# **Оглавление**

Введение…………………………………………………………………………..6

[Раздел 1. Теоретические и методические основы управления муниципальным недвижимым имуществом 9](#_Toc199379555)

[1.1. Понятие о недвижимом имуществе, его состав и классификация. 9](#_Toc199379556)

[1.2. Особенности объектов недвижимости как товара. Основные сделки с ними на рынке и формы их реализации 11](#_Toc199379557)

[1.3. Методические подходы к определению рыночной цены продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости 13](#_Toc199379558)

[1.4. Управление недвижимостью и пути его совершенствования 18](#_Toc199379559)

[Раздел 2. Аналитическая часть 22](#_Toc199379560)

[2.1. Краткая характеристика комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами Пушкинского района 22](#_Toc199379561)

[Московской области 22](#_Toc199379562)

[2.2. Структура и анализ недвижимого имущества Пушкинского района Московской области и динамика их изменения за 2004-2007 27](#_Toc199379563)

[2.3. Общие сведения о земельном участке 32](#_Toc199379564)

[2.4. Землеустройство и кадастровый учет 33](#_Toc199379565)

[2.5. Анализ земельных правоотношений 34](#_Toc199379566)

[2.5.1. Анализ формы собственности на земельный участок. 34](#_Toc199379567)

[2.5.2. Анализ права пользования земельным участком. 35](#_Toc199379568)

[2.6. Финансово-экономический анализ землепользования 36](#_Toc199379569)

[2.6.1. Анализ структуры и объемов земельных платежей. 36](#_Toc199379570)

[2.6.2. Расчет земельного налога. 37](#_Toc199379571)

[2.6.3. Расчет арендной платы за землю. 39](#_Toc199379572)

[2.6.4. Расчет нормативной выкупной цены земельного участка. 41](#_Toc199379573)

[2.6.5. Расчет кадастровой стоимости земельного участка. 43](#_Toc199379574)

[2.6.6. Оценка рыночной стоимости земельного участка. 45](#_Toc199379575)

[2.7. Анализ эффективности использования незастроенной части земельного участка 49](#_Toc199379576)

[3. Проектная часть 51](#_Toc199379577)

[3.1. Общая программа деятельности по совершенствованию управления недвижимостью Пушкинского района Московской области 51](#_Toc199379578)

[3.2. Отдельные аспекты муниципальной программы «Развитие земельных отношений в Пушкинском районе МО» 52](#_Toc199379579)

[3.2.1. Изучение зарубежного опыта 52](#_Toc199379580)

[3.2.2. Разработка стратегии маркетинга муниципальной программы «Развитие земельных отношений в Пушкинском районе МО» 54](#_Toc199379581)

[3.2.3. Проведение полной инвентаризации и оценки объектов недвижимости по муниципальной программе «Развитие земельных отношений в Пушкинском районе МО» 56](#_Toc199379582)

[3.2.4. Организация единой системы учета по муниципальной программе «Развитие земельных отношений в Пушкинском районе МО» 61](#_Toc199379583)

[3.3. Прогнозирование, моделирование и оптимизация земельных платежей 63](#_Toc199379584)

[3.4. Моделирование объемов земельных платежей. 66](#_Toc199379585)

[3.4.1. Моделирование размеров платы земельного налога за пользование участком. 66](#_Toc199379586)

[3.4.2. Моделирование размеров арендной платы за пользование участком. 67](#_Toc199379587)

[3.4.3. Моделирование рыночной стоимости земельного участка. 68](#_Toc199379588)

[3.4.4. Моделирование земельных платежей при выкупе земельного участка. 69](#_Toc199379589)

[3.5. Оптимизация землепользования 72](#_Toc199379590)

[4. Экономическая (социальная) оценка мероприятий 79](#_Toc199379591)

[4.1. Экономическая и социальная эффективность целевой программы «Развитие земельных отношений в Пушкинском районе МО на 2008-2010 годы» 79](#_Toc199379592)

[4.2. Анализ эффективности использования земельного участка 84](#_Toc199379593)

[Заключение 88](#_Toc199379594)

[Список литературы 90](#_Toc199379597)

# **Введение**

В настоящей работе, на примере Пушкинского района Московской области, будут исследованы пути совершенствования управления муниципальной недвижимостью. В современный период развития рыночных отношений проблема совершенствования управления муниципальной недвижимостью приобретает особое значение. При этом особенно важным является создание правовых, финансовых и социально-экономических условий успешного хозяйствования субъектов муниципального уровня.

