Курсовой проект

по дисциплине

«Управление эксплуатацией зданий»

на тему:

«Особенности управления государственным недвижимым имуществом»

МОСКВА 2010

**Содержание**

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

Роль государства в регулировании сферы недвижимости……………………4

Приватизация как инструмент управления государственной и муниципальной недвижимостью…………………………………………………………………...5Цели, задачи и особенности управления государственной и муниципальной недвижимостью…………………………………………………………………...8

Объекты системы управления государственной недвижимостью…...…15

Управление объектами государственной и муниципальной недвижимости коммерческого назначения…………………………...…..20

Управление земельными ресурсами государства………………………...27

Заключение……………………………………………………………………….38

Глоссарий………………………………………………………………………...39

Список литературы………………………………………………………………40

**Введение**

Государственная власть в сфере недвижимости проявляется в двух аспектах. С одной стороны, органы власти регулируют рыночные процессы в экономике, инициируя и утверждая нормативные и правовые акты. С другой – государство, являясь собственником значительного числа объектов недвижимости различного назначения, должно принимать решения по поводу эффективного владения, пользования и распоряжения ими.

Государственное регулирование отношений в сфере недвижимости направлено на:

* надежное обеспечение прав и интересов собственников, владельцев и пользователей недвижимости с соблюдением интересов общества в целом и местных сообществ;
* поддержание баланса общественных и частных интересов при использовании и обороте недвижимости;
* стимулирование эффективного использования недвижимости в экономической деятельности на всех уровнях экономической системы;
* обеспечение социальной справедливости в сфере недвижимости.

В данном курсовом проекте «Особенности управления государственным недвижимым имуществом» мы рассмотрим роль государства в регулировании сферы недвижимости, значение приватизации как инструмента управления государственной и муниципальной недвижимостью, а также цели, задачи и особенности управления государственной и муниципальной недвижимостью.

**Роль государства в регулировании сферы недвижимости**

В рамках системы государственного регулирования отношений в сфере недвижимости можно выделить такие направления, как:

* государственный учет недвижимости, оценка ее стоимости и регистрация прав на нее, в единстве создающие основу для активного воздействия государства и муниципалитетов на отношения, возникающий в обществе по поводу объектов недвижимости;
* регулирование землепользования: выделение категорий земель и установление для них различных режимов использования;
* регулирование городской застройки путем зонирования городских территорий и создания системы ограничений, дифференцированных по видам территориальных зон;
* лицензирование отдельных видов деятельности на рынке либо создание системы саморегулирующихся организаций, обеспечивающих соблюдение квалификационных и иных требований профессиональными участниками рынка недвижимости;
* создание системы технических нормативов и регламентов, обеспечивающих соответствие результатов деятельности профессиональных участников рынка недвижимости (застройщиков, управляющих и пр.) градостроительным, экологическим и иным требованиям;
* налогообложение недвижимости и сделок с ней.

Кроме этого, государство может воздействовать на рынок недвижимости, используя:

* систему разного рода льгот, например, при налогообложении или определении ставок арендной платы за объекты государственной недвижимости;
* компенсации части жилищно-коммунальных платежей некоторым категориям граждан как инструмент социальной защиты населения на рынке жилищных услуг.

Эффективное управление государственной и муниципальной недвижимостью возможно при наличии достоверной и полной информации о составе, структуре и состоянии отдельных объектов и их комплексов. Для этого местные администрации создают необходимые информационные системы и устанавливают порядок учета государственного и муниципального имущества, в том числе недвижимого, по данным которого формируется и ведется реестр государственной и муниципальной собственности.[[1]](#endnote-1)

**Приватизация[[2]](#endnote-2) как инструмент управления государственной и муниципальной недвижимостью**

Цель государственной политики в области приватизации – кардинальное повышение эффективности российских предприятий и народно-хозяйственного комплекса в целом.

Для достижения указанной цели необходимо решение следующих задач:

* создание благоприятной экономической среды для развития бизнеса, прежде всего в реальном секторе российской экономики;
* вовлечение в гражданский оборот максимального числа объектов государственной собственности, оптимизация структуры государственной собственности, включая участие государства в хозяйственных товариществах и обществах, уменьшение расходов федерального бюджета на управление государственным имуществом;
* привлечение инвестиций в реальный сектор российской экономики, прежде всего за счет инвесторов, заинтересованных в долгосрочном развитии российских предприятий, готовых взять обязательства по реализации инвестиционных и/или социальных условий и их выполнять;
* создание широкого слоя эффективных собственников, ориентированных на долгосрочное развитие предприятий, насыщение отечественной продукцией российского рынка и её продвижение на мировой рынок, расширение производства и создание новых рабочих мест;
* обеспечение контроля над выполнением обязательств собственниками приватизируемого имущества;
* существенное повышение качества менеджмента и эффективности управления путем усиления ответственности собственников приватизированных предприятий и заинтересованности руководства и персонала предприятий в результатах их производственной деятельности;
* формирование эффективной структуры горизонтальных и вертикальных связей в реальном секторе российской экономики;
* восстановление активного функционирования фондового рынка;
* рациональное пополнение доходной части бюджета с акцентом на бюджет развития РФ;
* усиление социальной направленности приватизации государственного имущества.

Важное условие повышения эффективности государственной политики в области приватизации – дифференцированный подход к приватизации предприятий в зависимости от их ликвидности. Высоколиквидные предприятия приватизируются исходя из необходимости соблюдения баланса между размером инвестиций, направляемых на развитие предприятий, и размером средств, поступающих в государственный бюджет от продажи предприятий с учетом их реальной оценки, максимально приближенной к мировому уровню.

Приватизация низколиквидных предприятий осуществляется путем привлечения эффективных собственников, подтвердивших готовность и умение осуществлять реальные инвестиции и в полном объеме выполнять инвестиционные и социальные обязательства перед предприятием и государством (сохранение или воздание дополнительных рабочих мест, решение экологических задач). Низколиквидные предприятия могут продаваться таким собственникам по минимальной цене при условии тщательного анализа представленного бизнес-плана и контроля показателей деятельности приватизированного предприятия.

