

**Санкт Петербургское государственное бюджетное образовательное
учреждение среднего профессионального образования
Колледж строительной индустрии и городского хозяйства**

Агапиева Р.И.

Учебное пособие

по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым
имуществом»

**(Основы управления ЗИК и регулирования земель-
но-имущественных отношений)**

ПМ.01 «Управление земельно-имущественным комплексом»
для студентов специальности СПО

120714, 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»

Санкт-Петербург

2015 г.

Организация-разработчик: Санкт Петербургское государственное бюджетное образовательное учреждение среднего профессионального образования **Колледж строительной индустрии и городского хозяйства.**

Учебное пособие рассмотрено предметной цикловой комиссией колледжа и рекомендовано для использования в учебном процессе - протокол № от . .2015.

Председатель предметной (цикловой) комиссии / /

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.....	4
1.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ О НЕДВИЖИМОМ ИМУЩЕСТВЕ	5
1.1.1. Гражданский кодекс РФ как правовая основа отношений собственности по поводу объектов недвижимости.....	5
1.1.2. Понятие и характеристика объектов недвижимости как товара и как капитала.....	9
1.1.3. Недвижимость - объект экономических и государственных интересов	11
1.2. ОСНОВНЫЕ ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ.....	16
1.2.1. Основные составляющие понятия системы управления	16
1.2.2. Виды и задачи управления земельно-имущественным комплексом.....	19
1.3. ОСНОВЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА.....	23
1.3.1. Территориальное землеустройство. Понятие, задачи и содержание территориального землеустройства.....	23
1.3.2. Объекты управления, их классификация.....	24
1.4. ПОНЯТИЕ И ПРЕДМЕТ УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЯМИ.....	26
1.4.1. Формы административно-территориального устройства.....	26
1.4.2. Элементы и модели территориального управления.....	30
1.4.3. Функции и механизм территориального управления.....	32
1.4.4. Социально-экономический анализ развития территории	34
1.5. УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ.....	38
1.5.1. Структура и модели управления имуществом.....	38
1.5.2. Понятие государственного имущества. Виды государственного имущества. Приватизация как форма управления государственным имуществом.....	40
1.5.3. Понятие муниципального имущества. Виды муниципального имущества. Порядок приватизации муниципального имущества.....	46
1.6. УПРАВЛЕНИЕ ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ	48
1.6.1. Управление имуществом в акционерном обществе	48
1.6.2. Управление частной собственностью.....	51
1.7. МЕТОДЫ УПРАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ.....	54
1.7.1. Организационно-правовые методы управления государственным имуществом.....	54
1.7.2. Организационно-экономические методы управления государственным имуществом.....	57
1.8. РИСКИ В УПРАВЛЕНИИ НЕДВИЖИМОСТЬЮ	59
1.8.1. Понятие, виды, особенности.....	59
1.9. ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.....	64
1.9.1. Информационное обеспечение органов власти	64
1.9.2. Источники и потребители информации в муниципальном управлении	65
ЛИТЕРАТУРА, РЕКОМЕНДОВАННАЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОГО ИЗУЧЕНИЯ СТУДЕНТАМИ.....	66

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ПМ.01 «*Управление земельно-имущественным комплексом*» является обязательным профессиональным модулем предусмотренным требованиями ФГОС для специальности СПО 120714 (21.02.05) «*Земельно-имущественные отношения*».

Учебное пособие представляет собой конспект лекций для студентов и состоит из девяти разделов, в которых изложен основной теоретический материал в соответствии с рабочей программой. Материал учебного пособия по МДК.01.01 «*Управление территориями и недвижимым имуществом*», ПМ.01 «*Управление земельно-имущественным комплексом*» для специальности СПО 120714 (21.02.05) «*Земельно-имущественные отношения*» разбит на отдельные темы и вопросы, хорошо структурирован, логически изложен, жирным шрифтом и курсивом выделены основные понятия, необходимые для запоминания студентом.

Содержание пособия позволяет студенту использовать его для подготовки к учебным занятиям, для самостоятельного изучения пропущенного учебного материала, а также познакомиться с дополнительным материалом, более успешно подготовиться к итоговой аттестации.

Пособие построено в соответствии с требованиями к уровню подготовленности лиц, обучающихся по специальностям среднего профессионального образования, и призвано помочь будущим специалистам выработать умения выявлять территориальные проблемы экономического характера при анализе конкретных ситуаций в области земельно-имущественных отношений.

1.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ О НЕДВИЖИМОМ ИМУЩЕСТВЕ

1.1.1. Гражданский кодекс РФ как правовая основа отношений собственности по поводу объектов недвижимости

Понятие объекта недвижимого имущества определяется ст. 130 ГК РФ следующим образом: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и всё, что связано с землёй, т. е. это объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, а также здания, сооружения и объекты незавершённого строительства».

В основе экономической деятельности любого государства лежит собственность: частная, государственная, региональная, муниципальная, смешанная, иностранная и т.д.

Любая собственность делится на движимую и недвижимую. На долю недвижимой собственности приходится более половины всей собственности.

В период с 1923 по 1994 гг. из ГК России в связи с отменой частной собственности на землю, национализацией предприятий, железных дорог, морских и речных судов, строений и прочего было изъято понятие собственности на недвижимость. Она не могла отчуждаться и закладываться, лишь в некоторых случаях могла сдаваться в аренду. Деление имущества на движимое и недвижимое трансформировалось в понятие основных и оборотных фондов.

В мировой практике недвижимая собственность как объект Гражданского права берёт своё начало со времён Римского права, а в России термин «недвижимое имущество» был введён Петром I в 1714 г. в «Указе о порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах».

Объекты недвижимости занимают особое место в любой системе общественных отношений и при любом общественном устройстве, поскольку с ними прямо или косвенно связаны хозяйственная деятельность и приоритетные интересы людей во всех сферах.

Восстановление в России рыночных отношений в XX веке актуализировало практические, методические, научные вопросы оценки и управления недвижимостью, а также функционирование рынка недвижимости.

Понятие *недвижимость* (недвижимое имущество) в международной практике обычно является суммой пяти составляющих, из которых четыре это физические свойства объекта, а пятое - юридическое свойство:

Недвижимость = Земельный участок + Объекты над участком + Природные ресурсы под участком + Воздушное пространство над участком + Комплекс права объектов недвижимости.

В соответствии с ГК РФ ст. 130 к недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Недвижимость в градостроительстве- это:

- земли городов, других поселений и иных функциональных территорий, с установленными границами правами собственности;
- сооружения над и под этими землями, используемые для целей градостроительства; стационарные здания, в том числе незавершённого строительства;
- объекты инженерной, транспортной инфраструктуры и благоустройства;
- зелёные насаждения с многочисленным циклом развития.

Недвижимое имущество в жилищной сфере—это:

- недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающие земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями;
- приусадебные хозяйственные постройки;
- многолетние зелёные насаждения;
- жилые дома, квартиры и другие строения, пригодные для постоянного и временного проживания.

Жилая недвижимость - это недвижимость, связанная с жилым домом, 80% доходов от которой составляет арендная плата, получаемая от долгосрочных арендаторов (квартиры, офисы, гостиницы).

Инвестиционная недвижимость - это недвижимость, которая используется для извлечения дохода в виде арендной платы, дохода в виде перепродажи.

Коммерческая недвижимость - это недвижимость, приносящая доход, используемая под офисы, магазины или оказание услуг (не включает жильё, объекты производственного или общественного назначения).

Операционная недвижимость - это недвижимость, используемая для хозяйственной или иной деятельности собственника в отличие от инвестиционной, используемой для извлечения дохода.

Недвижимость, приносящая доход- это недвижимость, приносящая её владельцу периодический доход. К таким объектам относятся офисные здания, которым присвоены следующие классы:

- офисы класса А: новые здания с полной качественной отделкой, наличием полного спектра технических услуг и парковки, местоположение – обязательно центр города;

- офисы класса В: новые или отремонтированные здания с отсутствием каких-то технических услуг, недостаточное количество парковочных мест, нахождение вне центра города;

- офисы класса С: отремонтированные помещения без технических услуг.

Остальным офисам классы не присваиваются (офисы, расположенные в старых постройках, учреждениях или институтах, предлагаемых в аренду). Иногда присваивают классы D (офисы без ремонта) и E (заброшенные сооружения).

Недвижимость является национальным достоянием любой страны, так как она служит главным экономическим ресурсом, а также выполняет функцию пространственной среды, в которой осуществляет деятельность человек. Россия имеет огромные запасы энергетических ресурсов, располагает большими земельными и водными ресурсами, эффективное управление которыми является источником процветания страны. Исторически сложилось так, что недвижимость в законодательных актах разных стран определяют через перечисление предметов, с которыми ассоциируются физические свойства. Однако этого не достаточно, так как понятие недвижимости включает в себя материальные, экономические, правовые и социальные свойства, которые тесно связаны между собой (местоположение недвижимости будет влиять на её стоимость, её доходность, ликвидность).

Характеристика объекта недвижимости

1. Недвижимость как физический объект (местоположение, площадь, границы, ландшафт, высота, длина, ширина, залежи полезных ископаемых, тип почвы).

2. Недвижимость как экономический объект (товар, источник дохода, спрос, предложение, цена, издержки содержания, ликвидность, налогообложение, инвестирование).

3. Недвижимость как правовой объект (право собственности, вещные права (права аренды, залога, застройки, пожизненного наследования, владения, хозяйственное ведение).

4. Недвижимость как социальный объект (место обитания людей, основа свободы и независимости людей, невозполнимый природный ресурс, пространственная основа для размещения других объектов, источник благ, престижность владения).

Каждый объект недвижимости имеет родовые признаки, которые отличают его от движимых вещей, и видовые признаки, отличающие однородные группы объектов недвижимости от других групп.

Родовые = Сущностные = Корневые

Видовые = Частные = Специфические

Родовые:

- стационарность (связь с земной поверхностью и невозможность перемещения в пространстве);
- материальность (натурально-вещественная форма и стоимостная форма);
- долговечность.

Видовые:

- производственные объекты (участвуют в производстве, оказании услуг);
- непроизводственные объекты – обеспечивают условия для проживания и обслуживания людей;
- разнородность;
- уникальность, неповторимость.

Существуют два вида недвижимого имущества:

I. Отдельные объекты:

1. земельные участки;
2. участки недр;
3. обособленные водные объекты;
4. всё, что связано с землёй (леса, многолетние растения, здания и сооружения);
5. приравненные к недвижимости объекты (воздушные, морские суда, космические объекты), подлежащие государственной регистрации.

II. Сложные объекты: предприятие в целом как имущественный комплекс, включая: земельные участки, здания и сооружения, инвентарь и оборудование, сырьё и продукцию, требования и долги, права на обозначения, торговые марки, нематериальные активы, информацию и другие исключительные права.

Недвижимое имущество может быть делимым и неделимым. *Делимым* является имущество, которое может быть разделено на доли, и каждая его доля после деления представляет целую, недвижимую вещь (в некоторых случаях делимая недвижимость может быть признана неделимой). Недвижимое имущество может иметь неотделимые части, которые называются *существенными*, так как они не могут быть отделены от недвижимой вещи без причинения ей несоразмерного ущерба.

С недвижимыми вещами могут быть связаны движимые вещи, которые называются *принадлежностями* – это движимая вещь, которая, не являясь существенной частью, служит недвижимости и связана с ней общим назначением.

Недвижимая вещь может иметь различные обременения - условия, запрещения, стесняющие право обладателя при осуществлении своих прав на конкретный объект (сервитут, ипотеки, доверительное управление, аренда, арест имущества).

Традиционно в России недвижимость делится на три группы:

- земля (свободные земельные участки, природные комплексы для эксплуатации природных ресурсов);
- жильё (элитное жильё, типовое жильё, городское жильё, загородное жильё);
- нежилые помещения (офисные, торговые, складские, производственные).

1.1.2. Понятие и характеристика объектов недвижимости как товара и как капитала

Недвижимость как товар обладает следующими свойствами, отличающими его от других товаров:

- неоднородна - жильё различается по размеру, местоположению, времени постройки, внутренней планировке, отделке и коммунальному удобству;
- недвижима - прочная связь с землёй, перемещать жилище из одного места в другое практически невозможно;
- долговечна - долгое время находится на рынке недвижимости, требует вложений для поддержания;
- дороговизна - приобретение сложно оплатить единовременно, чаще всего требуются заёмные средства;
- высокие издержки переезда - помимо существенной денежной стоимости самого переезда существуют также психологические издержки, связанные с расставанием с привычным окружением.

Недвижимое имущество как товар - это объект сделок, удовлетворяющий различные, реальные или потенциальные потребности и имеющий определённые качественные и количественные характеристики. Недвижимое имущество как товар раскрывает характеристику экономического объекта, так как оно является наиболее долговечным товаром из всех существующих, обеспечивающий надёжность инвестиций, так как стоимость его со временем может возрастать под влиянием различных факторов. Другой важной особенностью является то, что недвижимые товары потребляются по месту их расположения, поэтому возникает территориальное предпочтение. В условиях рыночных отношений управление недвижимостью представляет собой сложную комплексную систему по удовлетворению потребностей в конкретном виде недвижимости.

