МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОЛЯРНАЯ АКАДЕМИЯ

# Кафедра государственного, муниципального и организационного управления

**РЕФЕРАТ**

По дисциплине: Управление государственной и муниципальной собственностью

На тему:

**Государственная политика в области управления и развития рынка недвижимости**

Выполнил: студентка 5 курса, 461 гр

Итигилова В.П.

Проверил: Скурту Е.С.

Санкт-Петербург

2010г.

**Содержание**

Введение……………………………………………………………………………..3

1.Теоретические и методические основы управления муниципальным недвижимым имуществом………………………………………………………….5

1.1 Понятие о движимом имуществе, его состав и классификация……………..5

1.2 Особенности объектов недвижимости как товара……………………………7

1.3 Методические подходы к определению рыночной цены продажи и сдачу в аренду объектов недвижимости……………………………………………………9

1.4 Управление недвижимостью и пути его совершенствования………………14

2.Управление муниципальным имуществом на примере иностранного опыта.18

### 2.1 Изучение зарубежного опыта…………………………………………………18

Заключение…………………………………………………………………………21

Список использованных источников……………………………………………..25

**Введение.**

Развитая рыночная экономика базируется на достаточно отлаженной системе взаимодействия различных форм собственности, среди которых особое место занимает государственная, являясь важнейшим инструментом проведения в жизнь политики государства. Величина государственного сектора в каждой стране различна и определяется исторически сложившимися условиями, современной стадией развития, местом в мирохозяйственных связях, конкурентоспособностью экономики, социально-экономическими, культурными и другими особенностями. В большинстве стран в сферу госсобственности в разные периоды входили земельные угодья, промышленные предприятия, военные объекты, ресурсы недр, электроэнергетика, транспорт, связь, недвижимость. Масштабы государственной собственности в России значительно расширились в результате проводимых правительствами мер по спасению от банкротства предприятий, представляющих интерес для государства с точки зрения перспективных целей, но не обладающих способностью к быстрой отдаче на вложенный капитал и, следовательно, не представляющих

интереса для частных инвесторов. Границы государственной собственности постоянно изменяются в зависимости от возникающих современных задач. Управление государственной собственностью – одна из наиболее сложных и мало-разработанных проблем в экономической науке, которая тем не менее лежит в основе государственного регулирования экономики всех развитых стран. Именно право собственности государства используется для его прямого и косвенного воздействия на экономику. Современное состояние управления государственной собственностью характеризуется явным недостатком опыта воздействия на экономические процессы через грамотное распоряжение той частью национального богатства, которая находится в собственности государства.

Совершенствование механизмов управления является важной задачей для любого государства. Причем особенно важным является совершенствование механизмов управления недвижимостью, ввиду их специфики и огромной роли, которую они играют в развитии экономики страны.

В России этому вопросу нужно уделять повышенное внимание, так как ввиду того, что рыночные отношения в стране начали формироваться и развиваться относительно недавно, финансовые институты и рынки, впрочем, как и законодательная база, обеспечивающая и регулирующая их деятельность, еще не сформированы в соответствии с потребностями сегодняшнего бизнеса.

Целью работы является определение возможных путей совершенствования управления недвижимостью и оценка зарубежного опыта для создания более благоприятных условий для приближения к общемировым стандартам.

# **1** **Теоретические и методические основы управления муниципальным недвижимым имуществом.**

## 1.1 Понятие о недвижимом имуществе, его состав и классификация.

В соответствии со ст. 130 ГК РФ к недвижимому имуществу (недвижимость) относятся объекты и все, что прочно связано с землей. Объект недвижимости включает три неразрывно связанных понятия: субъект права (граждане, юридические лица, государственные органы), объект права (земельные участки, здания, квартиры и проч.) и вид права (собственность, хозяйственное ведение, аренда и т.д.).