В соответствии с Законом «О приватизации…» предусмотрены следующие способы приватизации:

1. Продажа государственного или муниципального имущества на аукционе.
2. Продажа акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе.
3. Продажа государственного или муниципального имущества на конкурсе.
4. Продажа за пределами территории РФ находящихся в государственной собственности акций открытых акционерных обществ.
5. Продажа акций открытых акционерных обществ через организатора торговли на рынке ценных бумаг.
6. Продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения.
7. Продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены.
8. Внесение государственного или муниципального имущества в качестве вклада в уставные капиталы открытых акционерных обществ.
9. Продажа акций открытого акционерного общества по результатам доверительного управления
10. Преобразование унитарного предприятия в открытое акционерное общество.

Приватизация должна рассматриваться как структурный элемент единой государственной политики по управлению государственным имуществом, направленной на получение в кратко-, средне- и долгосрочной перспективе отдачи от приватизации в форме:

* расширения налогооблагаемой базы;
* создания дополнительных рабочих мест;
* наполнения отечественного рынка товарами и услугами российских товаропроизводителей;
* повышения эффективности функционирования всего народно-хозяйственного комплекса.

При принятии решений о приватизации государственного имущества необходимо учитывать социальные последствия приватизации, включая вопросы социального развития приватизируемых предприятий и территорий, охраны окружающей среды и здоровья граждан.

**Цели, задачи и особенности управления государственной и муниципальной недвижимостью**

Государственная политика в имущественной сфере, в основу которой положена Концепция управления государственным имуществом и приватизации РФ в редакции постановления Правительства РФ от 29 ноября 2000 г. № 903, ставит следующие цели:

* увеличение доходов федерального бюджета на основе эффективного управления государственной собственностью;
* оптимизация структуры собственности (с точки зрения пропорций на макро- и микроуровне) в интересах обеспечения устойчивых предпосылок для экономического роста);
* использование государственных активов в качестве инструмента для привлечения инвестиций в реальный сектор экономики.

Для реализации этих целей федеральным органом исполнительной власти необходимо решить следующие задачи:

* полная инвентаризация объектов государственной собственности, разработка и реализация системы учета этих объектов и оформление прав на них;
* повышение эффективности управления государственным имуществом с использованием всех современных методов и финансовых инструментов, детальная правовая регламентация процессов управления;
* классификация объектов государственной собственности по признакам, определяющим специфику управления;
* оптимизация количества объектов управления и переход к объектному управлению;
* обеспечение прав государства как участника (акционера) коммерческих и некоммерческих организаций;
* обеспечение контроля использования и сохранности государственного имущества, а также контроля деятельности лиц, привлекаемых в качестве управляющих;
* обеспечение поступления дополнительных доходов в федеральный бюджет путем создания новых возобновляемых источников платежей и более эффективного использования имеющегося имущества.

Управление государственным недвижимым имуществом – подсистема в системе управления государственной собственностью, подчиненная стратегической цели развития страны – повышению качества жизни населения.

Для достижения поставленных целей в основу системы управления государственной недвижимостью должны быть положены следующие главные **принципы**.

1. *Принцип управления на основе объектного подхода* (индивидуальный подход к управлению). Объект управления – объект недвижимости, под которым понимается юридически обособленная часть недвижимого имущества, состоящая из земельного участка и прочно связанных с ним объектов и частей таких объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

В качестве объекта управления могут выступать также имущественные комплексы, основу которых составляют объекты (группы объектов), объединенные общей территорией, инженерной инфраструктурой, назначением и взаимодополняющие друг друга таким образом, что могут рассматриваться как взаимосвязанный комплекс недвижимого имущества, управление которым как единым целым обеспечивает максимизацию экономического эффекта.

1. *Принцип наилучшего использования*. Основной критерий эффективности управления недвижимостью – обеспечение наилучшего использования недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности. Под наилучшим использованием комплекса недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, понимается такое использование всей совокупности объектов недвижимости, которое способствует росту валового внутреннего продукта, устойчивости доходной части бюджета, формированию комфортной социальной среды и повышению ценности недвижимого имущества, обеспечивает максимизацию настоящей стоимости объекта недвижимости с учетом социальных, градостроительных, административных и экологических ограничений, накладываемых на его использование.

Наилучшее использование объекта – основание для выбора варианта его использования, определения цены, арендной платы, отчислений в государственной бюджет управляющим недвижимостью и прочих объектов недвижимости.

1. *Принцип платности* (возмездности). Платность пользования недвижимостью рассматривается как необходимое условие доступа к недвижимости для всех категорий пользователей (приобретателей недвижимости) и инструмент регулирования вариантов ее использования.

Принцип платности предполагает максимальное сокращение числа объектов недвижимости, передаваемых пользователям на безвозмездных и льготных условиях, приоритет таких вариантов использования объектов недвижимости, которые обеспечивают максимизацию доходов государства от использования недвижимости.

Наибольший эффект от реализации этих принципов достигается, когда управленческое воздействие государства в лице уполномоченных им органов власти осуществляется системно, т.е. с применением комплекса мер, образующих систему управления государственной недвижимостью, которая включает следующие основные элементы (подсистемы) или блоки:

* целевой блок, объединяющий цели, принципы и методы управления;
* управляющую подсистему (структуру управления – органы и функции управления государственной недвижимостью)
* управляемую подсистему, состоящую из блока управления преобразованием форм и отношений собственности и блока управления использованием государственной недвижимости;
* подсистему обеспечения (учет, оценка, кадровое обеспечение, контроль эффективности, страхование и т.п.) (рис.1)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Целевой блок | | |
| Цели | Принципы | Методы |

Управляющая подсистема: органы и функции управления

|  |  |
| --- | --- |
| Управляемая подсистема | |
| Управление преобразованием форм и отношений собственности:  приватизация, банкротство,  национализация | Управление использованием государственной недвижимости:  аренда, доверительное управление, залог, хозяйственное ведение, оперативное управление |

|  |
| --- |
| Подсистема обеспечения |
| Учет, оценка, страхование, кадровое обеспечение, контроль эффективности и т.п. |

Рис.1 Общая схема системы управления

государственной недвижимостью

От имени Российской Федерации правомочия собственника в отношении федеральных объектов в пределах установленной законодательством компетенции осуществляет Правительство РФ. Федеральный орган по управлению государственным имуществом определяется Президентом РФ по представлению председателя Правительства РФ.