Недвижимость как капитал- это способность недвижимости приносить доход.

С недвижимостью связано понятие *собственности*, которое обозначает правовое господство над материальным объектом физического или юридического лица.

Право собственности- это совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность материальных благ определённому субъекту.

Субъекты права собственности:

- физические и юридические лица РФ;
- субъекты РФ;
- муниципалитеты.

Объекты права собственности: земельные участки, здания, сооружения, оборудование ит. д.

Право собственности на недвижимость:

- владение - это физическое обладание вещью;
- пользование - это право потребления вещи в зависимости от её назначения, а также получения доходов;
- распоряжение - это определение юридической судьбы вещи.

Ограничения прав собственности:

- отчуждение в интересах общества через реквизицию, конфискацию, национализацию.
- целевое использование и лицензирование.
- строительные нормы, зонирование, экономические требования и т. д.

Вещные права на чужую недвижимость:

- постоянное бессрочное пользование землёй;
- пожизненно наследуемое владение землёй;
- хозяйственное владение;
- оперативное управление;
- право пользования чужим жилым помещением;
- договорное ограничение прав собственности и вещных прав.

Механизм ограничений: договора, ипотеки, траста, аренды, лизинг, сервитут, концессии, арест имущества кредитора и т. д.

1.1.3. Недвижимость - объект экономических и государственных интересов

Недвижимость в любом общественном устройстве является объектом экономических и государственных интересов, и поэтому для этой категории имущества введена обязательность государственной регистрации прав на него, которая позволяет идентифицировать объект и субъект права, ибо связь между объектом недвижимости и субъектом прав на него невидима, а передача недвижимости путем физического перемещения невозможна.

Рынок недвижимости - это механизм, посредством которого соединяются интересы и права, устанавливаются цены на недвижимость.

Таблица 1

Особенности рынка недвижимости

Признак	Характеристики
1. Локализация	а) абсолютная неподвижность б) большая зависимость цены от места положения
2. Вид конкуренции	а) несовершенная олигополия б) небольшое количество покупателей и продавцов в) уникальность каждого объекта г) контроль над ценами ограничен д) вступление в рынок требует значительного капитала
3. Эластичность предложения	а) низкая, при росте спроса и цен предложение мало увеличивается б) спрос может быть очень изменчив
4. Степень открытости	а) сделки носят частный характер б) публичная информация часто неполная и неточная
5. Конкурентоспособность товара	а) во многом определяется окружающей внешней средой и влиянием соседства б) специфичностью индивидуальных предпочтений покупателей
6. Условия зонирования	а) регулируется гражданским и земельным законодательством с учётом водного, лесного, природоохранного и другого специального права б) большая взаимозависимость частной и других форм собственности
7. Оформление сделок	а) юридические сложности, ограничения и условия
8. Стоимость	а) включает стоимость объекта и связанных с ним прав

Операция (сделка)- это взаимодействие между юридическими и(или) физическими лицами, результатом которого должно стать изменение, появление или расторжение каких-либо имущественных обязанностей и прав.

1. Дарение. Согласно условиям этой сделки происходит безвозмездная передача недвижимого имущества. Также дарение можно охарактеризовать как передачу имущественных прав и неимущественных прав от физического лица юридическому. Отличительной особенностью данного вида сделки является отсутствие оплаты, в том числе денег или каких-либо услуг. До того момента, как будет зарегистрировано государственное право на недвижимость, даритель имеет возможность отказаться в своём дарении. Основные операции: дарение земельного участка, доли земли, жилья, доли жилья и т. д.

2. Аренда. Согласно условиям сделки по аренде недвижимость передаётся одним лицом другому на основании получения каких-либо благ (или денег, или дополнительных услуг). В редких случаях договор аренды может быть составлен на безвозмездной основе, но тогда этот договор будет классифицироваться как договор безвозмездного пользования. Основные операции: сдача в аренду земельного участка, купля-продажа права аренды земельного участка, сдача жилья в аренду, имущественный наём. сдача жилого помещения под наём (субаренда).

3. Обмен (мена). Осуществляется между нанимателем (собственником) и тем, кто нанимает. Фиксируется договором обмена. *Мена*- это обмен собственности на собственность. Основные операции: обмен земельного участка, обмен доли земельного участка, мена жилья, в том числе с доплатой.

4. Купля-продажа. По договору продавец обязуется передать объект недвижимости в собственность покупателю, а покупатель обязуется принять этот объект и оплатить за него определённую цену. Договор купли-продажи объекта недвижимого имущества подлежит обязательной государственной регистрации. Основные операции: купля-продажа земельного участка, земельного пая, расселение коммунальных и крупногабаритных квартир, купля-продажа нежилых помещений, зданий и сооружений, имущественных комплексов, расторжение договора купли-продажи.

5. Наследование. Переход имущественных и неимущественных прав на частную собственность от умершего физического лица другому физическому лицу в том порядке, в котором это установлено законом. Основные операции: наследование земельного участка или доли, передача земельного участка в пожизненно наследуемое пользование и наследование жилья.

6. Ипотека. Особый вид кредитования населения, в котором гарантией для уплаты долга и процентов выступает находящееся в собственности заёмщика имущество. Операции: залог земельного участка и права на землю, кредитование под залог жилья, участие в долевом строительстве жилья.

7. Приватизация. Бесплатная передача в собственность гражданам РФ на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений. Операции: приватизация комнат и квартир в муниципальном (государственном, ведомственном) жилом фонде, приватизация земельного участка, расторжение договора о приватизации (деприватизация).

Операции с недвижимостью осуществляются либо с целью удовлетворения личных потребностей, либо с целью получения прибыли. Прибыль возникает при продаже недвижимости и связана с увеличением её рыночной стоимости со временем. Действия, связанные с получением прибыли от недвижимого имущества, осуществляются на рынке недвижимости.

Структура рынка недвижимости включает: субъекты рынка, процессы функционирования рынка, механизмы (инфраструктура) рынка, объекты недвижимости.

Экономическими субъектами рынка недвижимости являются:

I. Продавцы (арендодатели). Юридические или физические лица, имеющие право собственности на объект, в том числе государство в лице своих специализированных органов управления собственностью: бюро технической инвентаризации, комитеты по управлению недвижимым имуществом, налоговые инспекции, нотариальные конторы, арбитражный суд, учреждения министерств, органы государственной власти субъектов и муниципальные органы и т. д.;

II. Покупатели (арендаторы). Юридические или физические лица, или орган государственного управления, имеющий право на данную операцию по закону;

III. Профессиональные участники рынка недвижимости. Состав профессиональных участников рынка недвижимости определяется перечнем процессов, протекающих на рынке с участием государства и перечнем видов деятельности коммерческих структур.

Различают:

1. *Институциональные участники рынка недвижимости*- субъекты, представляющие интересы государства и действующие от его имени. К ним относят организации следующего профиля:

- организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование;

- федеральные и территориальные земельные органы;
- федеральные и территориальные органы архитектуры градостроительства, занимающиеся утверждением и согласованием градостроительных планов застройки территорий и поселений, созданием градостроительного кадастра, выдачи разрешений на строительство и т. д.;

- органы экспертизы градостроительной и проектной документации, занимающиеся утверждением и согласованием архитектурных и строительных проектов;

- органы, осуществляющие инвентаризацию и учитывающие строения;

- органы технической, пожарной и иной инспекции, занимающиеся надзором за строительством и эксплуатацией зданий и сооружений;

- проектировщики, строители, специалисты по технической эксплуатации, финансируемые из бюджета;

- органы-регистраторы прав на недвижимость и сделок с ней;

- государственные нотариусы.

2. *Неинституциональные участники рынка недвижимости*— субъекты, работающие на коммерческой основе. К ним относятся органы следующего профиля:

- брокеры, оказывающие услуги продавцам и покупателям при совершении сделок с недвижимостью;

- оценщики недвижимости, оказывающие услуги собственникам, инвесторам, продавцам, покупателям по независимой оценке стоимости объектов;

- финансисты (брокеры), занимающиеся финансированием операций на рынке недвижимости, в том числе ипотечном кредитовании;

- девелоперы, занимающиеся созданием и развитием объектов недвижимости, в том числе организацией и финансированием инвестиционного проекта, проектированием и строительством, продажей объекта полностью или по частям, сдачей в аренду;

- редевелоперы, занимающиеся развитием и преобразованием (повторная застройка) территорий;

- управляющие недвижимостью, занимающиеся финансовым управлением и технической эксплуатацией объекта;

- проектировщики и строители, работающие на коммерческой основе;

- юристы, занимающиеся юридическим сопровождением операций на рынке недвижимости;

- страховщики, занимающиеся страхованием объектов сделок профессиональной ответственности;
- участники фондового рынка недвижимости, занимающиеся созданием и оборотом ценных бумаг, обеспеченных недвижимостью (жилищные облигации, пул закладных при ипотечном кредитовании);
- аналитики, занимающиеся исследованием рынка недвижимости и подготовкой информации для принятия стратегических решений по его развитию;
- финансовые аналитики, занимающиеся финансовым анализом инвестиционных проектов;
- маркетологи - специалисты по связям с общественностью и рекламе, занимающиеся продвижением объектов и услуг на рынке;
- информационно-аналитические издания и другие СМИ, специализирующиеся на тематике рынка недвижимости;
- специалисты по информационным технологиям, обслуживающие рынок недвижимости;
- специалисты в области обучения и повышения квалификации персонала;
- любые специалисты - сотрудники и члены национальных и международных профессиональных объединений рынка недвижимости.



Рис. 1. Структура «Рынка недвижимости»

1.2. ОСНОВНЫЕ ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ

1.2.1. Основные составляющие понятия системы управления

Понятие управление территорией включает в себя решение следующих проблем:

1. Процесс рыночного реформирования экономики и создания конкурентной среды не завершён.
2. Большинство муниципальных образований находится в состоянии производственного и финансового кризиса.
3. Формирование муниципальных образований происходит в границах сложившихся административно-территориальных единиц, которые были созданы без учёта экономических возможностей их самостоятельного существования.
4. До настоящего времени ещё не завершён процесс формирования муниципальной собственности, в том числе на землю, как ресурс территориального развития.
5. Недостаточно гибкая система взаимоотношений и чёткого разделения полномочий между субъектами РФ и муниципальными образованиями, входящими в их состав.
6. У большинства субъектов территориального управления нет осознанной потребности в стратегическом планировании своего развития, устойчивой мотивации к проведению прогнозно-аналитических работ.

Объектом территориального управления выступает вся экономическая сфера региона, которая делится на производственную и социальную. Это деление необходимо, так как характер и цели деятельности в производственной и социальной сфере различны, следовательно, должны быть различны и механизмы управления этими двумя сферами.

Управление производственной сферы должно строиться на основе экономических методов, а в управлении социальной сферой область применения этих методов очень ограничена.

Экономические методы управления представляют собой совокупность способов воздействия путём создания определённых экономических условий для выполнения поставленных задач.

Экономическую основу муниципальных самоуправлений составляют: муниципальная собственность, местные финансы, имущество, переданное в управление органам местного самоуправления.

В основу механизма территориального управления заложены следующие подходы: расширение прав, задач и ответственности местных органов перед населением за решение поставленных задач. Это обеспечивается:

- расширением прав местных органов управления в области налогообложения, использования местных бюджетных средств и территориальных ресурсов;
- новым подходом к проведению выборов в местные органы, который бы обеспечивал представительство в них лиц, заинтересованных в решении местных проблем;
- усилением контроля за работой местных органов со стороны населения.

Теория управления

Теория управления — это наука о принципах и методах управления различными системами, процессами и объектами.

Основами теории управления является кибернетика и теория информации.

Суть теории управления состоит в построении математической модели на основе системного анализа объекта управления и синтеза алгоритма управления для получения желаемых характеристик процесса или целей управления.

Процесс управления можно разделить на несколько этапов:

1. Сбор и обработка информации.
2. Анализ, систематизация и синтез.
3. Постановка целей, выбор метода управления, прогноз.
4. Внедрение выбранного метода управления.
5. Оценка эффективности этого метода управления.

Методы управления базируются на трёх фундаментальных принципах:

1. принцип разомкнутого (программного) управления;
2. принцип компенсации;
3. принцип обратной связи.

Управление можно разделить на два вида:

1. стихийный: воздействие происходит в результате взаимодействия субъектов (синергетическое управление).
2. сознательный: планомерное воздействие объекта (иерархическое управление). При таком управлении цель функционирования системы создаётся её надсистемой.

Примеры современных методов управления:

1. нелинейное управление;
2. теория катастроф;
3. адаптивное управление;
4. интеллектуальное управление.

Классификация методов управления

1. Процессный подход основывается на идее существования некоторых универсальных функций управления.

2. Системный подход состоит из взаимозависимых подсистем, каждая из которых вносит свой вклад в функционирование целого.

3. Универсальный подход рассматривает любую систему в совокупности её горизонтальных и вертикальных связей.

4. Ситуационный подход рассматривает любую организацию как открытую систему, постоянно взаимодействующую с внешней средой.

5. Субстратный подход, основанный на структурной оптимизации стратегии и принимаемых решений посредством выявления субстратов (ключевых моментов эффективности).

Каждая сделка — это юридический факт, влекущий за собой необходимый участникам правовой результат.