**Актуальность.**

В условиях дефицита бюджета муниципалитета Пушкинского района Московской области актуальной является изыскание резервов увеличения доходных статей со все большей ориентацией на недвижимость как на источник дохода. Об этом свидетельствует и рост объемов заданий Министерства имущественных отношений РФ Комитету по управлению имуществом Пушкинского района.

Следует сказать, что для современной практики управления недвижимостью Пушкинского района характерно:

• не использование рыночных подходов к управлению недвижимостью;

• формирование имущественных отношений без учета требований рынка;

• отсутствие эффективного информационного обеспечения;

• неадекватная (нерыночная) оценка стоимости объектов недвижимости и арендной платы за их использование.

В конечном итоге, все это приводит к снижению поступлений в доходную часть бюджета района, к неэффективному использованию объектов недвижимости, к низкой их привлекательности как объекта инвестиций.

Весьма актуальна и проблема управления жилищным фондом муниципальной недвижимости.

Сегодня в жилых домах муниципалитета Пушкинского района по договору найма проживает значительная часть жителей. Жилищный кодекс РФ, введённый в действие 1 марта 2005 года, существенно расширил права собственников помещений в многоквартирных домах по распоряжению общим имуществом, одновременно вменяя к ним и новые обязанности. Реформа жилищно-коммунального хозяйства, идущая не первый год с огромным скрипом, должна в конечном итоге привести к повышению качества всех предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, и к своего рода, изменению менталитета собственников по содержанию в надлежащем состоянии не только непосредственно жилья, но и дома в целом, эксплуатации всего жилого фонда, в том числе и прилегающих территорий.

Также в нежилых муниципальных помещениях Пушкинского района размещается большинство учреждений здравоохранения, среднего образования, культуры, предприятий жилищно-коммунального хозяйства, некоторое количество предприятий торговли и бытового обслуживания. Эти нежилые помещения предоставлены учреждениям и предприятиям района на правах аренды. В соответствии со ст. 36 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее ЗК РФ) граждане и юридические лица, имеющие в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают исключительное право на приватизацию таких земельных участков или приобретение права аренды на них.

Все это свидетельствует об особой роли недвижимости среди объектов муниципальной собственности Пушкинского района, актуальности исследования.

**Цели и задачи работы**.

1. Рассмотреть теоретические аспекты управления муниципальной недвижимости.
2. Дать характеристику Комитету по управлению имуществом Пушкинского района Московской области
3. Проанализировать состав и структуру муниципальной недвижимости Пушкинского района Московской области
4. Разработать проект по совершенствования управления муниципальной недвижимости.
5. Оценить экономические и социальные мероприятия по управлению муниципальной недвижимостью в Пушкинском районе Московской области.

Для достижения поставленных целей и решения задач, в процессе настоящей работы использована теоретическая литература по управлению муниципальной недвижимости, материалы практики автора исследования и информация о жизни Пушкинского муниципального района, опубликованные в районной газете "Маяк", “Пушкинский вестник” и на официальном сайте pushkino.org.

## Содержание работы

Работа имеет традиционную структуру и состоит из введения, четырех разделов, заключения, глоссария, списка литературы и приложений.

Во введении обозначена актуальность, цели и задачи исследования.

Первый раздел носит теоретико-прикладной характер и посвящен методическим основам управления муниципальной недвижимости и путям его совершенствования.

Во втором разделе, на основе практики автора, представлен анализ управления муниципальным недвижимым имуществом Пушкинского района Московской области. Исследована информационная, учетная, арендная, приватизационная и доходная деятельность Комитета по управлению муниципальным имуществом Пушкинского района (КУМИ «Пушкинский район»).