В настоящее время российское законодательство содержит значительное количество норм и правил, регулирующих правоотношения, связанные с недвижимостью. Руководствуясь "Общеправовым классификатором отраслей законодательства", основные нормативные акты, регулирующие сферу недвижимости, расположены в следующих отраслях законодательства:

* Основы государственного строя.
* Гражданское законодательство.
* Законодательство о земле.
* Законодательство о предприятиях и предпринимательской деятельности.
* Законодательство о финансах и кредите.
* Законодательство о градостроительстве и архитектуре.
* Законодательство о жилищно-коммунальном хозяйстве и бытовом обслуживании населения.
* Законодательство о капитальном строительстве и капитальном ремонте.
* Законодательство об охране и использовании лесов.
* Законодательство по общим вопросам народного хозяйства.
* Законодательство о промышленности.
* Законодательство по общим вопросам охраны окружающей природной среды и рационального использования природных ресурсов.
* Уголовное законодательство.
* Международное частное право и процесс.
* Внешнеэкономические отношения.
* Законодательство о недрах

Основополагающие принципы, определяющие законное и цивилизованное развитие рынка недвижимости в России, изложены в Конституции Российской Федерации. После вступления в силу федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» право муниципальной собственности на недвижимость подлежит государственной регистрации в едином государственном реестре прав на недвижимость (ЕГРП). Однако это не освобождает муниципалитеты от необходимости вести собственный реестр объектов недвижимости. Учетные карты должны составляться по каждому земельному участку, зданию, учреждению или предприятию. В реестре ежеквартально должны фиксироваться все текущие изменения в составе муниципального имущества (списание, приобретение основных средств), ежегодно начисляется износ объекта.

Формирование объекта недвижимого имущества происходит в процессе его описание и индивидуализации. В результате чего объект недвижимого имущества получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества. …Формирование объекта недвижимого имущества завершается присвоением ему кадастрового номера.

В состав недвижимого муниципального имущества входят:

* здания и сооружения,
* объекты жилого и нежилого фонда,
* земельные участки, занятые строениями и сооружениями,
* участки, необходимые для их содержания, за исключением земельных участков суммарной площадью не свыше 0,25 гектара, предоставленных гражданам для ведения садоводства или огородничества и находящихся в их собственности.

## 1.2 Особенности объектов недвижимости как товара.

Общая особенность всех объектов недвижимости как товара – это невозможность их физического перемещения. Не возможно взять с собой земельный участок, переместить без ущерба предприятие, учреждение, жилое или нежилое строение.

Участниками нормальных рыночных отношений всегда являются собственники, самостоятельно распоряжающиеся своим имуществом. В их числе: государство, городские и сельские муниципалитеты, юридические лица (товарищества и общества, кооперативы и т. д.), физические лица (граждане, включая индивидуальных предпринимателей).

Основные сделки с муниципальной недвижимостью на рынке - продажа, приватизация, сдача в аренду (земельные участки, объекты муниципального жилого и нежилого фонда).

Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством регулирует ст. 34 Земельного Кодекса РФ (ЗК РФ). Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец заключает договор купли-продажи и предоставляет покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования (ст. 37 ЗК РФ).

Следующая форма реализации муниципальной недвижимостью на рынке – приватизация. Приватизация означает передачу государственной или муниципальной собственности (земельных участков, промышленных предприятий, зданий, жилых строений) за плату или безвозмездно в частную собственность. Согласно ст. 36 ЗК РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают исключительное право на приватизацию таких земельных участков или приобретают права аренды на них.

Приватизация муниципального имущества осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О приватизации государственного и муниципального имущества". Приватизация муниципального недвижимого имущества осуществляется в соответствии с прогнозным планом приватизации. В случае необходимости привлечения дополнительных денежных средств в местный бюджет в прогнозный план могут вноситься соответствующие изменения в установленном порядке.

Прогнозный план приватизации муниципального имущества подготавливается Комитетом по управлению государственным имуществом (КУГИ) в срок, установленный его главой и направляется ему для утверждения. Он содержит перечень муниципальных унитарных предприятий, акций открытых акционерных обществ и объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности, и иного муниципального имущества, подлежащего приватизации в соответствующем году, согласно действующему законодательству.