Цель всех сделок с недвижимостью — переход права собственности на недвижимость либо возникновение права пользования недвижимым имуществом.

Для заключения сделки с недвижимостью общие положения, при которых сделка является действительной, следующие:

1. условия сделки должны соответствовать внутренней воле участников сделки, то есть после заключения сделки должен быть достигнут результат, к которому стремились участники;
2. участники сделки должны осознавать свои действия и иметь достаточно полномочий для их совершения;
3. все положения заключённой сделки должны соответствовать законодательству;
4. оформление сделки так же должно соответствовать требованиям законодательства.

Для любой сделки с недвижимостью значение соблюдения этих положений принципиально важно, так как несоблюдение несёт в себе риск признания сделки недействительной (оспоримой или ничтожной).

1.2.2. Виды и задачи управления земельно-имущественным комплексом

ЗИК как понятие социально-экономического управления широко используется в настоящее время на практике.

В системе управления некоторых субъектов РФ созданы и уже несколько лет функционируют блоки управления ЗИК, которые возглавляются первым заместителем председателя Правительства данного субъекта.

Основы определения социально-экономического значения понятия «Социально-имущественный комплекс» может выступать понятие предприятия как имущественного комплекса, данное в ГК РФ: «Предприятием, как объектом прав, признаётся имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признаётся недвижимостью. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенного для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырьё, продукцию, право требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работу и услуги и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором».

При рассмотрении ЗИК как объекта социально-экономического управления прежде всего надо исходить из того, что ЗИК — это не просто организованная совокупность имущественных элементов (в отличие от юридического определения предприятия как имущественного комплекса), это вид социально-экономических систем, где базовым элементом выступает земельный участок (совокупность земельных участков) — обязательный элемент ЗИК-а. Другие элементы этой системы, расположенные на данном земельном участке, и юридически, и экономически привязанные к нему имущественные объекты — это возможные элементы ЗИК-а.

Отношения между элементами ЗИК-а и внешней средой определяются хозяйственной функцией, которая объединяет элементы в систему, следовательно, их объединение в систему определяется их использованием людьми в качестве блага, товара или источника дохода.

Люди, создающие и использующие ЗИК и его элементы, являются носителями его экономических, социальных и правовых отношений.

Рассматривая ЗИК как объект социально-экономического управления, речь идёт не о составляющих его имущественных объектах и объектах права, а о деятельности людей, предприятий и организаций по их использованию и развитию.

Состав элементов и границ ЗИК-а должны оцениваться с позиции самодостаточности выполнения его социально-экономической функции.

Например, земельный участок с жилым домом, коммуникациями и другими элементами благоустройства представляет собой ЗИК, способный наиболее полно выполнять свою функцию жизнеобеспечения людей только при наличии всех перечисленных элементов. А ЗИК текстильного предприятия включает в себя земельный участок, расположенные на его территории здания и сооружения, оборудование, произведённые товары, коммуникации и другие имущественные объекты, пригодные для организации текстильного производства и отдельное здание цеха с земельным участком, на котором он расположен, может рассматриваться как ЗИК только в том случае, если на его основе будет организовано самостоятельное производство.

Объединённые по территориальному и функциональному признаку земельно-имущественные комплексы представляют собой более высокий уровень системной организации. Например, производственная зона, образованная несколькими предприятиями, связанными единой инфраструктурой; район жилой застройки, имеющий общую социальную инфраструктуру. (Объединение земельно-имущественных комплексов этого уровня формирует ЗИК другого уровня и т. д. до земельно-имущественного комплекса субъекта Федерации и страны в целом).

Уровни иерархии системы управления земельно-имущественным комплексом страны и их основные элементы

Уровни иерархии управления ЗИК	Собственность управляемых элементов ЗИК	Собственность регулируемых элементов ЗИК	Элементы ЗИК
Федерация	Элементы государственной федеральной собственности	Элементы государственной, муниципальной, частной и других видов собственности	Свободные федеральные земли и обремененные природными ресурсами земельные участки, ЗИК федеральных населенных пунктов и хозяйствующих субъектов, ЗИК субъектов федерации
Субъект федерации	Элементы государственной собственности	Элементы государственной собственности, находящиеся под юрисдикцией данного СФ, муниципальной, частной и других видов собственности, находящиеся на его территории	Свободные субфедеральные земли и обремененные природными ресурсами земельные участки, ЗИК населенных пунктов и хозяйствующих субъектов, муниципалитетов, находящихся на территории данного СФ
Муниципалитет	Элементы муниципальной собственности	Элементы государственной собственности, находящиеся под юрисдикцией данного муниципалитета, частной, смешанной и других видов собственности, находящиеся на его территории	ЗИК муниципальных населенных пунктов и хозяйствующих субъектов, находящихся на территории данного муниципалитета

Хозяйствующий субъект	Элементы государственной, муниципальной, частной, смешанной и других видов собственности.		Земельные участки, объекты недвижимого имущества, объекты движимого имущества, относящиеся к основным фондам, движимое имущество, относящееся к оборотным средствам, движимое имущество, относящееся к нематериальным активам
-----------------------	---	--	---

1.3. ОСНОВЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

1.3.1. Территориальное землеустройство. Понятие, задачи и содержание территориального землеустройства

Территориальное землеустройство — это система или совокупность экономических, социальных, правовых и технических мероприятий по распределению земель между собственниками, отраслями (народного хозяйства) экономики, предприятиями, организациями, учреждениями и гражданами внутри отраслей при помощи юридических и технических действий.

Задачи территориального устройства:

1. создание наилучших условий для организации рационального использования земли во всех отраслях народного хозяйства, создание равных условий для развития всех форм хозяйствования;
2. создание территориальных условий для организации производства;
3. разработка предложений по установлению режима и условий использования земель, обременений, владения, пользования, аренду на земельные участки.

Содержание территориального землеустройства включает решение следующих вопросов:

1. отграничение или размежевание земель по формам собственности;
2. распределение и перераспределение земель по категориям отраслей экономики;
3. образование и изменение землевладений, землепользований сельскохозяйственных предприятий, организаций, учреждений и граждан;
4. устранение недостатков землевладений и землепользований;
5. отвод и изъятие земель в связи с изменением их целевого назначения и использования;
6. упорядоченное использование земель, переданных в ведение сельских администраций других муниципальных образований;
7. выявление и освоение новых земель;
8. установление черты городов и других населённых пунктов;
9. предоставление земельных участков для строительства крупных предприятий, водохранилищ и местных сооружений.

Необходимость проведения территориального землеустройства вызывается определёнными причинами (факторами):

1. введение в России государственной и частной форм собственности;
2. отнесение земельных участков к различным формам собственности;
3. потребность установления их границ на местности и другие причины юридического характера.

Территориальное землеустройство в реальной ситуации проводится в определённой системе, составляющей её производственный процесс, который состоит из следующих этапов:

1. предпроектные работы;
2. подготовительные работы;
3. составление проекта;
4. рассмотрение и утверждение проекта;
5. перенесение проекта в натуру (на местность);
6. оформление и выдача землеустроительных документов, удостоверяющих право собственности и пользования землёй.

В зависимости от сложности и характера проведения решаемых задач, их содержания указанный процесс может быть различной степени сложности — охватывать небольшие территории и малое количество предприятий либо охватывать большое количество хозяйств, имеющих значительные площади.

1.3.2. Объекты управления, их классификация

Классификация объектов недвижимости по методу дерева признаков:

1. по функциональному назначению:
 - земельные участки, предназначенные для застройки;
 - природные комплексы (для эксплуатации);
 - постройки (комнаты, квартиры, здания и помещения под магазины и офисы, частные жилые дома, дачи, коттеджи в пригороде (с земельным участком), производственные помещения, склады и прочие);
2. по происхождению:
 - земельные массивы;
 - отдельные земельные участки;
 - комплексы зданий и сооружений;

- жилые многоквартирные дома;
 - жилые многоквартирные дома;
 - подъезд;
 - этаж в подъезде;
 - квартира;
 - комната;
 - летняя дача;
 - комплекс административных зданий;
 - здание;
 - помещение или часть здания;
3. по готовности к эксплуатации:
- готовые объекты;
 - объекты, требующие капитального ремонта или реконструкции;
 - объекты, требующие завершения строительства.

Классификация с целью оценки стоимости объекта:

1. неспециализированная недвижимость — это недвижимость, на которую существует постоянный спрос на открытом рынке; она свободно покупается, продаётся, сдаётся в аренду;
2. специализированная недвижимость — объекты, которые по причине специфики их использования редко оказываются в продаже на открытом рынке для дальнейшего их профильного использования.

1.4. ПОНЯТИЕ И ПРЕДМЕТ УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЯМИ

1.4.1. Формы административно-территориального устройства

Форма государственного устройства — это способ территориальной организации государства или государств, образующих союз. Определяет внутреннее строение государства, деление его на составные части (территории) и принципы их взаимоотношения между собой.

Для характеристики территориальной организации федерального государства чаще применяется термин «политико-территориальное устройство», так как он подразумевает наличие некоторой самостоятельности у территориальных частей государства. В то же время в отношении унитарного государства чаще всего используют термин «административно-территориальное устройство», характеризующий территориальную структуру органов государственной власти единого государства. Оба этих термина являются синонимами термина «форма государственного устройства» и применяются по отношению к нему с одинаковым значением.

В зависимости от наличия либо отсутствия суверенитета у составных частей государства государственное устройство делится на:

1. простая форма (унитарное государство);
2. сложная форма (федерация и конфедерация).

I. *Унитарное государство* — это простое единое государство, которое характеризуется отсутствием у административно-территориальных единиц признаков суверенитета.

Суверенитет — это независимость государства во внешних и верховенство во внутренних делах. Суверенитет означает «верховная власть», «господство», «верховенство».

Отличительные признаки унитарного государства:

1. Вся полнота государственной власти сосредоточена на уровне государства в целом, территориальные части не имеют самостоятельности.
2. Органы государственной власти строятся в виде единой иерархической системы подчинённости одному центру.
3. Одноуровневая система законодательства (единая конституция на уровне всей страны).
4. Наличие единого гражданства.

Виды унитарных государств:

1. Простое — в составе нет автономных образований, территория государства либо вообще не имеет административно-территориального деления (Мальта, Сингапур), либо состоит только из административно-территориальных единиц (Польша, Словакия, Алжир).

2. Сложное — в составе одно или несколько автономных образований, которые различаются на:

— Территориальная автономия — определённая часть унитарного государства, где компактно проживает какая-либо народность, которой передано право самостоятельно решать часть вопросов государственной важности. Например, возможность формирования своих высших органов власти, принимать свои законодательные акты, вводить национальный язык на равнее с государственным (Франция, Дания, Китай, Азербайджан).

— Экстерриториальная автономия — право самостоятельно решать часть вопросов государственной важности предоставлено этническим меньшинствам (в Словении итальянское и венгерское меньшинства, в Македонии — албанское).

Также в зависимости от степени подчинённости административно-территориальных единиц унитарного государства центральным органам власти выделяют:

1. Централизованное унитарное государство — подразумевает строгую субординацию органов местного самоуправления, которые формируются из центра, их самостоятельность незначительна (Монголия, Таиланд, Индонезия).

2. Децентрализованное унитарное государство — органы местного самоуправления самостоятельно формируются и управляются населением, органом центральной власти они прямо не подчинены, но подотчётны (Великобритания, Швеция, Япония).

3. Регионалистское (региональное) унитарное государство — это сильно децентрализованное унитарное государство, в котором все административно-территориальные единицы являются автономными образованиями и наделены довольно широкими полномочиями. Они имеют больше самостоятельности в решении государственных вопросов, что схожи с субъектами федерации. Такая форма встречается только в четырёх странах: Италии, Испании, ЮАР, Шри-Ланке. Региональное государство имеет некоторые характерные черты федерации, поэтому его можно рассматривать как специфическую переходную форму от унитаризма к федерализму, происходящую в рамках одного государства.

II. *Федерация* (означает «объединение», «союз») — это сложное союзное государство, части которого являются государственными образованиями с ограниченным госу-

дарственным суверенитетом. Федерация строится на распределении функций управления между центром и субъектами федерации.

Признаки федеративного государства

1. Предметы ведения и полномочия разделены между государством в целом (федерацией) и его составными частями (субъектами федерации), существует также совместная компетенция по отдельным вопросам.

2. Двухуровневая система органов государственной власти, в соответствии с которой отдельно существуют федеральные органы и органы субъектов федерации (Парламент имеет двухуровневую структуру — верхняя представляет интересы субъектов федерации, а субъекты формируют свои местные парламенты).

3. Двухуровневая система законодательства (Конституция и законы существуют как на уровне федерации, так и на уровне каждого субъекта).

4. Вместе с общегосударственным гражданством у субъектов федерации есть возможность устанавливать собственное гражданство.

Виды федераций

1. По способу образования субъектов федерации:

а) Территориальная федерация (административная) — это федеративное государство, в котором все составляющие его субъекты образованы по географическим, историческим, экономическим и иным особенностям (США, Бразилия, Мексика).

б) Национальная федерация — федеративное государство, составные части которого разделены по национально-лингвистическому критерию на основе проживающих в них различных народов (Бельгия, Индия, Югославия, в прошлом СССР).