В настоящее время такой орган – Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом РФ. В субъектах Российской Федерации создаются территориальные органы и устанавливаются их полномочия.

От имени субъекта Российской Федерации управление государственным, в том числе недвижимым, имуществом осуществляют органы государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с разграничением предметов ведения и полномочий между органами государственной власти РФ и ее субъектами. Компетенция, функции и задачи органов государственной власти по управлению государственным имуществом субъекта Российской Федерации определяются региональным законодательством. Уполномоченный орган, осуществляющий управление государственным имуществом субъекта Российской Федерации, - соответствующий комитет по управлению государственным имуществом или другой орган, созданный по решению субъекта Федерации, который является структурным подразделением администрации субъекта Российской Федерации, содержится за счет средств регионального бюджета и может наделяться полномочиями территориального органа федерального агентства. Решения и распоряжения комитета, принятые в пределах его компетенции, обязательны для всех органов государственного управления, местного самоуправления и организаций, расположенных на территории субъекта Российской Федерации (рис.2).

Государственная и муниципальная собственность

муниципальная

федеральная

субъекта Российской Федерации

ОРГАНЫ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ СОБСТВЕННОСТЬЮ

**Федеральное агентство Комитеты по управлению Глава администрации или**

**по управлению федеральным государственным органы местного самоуправления в**

**имуществом имуществом соответствии с Законом «Об общих**

**принципах организации местного**

* Создание и ликвидация государственных предприятий (совместно с органами исполнительной власти).
* Передача в установленном порядке государственного имущества в хозяйственное ведение, оперативное управление, аренду, пользование юридическим лицам по заключенному с ними договору.
* Контроль использования и сохранности государственного имущества.

**самоуправления в РФ»**

**Федеральные органы Органы исполнительной Население**

**исполнительной власти власти субъектов РФ**

* Утверждение уставов предприятий.
* Назначение на должность и освобождение от нее руководителей предприятий.
* Заключение и расторжение контрактов с руководителями.

Рис.2 Субъекты системы управления государственным

и муниципальным недвижимым имуществом

В настоящее время в управлении государственной и муниципальной недвижимостью реализуются функциональный и отраслевой подходы.

*Функциональный подход.* На уровне субъектов Российской Федерации, *комитеты по управлению государственным имуществом распоряжаются объектами государственной недвижимости в рамках переданных им полномочий.*

В крупных городах создаются районные агентства КУГИ, которые действуют на территории соответствующего административного района города в пределах своих полномочий.

Поскольку орган по управлению государственным имуществом субъекта Российской Федерации не может выступать участником сделок с недвижимостью и другими объектами государственной собственности, для выполнения функций продавца государственного имущества создается фонд имущества – специализированное учреждение со следующими основными функциями:

* продажа объектов приватизации;
* правовая, финансовая, информационная деятельность для обеспечения приватизации;
* представление интересов государства в акционерных обществах;
* формирование инфраструктуры рынка недвижимости и ценных бумаг.

К числу функциональных органов управления государственной недвижимостью субъекта Российской Федерации относится также орган по управлению государственными земельными ресурсами.

**Отраслевой подход.** В Концепции управления государственным имуществом и приватизации отражены функции отраслевых органов исполнительной власти по управлению объектами государственной собственности и основы механизма их взаимодействия с Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом Российской Федерации как координирующим и контролирующим федеральным органом в этой сфере.

К компетенции отраслевых органов управления в составе администрации субъекта Российской Федерации относятся вопросы:

* определения целей, условий и порядка деятельности государственных и муниципальных унитарных предприятий и учреждений в соответствующей отрасли; контроля над их деятельностью;
* разработки концепций, программ и нормативных документов по рациональному и эффективному использованию государственного и муниципального имущества юридическими лицами соответствующей отрасли;
* разработки и внесения предложений по созданию, реорганизации и ликвидации государственных и муниципальных предприятий и учреждений.

***Объекты системы управления государственной недвижимостью***

Основа системы управления государственной недвижимостью – разработка развернутой классификации недвижимого имущества, под которой понимается распределение объектов недвижимости на однородные группы на основании общих существенных признаков, определяющих содержание и характер управленческих решений.

Наиболее существенные признаки, по которым должно быть структурировано недвижимое имущество в интересах управления, - распределение объектов государственного недвижимого имущества по уровням управления и функциональному использованию.

Политика государства в сфере управления недвижимостью основана на необходимости достижения рационального распределения недвижимого имущества между уровнями управления с точки зрения интересов развития территории как социально-экономического целого.

Для достижения этой цели необходимо:

* уточнение и объектное разграничение недвижимого имущества, включая землю, находящегося в государственной собственности, на объекты федеральной собственности и собственности субъекта Российской Федерации;
* определение масштабов и объектного состава недвижимого имущества, необходимых и достаточных для реализации государственных полномочий;
* определение масштабов и объектного состава недвижимого имущества, подлежащего передаче в муниципальную собственность.

Объекты государственного недвижимого имущества

Имущество, предназначенное для социальной защиты населения

Имущество, обеспечивающее развитие экономического потенциала страны

Имущество, предназначенное для выполнения общегосударственных задач

учреждения и организации здравоохранения

предприятия:

* электроэнергетики;
* по добыче и переработке нефти и газа;
* по добыче и переработке драгоценных металлов и камней, радиоактивных и редкоземельных элементов;
* космической техники;
* атомного машиностроения;
* по разработке и производству систем вооружения и боеприпасов;
* трубопроводного транспорта и др.

для осуществления органами власти полномочий в рамках Конституции и законов РФ

высшие и средние специальные учебные заведения

для обеспечения деятельности органов власти и госслужащих

общеобразовательные школы

учреждения культуры и искусства

и не подлежащее отчуждению из государственной собственности (изъятое из гражданского оборота)

федеральные органы социального страхования и социального обеспечения

учреждения социальной защиты (дома престарелых, реабилитационные центры для инвалидов и др.)

* обеспечение обороны и безопасности;
* защита государственных границ, территориального моря и воздушного пространства;
* проведение внешней политики и поддержание международных отношений;
* управление государственными экономическими службами, включая Центробанк РФ;
* проведение фундаментальных научных исследований;
* контроль за природопользованием и охраной окружающей среды;
* охрана памятников истории и культуры;
* хранение государственных запасов и резервов;
* эксплуатация и обслуживание крупных транспортных магистралей.