В прогнозном плане приватизации указываются характеристика муниципального имущества, которое планируется приватизировать, и предполагаемые сроки приватизации. Утвержденный главой муниципального района, прогнозный план направляется для рассмотрения в Совет депутатов муниципального района одновременно с проектом бюджета района на очередной финансовый год.

Комитет по управлению имуществом муниципального образования ежегодно не позднее 1 марта представляет главе района и в Совет депутатов отчет о выполнении прогнозного плана приватизации муниципального имущества за прошедший год.

Другой распространенной формой реализации муниципальной недвижимостью на рынке является аренда. Наиболее распространена аренда зданий, помещений и земельных участков.

Передача муниципального имущества различным организациям для использования на условиях договора аренды является одним из важнейших видов непосредственной хозяйственной деятельности муниципалитетов - надежным источником пополнения местного бюджета и действенным инструментом экономического развития территории.

Не являясь монополистом на рынке недвижимости, но обладая существенно большим, чем у любого другого собственника на данной территории объемом ликвидного имущества, муниципалитет способен диктовать свои условия рынку: сдерживать рост и разброс цен, задавать уровень корректности и стабильности договоров, снижать уровень произвола в отношении арендаторов со стороны частных владельцев недвижимости.

## 1.3 Методические подходы к определению рыночной цены продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости.

Существуют многочисленные методические подходы к определению первоначальной стоимости объектов недвижимости. На сегодня нет совершенной методики в этом вопросе. Алгоритм расчёта может исходить из местонахождения, плохого или хорошего состояния муниципальной недвижимости, индивидуального подхода к арендаторам, социальной значимости объекта.

Рыночные цены продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости регулирует федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ». Оценка стоимости недвижимости - особая сфера профессиональной деятельности на рынке недвижимого имущества и в то же время необходимый момент при совершении практически любой операции с недвижимостью, начиная от купли-продажи, сдачи в аренду и завершая принятием решений о реализации проектов строительства или реконструкции объектов недвижимости, о внесении объектов недвижимости в уставной капитал, о выкупе государством объектов недвижимости и т.д.

Нормами Закона «Об оценочной деятельности» определен перечень случаев, в которых проведение оценки объектов должно быть обязательным. В частности, обязательной признается оценка имущества при определении стартовой цены для аукционов и конкурсов по продаже или сдаче в аренду объектов недвижимости, которые принадлежат полностью или частично субъектам РФ или муниципальным образованиям.

Методика расчета стоимости объекта недвижимости зависит от целого ряда факторов.

Объективные факторы, как правило, определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

* макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);
* микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

Факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера:

* массированная реклама;
* инфляционные ожидания;
* симпатии;
* осведомленность и т.д.

Физические факторы:

* местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения напрямую влияет на стоимость недвижимости;
* архитектурно-конструктивные решения - в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшатся;
* состояние объекта недвижимости;
* наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
* экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость недвижимости).

В практике оценки стоимости недвижимости широко используется метод сравнительного подхода. В некоторых случаях, использование метода сравнения продаж даёт достаточно объективную величину рыночной стоимости муниципальной недвижимости.

Цена сделки недвижимости может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая «поправка на сделку», зависит от ряда причин, например наличия аналогов или стабильности рынка.

Первоначальная стоимостьобъекта недвижимости – фактические затраты на приобретение или создание на момент начала его использования.

Остаточная стоимость объекта недвижимости - стоимость объекта с учетом износа.

Стоимость объекта недвижимости при существующем использовании – рыночная стоимость объекта недвижимости, основанная на продолжении формы его функционирования при предположении возможности его продажи на рынке.

Стоимость действующего предприятия - стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатами функционирования сформировавшегося производства.