с) Национально-территориальная федерация (смешанная) — это федеративное государство, в основу формирования которого положены и территориальные, и национальные принципы (Россия).

2. По способу образования самой федерации:

а) Конституционная федерация — образованная в результате децентрализации унитарного государства, в основе которого лежит специально принятая Конституция (Пакистан, Индия).

б) Договорная федерация (союзная) — образована в результате объединения независимых государств на основе союзного договора (США, СССР, Объединённые Арабские Эмираты).

с) Смешанная федерация (конституционно-договорная) — государство, в котором процессы децентрализации и объединения протекают параллельно, в результате чего в основе государства лежат одновременно договорной и конституционный способ образования федерации (Россия).

3. В зависимости от правового статуса субъектов федерации выделяют:

а) Симметричная федерация — субъекты обладают равным объёмом полномочий и у них у всех одинаковое правовое положение в рамках федерации.

б) Ассиметричная федерация — федерация, в которой один субъект имеет более высокий статус, чем другие и, как следствие, обладают большим объёмом полномочий.

с) Симметричная федерация с элементами ассиметрии — связана с наличием в составе федерации различных автономных образований.

4. В зависимости от соотношения объёмов полномочий федерации и её субъектов:

а) Централизованная федерация — федерация обладает большим объёмом полномочий, определённых достаточно подробно, чем субъекты.

б) Децентрализованная федерация — определён достаточно подробно круг полномочий субъектов, а все остальные полномочия являются федеральными.

5. В зависимости от характера связи федерации и её субъектов:

а) Дуалистическая федерация — в Конституции определяются только вопросы исключительного ведения отдельно федерации и субъектов.

б) Кооперативная федерация — кроме вопросов исключительного ведения также определяются вопросы совместного ведения.

III. *Конфедерация* — это временный союз государств, создаваемый для достижения политических, экономических, культурных и прочих целей. Является переходной формой государства, в дальнейшем или преобразуется в федерацию, или снова распадается наряд унитарных государств.

Ранее конфедерацией были Конфедеративные штаты Америки (1776 – 1789), Германия (1815 – 1867), Швейцария (1815 – 1848). В настоящее время — союз между Россией и Белоруссией.

Признаки конфедерации:

1. составные части являются суверенными государствами, обладающими всей полнотой государственной власти;

2. каждое союзное государство имеет собственную систему органов власти и вооружённые силы, на уровне конфедерации образуются лишь высшие координирующие органы; каждое союзное государство имеет собственную Конституцию и систему законодательства, на уровне конфедерации может приниматься своя Конституция, но единого законодательства нет;
3. нет единого гражданства;
4. каждое государство имеет право выхода из конфедерации при достижении своих целей.

1.4.2. Элементы и модели территориального управления

В России все государственные комплексы и объекты недвижимости разделяются на два уровня — федеральный и региональный — в зависимости от того, в чьём ведении они находятся — федеральных органов власти или органов власти субъектов РФ.

Социально-экономические отношения в РФ характеризуются наличием высокой степени государственного регулирования. Вследствие этого, формирование и эффективное применение как государственной, так и частной и муниципальной систем управления территориальными комплексами объектов недвижимости необходимо производить с учётом целей и задач, формулируемых государством, а также функций, осуществляемых государственными органами власти в процессе государственного регулирования и контроля. В отношении государственного управления недвижимостью задачи и функции определяются исходя из необходимости достижения основной цели государственного регулирования процессов управления — обеспечения равномерного и устойчивого социально-экономического роста и развития территориальных комплексов всех форм собственности. Эта цель достигается через регулирование государством процессов достижения целей и задач социального, операционного и коммерческого характера.

Цели и задачи государственной системы управления недвижимостью

Главная цель — сохранение государственной доли на целевых, отраслевых рынках, имеющих стратегическое значение: военно-промышленный комплекс, наука, здравоохранение, образование.

Социальные цели:

1. обеспечение выполнения установленных государственных стандартов (социальных) — экономических, экологических, культурных, демографических;

2. эффективное выполнение государством своих социальных функций в процессе использования государственной недвижимости.

Операционные цели:

1. вовлечение максимального объёма государственной недвижимости в процесс совершенствования управления;
2. стимулирование за счёт недвижимости развития реального сектора экономики;
3. оптимизация структуры недвижимости в интересах обеспечения устойчивых предпосылок для экономического роста;
4. поддержание объектов и комплексов недвижимости — объектов культуры и инфраструктуры — в надлежащем состоянии.

Коммерческие цели:

1. увеличение доходов федерального бюджета и бюджетов субъектов РФ;
2. привлечение инвестиций в реальный сектор экономики;
3. повышение рентабельности и оборачиваемости государственных активов, переданных в распоряжение, пользование, управление хозяйствующим субъектам.

Задачи государственного регулирования в управлении недвижимостью

Социальные задачи:

1. определение целей и задач государственного управления по каждому объекту недвижимости;
2. обеспечение прав государства как участника (акционера) коммерческих и некоммерческих организаций, которым переданы в управление объекты государственной недвижимости.

Операционные задачи:

1. полная инвентаризация объектов государственной собственности, разработка и реализация системы учёта этих объектов и оформление прав на них;
2. классификация объектов государственной недвижимости по признакам, определяющим специфику управления;
3. обеспечение контроля за использованием и сохранностью государственного имущества;
4. обеспечение доступа предпринимателей к объектам недвижимости;
5. вовлечение в хозяйственный оборот объектов незавершённого строительства.

Коммерческие задачи:

1. повышение конкурентоспособности коммерческих организаций;
2. содействие внутренним преобразованиям в государственном секторе и прекращение выполнения несвойственных ему функций;
3. повышение эффективности управления государственным имуществом с использованием всех современных методов и инструментов.

1.4.3. Функции и механизм территориального управления

Основными задачами государственных органов власти является выработка и реализация направлений государственной политики, нормативно-правовое регулирование, осуществление функций по управлению государственной собственностью.

Функции собственника реализуют:

- I. При решении задач управления федеральной недвижимостью:
 - a) Министерство экономического развития РФ.
 - b) Курирующее объект (территориальный комплекс) отраслевое министерство.
 - c) Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом.
 - d) Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости.
- II. При решении задач управления недвижимостью субъектов РФ:
 - a) Правительство субъектов Федерации.
 - b) Министерство (комитеты, управления) по управлению государственным имуществом.
 - c) Отраслевые министерства, курирующие объект, находящийся в собственности субъектов Федерации.

Основным инструментом государственного регулирования в системе управления территориями являются:

- a) Контроль финансово-хозяйственной деятельности предприятий, которым переданы в управление государственные объекты недвижимости, через программирование, планирование, контроль и анализ учёта и отчётности.
- b) Разработка и применение долгосрочных и среднесрочных прогнозов развития России и её субъектов в разрезе отраслей и сфер экономики.
- c) Финансирование через федеральные и региональные целевые программы, федеральные бюджеты и бюджеты субъектов федерации.

d) Формирование свободных экономических зон на основе территориальных комплексов.

e) Инструменты бюджетно-налоговой политики: субсидии, субвенции и т. д.

С помощью этого набора инструментов государственные органы власти оказывают управляющее воздействие как на субъекты государственной системы управления, так и на субъекты муниципальной и частной системы управления недвижимостью.

Система управления строится на следующих принципах:

1. Принцип пообъектного управления — в качестве объекта управления могут выступать имущественные комплексы, объединённые единством территории, инженерной инфраструктурой, назначением, управление которым как единым целым обеспечивает достижение поставленных целей.

2. Принцип целенаправленности управления. Применительно к каждому объекту управления (имущественному комплексу) должна быть определена и зафиксирована цель, достижению которой служит данный объект.

3. Принцип экономической обоснованности управленческих решений. Управленческие решения должны приниматься в соответствии с чётко выверенными критериями на основании достоверной и всесторонней информации о состоянии объекта управления, состоянии и тенденции развития внутренней и внешней среды.

4. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования. Этот принцип предполагает необходимость учёта поставленных целей и задач управления, существование нормативно-правовых и технических ограничений на то или иное функциональное использование объектов управления, экономические и социальные результаты от различных вариантов их использования.

5. Принцип единства системы управления. Модель системы управления должна строиться на основе неразрывного единства следующих элементов: сформулированные цели и поставленные задачи; анализ наиболее эффективного использования объектов управления; формирование центров ответственности за управление; использование учёта и отчётов для оценки результатов управления; принятие обоснованных управленческих решений.

6. Принцип комплексности управления результатами деятельности.

С учётом целей, задач и принципов в сформированной системе должны быть выделены основные подсистемы модели управления земельно-имущественными комплексами:

1. Подсистема разработки проектов комплексного развития и инвестиционного обеспечения. Основная задача данной подсистемы заключается в возможности своевременного анализа и прогнозирования происходящих, а также возможных изменений, оценки их влияния на эффективность управления, пересмотра стратегического курса, корректировка основных целей и задач управления и разработка соответствующих программ дальнейшего развития.

2. Подсистема управления планированием и бюджетированием. Основные задачи, которые решаются данной подсистемой:

- a) оценка эффективности расходования средств;
- b) достижение сбалансированной структуры доходов и расходов бюджетов;
- c) обеспечение прозрачности финансовых потоков;
- d) мотивация каждого из распорядителей бюджетных средств на более эффективное использование целевых ресурсов.

3. Подсистема управления финансовыми потоками. Цель — оптимизация финансовых потоков в системе управления по объектам, стоимости, срокам и направлениям на основе применения современных банковских технологий, финансовых и кредитных инструментов, а также на основе финансовой логистики и менеджмента.

4. Подсистема управления информационными потоками — на основе собираемой и обрабатываемой информации обеспечивает анализ развития объектов недвижимости и территориального комплекса в целом.

5. Подсистема управления взаимодействием со внешней средой.

6. Подсистема управления внутренними бизнес-процессами системы управления.

7. Подсистема контроля эффективности принятия управленческих решений.

8. Подсистема управления результатами на основе реинжиниринга внутренних и внешних процессов.

1.4.4. Социально-экономический анализ развития территории

Одним из основных и традиционных методов региональной экономики является анализ социально-экономического развития региона. Он основывается на использовании системы статистических показателей, характеризующих основные явления и пропорции, существующие в региональной социально-экономической системе.

Цель анализа социально-экономического развития региона — выявление диспропорций и неиспользуемых возможностей экономического роста для следующего обоснования вариантов стратегии социально-экономического развития региона.

Анализ социально-экономического развития региона нацелен на решение следующих задач:

1. оценка состояния природно-ресурсного потенциала региона;
2. выявление причин ухудшения состояния окружающей среды;
3. изучение особенностей динамики и структуры населения, причины основных миграционных потоков;
4. оценка достигнутого уровня и качества жизни населения, обеспеченности основными объектами социальной инфраструктуры;
5. оценка использования трудовых ресурсов;
6. раскрытие специфических особенностей безработицы в регионе;
7. оценка достигнутого уровня экономического развития регион;
8. анализ межрегиональных и внешнеэкономических связей региона;
9. выявление экспортных резервов производства;
10. оценка финансового положения территории;
11. оценка возможности использования предприятий различных форм собственности в интересах хозяйства и населения регионов.

Решение этих задач с одной стороны нацелено на выявление возможностей усиления комплексности в хозяйственном развитии региона, с другой стороны — на оценку условий его успешного функционирования в условиях рыночной экономики, исходя из рационального использования трудовых, материальных, природных и финансовых ресурсов.

Анализ социально-экономического развития региона начинается с макроэкономической характеристики региона. На основе имеющейся статистической информации определяются показатели уровня экономического развития (ВРП на душу населения), уровня потребления в фактических ценах (конечное потребление на душу населения), уровень производительности труда (ВРП на одного занятого). Кроме этого данные о конечном потреблении корректируются с учётом региональных различий покупательной способности доходов. Для этого величину конечного потребления на душу населения сопоставляют с величиной прожиточного минимума.

Степень общей открытости экономики характеризуется отношением объёма товарообмена (межрегионального и внешнеэкономического) к произведённому ВРП, а для анализа открытости экономики по отдельным отраслям и товарным группам применяются специальные коэффициенты, связывающие вывоз, ввоз производства и внутререгиональное потребление.

Коэффициент вывоза находится по формуле:

$$Y_y = \frac{V}{q} \text{ — коэффициент товарности регионального производства.}$$

$$\text{Коэффициент ввоза: } Y_w = \frac{W}{q-V+W}$$

$$\text{Коэффициент товарообмена: } Y_{v+w} = \frac{V+W}{q}, \text{ где}$$

V — это объём вывоза продукции,

W — это объём ввоза продукции,

q — объём производства.

Значение коэффициентов вывоза и ввоза как по отдельным отраслям, так и в целом, находятся в промежутке $[0;1]$, а значения коэффициента товарообмена для экономики региона могут быть больше единицы.

В процессе анализа даётся комплексная оценка состояние и использования природно-ресурсного потенциала региона, т. е. оценивается соответствие специализации и уровня развития хозяйства ресурсному потенциалу региона.

