

ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ УПРАВЛЕНИЯ СОБСТВЕННОСТЬЮ И РАЗВИТИЕМ ТЕРРИТОРИИ

APPROACHES AND METHODS OF PROPERTY MANAGEMENT AND TERRITORY DEVELOPMENT

УДК 339.54.012+338.001.36

Климов С.А., магистрант, Государственный университет по землеустройству, г. Москва

Klimov S.A., klim0v@bk.ru

Аннотация

В статье рассмотрены подходы и методы управления собственностью и развитием территории. Развитие всегда имеет направленность, определяемую целью и системой целей. Если эта направленность положительная, социально полезная, то говорят о прогрессе; если она отрицательная, то это регресс или деградация. Основной, интегральной целью социально-экономического развития территорий является улучшение качества жизни населения. Современная региональная политика направлена на слаженную систему разработки, согласования и реализации приоритетных направлений развития субъектов РФ и муниципальных образований, включающая целостный комплекс гибких положений организационного, правового, методического и информационного характера.

Annotation

The article considers the approaches and methods of property management and territory development. the level of development of the activity always has a specific focus, the activity is determined by the goal and the right to write off the goals. If this control orientation is practical, positive, socially useful, then the statutory one speaks of progress; most if it is economic negative, then it is regression or submitting to degradation. The establishment of the main, integral

types of work goal of socio-economic development factors of real estate territories is to improve the trust quality of operational life of the population. Modern regional policy is aimed at a well-coordinated system of development, coordination and implementation of priority areas of development of the subjects of the Russian Federation and municipalities, including a comprehensive set of flexible provisions of an organizational, legal, methodological and informational nature.

Ключевые слова: управление собственностью, территориальное развитие, территориальная привязанность, развитие территории.

Keywords: property management, territorial development, territorial attachment, territorial development.

Управление развитием территорий осуществляется с помощью широкого спектра действий, посредством которых местная администрация стимулирует развитие экономики, создает новые рабочие места, расширяет возможности для тех видов экономической деятельности, в которых заинтересовано местное сообщество [2].

Развитие - это движение вперед, формирование новых целей, становление новых системных, структурных характеристик. Развитие означает рост, расширение, улучшение, совершенствование.

Развитие всегда имеет направленность, определяемую целью и системой целей. Если эта направленность положительная, социально полезная, то говорят о прогрессе; если она отрицательная, то это регресс или деградация. Основной, интегральной целью социально-экономического развития территорий является улучшение качества жизни населения. Этот процесс имеет три важнейшие составляющие:

1. повышение доходов, улучшение здоровья населения и повышение уровня его образования;
2. создание условий, способствующих росту самоуважения людей в результате формирования социальной, политической, экономической и институциональной систем, ориентированных на уважение человеческого достоинства;

3. увеличение степени личной свободы людей, в том числе их экономической свободы.

Последние две составляющие качества жизни не всегда учитываются при оценке степени социально-экономического развития стран и регионов, однако в последнее время им все чаще и все больше уделяется внимание в экономической науке и политической практике.

Управление территориальным развитием - это специально организуемые системные действия, направленные на обеспечение устойчивого и сбалансированного воспроизводства социального, хозяйственного и природного потенциалов территории при позитивной динамике параметров уровня и качества жизни населения. Такие действия могут осуществляться и локально, и регионально, и на общегосударственном уровне.(см. Рисунок 1). Управление государственной и муниципальной недвижимостью организовано на основе территориально-отраслевого принципа. Территориальная привязанность объектов недвижимости определяет необходимость территориального подхода, а их функциональное назначение – отраслевого [2]. Территориальный подход реализован не только в рамках страны и ее субъектов Федерации, но и в больших по размерам муниципальных образованиях с территориальным делением, например в городах с районами. В этом случае управление недвижимостью на территории административных районов могут осуществлять районные администрации при условии четкого разграничения компетенции по уровням управления. В районах также могут создаваться агентства или филиалы функциональных органов управления земельно-имущественным комплексом города (см. Рисунок 1)

Рисунок 1. Схема устойчивого развития.



Способ осуществления управленческой деятельности, воздействия на земельно-имущественные комплексы и их элементы для достижения поставленных целей определяется методами управления. В их основе лежат организационно правовые, экономические и социально-психологические методы [8].