Понятие «инвестиционная стоимость» (сходное с понятием «стоимость в использовании») означает стоимость объекта недвижимости, определяемую интересами инвестора и результатами инвестиционного проектирования. Расчет инвестиционной стоимости объекта недвижимости производится исходя из ожидаемых инвестором доходов и конкретной ставки их капитализации. Инвестиционная стоимость объекта недвижимости рассчитывается для конкретного инвестора, инвестиционного проекта либо объекта, приносящего доход, и может отличаться от его рыночной стоимости, как в большую, так и в меньшую сторону, хотя могут и совпадать. Данный вид стоимости носит субъективный характер.

Стоимость права аренды объекта недвижимости – единовременная плата за право пользования и распоряжения объектом недвижимости. Методика определения арендной платы за земельные участки с дифференциацией арендных ставок по видам функционального использования успешно применялась на протяжении длительного времени. Однако, стремительные изменения, происходящие в экономике страны, несбалансированность платежей за землю, вызванная изменениями налогового законодательства, требуют разработки новой методики, учитывающей изменение зонирования территорий с учетом их развития. Транспортной и иной инфраструктуры, формирования новых зон городской застройки, установления согласованного уровня земельного налога и арендной платы.

Сегодня существует проект новой методики расчета арендной платы. Согласно её положениям введен коэффициент местоположения. Базовая (рентная) ставка - ставка арендной платы за один квадратный метр в год, соответствующая определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю и развитию инфраструктуры в данной зоне градостроительной ценности территории.

Зоны градостроительной ценности территории для расчета арендной платы определяются на основе единых кадастровых кварталов. Для каждой основной магистрали и локального центра поселения определены координаты, а также уровень коммерческой привлекательности, зона влияния и коэффициент местоположения.

Размер арендной платы за земельные участки рассчитываться в рублях.

В проекте введен коэффициент динамики рынка недвижимости. Размер арендной платы подлежит изменению с учетом динамики рынка аренды недвижимости, устанавливаемом Правительством.

Эта методика увязана с кадастровой оценкой и ставками земельного налога. Уровень арендной платы и земельного налога в основном выведен на согласованный уровень.

На мой взгляд, применение этой методики расчета более правильно и продуктивно.

Итак, рыночная стоимость объекта муниципальной недвижимости - расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель (физическое или юридическое лицо), имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести. То есть, это наиболее вероятная цена, по которой объект недвижимости может быть продан на открытом рынке в условиях конкуренции. При этом предполагается что стороны, располагая всей необходимой информацией, действуют разумно, без принуждения, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Определенная таким образом рыночная стоимость является предметом для торга и содержит диапазон колебаний цены как в сторону повышения, так и понижения.

## 1.4 Управление недвижимостью и пути его совершенствования.

Целью работы по управлению недвижимостью является извлечение из объекта недвижимости максимального стабильного дохода и обеспечение роста рыночной стоимости управляемого муниципального имущества.

Структура комитета по управлению муниципальным имуществом состоит из следующих структурных подразделений:

Структурные подразделения

* ОТДЕЛ АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
* ОТДЕЛ ЭКСПЛУАТАЦИИ ИМУЩЕСТВА
* КОНТРОЛЬНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ СЕКТОР
* СЕКТОР РЕЕСТРА
* ЮРИДИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ
* БУХГАЛТЕРИЯ
* ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ОТДЕЛ
* ОТДЕЛ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМИ ПРЕДПРИЯТИЯМИ И УЧРЕЖДЕНИЯМИ
* ОТДЕЛ ПРИВАТИЗАЦИИ
* ОТДЕЛ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
* ОТДЕЛ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
* КОНТРОЛЬНО-АНАЛИТИЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
* ОТДЕЛ МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
* ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ

Пути совершенствования управления недвижимого имущества муниципальных образований на настоящем этапе является:

* полная инвентаризация объектов недвижимости;
* классификация всех объектов в соответствии с принятой муниципалитетом системой критериев;
* рыночная оценка отдельных объектов недвижимости;
* завершение инвентаризации многоквартирного жилищного фонда с целью выявления домов, в которых не выбран способ управления или такое решение не реализовано;
* осуществление необходимой подготовительной работы по проведению открытых конкурсов по выбору управляющих организаций (подготовка объявлений в средствах массовой информации, подготовка конкурсной документации, предварительная разбивка жилищного фонда на лоты и т.д.);
* составление реестра управляющих организаций, работающих на территории муниципального образования (при необходимости – соседних муниципальных образований), проведение определенных мероприятий оценки их надежности и кредитоспособности с целью недопущения выхода на рынок недобросовестных претендентов;
* продолжение работы по проведению собраний в многоквартирных домах по выбору управляющих организаций на общих собраниях собственников помещений;
* проведение работы по выполнению постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 по установлению границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, объекты электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения населения.

При заключении договоров аренды, муниципалитеты вступают на поле гражданско-правовых отношений, где действуют принципы свободы договора и равенства его участников. Но предоставить муниципальным чиновникам право вести эксклюзивные переговоры об условиях договора аренды (сроках, цене и т. д.) невозможно. Олицетворяя собой публичную власть, органы местного самоуправления обязаны:

* регламентировать свою деятельность нормативно-правовыми актами;
* действовать в интересах всех членов местного сообщества;
* обеспечивать гласность и прозрачность своей деятельности.

Отсюда вытекает необходимость разработки местного нормативно-правового акта (Положение об аренде) о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности, утверждения его местным представительным органом власти и доведения его до сведения всех заинтересованных лиц через средства массовой информации.

Для достижения эффективности в управлении, в документе должна быть регламентирована методика расчета арендной платы, учитывающая качество сдаваемых в аренду земельных участков и помещений, их местонахождение, наличие инфраструктуры и прочие существенные показатели. При необходимости поддержки каких-либо видов деятельности арендаторов, следует ввести и коэффициент вида деятельности.

Важно заранее учесть вероятность объективного роста цен (инфляции), введя в Положение об аренде способ механического повышения арендной платы при изменении какого-нибудь внешнего показателя. Таким показателем - ориентиром могут служить законодательно установленный минимальный размер оплаты труда (МРОТ), курс доллара или средний уровень заработной платы в регионе. Ранее было доказано, что в условиях финансовой нестабильности, первые два ориентира оказались несостоятельными, зато последний отразил реальное изменение ценовых пропорций.

Для арендаторов умеренные цены, стабильность и предсказуемость условий аренды, открытые конкурсы на право аренды, выявляющие истинную стоимость объектов аренды, имеет особое значение. Именно благодаря этим факторам предприниматели охотнее арендуют муниципальную недвижимость, чем такую же частную.

Серьезной проблемой для муниципального арендодателя является крайне неудовлетворительное состояние муниципальной недвижимости. Кроме естественного для арендаторов текущего ремонта, им приходится заботиться о кровле, системе отопления, фасадах. Т.е. осуществлять капитальные вложения в муниципальную собственность. Чтобы заинтересовать в них арендаторов, можно предложить систему стимулов:

* освобождение от арендной платы в объеме 10 – 30 % от сметной стоимости произведенных работ;
* увеличение срока действия договора аренды в зависимости от объема произведенных работ;
* возможность возмещения произведенных затрат при расторжении договора аренды.

Освобождение от арендной платы на весь период ремонта (или весь объем сметной стоимости капитальных затрат) нецелесообразно: существенны потери бюджета, арендатор теряет стимул к сокращению затрат и сроков ремонта, сметная стоимость ремонта чаще всего не соответствует его рыночной стоимости.