Рис.3 Классификация государственной недвижимости

по степени значимости и функциональному назначению объектов

Учитывая предстоящие количественные и качественные изменения в системе госсобственности, представлена её классификация по степени значимости и функциональному назначению объектов (рис.3).

Порядок распоряжения государственной недвижимостью устанавливается законодательными и иными нормативными правовыми актами РФ и субъекта Российской Федерации.

Приобретение и отчуждение имущества, находящегося в государственной собственности субъекта Российской Федерации, а также передача его юридическим или физическим лицам в такой форме, следствием которой может быть его отчуждение, осуществляются администрацией субъекта Российской Федерации только на основании постановлений, принимаемых законодательным органом государственной власти.

Как правило, безвозмездное отчуждение объектов государственной собственности не допускается, исключение составляет их передача в порядке разграничения государственной муниципальной собственности (законом могут быть предусмотрены и иные основания).

Достижение рационального распределения объектов недвижимости по различным видам их функционального назначения относится к числу основных задач, решаемых при управлении государственным недвижимым имуществом.

Нормативы и масштабы выделения недвижимости для выполнения административных и социальных функций должны согласовываться с финансовыми органами.

Система нормирования использования *административной недвижимости* включает:

* определение перечня государственных функций, осуществление которых предполагает использование объектов государственной недвижимости;
* определение объективных потребностей в конкретных областях для реализации указанных функций;
* формализацию потребностей в объектах недвижимости в виде нормативов, определяющих количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, выделяемых для административных функций;
* использование системы нормативов для предоставления объектов недвижимости в пользование органам государственной власти и учреждениям.

*Социальные функции* могут выполняться как государственными, так и негосударственными организациями.

В соответствии с принципами платности и равенства коммерческих и некоммерческих организаций основной способ государственной поддержки социально значимой деятельности – целевая полная или частичная компенсация затрат по аренде недвижимости за счет средств государственного бюджета.

В качестве основных вариантов управленческих решений, используемых по отношению к объектам *коммерческой недвижимости*, выступают:

* передача в аренду;
* передача в долгосрочную аренду на инвестиционных условиях;
* передача в управление специализированным организациям (передача в доверительное управление, заключение договоров на управление и эксплуатацию, договоров агентирования);
* отчуждение (на инвестиционных условиях);
* внесение объектов государственного недвижимого имущества и/или имущественных прав на него в уставные капиталы хозяйствующих обществ и товариществ;
* концессия.

Таким образом, при формировании перечня объектов, которые составляют систему управления государственной недвижимостью, их также следует разделить на группы по составу имущественных прав (рис.4)

Государственная недвижимость

основанная

на вещном праве

находящаяся в государственной казне

предоставленная юридическим и физическим лицам на правах

закрепленная за подведомственными организациями отраслевых и территориальных органов власти на правах

не закрепленная за госпредприятиями и учреждениями

земля, являющаяся государственной собственностью

аренды

хозяйственного ведения

объекты собственности вне границ государства

доверительного управления

оперативного управления

концессии

бессрочного безвозмездного пользования

Рис.4. Структура государственной недвижимости

по составу имущественных прав

В отношении федерального недвижимого имущества необходимо развивать:

* учет количественных, технических и правовых характеристик объектов недвижимости (включая объекты незавершенного строительства) в реестре федерального имущества;
* планирование использования и определение условий совершения (согласования) сделок с недвижимым имуществом;
* контроль использования имущества по назначению.

Эффективность управления федеральным недвижимым имуществом оценивается сегодня исходя из динамики доходов от использования федеральной собственности и соответствия этих доходов установленному бюджетному заданию. Структура и динамика поступления указанных средств от использования федерального имущества приведена в таблице 1.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Доходы, млн. руб.** | **1997** | **1998** | **1999** | **2000** | **2001** | **2002** | **2003** | **2004** |
| Дивиденды | 270,7 | 574,6 | 848,1 | 3675,1 | 6478,0 | 10259,5 | 12395,2 | 17228,2 |
| Часть прибыли федеральных государственных унитарных предприятий | - | - | - | - | 209,6 | 902,9 | 2387,6 | 2539,6 |
| Доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в федеральной собственности | 305,0 | 466,6 | 2191,4 | 3427,2 | 4896,1 | 7843,3 | 9573,9 | 11928,8 |
| Доходы от приватизации федерального имущества | 18100,0 | 15442,5 | 8547,4 | 31367,6 | 9990,6 | 13200,1 | 91245,6 | 65776,9 |

Таблица 1

Очевидно, что наряду с доходами от приватизации бюджет государства пополняется за счет доходов от сдачи в аренду государственного недвижимого имущества. Государство продолжает сегодня оставаться крупнейшим собственником недвижимости, в том числе и коммерческого назначения, которая принадлежит главным образом субъектам Российской Федерации. Способы распоряжения коммерческой недвижимостью государства, обеспечивающие пополнение территориальных бюджетов, - аренда и доверительное управление недвижимостью.

**Управление объектами государственной и муниципальной недвижимости коммерческого назначения**

**Аренда объектов государственной и муниципальной недвижимости.** Аренда нежилых помещений в городах – основной (хотя и не всегда самый эффективный) из всех возможных механизмов управления государственной коммерческой недвижимостью, поскольку органами городской власти не разрабатываются программы эффективности коммерческого использования объектов, развития недвижимости, привлечения инвестиций, т.е. отсутствует объектный подход к управлению.

Аренда объектов государственной и муниципальной недвижимости – возобновляемый источник доходов соответствующих бюджетов. Передаче в аренду подлежат объекты, имеющие значительный совокупный эффект, высокий уровень ликвидности и не нуждающиеся в капитальных вложениях.