С целью выявления диспропорций, тормозящих социально-экономическое развитие региона, детально анализируется степень комплексности его хозяйства. При этом оцениваются:

1. соотношение темпов и уровней социального и производственного развития (обеспечение населения основными социальными благами и услугами, потребление товаров народного потребления, динамика структуры материального производства, структура занятости, масштаб развития негосударственного сектора экономики и т. д.);
2. степень социальной ориентации экономики (по доле производства товаров народного потребления в общем объёме промышленного производства);
3. сбалансированность рабочих мест и трудовых ресурсов (по балансовым расчетам, лимитам численности занятых, показателям движения и использования основных фондов и производственных мощностей);

4. обеспеченность хозяйства материальными ресурсами многоцелевого назначения (земельные, лесные, водные ресурсы);
5. состояние окружающей среды;
6. масштабы использования и динамика возобновления биологических ресурсов;
7. производственная ориентация хозяйственного комплекса;
8. соответствие производственной инфраструктуры.

Общим методическим подходом, используемым в анализе комплексности регионального развития, является определение на основе балансовых расчётов дефицита или избытка трудовых ресурсов, природных, производственных ресурсов относительно суммарной потребности в них.

1.5.УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ

1.5.1. Структура и модели управления имуществом

Составление единой модели системы государственного управления в точном виде невозможно и по этой причине система государственного управления представима, как и любые другие реальные системы, с помощью некоторого множества известных моделей систем. Каждая такая известная модель системы позволяет ответить на некоторый комплекс вопросов построения и функционирования системы государственного управления. Каждая известная модель системы имеет один или несколько известных главных признаков, которые рассматриваются в виде аксиом в теории этой модели. Построенная на основе некоторых принятых аксиом теория определенной модели может ответить на вопросы в отношении реальной системы, в том случае если реальная система удовлетворяет условиям того же набора аксиом.

Системы управления можно моделировать с использованием *функционального, морфологического и информационного* подходов.

Функциональный подход используется для описания процесса системы управления. Модель процесса системы управления представляется в виде совокупности функций, преобразующих поступающие информационные ресурсы в конечный результат функционирования системы управления – управленческое решение, проект, программу, политику. Конечный результат и входные ресурсы управления представляются в виде функций времени. В каждый данный момент времени состояние системы управления описывается совокупностью информации о характеристиках входных ресурсов и выходных результатов. Функциональная модель предсказывает изменения состояния процесса системы управления во времени.

Морфологический подход предназначен для моделирования структуры системы управления, структур ее подсистем. При этом выделяют элементы системы и транспортно-складские связи между ними, предназначенные для обеспечения взаимодействий: информационные, энергетические, материальные и др.

Информационный подход позволяет создать модель преобразования информационного ресурса управления, как для любого элемента и для подсистемы управления, так и для преобразования, проводимого системой управления в целом. Информационный подход позволяет создать информационную модель системы управления, дающую интегральное описание системы, независимо от ее природы и природы преобразуемых ресурсов.

Систему управления можно реализовать только при наличии моделей *процесса и структуры* управления.

Процесс системы управления моделируется как некоторая совокупность элементарных целесообразных преобразований информационного ресурс – элементарных процессов производства продукта системы управления. Все эти преобразования моделируются, как функции времени. *Процесс управления – это то, с помощью чего система управления реализуется во времени.* Модели процесса управления – *временные модели.*

Структура системы управления моделируется как некоторая совокупность элементов управления (людей, машин, аппаратов, оборудования, автоматизированных рабочих мест), внутри каждого из которых локализовано протекание определенного элементарного процесса системы управления. Все эти элементы системы управления имеют «привязку» к определенному месту в пространстве (вода, воздух, земля, космическое пространство). *Структура управления – это то, с помощью чего система управления реализуется в пространстве.* Модели структуры управления – *пространственные модели.*

На всем протяжении жизненного цикла системы управления ее развитие и взаимоотношения с внешней средой – предмет деятельности некоторой *системы-субъекта*, как представителя внешней среды.

Модель *внешней среды* – важный компонент, оказывающий существенное влияние на формирование модели системы. С позиций системной технологии внешняя среда включает все системы, которые не контролируются системой-субъектом данной системной триады и всеми ее подсистемами (исследователь, проектировщик, управление производством, развитием и архивом).

Модель грамотности и доступности государственного управления. Система-субъект государственного управления – государство, находится в среде общественного производства и является ее частью. С другой стороны, среда общественного производства формирует, по сути, заказ на результат функционирования триады «субъект-объект-результат» государственного управления.

В свою очередь, каждая из систем триады управления, как показано в разделе 1.3, взаимодействует со средой общественного производства. Во-первых, каждая из систем триады управления является частью этой среды. Во-вторых, система-результат государственного управления непосредственно этой средой потребляется. И, в-третьих, система-субъект государственного управления является представителем среды общественного производства

Модель вложенности сфер государственного управления. Государственное управление, как и любое другое управление, можно, как известно, представить с помощью идей иерархического строения систем. Известно, в то же время, что модель в виде иерархии значительно упрощает проблему государственного управления и не отражает многих сторон этой сложной проблемы. Но она позволяет наглядно представить взаимодействие субъектов и объектов управления, как уровней, слоев, сфер управленческой деятельности. Образно можно представить взаимодействие нации, государства, человека путем моделирования иерархического порядка взаимодействия сфер деятельности разного объема.

Модель жизненного цикла государственного управления. Общая модель жизненного цикла системы, предложенная в [23], содержит *концептуальную, физическую и постфизическую стадии*. Применим указанную модель к описанию жизненного цикла системы государственного управления. Государственную систему управления рассмотрим также и как искусственную систему, т. е. как систему, созданную человеком. Такая система является системой-результатом (изделием, продуктом) в некоторой системной триаде «объект-субъект-результат». В свою очередь, жизненный цикл системы-результата, как любого продукта деятельности, содержит концептуальную, физическую и постфизическую стадии.

1.5.2. Понятие государственного имущества. Виды государственного имущества. Приватизация как форма управления государственным имуществом

В РФ государственной собственностью является имущество, принадлежащее на праве собственности РФ (федеральная собственность) и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам РФ — республикам, краям, областям, автономным округам, городам федерального значения, автономной области (собственность субъекта РФ).

Земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц и муниципальных образований, являются государственной собственностью.

Имущество, находящееся в государственной собственности, закрепляется за государственными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение в соответствии со ст. 294, 296 ГК РФ.

Объекты государственного имущества:

I. Объекты, составляющие основу национального богатства страны:

1) ресурсы континентального шельфа, территориальных вод и морской экономической зоны РФ;

2) охраняемые или особым образом используемые природные объекты (заповедники, курорты);

3) объекты историко-культурного и природного наследия, художественные ценности, учреждения культуры общероссийского значения, расположенные на территории РФ.

II. Объекты, необходимые для обеспечения функционирования федеральных органов власти и управления, и решения общероссийских задач:

1) государственная казна РФ, пенсионный фонд РФ, фонд социального страхования, Центральный банк России, золотой запас, алмазные валютные фонды;

2) имущество вооружённых сил, железнодорожных, пограничных и внутренних войск, органов безопасности, органов внутренних дел;

3) высшие учебные заведения, РАН, государственные научные центры, министерства образования, здравоохранения, науки и технической политики РФ;

4) предприятия и объекты геологической, картографо-геодезической, гидрометеорологической службы, контроля за состоянием и охраной окружающей природной среды и природных ресурсов;

5) предприятия и учреждения санитарно-эпидемиологической и ветеринарной службы, службы защиты растений;

6) предприятия патентной службы, стандартизации и метрологии, машиноиспытательные станции и полигоны;

7) государственные запасы и мобилизационные резервы, а также предприятия, обеспечивающие их сохранность;

8) предприятия исправительно-трудовых учреждений и лечебно-трудовых профилакториев МВД РФ.

III. Объекты оборонного производства:

1) все предприятия, производящие различного вида вооружение, космические летательные аппараты, военное снаряжение и т. д.;

2) защищённые рабочие помещения запасных пунктов управления всех органов государственной власти и управления, предназначенные для использования в особый период.

IV. Объекты отраслей, обеспечивающих жизнедеятельность экономики в целом:

1) предприятия добывающей промышленности, кроме добычи местного сырья;

2) предприятия топливно-энергетического комплекса;

3) предприятия и объекты электроэнергетики;

- 4) предприятия и объекты отраслей железнодорожного, воздушного и трубопроводного транспорта, речного и морского флота, предприятия газификации;
- 5) федеральные автомобильные дороги общего пользования и обслуживающие их организации;
- 6) предприятия связи, телевизионные и радиопередающие центры.

V. Прочие объекты:

- 1) предприятия фармацевтической промышленности, промышленности медико-биологических препаратов;
- 2) предприятия и организации по производству спиртовой и ликёроводочной продукции.

В соответствии с указом Президента РФ от 21 мая 2012 года №36 установлено: федеральные агентства по управлению федеральным имуществом являются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющей функции по управлению федеральным имуществом, в том числе в области земельных отношений, функции по оказанию государственных услуг и правоприменительные функции в сфере имущественных отношений.

Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество) находится в ведении Министерства экономического развития РФ.

Основными функциями Росимущества являются:

- 1) проведение единой государственной политики в области земельных и имущественных отношений;
- 2) осуществление полномочий собственника в отношении имущества федеральных, государственных унитарных предприятий, государственных учреждений, акций акционерных обществ и иного имущества, составляющего казну РФ, а также полномочий по изъятию у учреждений и казённых предприятий излишнего недвижимого имущества, передаче федерального имущества физическим и юридическим лицам, приватизации федерального имущества;
- 3) разграничение государственной собственности, в том числе на землю, на собственность РФ, собственность субъектов РФ, собственность муниципальных образований;
- 4) защита имущественных и иных прав и законных интересов РФ при управлении федеральным имуществом и его приватизации на территории РФ и за рубежом;
- 5) осуществление учёта федерального имущества и ведение реестра федерального имущества;

б) является учредителем специализированного сельскохозяйственного банка «Россельхоз банк», а также основным акционером банковской группы «ВТБ» и нефтяной компании «Роснефть».

Приватизация — это правовая форма преобразования публичной собственности в частную по особым правилам, установленным законом. Она сочетает в себе специфические юридические приёмы прекращения публичной формы собственности и приобретения собственности гражданами и юридическими лицами.

В ст. 1 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» дано следующее определение приватизации: «Под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальных образований, в собственность физических и юридических лиц.

Приватизация осуществляется на основе следующих приёмов:

- 1) Признание равенства покупателей и открытости деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления.
- 2) Возмездность — за плату либо путём передачи в государственную или муниципальную собственность акций ОАО, в уставной капитал которых вносится государственное или муниципальное имущество.
- 3) Самостоятельность органов местного самоуправления в принятии решений и осуществлении приватизации муниципального имущества.

Законодательство РФ о приватизации состоит из федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» и принимаемых в соответствии с ним других федеральных законов и иных нормативно-правовых актов.

Приватизация государственного или муниципального имущества может осуществляться только следующими способами:

- 1) Преобразование унитарного предприятия в ОАО.
- 2) Продажа государственного или муниципального имущества на аукционе.
- 3) Продажа акций ОАО на специализированном аукционе.
- 4) Продажа государственного или муниципального имущества на конкурсе.
- 5) Продажа за пределами территории РФ находящихся в государственной собственности акций ОАО.
- 6) Продажа акций ОАО через организатора торговли на рынке ценных бумаг.

7) Продажа государственного или муниципального имущества через публичные предложения.

8) Продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены.

9) Продажа акций АО по результатам доверительного управления.

10) Внесение государственного или муниципального имущества в качестве вклада в уставные капиталы ОАО.

Приватизация представляет собой элемент государственного регулирования долгосрочного характера. Массовый характер приватизация может принять только при использовании разных методов, так как приватизация важна не сама по себе, а как взаимосвязь приватизации и деприватизации — двух возможных методов государственного воздействия на формирование государственной структуры общества, границ приватизации, взаимоотношений приватизированных и государственных предприятий.

Специфика сложившейся в начале процесса приватизации в России ситуации характеризуется следующими чертами: практическое отсутствие крупных частных форм, слабость негосударственного сектора, отсутствие финансовых компаний и инвестиционных банков. Различные способы приватизации приводят к передаче государственного имущества в частную, общую долевую или акционерную собственность. При продаже предприятия происходит реальная приватизация государственной собственности. Преобразование предприятия в АО можно назвать формальной приватизацией, так как после выкупа акций бывшего государственного предприятия членами трудового коллектива остальные акции остаются в государственной собственности, и требуется время, пока их не выкупят другие инвесторы. Содержание системы отношений приватизации раскрывается через её цели, и с этой точки зрения приватизация — не цель реформ экономики, а её инструмент.

Приватизация в развитых странах показывает наличие общих тенденций:

1) использование в качестве инструмента перехода к рынку коммерциализации и акционирования государственных предприятий;

2) введение чековой (купонной) системы;

3) низкая доходность приватизации;

4) аукционная продажа малых объектов.

Приватизация также имеет ряд существенных отличий: многообразие форм приватизации, индивидуализация и низкие темпы приватизационного процесса, использование в качестве постоянного элемента государственного регулирования экономики.

Приватизация является важнейшим инструментом институциональной политики, и её осуществление ведёт к формированию новой социально-экономической структуры народного хозяйства.