**2 Управление муниципальным имуществом на примере иностранного опыта.**

### 2.1 Изучение зарубежного опыта.

Правительство управляет тремя основными элементами – деньгами, людьми и имуществом. Как в развитых, так и в развивающихся странах недвижимое имущество составляет наибольшую часть общественных материальных ценностей. Тем не менее, в сфере общественной недвижимости наблюдается недостаток качественного управления, обслуживания и ремонта недвижимого имущества, которое в большинстве стран используется нерационально. Это наводит на очевидные вопросы: почему во всем мире управление общественным имуществом находится на таком низком уровне? Почему при всех политических и социально-экономических различиях рассматриваемых стран в сфере управления недвижимым имуществом ими совершаются аналогичные ошибки? Почему этим ошибкам уделяется так мало внимания? И как можно исправить данное положение? Эти вопросы как никогда актуальны в тех странах, где раньше существовала централизованная плановая экономика и  всё недвижимое имущество находилось в государственной собственности.   
1. В таких странах, как Канада, Австралия и Новая Зеландия, где уровень дореформенного управления недвижимым имуществом оставлял желать лучшего, имущественные реформы способствовали решению многих важных проблем, хотя, конечно, не исчерпали их все.   
2. Методы управления муниципальным имуществом, используемые муниципальными властями и органами местного самоуправления, могут варьироваться даже в пределах одной страны. В большинстве случаев управление как таковое либо отсутствует, либо находится на начальной стадии своего развития. Даже в США – с их богатой практикой управления частной недвижимой собственностью – найдется лишь несколько городов, деятельность которых в сфере управления муниципальным имуществом можно назвать успешной, а опыт могли бы использовать представители других местных самоуправлений. Для большинства стран характерной чертой является отсутствие политической воли к более продуктивному использованию муниципального имущества, к улучшению отчетности, к увеличению прозрачности и усовершенствованию практики управления имуществом.   
3. В странах, как с рыночной, так и нерыночной экономикой наблюдается поразительное сходство в практике управления государственным недвижимым имуществом. Структура управления в этих странах крайне нечеткая. Зачастую вообще неизвестно, какая недвижимость находится в распоряжении органов управления, а существующие данные по этому вопросу бывают скудны. В целом процесс управления фрагментирован. Каждый объект имущества рассматривается по отдельности, в режиме реагирования на проблемы. Обслуживание и ремонт не производятся своевременно, откладываются на будущее и имеют некачественный характер. Многие пользователи недвижимости не имеют договоров аренды и соответственно не платят арендной платы. Наличие имущества не отражается в плане бухгалтерских счетов или в финансовых отчетах. Более того, решения в сфере управления подвержены политическому вмешательству. Иными словами, государственное недвижимое имущество зачастую рассматривается как «бесплатное благо», за которое пользователи ничего не платят и которое не имеет никакого отношения к вопросам эффективности и результативности деятельности правительства.   
4. Даже в условиях прямой демократии, например в Швейцарии, у граждан сложилось иллюзорное представление, что при соблюдении демократических порядков эффективность управления имуществом гарантирована. В системах, основанных на римском праве, упор делается на наличие объектов, но никак не на их обслуживание, использование их экономического потенциала и управление ими. Вероятнее всего, такой акцент на факте владения собственностью, по сути, смутно проявляется во многих странах и затмевает вопросы эффективного управления имуществом. Этим негласным принципом руководствуются политики, которые считают, что избирателей больше волнует удержание прав на общественное имущество, чем его рациональное использование.   
5. Политика часто играет ключевую роль в принятии правительственных решений в сфере управления недвижимым имуществом. Это отличает данную сферу от частного сектора и усложняет применение моделей управления имуществом из частного сектора. Устранение политического влияния на принятие решений о муниципальной недвижимости, в городах США, можно смело сравнить с практикой «очистки пляжа от песка». Политики часто проявляют законный и обоснованный интерес к управлению общественным имуществом. Сфера их интересов в данной области может варьироваться от темы поддержки экономического развития до ответов на вопросы, вызывающих у их избирателей озабоченность. Важно учитывать превратности политики, ее влияние на управление недвижимым имуществом, а также принятие решений.

6. И, наконец, даже в странах, в которых регулярно проводятся реформы, на доработку программ и получение результатов уходит долгое время, которое может исчисляться десятилетиями.