При передаче объектов государственной и муниципальной недвижимости в аренду должны соблюдаться следующие условия:

* уровень арендной платы не должен создавать дискриминационные условия на рынке недвижимости, что означает безусловное применение механизма рыночной оценки при использовании недвижимости, направленного на выравнивание ставок арендной платы для частной и государственной недвижимости;
* использование государственной недвижимости в коммерческих целях предполагает равенство всех категорий арендаторов, т.е. отсутствие практики сдачи в аренду объектов недвижимости на льготных условиях;
* соблюдение принципа прозрачности требует равнодоступности всех заинтересованных лиц к информации об объектах, сдаваемых в аренду;
* риски, возникающие при эксплуатации объекта недвижимости, должны быть четко сформулированы и распределены между собственником и арендатором;
* арендаторам, выполняющим все условия договора аренды, может разрешаться субаренду с соблюдением уведомительного порядка.

Передаче в долгосрочную аренду на инвестиционных условиях подлежат объекты, функционирующие как имущественные комплексы (комплексы объектов, связанных единой территорией, назначением и инфраструктурой), способные принести значительный сово4купный эффект и требующие существенных инвестиций.

Передача объектов в долгосрочную аренду на инвестиционных условиях предполагает вложение арендаторам денежных средств или иного имущества в реконструкцию и модернизацию данного объекта (комплекса объектов). При этом соблюдаются следующие принципы:

* в качестве факторов, определяющих финансовые условия передачи имущественного комплекса, могут выступать техническое состояние объекта, размер вложений, которые необходимо осуществить арендатору в будущем, размер устанавливаемой арендной платы, срок действия договора аренды;
* срок договора аренды, как правило, должен быть достаточен для возврата вложений арендатора и получения им обоснованной прибыли. Однако в отдельных случаях, когда размер необходимых капиталовложений не может быть полностью возмещен арендатором в течение срока договора, исполнительные органы государственной власти города могут взять на себя обязательства по организации и осуществлению части капиталовложений;
* при необходимости предотвращения снижения качества услуг, предоставляемых арендатором потребителям, исполнительные органы государственной власти города вправе определять минимальные стандарты качества этих услуг, а также другие требования, которые обязательны для арендатора. В качестве таковых могут выступать требования бесперебойности предоставляемых услуг, поддержания определенного уровня технического состояния объектов и т.д.;
* при заключении договора аренды должны быть предусмотрены основания, по которым он может быть прекращен досрочно по инициативе арендодателя и арендатора, а также порядок контроля арендодателя за исполнением условий договора.

Пополнение государственного бюджета на основе повышения эффективности использования государственной недвижимости зависит от активности властей в стремлении к определению ставок арендной платы, максимально приближенных к рыночным значениям.

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 14 октября 2003г. №861-ПП «Об утверждении Методики расчета арендной платы за пользование объектами нежилого фонда, находящимися в собственности города Москвы» арендная плата рассчитывается на основе затратного подхода и имеет две составляющие, рассчитываемые отдельно:

* затратную часть, равную сумме годовых затрат собственника на содержание (исключая эксплуатационные расходы) и оформление объекта аренды, возмещаемой арендатором;
* доходную часть, равную чистому доходу собственника от сдачи объекта в аренду.

Стоимость коммунальных и эксплуатационных услуг оплачивается арендатором по отдельным договорам с соответствующими организациями и в расчет арендной платы не включается.

**Доверительное управление государственной и муниципальной недвижимостью.** Специалисты и практики считают, что аренда по сравнению с доверительным управлением имеет ряд недостатков. Во-первых, затруднены управление и контроль развития объекта недвижимости, причем интересы арендатора и арендодателя в этой области могут не совпадать, а средства управления и контроля являются чисто административными и предъявляют жесткие требования к проработке договора аренды в части ограничений и обременений. Во-вторых, арендная плата фиксирована и не зависит от результатов использования арендованного имущества.

Доверительное управление недвижимостью во многом решает эти проблемы. Интересы собственника и управляющего совпадают. Прибыль от использования объекта недвижимости, за исключением вознаграждения управляющему, переходит в распоряжение собственника. Собственник имеет возможность осуществлять эффективный контроль деятельности управляющего.

Доверительное управление недвижимым имуществом города – предпринимательская деятельность коммерческой организации (за исключением унитарного предприятия) или индивидуального предпринимателя по выполнению совокупности работ, связанных с исполнением любых допускаемых гражданским законодательством правомочий города как собственника в отношении недвижимого имущества, разрешенного к обороту.

При передаче объектов в управление должны соблюдаться следующие принципы:

1. приоритет привлечения в качестве управляющих юридических лиц, имеющих в штате аттестованных специалистов, а также опыт соответствующей деятельности, безупречную деловую репутацию и надежно обеспечивающих выполнение своих обязательств в сфере управления. В Законе «О доверительном управлении…» предусмотрены следующие обязательные условия проведения конкурса на право доверительного управления объектом коммерческой недвижимости города: работа на рынке в сфере недвижимости не менее двух лет, управление не мене чем двумя объектами недвижимости общей площадью не менее 5000 м2 и эксплуатация их; отсутствие задолженности по налоговым и иным обязательствам.
2. целеполагание: обязательное требование при отборе управляющих – наличие бизнес-плана, содержащего строго определенные показатели текущего и среднесрочного планирования финансовых, экономических и иных результатов. В связи с этим необходимо установить обязательные требования к форме и содержанию бизнес-планов, а также форме, содержанию и периодичности предоставления отчетов о ходе его выполнения. Основной критерий оценки бизнес-планов при управлении коммерческой недвижимостью – размер и стабильность получения городом дохода;
3. соответствие полномочий: четкое определение границ полномочий управляющих в зависимости от характера объекта управления.

Передаче в управление подлежат, как правило, объекты, имеющие средний или незначительный совокупный эффект и нуждающиеся в капитальных вложениях.

Доверительное управление муниципальным имуществом проводится на основании договора, заключаемого учредителем управления с доверительным управляющим. Имущество не подлежит передаче в доверительное управление государственному органу, органу городского самоуправления или учреждению. Договор заключается в письменной форме на срок, не превышающий пяти лет. В договоре могут быть предусмотрены ограничения в отношении отдельных действий по доверительному управлению государственной или муниципальной недвижимостью.

Такое имущество, переданное в доверительное управление, обособляется от другого недвижимого имущества учредителя управления, а также от недвижимого имущества доверительного управляющего. Это имущество отражается у доверительного управляющего на отдельном балансе, по нему ведется самостоятельный учет. Для расчетов по деятельности, связанной с доверительным управлением, открывается отдельный банковский счет.