Субъекты и объекты приватизации

Под *субъектами приватизации* следует понимать продавцов, покупателей государственного имущества, а также специально созданные государственные органы.

Продавцом федерального имущества выступает специализированное учреждение и назначенные им представители, которые владеют переданными им объектами приватизации до момента их продажи; осуществляют продажу объектов приватизации; ведут учёт подлежащих приватизации акций хозяйственных обществ, принадлежащих РФ; получают и перечисляют полученные в результате приватизации федерального имущества денежные средства; ведут статистическую и бухгалтерскую отчётность об их движении.

Покупателями федерального имущества могут быть любые физические и юридические лица за исключением государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений, а также юридических лиц, в уставном капитале которых доля РФ, субъектов РФ и муниципальных образований превышает 25%.

Объект приватизации — это государственное имущество, которое может быть приватизировано в соответствии с законом.

Выделяют следующие группы объектов приватизации:

- 1) Имущество, приватизация которого запрещена.
- 2) Имущество, которое закрепляется в государственной собственности до принятия решения о прекращении его закрепления.
- 3) Имущество, которое приватизируется на основании решения Росимущества.
- 4) Имущество, которое приватизируется на основании решения компетентных государственных органов субъектов РФ или органов местного самоуправления.

1.5.3. Понятие муниципального имущества. Виды муниципального имущества. Порядок приватизации муниципального имущества

В настоящее время в российской практике всё шире используется понятие «муниципальная собственность», к которой относятся те объекты имущества, в отношении которых всеё правомочия осуществляют местные органы власти.

В соответствии со ст. 215 ГК РФ *муниципальная собственность* — это имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям.

В соответствии с федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» в состав муниципальной собственности входят средства местного бюджета, муниципальные внебюджетные фонды, имущество органов местного самоуправления, а также муниципальные земли и другие природные ресурсы, находящиеся в муниципальной собственности, муниципальные предприятия и организации, муниципальные банки и другие финансово-кредитные организации, муниципальные жилищные фонд и нежилые помещения, муниципальные учреждения образования, здравоохранения, культуры и спорта, другое движимое и недвижимое имущество.

От имени муниципального образования право собственника осуществляют органы местного самоуправления, а также физические и юридические лица, которым муниципальные органы доверили осуществление прав собственника. В случаях и порядке, предусмотренном законом, права собственника в отношении муниципального имущества может осуществлять непосредственно население муниципального образования.

Имущество, находящееся в муниципальной собственности закрепляется за муниципальными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение.

Порядок приватизации муниципального имущества

Под приватизацией муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности муниципального образования, в собственность физических и юридических лиц.

Приватизация муниципального имущества основывается на признании равенства покупателей муниципального имущества и открытости деятельности органов местного самоуправления.

Органом, осуществляющим приватизацию муниципального имущества, является администрация муниципального образования.

Муниципальные унитарные предприятия и муниципальные учреждения, а также юридические лица, в уставном капитале которых доля муниципальной собственности превышает 25%, не могут быть покупателями муниципального имущества, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством.

Условия и порядок приватизации муниципального жилищного фонда, земельных участков, природных ресурсов, муниципального имущества, переданного в собственность некоммерческим организациям, созданным при преобразовании муниципальных учреждений, муниципального имущества на основании судебного решения, регулируются федеральными законами и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами.

Средства, поступающие от приватизации объектов муниципальной собственности, не облагаются налогами в соответствии с законодательством РФ.

Основные цели приватизации муниципального имущества:

- 1) повышение эффективности использования муниципального имущества;
- 2) поступление в бюджет муниципальных образований финансовых средств.

Задачи приватизации муниципального имущества:

- 1) выявление и приватизация неиспользуемых и убыточных объектов на территории муниципального образования;
- 2) освобождение от непрофильного имущества, обременённого содержанием за счёт средств местного бюджета.

Приватизация муниципального имущества проводится на основе ежегодного прогнозного плана приватизации муниципального имущества на очередной финансовый год.

В прогнозном плане содержится перечень объектов муниципального имущества, которые планируется приватизировать в соответствующем году, здесь же указывается характеристика имущества, которое планируется приватизировать и предполагаемые сроки приватизации. Администрация разрабатывает и выносит прогнозный план на утверждение Совета депутатов муниципального образования, которые принимают решение о включении или исключении объектов из прогнозного плана приватизации муниципального имущества. Отчёт о выполнении прогнозного плана по приватизации муниципального имущества за прошедший год, содержащий перечень приватизированного имущества с указанием способа, срока и цены сделки продажи, направляется администрацией муниципального образования в Совет депутатов муниципального образования до 1 марта.

1.6. УПРАВЛЕНИЕ ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ

1.6.1. Управление имуществом в акционерном обществе

ГК РФ определяет акционерное общество как общество, уставной капитал которого разделён на определённое число акций.

Акционерное общество имеет ряд признаков, которые отличают его от других хозяйственных обществ. Среди этих признаков основным является то, что *акционерное общество* — это объединение капиталов, в котором взносы выражаются в приобретении ценных бумаг — акций, которые дают владельцу определённые права на участие в обществе и стоимостью которых ограничиваются имущественные обязанности участников общества, т. е. стоимость акции определяет пределы предпринимательского риска акционера.

Акция — это эмиссионная ценная бумага, закрепляющая права её владельца (акционера) на получение части прибыли акционерного общества в виде дивидендов, на участие в управлении акционерным обществом и на часть имущества, остающейся после его ликвидации.

С каждой акцией связана совокупность обязательств общества перед акционерами. Эти обязательства на практике трансформируются в совершенно определённые права акционера, соблюдение которых он в праве требовать от общества в лице его органов управления.

Акционерное общество как юридическое лицо характеризуют следующие признаки:

- 1) Акционерное общество — это объединение капиталов. Основой для создания общества служит объединение активов, принадлежащих учредителям.
- 2) По порядку формирования имущественной базы акционерное общество относится к корпорациям, так как происходит объединение имущества участников в целях последующего ведения предпринимательской деятельности.
- 3) Акционерное общество может создаваться и функционировать в рамках любой формы собственности: государственной, муниципальной, частной, при этом собственность самого общества непременно является частной. Также акционерное общество может функционировать в рамках смешанной формы собственности.
- 4) По организационно-правовой форме акционерное общество относится к числу хозяйственных обществ.
- 5) Акционерное общество представляет собой организационно-правовую форму коммерческой и экономической деятельности рыночной экономики.

В виде акционерных обществ в РФ в предпринимательской деятельности участвуют различные производственные, строительные, торговые, посреднические, банковские, кредитные, страховые, инвестиционные и другие организации, а также сельскохозяйственные предприятия.

В соответствии с действующим законодательством об акционерных обществах акционерным обществом признаётся коммерческая организация, уставной капитал которой разделён на определённое число акций, удовлетворяющих обязательственные права участников общества по отношению к обществу.

Акционерное общество может быть либо открытым, либо закрытым. Вид акционерного общества отражается в его уставе и фирменном наименовании.

Открытое акционерное общество вправе проводить открытую подписку на выпускаемые ими акции и осуществлять их свободную продажу.

Общества, учредителями которых выступают РФ либо её субъекты, либо муниципальные образования (за исключением обществ, образованных в процессе приватизации государственных и муниципальных предприятий) могут быть только открытыми.

Для открытых акционерных обществ недопустимо установление преимущественного права самого общества или его акционеров на приобретение акций. Число акционеров не ограничено.

Закрытым акционерным обществом признаётся общество, акции которого распространяются только среди его учредителей или другого, заранее определённого круга лиц. Такое общество не вправе проводить открытую подписку на выпускаемые им акции либо другим образом предлагать их для приобретения неограниченному кругу лиц. В закрытом акционерном обществе не может быть более 50 акционеров, в противном случае закон даёт год обществу на то, чтобы преобразоваться в открытое, если это не происходит, то обществу грозит ликвидация в судебном порядке.

Общество является собственником имущества, объектов интеллектуальной собственности, личных имущественных прав, приобретённых по любым основаниям в соответствии с действующим законодательством.

Источники формирования имущества акционерных обществ:

- 1) денежные и материальные вклады;
- 2) доходы, полученные от реализации продукции, выполнения работ, оказания услуг, а также от других видов деятельности общества;

- 3) доходы от ценных бумаг;
- 4) поступления от деловых партнёров в порядке долевого участия;
- 5) доходы от аренды зданий, помещений, оборудования;
- 6) безвозмездные и благотворительные взносы, пожертвования организаций и граждан;
- 7) иные источники, не запрещённые действующим законодательством.

Итоговым результатом хозяйственной деятельности общества является прибыль, балансовая и чистая прибыль общества определяются в соответствии с законодательством.

Чистая прибыль распределяется акционерным обществом на капиталы и дивиденды по акциям в соответствии с решением общего собрания акционеров. Дивиденды выплачиваются не реже одного раза в год. Размер дивиденда в расчете на одну обыкновенную акцию определяется общим собранием акционеров по предложению совета директоров общества.

Акционерные общества формируют следующие фонды:

- 1) резервный (страховой) фонд в размере 10% уставного капитала;
- 2) фонд оплаты труда;
- 3) фонд развития производственной базы;
- 4) фонд социального развития;
- 5) целевой фонд.

Состав, назначение, размеры, источники образования и порядок использования каждого из фондов определяются советом директоров.

Право акционера на участие в управлении акционерным обществом реализуется в праве участвовать в общем собрании акционеров — высшем органе управления акционерным обществом, определяющим основные направления его деятельности, а также в праве избирать и быть избранным в органы управления общества. При этом одна обыкновенная акция предоставляет своему владельцу один голос.

Цели приобретения акций у различных групп лиц не совпадают, поэтому различные акционеры имеют различные интересы. Перевес того или иного интереса среди акционеров общества, определяющийся в конечном итоге тем, какой группе акционеров принадлежит больший пакет акций, что определяет политику, проводимую акционерным обществом.

Контрольный пакет акций — это количество обыкновенных акций в собственности акционера, которое обеспечивает возможность практически единолично принимать или бло-

кировать решения по вопросам деятельности общества на общем собрании акционеров (теоретически 50% + 1% акций).

Схема системы управления акционерного общества:

1) Общее собрание акционеров — высший орган власти в акционерном обществе, представляющий собственника объединённого капитала.

2) Совет директоров общества — высший орган управления в промежутках между общими собраниями акционеров, избираемый акционерами на своём собрании для осуществления надзора за деятельностью общества в целях интересов собственника и несущий ответственность за управление делами общества.

3) Генеральный директор (президент) общества — глава общества, руководящий текущей деятельностью общества, назначаемый собственником.

4) Правление общества — орган управления оперативной деятельностью, состоящий из профессионалов: управленцев и менеджеров высшего звена. Члены правления общества назначаются советом директоров и являются органом, осуществляющим функции внутреннего финансового, хозяйственного и правового контроля за деятельностью общества.

5) Ревизионная комиссия общества. Её члены также избираются общим собранием акционеров.

Таким образом, принцип формирования структуры власти в акционерном обществе основывается на разграничении компетенций его органов.

1.6.2. Управление частной собственностью

Частная собственность — это закрепление права контроля экономических ресурсов и жизненных благ за отдельными людьми или их группами.

Частная собственность предполагает определённое отторжение от других лиц, не относящихся к числу владельцев, права контроля за определёнными объектами — капиталом, землёй, доходом, конечными товарами и т. д.

Согласно действующему законодательству физическое лицо вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам. Однако оно не должно нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц. Гражданин вправе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользо-

вания и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным путём.

Частное присвоение имеет два вида, которые существенно различаются между собой:

- 1) Собственность на средства производства человека, который сам трудится.
- 2) Собственность на вещественные условия производства лица, применяющего чужой труд.

Первый вид частной собственности имеют крестьяне, ремесленники и другие люди, которые живут собственным трудом. В соответствии с экономическим законом частнособственнического трудового присвоения единоличной собственности на средства производства, работнику достаются все плоды его хозяйствования — это обеспечивает полную свободу труженика от каких-либо форм угнетения со стороны других людей.

Второй вид частной собственности имеют лица, которые владеют сравнительно большими хозяйствами с применением труда наёмных работников. В этом случае средства производства попадают в руки отдельных лиц, а значительная часть общества отчуждена от этих благ.

Использование частной собственности является одним из базовых элементов смешанной экономической системы.

Частная собственность имеет разновидности:

1) Индивидуальная или семейная частная собственность — право непосредственного контроля объекта собственности находится у одного человека или семьи (фермерские хозяйства, мастерские, кафе, небольшие магазины).

2) Паевая собственность — объединённая частная собственность, где право непосредственного контроля объекта принадлежит группе субъектов, которые договариваются о способе управления им. Эти субъекты называются совладельцами или пайщиками — каждому из них причитается определённая доля (пай) объекта собственности. Обычно величина пая устанавливается в денежном выражении. На этой форме собственности строится множество современных предприятий, так как она имеет финансовые и некоторые другие преимущества.

3) Акционерная собственность является паевой собственностью, но имеет важные отличия. Акционер — это тот, кто внёс определённый пай в капитал предприятия и взамен получил титул собственности — акции. Акционерная собственность никогда (если предприятие действует) не может быть физически разделена, избавление или приобретение части собственности может происходить только путём отчуждения соответствующих акций.