# **Заключение.**

# В настоящей работе был исследован российский опыт управления муниципальным имуществом. Обобщая опыт России, проводящей реформы, можно предложить план действий для дальнейшего развития программы реформ управления государственным имуществом. Этот план способствует повышению эффективности и финансовой дисциплины, улучшает отчетность правительства. Он состоит из семи основных составляющих:

1. Выработка централизованной политики в сфере управления госимуществом и обязательное соблюдение этой политики центральным правительством.   
2. Осознание стоимости владения и пользования недвижимым имуществом.  
Недвижимое имущество – это фактор стоимости при предоставлении государственных услуг. Без включения этого элемента в оценку стоимости искажается реальная стоимость осуществления деятельности государственных организаций, величина затрат в данной области искажается. Соответственно у управленцев отсутствует стимул для более эффективного использования помещений и объектов госимущества.

3. Информационная система, которая поддерживает принятие решений в сфере управления имуществом, содержит точные и надежные сведения, легкодоступна и постоянно обновляется.

4. Механизмы отчетности и оценка результатов управления.  
Здесь проблема имеет два аспекта: во-первых, нужно избежать подхода к управлению недвижимым имуществом как к специальному виду деятельности, вместо того чтобы рассматривать недвижимость вместе с другими ресурсами, которые необходимы для предоставления услуги; и во-вторых, нужно избегать сиюминутного подхода «используй или потеряешь», который игнорирует необходимость долгосрочного планирования.

5. Правильный баланс между ролью лидерства и политической функцией в центре и децентрализацией административной ответственности, включающей полномочия по принятию решений в сфере имущества.  
Децентрализация должна дополняться системой эффективного стимулирования управляющих имуществом на всех уровнях, чтобы добиться внедрения новой политики и процедур.

6. Введение соответствующих приватизационных инициатив, которые включают отчуждение «избыточного» имущества, не нужного для функций государственных услуг, и которые могут включать приватизацию различных функций управления имуществом, если передача управленческих функций частному сектору обоснована с экономической точки зрения.Приватизация часто включает такие формы, как партнерства государственного и частного секторов, и связана с получением платных услуг или предоставлением помещения со стороны частного сектора. В вопросах приватизации всегда будут существовать политические интересы, которые должны быть напрямую удовлетворены любой приватизационной инициативой.   
**7.** Внедрение системы ясной бухгалтерской и финансовой отчетности.  
Это – «ахиллесова пята» многих реформ управления имуществом. Несмотря на все попытки многих правительств по введению современных стандартов финансовой отчетности и принятию бухгалтерского учета с нарастающим итогом, они почти не коснулись сферы управления недвижимым имуществом. Без такой системы у правительства не будет необходимых механизмов принятия эффективных решений и контроля.

Во-первых, необходим подход с точки зрения балансовой отчетности, который отражал бы связь между управлением имуществом, составлением бюджета и бухгалтерским учетом. Правительство аналогично фирмам в частном секторе не может эффективно управлять своим недвижимым имуществом без балансового отчета, в котором активы противопоставлялись бы пассивам. Балансовый отчет используется как документ финансового учета, требуется признанными стандартами бухгалтерского учета и относится к документам финансового управления, на основании которых должны приниматься решения. Маловероятно, что без должного подхода к балансовым отчетам правительства смогут вводить рыночные реформы в сфере недвижимости.

Во-вторых, необходимо отделить собственность на имущество от управления им. Эта проблема осознается частными фирмами, чьи владельцы не всегда являются лучшими управляющими. Многие владельцы и акционеры частных фирм обращаются к профессиональным управляющим имуществом ввиду своих собственных ограничений. В отличие от них правительства почти повсеместно утвердили себя в качестве управляющих имуществом в силу прав собственности и безотносительно своей способности выполнять эту задачу. Готовность отделить функции управления может открыть двери многим возможностям, начиная с аутсорсинга и заканчивая партнерством между государственным и частным секторами (ПГЧС) или созданием квазигосударственных структур.