Организационные методы – это прямые распорядительные воздействия субъектов управления на имущественные отношения в форме прямых административных указаний, норм и правил, регулирующих процессы передачи прав собственности, выработки стандартных процедур и техники управления. К ним относятся:

– учреждение государственных субфедеральных и муниципальных предприятий с передачей им имущества на праве хозяйственного ведения (формирование субфедеральных и муниципальных производственных земельно-имущественных комплексов), субфедеральных и муниципальных учреждений с передачей недвижимого имущества па праве оперативного управления (формирование субфедеральных и муниципальных непроизводственных земельно-имущественных комплексов);

- внесение доли в уставный капитал в виде субфедерального и муниципального имущества (в виде земельноимущественного комплекса; в виде права пользования имуществом);
- передача имущества с баланса на баланс;
- списание имущества вследствие износа;
- сдача в аренду субфедеральных и муниципальных земельно-имущественных комплексов в целом и их отдельных элементов (земельных участков, зданий, помещений и т.д.);
- залог земельно-имущественных комплексов и их отдельных элементов, находящихся в субфедеральной и муниципальной собственности;
- передача субфедеральных и муниципальных земельноимущественных комплексов и отдельных видов недвижимости в доверительное управление;
- отчуждение государственных и муниципальных земельно-имущественных комплексов, и отдельных видов недвижимости;
- передача земельно-имущественных комплексов и отдельных видов недвижимости в пользование(временное, постоянное);
- согласование и утверждение учредительных документов;
- контроль соблюдения уставной деятельности в части пользования земельно-имущественных комплексов;
- заключение контрактов с руководителями субфедеральных и муниципальных предприятий и учреждений;
- работа с кадрами управляющих недвижимым имуществом компаний;
- контроль соблюдения условий контрактов по использованию объектов недвижимого имущества;
- участие в заключении гражданско-правовых договоров о передаче прав на объекты недвижимого имущества (в хозяйственное ведение, оперативное управление, аренду, субаренду, доверительное управление);

- участие в отчуждении объектов недвижимого имущества, в их списании вследствие износа, согласовании землеотводных и документов и проектов по улучшению, передаче земельных участков во временное пользование;
- выдача и регистрация документов, удостоверяющих право собственности и сделки с ним;
- контроль соблюдения условий договора (по соблюдению прав на имущество; по выполнению условий приватизации);
- заключение договоров с субфедеральными, муниципальными и негосударственными предприятиями, учреждениями на выполнение государственных и муниципальных заказов;
- участие в работе советов директоров предприятий и организаций с государственной долей в уставном капитале;
- согласование решений о приватизации субфедерального и муниципального имущества;
- оперативное управление учреждениями, находящимися на балансе администрации;
- лицензирование отдельных видов деятельности по управлению недвижимым имуществом;
- делегирование прав по оперативному управлению государственным и муниципальным недвижимым имуществом;
- применение штрафных санкций.

Экономические методы – это воздействие субъектов управления на экономические интересы участников имущественных отношений посредством преобразования форм собственности, регулирования деятельности предприятий, использующих государственное и муниципальное недвижимое имущество. К ним относятся:

- установление норматива отчислений от прибыли субфедеральных и муниципальных предприятий в бюджет;
- финансирование развития объектов недвижимого имущества и их комплексов;

- установление норматива бюджетного финансирования (дотаций) развития земельно-имущественных комплексов предприятий и учреждений государственной, муниципальной и частной собственности;
- установление норматива небюджетного финансирования (дотаций) развития земельно-имущественных комплексов предприятий и учреждений государственной и муниципальной собственности;
- установление норматива платежей за пользование субфедеральными и муниципальными объектами недвижимости на праве аренды, за загрязнение окружающей среды;
- определение размера ставок налогов, сборов, пошлин;
- определение льгот;
- установление норматива экономических санкций в пределах компетенции органов федерального, субфедерального и местного управления.

Основные подходы к управлению территориальным развитием

Выбор эффективного подхода к управлению территориальным развитием зависит от теоретического и практического признания преимуществ различных подходов, известных в мировой практике [6].

Муниципальный подход - под муниципальным хозяйством понимал деятельность муниципалитета (городского управления). Эта деятельность характеризуется тем, что осуществляется «по уполномочию» населения, «с разрешения» правительства, с целью удовлетворения коллективных потребностей через распоряжение хозяйственными средствами.

«Инженерный» подход. Этот подход отличается еще большей узостью и трактует коммунальное хозяйство как совершенствование инженерной инфраструктуры, а развитие только как техническое совершенствование инфраструктуры территории.

Системный подход. Объектом изучения является поселение людей как сложная система, состоящая из элементов и подсистем, связанных между собой различными взаимосвязями. Поселение нельзя изучать иначе как по

подсистемам, так как, подчиняясь целостной системе, каждая из подсистем обладает относительной самостоятельностью, внутренней структурой и т.д.