4) Собственность общественных организаций — это собственность групп людей, объединённых в какие-либо общественные организации: политические партии, профессиональные союзы и т. д. Это не персонифицированная частная собственность, то есть здесь не устанавливаются индивидуальные доли в объекте собственности, которые могли бы принадлежать членам этих организаций.

Владелец контролирует объект собственности. В его права входит определять направление и характер использования объекта, распоряжаться им (продавать, дарить, завещать и т. д.). Однако в обществе сформированы права частной собственности, в результате чего, они всегда меньше тех потенциальных возможностей, которые могли бы быть у частных владельцев. Этого требует совместный или общественный характер экономической деятельности и жизни людей в целом. Например, государство через налоги регулирует формирование доходов, запрещает использование капитала для некоторых видов деятельности, осуществляет лицензирование в некоторых сферах, устанавливает порядок наследования, разрабатывает нормативы по технической безопасности работ и экологии, порядок привлечения рабочей силы и многое другое. Даже земля, здания, жилые дома, находящиеся в частной собственности, могут быть законным образом отторгнуты с выплатой компенсации владельцам в случае необходимости строительства дороги, трубопровода, новых зданий или сооружений. Поэтому частная собственность не является неприступной крепостью, но её оберегают, поддерживают, создают условия для нормального взаимодействия различных экономических интересов.

Собственник может сам добровольно, без всякого принуждения извне ограничить свои права на объект собственности: во-первых, владелец может сдать объект в пользование другому лицу — предприятию или отдельному человеку (аренда оборудования, помещения, земли, транспортного средства), во-вторых, собственник может передать часть своих полномочий менеджерам — наёмному управленческому персоналу, в-третьих, владелец может объединить свой объект с объектами других лиц.

1.7. МЕТОДЫ УПРАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ

1.7.1. Организационно-правовые методы управления государственным имуществом

Методы управления государственным имуществом — это способы воздействия на имущественные объекты для достижения поставленных целей.

В управлении государственным имуществом используются:

1) Организационно-правовые методы — распорядительные воздействия субъектов управления государственным имуществом на имущественные отношения в форме административных указаний, установления правил, регулирующих процессы передачи прав собственности, выработки порядка и стандартных процедур управления государственным имуществом.

2) Организационно-экономические методы — это воздействие субъектов управления государственным имуществом на экономические интересы участников имущественных отношений посредством преобразования форм собственности, регулирования деятельности предприятий, использующих государственное имущество.

К организационно-правовым методам управления государственным имуществом относятся те, которые регламентированы российским законодательством.

I. Хозяйственное ведение.

Передача государственного имущества в хозяйственное ведение регламентируется Гражданским кодексом Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами. Передача государственного имущества в хозяйственное ведение государственным унитарным предприятиям осуществляется на основе распоряжения Росимущества по поручению Президента РФ или Правительства РФ.

Государственное унитарное предприятие — это коммерческая организация, не наделённая правом собственности на закреплённое за ней собственником имущество.

В такой форме могут быть созданы и муниципальные унитарные предприятия.

Имущество унитарного предприятия находится в собственности государства или муниципалитета и принадлежит этому предприятию либо на праве хозяйственного ведения, либо оперативного управления.

Унитарное предприятие не несёт ответственности по обязательствам собственника его имущества.

Правовое положение унитарного предприятия определяется ГК РФ и законом «О государственных и муниципальных предприятиях».

Имущество, переданное на праве хозяйственного ведения, используется государственным унитарным предприятием в пределах, установленных ГК РФ, федеральным законом, уставом, договором (контрактом), заключаемым Росимуществом с руководителем государственного унитарного предприятия. Государственное унитарное предприятие без письменного согласия Росимущества, его территориальных органов не вправе распоряжаться государственным имуществом — продавать, сдавать в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных обществ и товариществ или распоряжаться им иным способом. Фактическая передача имущества в хозяйственное ведение осуществляется после заключения договора на право хозяйственного ведения, в котором отражаются условия передачи имущества. Право хозяйственного ведения на имущество прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством для прекращения права собственности, а также в случаях правомерного изъятия имущества у предприятия по решению Росимущества, его территориальных органов и региональных комитетов по управлению имуществом. Право хозяйственного ведения на имущество не может быть передано другим юридическим или физическим лицам. Государственное имущество, переданное в хозяйственное ведение, подлежит обязательному страхованию. Договор хозяйственного ведения подлежит учёту в реестре договоров Росимущества.

II. Оперативное управление.

Передача государственного имущества в оперативное управление государственным казенным предприятиям, государственным учреждениям осуществляется на основе распоряжения Росимущества по распоряжению Президента РФ или Правительства РФ.

Государственное имущество, переданное на праве оперативного управления, используется строго по целевому назначению в соответствии с заданиями Правительства или уполномоченного органа.

Казённое предприятие, государственное учреждение не вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закреплённым за ним имуществом — продавать, передавать в аренду, вносить в качестве вклада в уставные капиталы хозяйственных обществ и товариществ, отдавать в залог и проводить другие действия, которые могут повлечь за собой отчуждение государственного имущества. Фактическая передача государственного имущества в оперативное управление осуществляется после заключения договора, в котором отражаются усло-

вия передачи государственного имущества. Право оперативного управления не может быть передано другим юридическим или физическим лицам. Из права оперативного управления может быть изъято решение Правительства или его уполномоченного органа излишнее, неиспользуемое или используемое не по назначению государственное имущество. Договор оперативного управления подлежит учёту в реестре договоров Росимущества.

III. Управление пакетами государственных акций хозяйственных обществ и товариществ, закреплённых в федеральной собственности, осуществляется Правительством РФ или уполномоченным органом в порядке, определённом федеральном законе. Росимущество формирует федеральный перечень акционерных обществ, созданных в процессе приватизации, акции которых закреплены в федеральной собственности, а также в отношении которых принято решение об использовании специального права («Золотая акция»). В перечень включаются акционерные общества, которые:

- производят продукцию (товары, услуги), имеющую стратегическое значение для обеспечения национальной безопасности государства;
- осуществляют свою деятельность в качестве субъектов естественных монополий;
- занимают доминирующее положение на потенциально конкурентном товарном рынке и подлежат реорганизации в целях создания конкурентной среды на этом рынке;
- акции которых подлежат внесению в уставные капиталы других акционерных обществ, в том числе холдинговых компаний.

1.7.2. Организационно-экономические методы управления государственным имуществом

1. Консалтинг. Консалтинг в системе управления государственным имуществом направлен на взаимодействие Правительства РФ и уполномоченных им органов с субъектами рыночной инфраструктуры по вопросам управления и распоряжения государственным имуществом. Консалтинг использует совокупность приёмов, повышающих эффективность управления государственным имуществом путём реорганизации и реинжиниринга. Профессиональной консалтинговой деятельностью в сфере управления государственным имуществом имеют право заниматься профессиональные консультанты — юридические и физические лица, на условиях и в порядке, определённом Росимуществом. Отбор консультантов осуществляется на конкурсной основе. Конкурс проводится открытым по составу участников и закрытым по форме подачи конкурсных предложений. Соглашение заключается сроком на 1 год и может продлеваться, но не более 2-х раз. Оплата услуг консультанта проводится в соответствии с нормативами оплаты работ, указанных в конкурсном предложении консультанта.

2. Маркетинг. Он позволяет органам управления государственным имуществом выявить потребности потенциальных пользователей и покупателей государственного имущества и удовлетворить эти потребности при обеспечении соответствующей государственной выгоды. Маркетинг осуществляется на всех стадиях жизненного цикла имущественного комплекса соответствующими структурными звеньями Росимущества и его территориальных органов или профессиональными маркетологами, привлекаемыми на конкурсной основе.

3. Планирование и программирование. Планирование определяет направления эффективного использования объектов государственной собственности, исходя из определённой собственником цели управления, назначения объекта, рыночных факторов, определяющих ценность объекта. С помощью долгосрочного, среднесрочного и краткосрочного планирования решаются основные задачи в сфере управления государственным имуществом. Функции планирования и программирования в системе управления государственным имуществом выполняют Росимущество и его территориальные органы.

4. Контроллинг. Контроллинг как метод управления государственным имуществом включает совокупность действий и условий проведения внутреннего аудита, систему управления результатами и затратами, связанными с использованием государственного имущества, включая движимое и недвижимое имущество, а также объекты интеллектуальной собственности и нематериальные активы с учётом рыночных факторов. Сферой контроллинга являются

результаты использования государственного имущества, в том числе пакетов акций, долей в уставных капиталах хозяйственных обществ, закреплённых в государственной собственности. Система контроллинга включает экономический анализ финансово-хозяйственной деятельности и принятие решений по результатам этого анализа. Государственные контролёры назначаются на государственные унитарные предприятия, имеющие нестабильное экономическое положение. Контроллинг осуществляется на этапах стратегического и тактического управления государственным имуществом.

5. Аудит. Аудит использования государственного имущества направлен на установление достоверности отчётности об использовании имущества государственными предприятиями и учреждениями, хозяйственными обществами и товариществами с государственным участием, а также соответствия совершаемых ими действий нормативным актам РФ. Государственные предприятия и учреждения проходят обязательный аудит российскими организациями, прошедшими сертификацию в федеральных органах исполнительной власти и имеющими лицензию на право проведения аудита государственного имущества. Не допускается участие в аудите государственного имущества иностранных компаний, компаний с иностранными инвестициями, а также физических лиц и аффилированных лиц. Решение о привлечении аудиторской фирмы к проверке бухгалтерской отчётности хозяйственных обществ и товариществ с государственным участием согласовывается с их органами управления. Внутренний аудит включает оценку внутренних ресурсов, находящихся под контролем предприятия: зданий, земли, оборудования, технологий, патентов, трудовых, финансовых и других ресурсов.

6. Оценка. Объектом оценки является государственное движимое и недвижимое имущество, права собственности, результаты интеллектуальной деятельности, созданные с использованием государственного имущества. Оценка государственного имущества осуществляют независимые оценщики. Оценщик не может быть учредителем, собственником, акционером или должностным лицом юридического лица, заказчиком или физическим лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценка государственного имущества проводится в целях:

- определения рыночной стоимости государственного имущества в процессе приватизации и иных сделок;
- налогообложения имущества и доходов;
- определения балансовой стоимости;

- определения ликвидационной стоимости;
- залога;
- страхования.

1.8.РИСКИ В УПРАВЛЕНИИ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

1.8.1. Понятие, виды, особенности

Любая операция с недвижимостью — это операция, несущая элементы риска. Операции с недвижимостью находятся в числе наиболее рискованных секторов предпринимательской деятельности. Основная причина в этом то, что рынок недвижимости имеет большую зависимость от состояния региональной экономики, долгосрочный характер инвестиций и низкую ликвидность товара на рынке. Накладываясь на высокую капиталоемкость объектов недвижимости и значительный уровень издержек сделок с недвижимостью, эти обстоятельства ставят проблему управления рисками на одно из первых мест в бизнесе на рынке недвижимости.

Для того чтобы управлять рисками, прежде всего, необходимо знать природу рисков.

Риск — это возможное отклонение реальных результатов той или иной операции или проекта в отрицательную сторону по сравнению с планируемыми вначале.

Причиной возникновения рисков являются неопределённости, существующие в каждом проекте. Под неопределённостью понимается неполнота или неточность информации об условиях реализации проекта, в том числе, о связанных с ними затратах и результатах.

Неопределённость, связанная с возможностью возникновения в ходе реализации проекта неблагоприятных ситуаций и последствий, характеризуется понятием риска.

Риски могут быть «известные» — те, которые определены, оценены, для которых возможно планирование, и риски «неизвестные» — те, которые не идентифицированы и не могут быть спрогнозированы.

Существует множество классификаций рисков, например:

1. Внешне непредсказуемые риски:

— Неожиданные государственные меры регулирования в сферах: охраны окружающей среды, проектных нормативов, производственных нормативов, землепользования, экспорта, импорта, ценообразования, налогообложения.

— Природные катастрофы.

— Преступления (вандализм, терроризм).

- Неожиданные внешние эффекты (экологические, социальные).
- Срывы: в создании необходимой инфраструктуры; из-за банкротства подрядчиков по проектированию, снабжению, строительству; в финансировании; из-за ошибок в определении целей проекта; из-за неожиданных политических изменений.

2. Внешне предсказуемые риски:

- Рыночный риск в связи с: ухудшением возможности получения сырья; повышением стоимости сырья; изменением требований потребителей; усилением конкуренции; потерей позиций на рынке; нежеланием покупателей соблюдать торговые правила.

- Операционные: невозможность поддержания рабочего состояния элементов проекта; нарушение безопасности; отступление от целей проекта.

- Недопустимые экологические воздействия.

- Отрицательные социальные последствия.

- Изменение валютных курсов.

- Нерасчётная инфляция.

- Налогообложение.

3. Внутренние нетехнические риски:

- Срывы планов работ из-за: недостатка рабочей силы; нехватки материалов; поздней поставки материалов; плохих условий на строительных площадках; изменения возможностей заказчика проекта; ошибок проектирования; ошибок планирования; недостатка координации работ; изменения руководства; инцидентов и саботажа; трудностей начального периода; нереального планирования; слабого управления.