К функциям доверительного управляющего могут быть отнесены подбор арендаторов, подготовка проектов договоров аренды, контроль их соблюдения. Управляющий следит за использованием недвижимости по назначению, за ее состоянием, может распоряжаться доходами в пределах, предусмотренных договором. Услуги по управлению объектом собственник оплачивает в соответствии с договором.

Назначение управляющего осуществляется по итогам открытого конкурса на право заключения договора доверительного управления имуществом. Для проведения конкурса целесообразна разработка задания на доверительное управление, в котором четко обозначаются цели управления: повышение доходности, снижение издержек или развитие объекта недвижимости, повышение его привлекательности для потенциальных покупателей в рамках предпродажной подготовки. Конкурс проводится в форме экспертизы программ деятельности доверительных управляющих на объекте недвижимости, представленных соискателями. Контроль можно осуществлять с точки зрения достижения целей управления и выполнения основных пунктов программы доверительного управления.

По окончании срока договора доверительного управления недвижимое имущество передается учредителю управления, т.е. собственнику, либо договор доверительного управления продлевается. Законодательством предусмотрена возможность выкупа имущества доверительным управляющим.

**Начало**

**Целевой блок**

**Микроцели**

**Макроцели**

Максимизация прибыли от использования объекта

Повышение качества жизни населения города

**Организационный блок**

Формирование базы данных субъектов ДУ (профессиональных управляющих)

Формирование базы данных объектов ДУ

Распределение функций координации и регулирования между структурами администрации города

Регламент оформления ДУ:

* внесение предложения;
* подготовка документации для рассмотрения комиссией;
* заключение договора ДУ;
* подготовка пакета технической документации по объекту;
* подготовка документации для заключения дополнительного соглашения к договору ДУ;
* подписание дополнительного соглашения к договору ДУ

**Блок координации и регулирования**

**Блок стимуляции и активизации**

Распределение функций координации регулирования между структурами администрации города

Доходы выгодоприобретателя (бенефициара – городского бюджета)

Доходы доверительного управляющего

Доходы учредителя ДУ (КУГИ)

**Контролирующий блок**

Аудит

Договор ДУ

Отчетность

**Конец**

Рис.5 Алгоритм функционирования

системы доверительного управления недвижимостью города

**Управление земельными ресурсами[[3]](#endnote-3) государства**

Земельные ресурсы – многофакторная категория, представляющая синтез физической субстанции, экономической, правовой категорий, важнейший фактор функционирования и устойчивого развития территории, особый объект управления в системе управления государственной недвижимостью.

Под управлением государственными земельными ресурсами следует понимать порядок использования земельных участков, который основан на нормативных актах законодательной, исполнительной и судебной власти государства, системе экономических, организационно-распорядительных рычагов и стимулов, направленных на эффективное использование государственных земельных ресурсов и достижение генеральных целей развития страны (региона, территориального образования).

Государственное регулирование земельных отношений и управления земельными ресурсами направлено на решение следующих задач:

* формирование надежной правовой основы для установления цивилизованных отношений и правил поведения субъектов земельного рынка и обеспечения рационального использования земли;
* охрана земли от порчи и разрушений;
* стимулирование развития инфраструктуры земельного рынка;
* формирование системы экономического стимулирования рационального использования земли;
* защита законных прав собственников земли и других субъектов земельных отношений.

Основополагающий документ для российского земельного законодательства – Конституция РФ, принятая 12 декабря 1993 г. и установившая, что земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (ст.9).

Земельный кодекс РФ (ЗК РФ), принятый 25 октября 2001г., подтверждает и развивает положения Конституции и ГК РФ.

В системе управления государственной недвижимостью наиболее существенны проблемы разграничения земель по формам собственности, выбора наиболее эффективного направления использования земельных участков и организации передачи прав на землю.

ЗК РФ устанавливает, что к полномочиям субъектов Российской Федерации относятся:

* изъятие, в том числе путем выкупа, земель для нужд субъектов Российской Федерации;
* разработка и реализация региональных программ использования и охраны земель, находящихся в границах субъектов Российской Федерации, иные полномочия, не отнесенные к полномочиям РФ или к полномочиям органов местного самоуправления. Субъекты Российской Федерации управляют и распоряжаются земельными участками, находящимися в их собственности.

Согласно ст.11 ЗК РФ к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относится изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства РФ правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия по решению вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Муниципальные земли используются в соответствие с установленным для них правовым режимом. Правовой режим земельного участка определяет совокупность правил использования и включения в гражданский оборот, охраны, учета и мониторинга, которые устанавливаются земельным, лесным, водным и иным законодательством и распространяются на земли определенной категории. Правовой режим включает целевое назначение и разрешенное использование. На землях, отнесенных к нескольким категориям, действуют все правила и ограничения, установленные для соответствующих категорий. При этом приоритет имеет категория земель более строгого правового режима.

Целевое назначение земель[[4]](#endnote-4) определяется порядком, условиями и с использованием земель для конкретных целей на основании градостроительной и землеустроительной документации. Оно указывается в документах государственного земельного кадастра и документах, удостоверяющих право на землю.

Разрешенное использование земель[[5]](#endnote-5) определяется на основе зонирования земель, градостроительной и землеустроительной документации и может содержать ряд требований (независимо от прав на данный земельный участок):

1. запрещение использования земель способами, которые ведут к их деградации, снижению плодородия почв или ухудшению окружающей природной среды;
2. ограничение по плотности, высоте, глубине застройки в соответствии с градостроительной документацией и строительными нормами и правилами;
3. сохранение зеленых насаждений;
4. установление предельно допустимых норм нагрузки на окружающую природную среду;
5. иные требования, установленные как федеральным и региональным законодательством, так и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Разрешенное использование земель определяется органами местного самоуправления и указывается в правоустанавливающих документах, а также в документах государственного учета и регистрации; самовольное изменение разрешенного использования земель не допускается.

Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую производится в связи с изменением их целевого назначения и осуществляется в отношении земель:

* государственной собственности – органами государственной власти по согласованию с органами местного самоуправления;
* муниципальных поселений – органами местного самоуправления;
* особо охраняемых территорий регионального и местного значения – законодательными органами субъекта Российской Федерации по согласованию с органами местного самоуправления.

