления;
- оптимизировать количество объектов управления и перейти к пообъектному управлению;
- повысить эффективность управления государственной собственностью за счет использования современных методов и финансовых инструментов и правовой регламентации процессов управления;
- обеспечить права государства как участника коммерческой и некоммерческой деятельности;

- обеспечить контроль за использованием и сохранностью государственного имущества и деятельностью управляющих,

Система управления муниципальной недвижимостью. Понятие «муниципальное образование» вошло в употребление с появлением Гражданского кодекса Российской Федерации (1994 г.) и включает в себя: население, территорию (границы образования), муниципальное хозяйство, коллективный интерес, коллективные потребности, органы местного самоуправления, органы государственной власти России и ее субъекта, совокупность материальных и нематериальных возможностей территории образования, которыми может распоряжаться отнесенная к муниципальной компетенции законом.

Предметом местного самоуправления являются: правовое регулирование местного самоуправления, местный бюджет, муниципальная собственность, муниципальное управление.

Комплексное социально-экономическое развитие муниципального образования - управляемый процесс изменений в различных сферах жизни муниципального образования, направленный на достижение определенного уровня развития социальной (в том числе духовной) и экономической сфер на территории муниципального образования, с наименьшим ущербом для природных ресурсов и наибольшим уровнем удовлетворения коллективных потребностей населения и интересов страны.

Управление представляет собой совокупность методов и средств направленного воздействия на процессы управления и субъекты собственности для достижения поставленных целей.

Система состоит из функциональных подсистем: планирование и прогнозирование, маркетинг, мониторинг, аудит, учет, контроль.

К подсистемам обеспечения относят: нормативно-правовое, информационное, финансовое, организационное, учетно-аналитическое, кадровое.

Подсистемы действуют с учетом деления недвижимости по видам: земельные участки; нежилые помещения; жилищный фонд; предприятия промышленные, сельскохозяйственные, инфраструктура; общественные здания и сооружения и др.

Управление недвижимостью со стороны муниципалитета имеет следующие задачи:

- обеспечение сохранности, рационального использования и развития муниципальной недвижимости;
- обеспечение местных интересов в процессе разработки и реализации комплексных программ развития муниципального образования;
- решение социальных задач, связанных с использованием недвижимого имущества;
- улучшение состояния и развитие объектов недвижимости путем портфельных и прямых инвестиций, повышение их рыночной стоимости.
- оптимизация издержек на содержание объектов.

Повышение доходности объектов недвижимости. Управление недвижимостью, принадлежащей муниципальным структурам, сводится к следующим функциям:

- эксплуатация недвижимости;
- по требованиям;
- оказание сервисных услуг пользователям;
- взаимодействие с внешними поставщиками ресурсов и услуг (тепло, энергия, вода, телекоммуникации и др.);
- контроль за соблюдением технологических процессов в деятельности служб и внешних поставщиков ресурсов;
- контроль за денежными потоками (доходы, расходы по содержанию и обслуживанию недвижимости).

Организационная структура и состав управляющей команды МУФЗ и ЖКХ определяются в зависимости от объемов недвижимости, региона размещения, природно-климатических условий, степени износа объектов недвижимости, уровня экономического развития региона (района) и других конкретных факторов, доступности ресурсов (вода, тепло, энергия), а также от государственных и региональных решений по реформированию жилищно-коммунального характера.

Административное управление осуществляется за счет следующей деятельности:

- создание нормативной базы (законы, постановления, правила, инструкции) для регулирования функционирования рынка недвижимости в масштабах государства, региона, города;
- соблюдение требований к участникам рынка недвижимости: лицензирование, регистрация, предоставление прав уполномоченным лицам по совершению сделок с объектами государственной и муниципальной собственности;
- определение требований к содержанию и качеству видов деятельности участников рынка недвижимости;
- контроль за соблюдением участниками норм и правил на рынке недвижимости;
- введение запретов и санкций на рынке недвижимости, поддержание правопорядка;
- выкуп в государственную и муниципальную собственность объектов недвижимости для общественных нужд и в связи с нарушением правил рынка недвижимости.

Следует выделить ряд проблемных ситуаций, которые необходимо учитывать при обеспечении дальнейших реформ институциональных основ государственного и муниципального управления инвестиционной деятельностью на рынке недвижимости:

- недостаточный уровень конкретизации целей при формулировании направлений и характера планируемых преобразований, что влечет за собой необходимость подготовки и утверждения в качестве стратегического документа концепции формирования рынка недвижимости;
- рассогласованность норм законодательства и иных нормативных правовых актов по вопросам регулирования функционирования и развития рынка недвижимости. С этим связана необходимость при подготовке новых нор-

мативных правовых актов, а также при внесении изменений в действующие нормативные правовые акты использовать «пакетный метод»: рассматривать и согласовывать совокупность различных актов, имеющих как прямое, так и косвенное отношение к регламентируемым вопросам;

- разногласия между ведомствами по поводу как организационных схем, так и нормативно-правового обеспечения. Это предполагает необходимость преодоления «ведомственного нормотворчества», совершенствования административно-управленческих структур, снятия излишних административных барьеров на пути развития инвестиционной деятельности на рынке недвижимости.

Необходимо налаживать систему постоянного мониторинга происходящих на рынке недвижимости процессов с целью оперативной оценки воздействия на них тех или иных реформ.