- Перерасход средств из-за: срывов планов работ; неправильной стратегии снабжения; неквалифицированного персонала; переплат по материалам, услугам и т.д.; неправильных смет.

4. Внутренние технические риски:

- Изменение технологии.

- Ухудшение качества и производительности производства.

- Специфические риски технологии, закладываемой в проект.

- Ошибки в проектно-сметной документации.

5. Правовые риски:

- Лицензии.

- Патентное право.

- Невыполнение контрактов.
- Судебные процессы с внешними партнёрами.
- Внутренние судебные процессы.
- Форс-мажор.

6. Страхуемые риски:

— Прямой ущерб имуществу: транспортные инциденты; оборудование, материалы, имущество подрядчиков.

— Косвенные потери: демонтаж повреждённого имущества; перестановка оборудования; потери арендной прибыли; увеличение необходимого финансирования.

Несмотря на общепринятую классификацию менеджеры, работающие с недвижимостью, выделяют свою классификацию:

I. Рыночные риски (бизнес-риски, коммерческие риски). Они связаны со спецификой сферы предпринимательской деятельности и влиянием на неё макроэкономических и региональных факторов.

Источники рыночных рисков:

1) юридические риски — возможность утраты права собственности, образование убытков в связи с ошибками при заключении договоров и контрактов, появление претензий третьих лиц, наличие невыявленных обременений объекта;

2) экономические риски возникают при совершении сделок с недвижимостью, которые связаны с изменением рыночной ситуации, например, изменение спроса под влиянием снижения деловой активности или доходов населения, рост цен на материалы и оборудование, появление альтернативных предложений на рынке, увеличение предложений конкурирующих фирм и т. д.;

3) архитектурно-строительные риски — неправильный выбор места реализации проекта, его несоответствие окружающей застройке, ошибки в конструктивных решениях, неверный выбор материалов, неточное определение планировки квартир или иного объекта;

4) административные риски — налоговый режим, требования по выполнению обязательств по развитию городской инфраструктуры, условия подключения к инженерным сетям и т. д.

II. Финансовые риски — риски, обусловленные общим состоянием экономики. Финансовые риски делятся на 3 группы:

1) риски, вытекающие из общего состояния и изменений в финансовой системе;

2) риски, обусловленные тем или иным вариантом избранной компанией (фирмой) для финансирования её деятельности степенью проработки его финансовых решений (выбор кредита);

3) риски, возникающие в связи с ошибками при финансовых расчетах.

III. Производственные (хозяйственные риски), относящиеся к уровню фирмы и определяемые качеством её деятельности.

Управление рисками— это процессы, связанные с идентификацией, анализом рисков и принятием решений, которые включают максимизацию положительных и минимизацию отрицательных последствий наступления рисков событий.

Процесс управления рисками включает:

1) планирование управления рисками — выбор подходов и планирование деятельности по управлению рисками;

2) идентификация рисков — определение рисков, способных повлиять на проект и документирование их характеристик;

3) качественная оценка рисков — анализ рисков и условий их возникновения с целью определения их влияния на успех проекта;

4) количественная оценка рисков — это количественный анализ вероятности возникновения и влияния последствий рисков на проект;

5) планирование реагирования на риски;

6) мониторинг и контроль рисков.

Все эти процедуры взаимодействуют друг с другом, и каждая выполняется хотя бы один раз в каждом проекте.

Управление рисками, связанными с финансированием недвижимости:

1) Кредитный риск — потери, если заёмщик не производит платежей. Управление кредитным риском осуществляется путём тщательного анализа объекта залога, платёжеспособности заёмщика и выработкой рекомендаций по приемлемой величине кредита.

2) Риск процентных ставок — вероятность того, что ставка по кредиту корректируется реже, чем по привлечённым средствам. Управление таким риском — финансирование с помощью ценных бумаг с одинаковым сроком погашения и использование кредиторами при расчете платежей различных методов их индексации с учётом инфляции и доходов заёмщика.

3) Риск досрочного погашения — потери при досрочном погашении кредита с фиксированной процентной ставкой.

4) Риск ликвидности — вероятность того, что кредитору для платежей по своим обязательствам будет недостаточно средств, получаемых в качестве погашения задолженности по выданным кредитам.

5) Риск изменения условий мобилизации фондов — потери в случае уменьшения стоимости фондов при кредитовании с фиксированной процентной ставкой. Таким риском можно управлять с помощью финансирования кредитов долгосрочными долговыми обязательствами с плавающей процентной ставкой.

Помимо вышеперечисленных существуют ещё и специфические риски, к которым относятся:

1) риск, связанный с инвестициями в недвижимость, который обусловлен уникальными особенностями недвижимости: низкая ликвидность, большие затраты денег и времени на совершение сделок и необходимость качественного управления;

2) риск типа недвижимости, который зависит от спроса и предложения;

3) риск местоположения;

4) арендный риск, который связан с тем, что арендатор не может заплатить всю сумму арендной платы, предусмотренную договором;

5) риск износа объекта, заключающийся в том, что доходность недвижимости может снизиться за счёт физического износа и старения;

6) риск законодательного регулирования и изменения налогообложения;

7) риски инфляции, оказывающие наименьшее влияние на инвестиции в недвижимость, чем другие вышеперечисленные риски.

Заёмные капиталы, инвестированные в недвижимость, имеют те же виды рисков, что и собственные капиталы, однако существуют два дополнительных:

1) риск дефицита обслуживания долга. Он связан с тем, что владельцу собственности, возможно, не удастся своевременно сделать требуемые выплаты по обслуживанию долга;

2) риск большого одnorазового рефинансирования — это риск невозможности рефинансировать крупную одnorазовую выплату в счёт погашения задолженности по закладной.

1.9. ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

1.9.1. Информационное обеспечение органов власти

Любое управление включает в себя процесс сбора, накопления, хранения, обработки и передачи информации для превращения её в управленческие решения.

Информационный ресурс играет в сфере муниципального управления не менее важную роль, чем материальные, трудовые, энергетические, финансовые и другие ресурсы. Таким образом, под информацией понимается любое сообщение, которое содержит какие-либо сведения о предметах, явлениях или событиях.

Различают следующие основные понятия:

1) информационные ресурсы — это отдельные документы и массивы документов в библиотеках, архивах, фондах, банках данных и других информационных систем;

2) информационная система — это организованно упорядоченная совокупность документов, массивов документов и информационных технологий, в том числе с использованием средств вычислительной техники и связи, реализующих информационные процессы;

3) информационные процессы — это процессы сбора, обработки, накопления, хранения, поиска и распространения информации.

Информация является связующим звеном между объектом и субъектом управления, характеризующим состояние объекта управления в статике и динамике, обеспечивая подготовку управляющего воздействия и сведения о результатах его реализации. Она позволяет осуществлять обратную связь и корректировку целей в соответствии с требованиями конкретной ситуации.

Информация обладает свойством саморазвития, то есть по мере накопления данных получается качественно новая информация. Она пронизывает все виды деятельности в органах местного самоуправления и обеспечивает восприятие работниками своих организационных ролей, фиксируемых в должностных инструкциях. В конечном счёте, от эффективности информационных процессов зависит эффективность работы местной администрации в целом.

Основные элементы любого информационного процесса — это:

1) источник — тот, кто создаёт сообщение и несёт ответственность за его полноту и достоверность;

2) сообщение — это информация, которую источник передаёт получателю (бывает в письменной, устной, электронной форме);

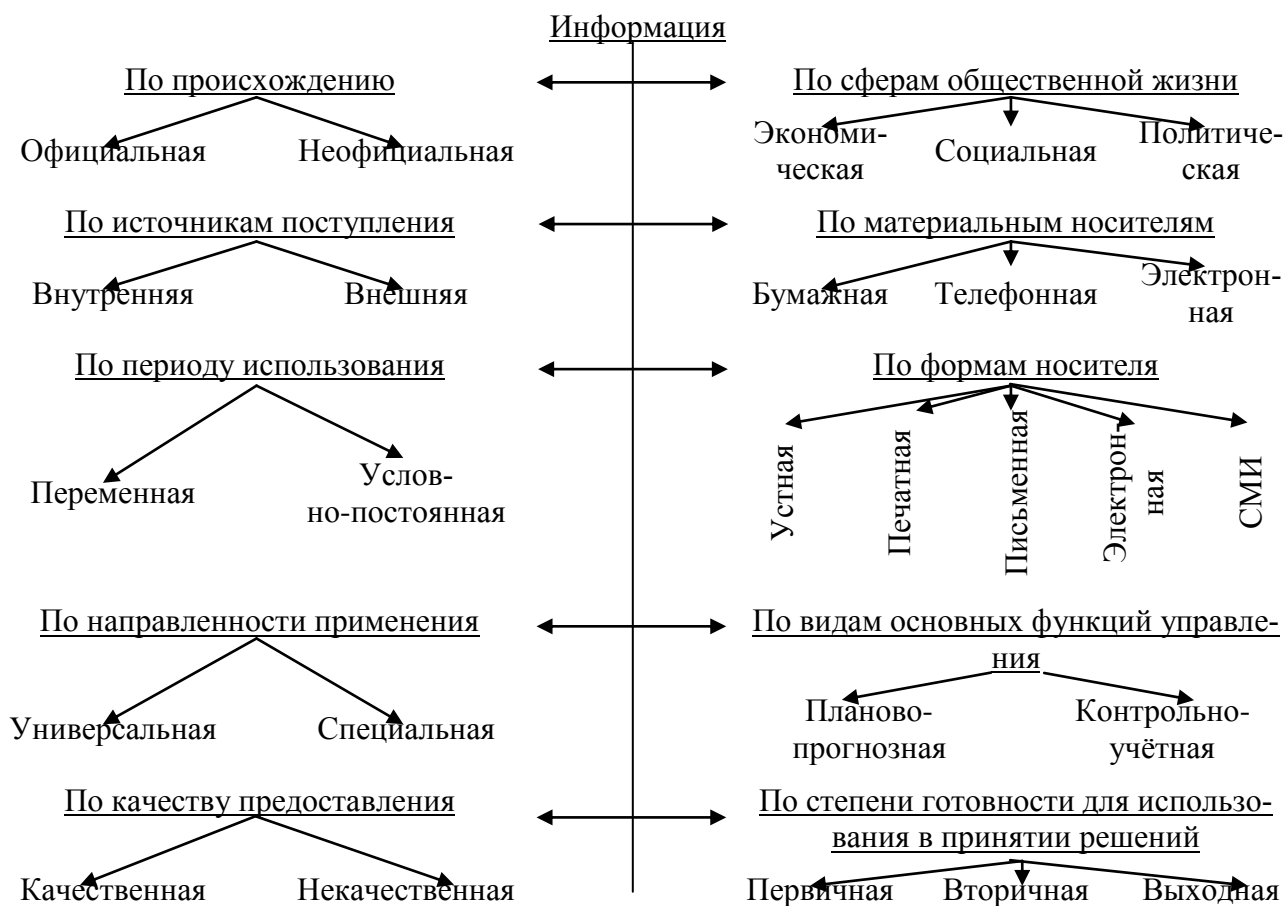
3) канал — это средство, с помощью которого сообщение передаётся от источника к получателю;

4) получатель — это тот, кому предназначено сообщение.

Информационное обеспечение системы управления — это взаимосвязанная совокупность необходимой информации, форм и способов её представления и организации в пространстве и во времени, обеспечивающая решение необходимых задач в системе управления.

1.9.2. Источники и потребители информации в муниципальном управлении

Информацию, которая поступает в органы местного самоуправления можно классифицировать по следующим признакам:



ЛИТЕРАТУРА, РЕКОМЕНДОВАННАЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОГО ИЗУЧЕНИЯ СТУДЕНТАМИ

1. Основы государственного и муниципального управления: системный подход/Учебник. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ИКЦ «Март»; Ростов н/Д: Издательский центр «Март», 2013. – 608 с.
2. Система муниципального управления в схемах: Учебное пособие. – М.: «Ось-89», 2014. – 192 с.
3. Система государственного и муниципального управления: учеб. – М.: ТК Велби, изд-во Проспект, 2012. – 640 с.
4. Кожухар В.М. Экспертиза и управление недвижимостью. Введение в специальность: Учебное пособие. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и Ко», 2013. – 96 с.
5. Морозова Т. Г., Иванова Н. В., Комов В. Э., Сорокина Т. Ф. Городское хозяйство. - М.: «ИНФРА-М», 2012.
6. Земельный кадастр. В 6 т.Т.5. Оценка земли и иной недвижимости. – М.: КолосС, 2013. – 265. – (Учебники и учеб. пособия для студентов высших учеб. заведений).
7. Введение в экономику недвижимости: учебное пособие / И.П. Иваницкая, А.Е. Яковлев. – М.: КНОРУС, 2014. – 184 с.

Список электронных источников информации

1. Консультант Плюс, уч/пособие, выпуск 4, 2014. www.consultant.ru
2. Электронный учебник. Сафронов К. Ю. Управление территориями и имуществом. Учебное пособие. www.twirpx.com/user/4293322/
3. Электронный учебник. Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2014. www.aup.ru Книги Оглавление
4. <http://www.torins.ru/products/land&cadastre/landoffice.php>-программная система «Земельный офис»