В-третьих, нет единого мнения по поводу того, должна ли информационная система в сфере управления имуществом быть централизованной или децентрализованной и какая информация должна в ней содержаться. В Канаде предпочтение было отдано эффективному централизованному регистру, который в настоящее время является составной частью управления федеральным недвижимым имуществом. Остается открытым вопрос о том, требует ли эффективное и действенное управление недвижимым имуществом со стороны центрального правительства постоянного централизованного регистра, достаточно децентрализованных систем. И наконец, сам спорный вопрос об определении «стоимости» лежит в основе реформ управления имуществом. Одно дело описать имущество, его состояние, физические свойства или его пользователей. Гораздо сложнее определить стоимость данного недвижимого имущества . В самом деле, даже в частном секторе нет прочной основы. В общественном секторе ведутся споры по поводу учета либо рыночной стоимости имущества, либо «пользовательской» стоимости.   
Это два совершенно разных подхода, которые в результате дают две совершенно разные величины. В общем, несмотря на усилия, направленные на введение единых международных подходов и стандартовдо сих пор имеются разные подходы к оценке стоимости общественного имущества.

Особой проблемой для стран с бывшей централизованной плановой экономикой, будь то Китай, Кувейт, Россия или Эфиопия, является передача прав на землю частным собственникам. Приватизация может проходить постепенно, поэтому остается открытым вопрос, стоит ли сохранить собственность на землю за государством и передать землепользователям только права аренды либо же предоставить им право безусловной собственности. Недавний опыт некоторых развитых стран по сдаче в аренду государственных и муниципальных земель частным землепользователям не может служить образцом для стран с переходными экономическими системами. В развитых странах существуют установившиеся демократические режимы, стабильные правовые институты, а их экономика выросла на частной собственности на землю. У них имеется многолетняя практика регистрации прав на землю, а также регистрации различных ограничений и обременений прав, включая залоговые права, закладные и сервитуты. С другой стороны, в большинстве стран с переходной и развивающейся экономикой наблюдается недостаток знаний в сложных юридических вопросах, необходимых для структурирования и администрирования прав аренды. Кроме того, вероятность коррупции в сфере аренды в этих странах высока, административные издержки арендной системы выше, а также арендная система не дает экономических выгод, которых нельзя было бы достичь в модели с правом собственности. С учетом всего этого представляется, что для этих стран было бы выгоднее предоставлять землепользователям права собственности на землю, а не права аренды.

**Список использованных источников.**

**Нормативные акты**

1.Земельный кодекс Российской Федерации (от 25.10.2001 № 136-ФЗс изменениями от 30 июня 2003 г., 29 июня, 3 октября, 21, 29 декабря 2004 г., 2007 г).

2.Гражданский кодекс Российской Федерации. (с изменениями от 26 января, 20 февраля, 12 августа 1996 г., 24 октября 1997 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г., 16 апреля, 15 мая, 26 ноября 2001 г., 21 марта, 14, 26 ноября 2002 г., 10 января, 26 марта, 11 ноября, 23 декабря 2003 г., 29 июня, 29 июля, 2, 29, 30 декабря 2004 г., 2007 г.)

3.Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ) (с изменениями от 30 марта, 9 июля 1999 г., 2 января, 5 августа, 29 декабря 2000 г., 24 марта, 30 мая, 6, 7, 8 августа, 27, 29 ноября, 28, 29, 30, 31 декабря 2001 г., 29 мая, 24, 25 июля, 24, 27, 31 декабря 2002 г., 6, 22, 28 мая, 6, 23, 30 июня, 7 июля, 11 ноября, 8, 23 декабря 2003 г., 5 апреля, 29, 30 июня, 20, 28, 29 июля, 18, 20, 22 августа, 4 октября, 2, 29 ноября, 28, 29, 30 декабря 2004 г., 2007г.)

**Литература**

1.Романенко Т.А Земельные ресурсы России, Эффективность их использования 2005 г.

2. Широков Л.Н. Основы местного самоуправления в Российской Федерации. – М.: 2007

3.Зайков. Д.Е. Новости муниципальной экономики // Ведомости. 17.04.2008

4.Речь российского президента Д. Медведева на брифинге в Доме журналистов. // www lenta.ru. 13.04.2008.