Особый режим использования закреплен за *землями населенных пунктов* (поселений). Земли городов и других населенных пунктов отделяются от земель других категорий чертой (границей) населенного пункта (городской чертой, поселковой чертой, чертой сельского населенного пункта). К землям населенных пунктов относятся земельные участки в пределах их черты, переданные в ведение городов и других населенных пунктов для территориального развития.

*Городская черта, черта других населенных пунктов* – внешняя граница земель города, поселка, сельского населенного пункта, которая отделяет их от иных категорий земель и земель закрытых административно-территориальных образований.

Земли городов и других населенных пунктов образуют сложный состав, в который входят земельные участки:

1. жилой и общественной застройки, занятые и подлежащие застройке жилыми, культурно-бытовыми, административными, религиозными и иными строениями и сооружениями;
2. общего пользования, используемые для удовлетворения культурно-бытовых потребностей населения (парки, лесопарки, сады, бульвары, водоемы, пляжи и др.), в качестве путей сообщения (площади, улицы, переулки, проезды, дороги, набережные и др.), полигонов для захоронения неутилизированных промышленных отходов, полигонов бытовых отходов и мусороперерабатывающих предприятий и другие, служащие для удовлетворения нужд населения города (населенного пункта);
3. транспорта, связи, занятые инженерными коммуникациями, сооружениями железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, магистралями инженерной инфраструктуры и связи;
4. промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки;
5. природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, земли, занятые городскими лесами;
6. водных объектов, занятые естественными и искусственными водоемами и акваториями, реками, водоохранными зонами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями;
7. сельскохозяйственного назначения, занятые сельскохозяйственными угодьями, а также зданиями и сооружениями, обслуживающими нужды сельскохозяйственного производства;
8. резервные (запаса), используемые для территориального развития городов и других населенных пунктов;
9. военных объектов, режимные зоны и иные земли.

Общепринято, что земельные участки составляют основу единого объекта недвижимости, определяя его месторасположение. Без земли недвижимости существовать не может, в то же время пустующие земельные участки без возведенных на них зданий лишаются своего потенциала как доходного объекта (за исключением земель сельскохозяйственного и рекреационного назначения). Именно реализация того или иного способа освоения или возможность такой реализации привлекательна для потребителя и формирует спрос на рынке недвижимости, при этом чем шире спектр возможных направлений использования земельного участка, тем выше должна быть его стоимость.

Использование земель осуществляется на основе территориального планирования и зонирования. В основу *территориального планирования* положены:

1. федеральные, областные и местные программы использования и охраны земельных ресурсов, районные схемы землеустройства;
2. схемы и проекты районной планировки;
3. генеральные планы городов, других населенных пунктов (поселений);
4. генеральные планы селитебных, промышленных, рекреационных и других функциональных зон.

В общем случае правовое *зонирование[[6]](#endnote-6)* осуществляется органами местного самоуправления, его результаты оформляются в виде нормативных правовых актов муниципального образования. Понятие «правовое зонирование» введено Градостроительным кодексом РФ от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ.

Планировка и застройка в соответствии с Градостроительным кодексом РФ должны осуществляться на местном уровне на основе местного нормативного правового акта – правил землепользования и застройки, регулирующих отношения по использованию земельных участков на территории муниципального образования. Правила должны содержать нормы, регламентирующие разработку градостроительной документации местного уровня на основе четких и открытых процедур.

Для города правовое зонирование предусматривает разделение всей территории в административных границах на определенное число территориальных зон.

Зонирование городских земель осуществляется в соответствии с некоторой обобщенной характеристикой ценности местоположения крупных оценочных зон. Дальнейшая диверсификация таких оценок – актуальная задача как для эффективного налогообложения, так и особенно для обоснования потенциала развития территорий.

Помимо налогообложения (нормативной платы за землепользование) существует другое важное назначение ставок налогового зонирования городских земельных участков. В частности, при незавершенности кадастровой оценки стоимости участков ставки земельного налога служат базой расчетов при определении нормативных (стартовых) цен земельных участков на аукционах и конкурсах при продаже земельных участков на аукционах и конкурсах при продаже земельных участков собственникам расположенной на них недвижимости.

В соответствии с ЗК РФ юридические лица, за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления, до 1 января 2004 г. обязаны были переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или приобрести земельные участки в собственность. Позднее эти сроки были передвинуты сначала до 2006, а затем до 2008 г.

Сегодня земельный налог платят не только собственники, но и вторичные землепользователи – лица, обладающие правом постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения и другие лица. Налоговый кодекс исходит из того, что налог на имущество должен платить только собственник имущества, следовательно, вторичные вещные права должны быть бесплатными. Поэтому ЗК РФ, регулируя такие права, как постоянное бессрочное пользование, пожизненное наследуемое владение, предусматривает необходимость их переоформления в собственность или аренду.

Однако вынужденная перерегистрация права постоянного бессрочного пользования в соответствии с Конституцией и ГК РФ возможна только в случае реорганизации юридического лица или желания распорядиться земельным участком. Во всех остальных случаях перерегистрация права – добровольное действие пользователя земли.

Учитывая, что главный принцип эффективного использования государственных земельных ресурсов – платность, способами распоряжения земельными участками выступают продажа и аренда.

Способы распоряжения земельными участками

**Аренда**

**Продажа**

через торги (аукцион, конкурс)

через торги

без торгов (целевым назначением)

для проектирования и строительства

для проведения изыскательских работ

на инвестиционных условиях с полным пакетом документов

по неполному пакету документов

Рис. 6. Способы распоряжения земельными участками

Продажа свободных земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предусмотренная ЗК РФ, регламентируется постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. №808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков». При продаже находящихся в федеральной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков организатором торгов является Российский фонд имущества и его отделения.

В отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом или его региональная структура:

1. принимает решение о проведении торгов в форме аукциона или вносит в Правительство Российской Федерации или региона предложения по проведению торгов в форме конкурса и по условиям конкурса;
2. определяет на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы, величину их повышения (шаг аукциона) при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, а также размер задатка;
3. определяет существенные условия договоров купли-продажи земельных участков, заключаемых по результатам аукциона;
4. заключает договоры аренды земельных участков по результатам торгов.