Хозяйство рассматривается как одна из подсистем сложной системы, а процесс развития заключается в возрастании сложности системы. Основным недостатком подхода - механистичность.

Концепция местных сообществ имеет наиболее широкий объект исследования, включающий в себя частичные компоненты всех перечисленных подходов - местное сообщество. Особенностью данного подхода является учет факторов среды. Все процессы, происходящие в местном сообществе, происходят в пределах среды обитания, которую характеризует множество факторов, влияющих на процесс развития. Данный подход отличает понимание сущности развития как процесса взаимодействия и объединения усилий населения и власти [4].

Системный корпоративный подход. Корпоративный метод развития территорий обосновывают, как механизм самоуправления развитием экономики, глубоко уходящей своими корнями в артельно-общинное хозяйствование, народовластие и совместное владение землей. Определенный научный интерес представляет инкорпоративный подход к управлению территориями, разработанный группой научных работников и программа «Социальной и экономической поддержки интересов населения городов (районов)» - (СЭПИН), рассматриваемая как новый механизм целенаправленного использования совокупности организационных, финансово-экономических и социально-политических технологий для решения жизненно важных задач.

Таким образом, формирование современной государственной региональной политики имеет огромное значение для эффективной модернизации экономики территорий страны и будет служить важной предпосылкой успешного управления развитием территорий, регионов. Современная региональная политика направлена на слаженную систему разработки, согласования и реализации приоритетных направлений развития

субъектов РФ и муниципальных образований, включающая целостный комплекс гибких положений организационного, правового, методического и информационного характера.

Литература

1. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12.12.1993 // Консультант Плюс.

2. Буров, М.П. Региональная экономика и управление территориальным развитием: Учебник для магистров [Текст]. /М.П.Буров - М.: ИТК «Дашков и К», 2017. – 446 с.

3. Буров, М.П. Экономика, строительство, землеустройство и землепользование: Алгоритм конкретных действий: научные статьи, выступления, беседы, интервью. /М.П.Буров - М.: ИТК «Дашков и К», 2020. – 840 с.

4. Васильева З.А. Формирование механизма управления территориальным развитием: Монография / З. А. Васильева, М. А. Лихачев, А. В. Москвина и др. - Красноярск : Сиб. федер. ун-т, 2017. - 176 с.

5. Ерошкин А. К. Система управления муниципальной собственностью в РФ // Молодой ученый. — 2016. — №11. — С. 733-736. — URL <https://moluch.ru/archive/115/31142/> (дата обращения: 15.10.2019).

6. Кузнецова О.В. Проблемы выбора приоритетов пространственного развития. / О.В. Кузнецова // Вопросы экономики. 2019. №1. С. 146-157.

7. Сибикеев К.В. Государственное и муниципальное управление / К.В. Сибикеев. - СПб.: Питер, 2017. - 132 с.

8. Стратегия управления государственной и муниципальной собственностью : теория и практика: Монография / Моттаева А.Б., Лукинов В.А., Моттаева А.Б., - 2-е изд., (эл.) - М.:МИСИ-МГСУ, 2017. - 361 с.

9. Щербина Е. В. Муниципальное управление и территориальное планирование. / Е.В. Щербина. - Москва: Высшая школа, 2018. - 160 с.

Literature

1. The Constitution of the Russian Federation. Adopted by popular vote on 12.12.1993 // Consultant Plus.
2. Burov, M. P. Regional economy and management of territorial development: Textbook for masters [Text]. / M. P. Burov-M.: ITK "Dashkov i K", 2017 - 446 p.
3. Burov, M. P. Economics, construction, land management and land use: Algorithm of concrete actions: scientific articles, speeches, conversations, interviews. / M. P. Burov-M.: ITK "Dashkov i K", 2020 - 840 p.
4. Vasilyeva Z. A. Formation of the mechanism of territorial development management: Monograph / Z. A. Vasilyeva, M. A. Likhachev, A.V. Moskvina et al. - Krasnoyarsk: Sib. feder. un-t, 2017. - 176 p .
5. Eroshkin A. K. The system of management of municipal property in the Russian Federation // Young scientist. - 2016. - No. 11. - pp. 733-736. - URL <https://moluch.ru/archive/115/31142/> (accessed: 15.10.2019).
6. Kuznetsova O. V. Problems of choosing priorities for spatial development. / O. V. Kuznetsova // Economic issues. 2019. No. 1. pp. 146-157.