Третий – раздел отведен под плановую разработку мероприятий по совершенствованию управления недвижимостью КУМИ «Пушкинский район». В проект плановой программы включены несколько мероприятий, связанные с маркетинговой стратегией, приватизацией (куплей-продажей) объектов недвижимости, продажей прав на их аренду, и др. Определены пути решения существующих проблем.

В четвертом разделе представлены экономические и социальные оценки предложенных мероприятий.

В заключении подведены итоги всей проделанной работы.

Список литературы содержит законодательные нормативные документы, методическую и учебную литературу по вопросам управления муниципальным недвижимым имуществом.

Рассмотрение вопросов связанных с данной тематикой имеют как теоретическую, так и практическую значимость. Высокая значимость и недостаточная практическая разработанность проблемы муниципальной недвижимости Пушкинского района Московской области определяют несомненную новизну данного исследования.

Результаты исследования могут быть использованы в практике совершенствования управления муниципальной недвижимостью других районов Московской области.

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

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

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

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

* Основы государственного строя.
* Гражданское законодательство.
* Законодательство о земле.
* Законодательство о предприятиях и предпринимательской деятельности.
* Законодательство о финансах и кредите.
* Законодательство о градостроительстве и архитектуре.
* Законодательство о жилищно-коммунальном хозяйстве и бытовом обслуживании населения.
* Законодательство о капитальном строительстве и капитальном ремонте.
* Законодательство об охране и использовании лесов.
* Законодательство по общим вопросам народного хозяйства.
* Законодательство о промышленности.
* Законодательство по общим вопросам охраны окружающей природной среды и рационального использования природных ресурсов.
* Уголовное законодательство.
* Международное частное право и процесс.
* Внешнеэкономические отношения.
* Законодательство о недрах[[1]](#footnote-1).

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

Формирование объекта недвижимого имущества происходит в процессе его описание и индивидуализации. В результате чего объект недвижимого имущества получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества. …Формирование объекта недвижимого имущества завершается присвоением ему кадастрового номера[[2]](#footnote-2).

В состав недвижимого муниципального имущества входят:

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

## 1.2. Особенности объектов недвижимости как товара. Основные сделки с ними на рынке и формы их реализации

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

Участниками нормальных рыночных отношений всегда являются собственники, самостоятельно распоряжающиеся своим имуществом. В их числе: государство, городские и сельские муниципалитеты, юридические лица (товарищества и общества, кооперативы и т. д.), физические лица (граждане, включая индивидуальных предпринимателей)[[3]](#footnote-3).

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

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

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

Приватизация муниципального имущества осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О приватизации государственного и муниципального имущества" РФ 1996 г. Приватизация муниципального недвижимого имущества осуществляется в соответствии с прогнозным планом приватизации. В случае необходимости привлечения дополнительных денежных средств в местный бюджет в прогнозный план могут вноситься соответствующие изменения в установленном порядке.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Методика расчета стоимости объекта недвижимости зависит от целого ряда факторов.

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

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

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

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

Физические факторы:

* местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения напрямую влияет на стоимость недвижимости;
* архитектурно-конструктивные решения - в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшатся;
* состояние объекта недвижимости;
* наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
* экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость недвижимости)[[4]](#footnote-4).

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

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

*Первоначальная стоимость* объекта недвижимости – фактические затраты на приобретение или создание на момент начала его использования.

*Остаточная стоимость* объекта недвижимости - стоимость объекта с учетом износа.

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

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

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

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

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

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

Размер арендной платы за земельные участки рассчитываться в рублях.

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

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

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

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

## 1.4. Управление недвижимостью и пути его совершенствования

Целью работы по управлению недвижимостью является извлечение из объекта недвижимости максимального стабильного дохода и обеспечение роста рыночной стоимости управляемого муниципального имущества[[5]](#footnote-5).