Главное преимущество этого способа заключения договора – определение основных условий договора в состязательном порядке среди участников торгов. Из приведенного правила есть очевидное исключение: в случае если договор аренды земельного участка заключает собственник строения или сооружения, расположенного на этом участке, никакой состязательности быть не может и проведение торгов невозможно. Выход из положения, соответствующий нормам российского законодательства, заключается в признании торгов несостоявшимися, если, например, было подано всего одно заявление об участии в торгах и с заявителем заключается договор аренды не на основании протокола о проведении торгов, а на основании решения администрации.

В регионах на основании данного постановления принимаются соответствующие нормативные акты, регламентирующие порядок проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка.

До проведения аукциона администрацией города должна быть проведена градостроительная подготовка территории – разработаны проекты планировки. Это обусловлено следующим:

1. границы земельного участка отделяют территорию, с которой будет работать девелопер, от территорий общего пользования, границы которых устанавливаются только красными линиями;
2. должны быть определены границы земельных участков для сетей и объектов инженерно-технического обеспечения за пределами земельного участка; такие границы устанавливаются только красными линиями;
3. красные линии устанавливаются только проектом планировки.

Проектом планировки определяются:

1. границы земельного участка;
2. характеристики и параметры застройки в пределах земельного участка;
3. необходимая мощность сетей и объектов инженерно-технического обеспечения;
4. границы земельных участков (как линейных, так и нелинейных) для сетей и объектов инженерно-технического обеспечения за пределами земельного участка;
5. параметры, состав объектов социального обслуживания.

В составе проекта планировки утверждаются:

1. проект плана земельного участка, на основании которого проводятся землеустроительные работы, осуществляется государственный учет земельного участка и выдается его кадастровый план, который включается в состав документации на проведение аукционов;
2. градостроительный(е) план(ы) земельных участков для строительства сетей и объектов инженерно-технического обеспечения за пределами земельного участка.

Одна из форм вовлечения в оборот государственных земельных ресурсов в городах – передача их в аренду.

В субъектах Российской Федерации применяются региональные положения о порядке определения ставок арендной платы за земельные участки.

Размер годовой арендной платы по договорам аренды государственных земельных участков (Ап) рассчитывается по формуле:

,



где Кст – кадастровая стоимость земельного участка;

С – ставка арендной платы (%);

К*i* – региональный индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги.

Ставки арендной платы должны устанавливаться в процентах кадастровой стоимости земельных участков и отражать значимость различных видов деятельности для конкретного региона.

**Заключение**

Формы воздействия государства на рынок недвижимости разнообразны, но основные – инструменты кредитно-денежной политики, бюджетно-налогового регулирования, администрирования.

Эффективное управление государственной и муниципальной недвижимостью возможно при наличии достоверной и полной информации о составе, структуре и состоянии отдельных объектов и их комплексов. Уровень и качество государственной регистрации в значительной мере определяют степень защиты прав и законных интересов граждан и организаций, а также наполнение бюджета государства и его субъектов за счет налогообложения.

С помощью налогов государство достигает относительного равновесия между общественными потребностями и ресурсами для их удовлетворения. В государствах с развитой рыночной экономикой налоги используются как метод прямого управления бюджетными отношениями и косвенного (опосредованного через льготы и санкции) воздействия на производителей товаров, работ, услуг.

Основными мерами, призванными обеспечить достижение цели государственной политики в области приватизации, должны стать:

* дифференцированный подход к приватизации предприятий в зависимости от их ликвидности;
* расширение инструментария приватизации.

В основе управления государственным недвижимым имуществом лежит сложный организационно-экономический механизм, исследование которого возможно только на основе системного подхода.

Государство продолжает сегодня оставаться крупнейшим собственником недвижимости, в том числе коммерческого назначения, которая принадлежит главным образом субъектам Российской Федерации.

**Глоссарий**

**I Реестр государственной (муниципальной) собственности** – государственная (муниципальная) информационная система, представляющая совокупность построенных на единых методологических и программно-технических принципах баз данных, содержащих перечни объектов учета и сведения о них.

**II Приватизация** – специальное основание прекращения права государственной или муниципальной собственности, наступающее по решению собственника о возмездной передаче принадлежащего ему имущества в собственность физических и юридических лиц (Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»).

**III Земельные ресурсы** – закрепленная за территориальным образованием в определенных границах часть земельного фонда страны.

IV **Целевое назначение земель** – разрешенное законом использование земли для удовлетворения потребностей граждан и юридических лиц.

V **Разрешенное использование земель** – использование земель с учетом целевого назначения, установленных ограничений (обременений), сервитутов.

VI **Зонирование земель** – разделение земель на земельные участки с различным целевым назначением и правовым режимом использования.

**Список литературы**

1. Гражданский кодекс РФ. Части первая, вторая, третья.
2. Налоговый кодекс РФ.
3. Концепция управления государственным имуществом и приватизацией в РФ (в ред. Постановления Правительства РФ от 29 ноября 2000 г. № 903)
4. Максимов С.Н. Управление недвижимостью. Москва, изд. «Дело», 2008
5. Интернет

1. **Реестр государственной (муниципальной) собственности** – государственная (муниципальная) информационная система, представляющая совокупность построенных на единых методологических и программно-технических принципах баз данных, содержащих перечни объектов учета и сведения о них. [↑](#endnote-ref-1)
2. **Приватизация** – специальное основание прекращения права государственной или муниципальной собственности, наступающее по решению собственника о возмездной передаче принадлежащего ему имущества в собственность физических и юридических лиц (Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»). [↑](#endnote-ref-2)
3. **Земельные ресурсы** – закрепленная за территориальным образованием в определенных границах часть земельного фонда страны. [↑](#endnote-ref-3)
4. **Целевое назначение земель** – разрешенное законом использование земли для удовлетворения потребностей граждан и юридических лиц. [↑](#endnote-ref-4)
5. **Разрешенное использование земель** – использование земель с учетом целевого назначения, установленных ограничений (обременений), сервитутов. [↑](#endnote-ref-5)
6. **Зонирование земель** – разделение земель на земельные участки с различным целевым назначением и правовым режимом использования. [↑](#endnote-ref-6)