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

Структурные подразделения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# **Раздел 2. Аналитическая часть**

## 2.1. Краткая характеристика комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами Пушкинского района

## Московской области

Адрес: 141200, Московская область, г. Пушкино,

Московский проспект, 12/2.

Комитет по управлению городским имуществом и земельными ресурсами Пушкинского района Московской области – в то время, Комитет по управлению муниципальным имуществом (КУМИ) г. Пушкино - \был создан на основе закона РФ «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ», где ему отводилась роль органа приватизации муниципальной собственности. Председатель комитета по должности становился заместителем главы администрации г. Пушкино, а сам комитет наделялся правами юридического лица. Его деятельность осуществлялась за счет части средств, вырученных от приватизации.

Работа по подготовке муниципальных объектов г. Пушкино к приватизации включала в себя решение следующих задач:

* оценка объекта приватизации (в том числе оценка финансово-экономического состояния недвижимости, ликвидности);
* разработка конкурсных условий (в том числе необходимость сохранения или изменения вида деятельности приватизируемого предприятия, правопреемство покупателя по его правам и обязанностям, отношения с трудовым коллективом и т. д.)
* выбор способа приватизации;
* обеспечение конкуренции между покупателями.

Круг обязанностей КУМИ г. Пушкино не ограничивался лишь подготовкой объектов к приватизации. На него также было возложено:

* выполнение программы демонополизации (коммерциализации) сферы розничной торговли, бытовых услуг, общественного питания с созданием вместо единых торгов и трестов множественности юридических лиц - муниципальных предприятий;
* оформление прав муниципальной собственности на предприятия по движимому и недвижимому имуществу;
* инвентаризация муниципального имущества;
* создание на базе принятого в муниципальную собственность имущества структуры муниципальных предприятий и учреждений и закрепление за ними муниципального имущества на праве хозяйственного ведения и оперативного управления.

Все перечисленное сотрудникам КУМИ г. Пушкино приходилось делать без каких-либо инструкций, работая «с листа» по совершенно новым, только что опубликованным нормативно-правовым документам.

Эти особенности и виды выполняемых ими работ требовали от сотрудников комитета профессиональных навыков. Необходимость учебы, наличие финансовых возможностей, организация Госкомимущества обучающих семинаров, обмен опытом и сеть учебных центров, создали благоприятную основу для повышения квалификации работников КУМИ г. Пушкино. Комитет был вовлечен в процессы рыночных реформ. Его сотрудники оперировали сугубо рыночными понятиями (цена, конкурс, договор).

Сегодня КУМИ Пушкинского района наработана основательная практика работы с объектами муниципальной недвижимости. Комитетом заключаются договоры купли-продажи и аренды недвижимости, обусловленные параметрами использования, обязательствами покупателей и арендаторов по реконструкции и содержания объектов в надлежащем состоянии. Проводятся конкурсы и аукционы по продаже права собственности и права аренды. Происходит интенсивная претензионная и судебная практика, применимая к решению земельных вопросов.

Сегодня купля-продажа и аренда муниципальной недвижимости Пушкинского района может оформляться единым договором (земельный участок плюс здание или помещение). На кадровой и технической базе КУМИ Пушкинского района созданы органы регистрации юридических лиц и недвижимости; представительства агентств по банкротству; структуры по поддержке предпринимательства и работе с инвесторами.

Комитет по управлению имуществом Пушкинского района Московской области с готовностью и знанием дела подключается к вопросам конкурсного размещения муниципальных заказов, к реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Сегодня комитет по управлению городским имуществом и земельными ресурсами Пушкинского района осуществляет полномочия по владению, пользованию и распоряжению объектами муниципальной собственности и земельными ресурсами города на основании действующего законодательства РФ и местных правовых актов. Сотрудники комитета осуществляют контроль за использованием имущества муниципальных предприятий и учреждений Пушкинского района. Комитет выступает продавцом муниципального имущества, решает другие имущественные вопросы администрации города Пушкино.

Также в круге обязанностей КУМИ Пушкинского района:

* инвентаризация объектов недвижимости, изготовление технических паспортов для регистрации права муниципальной собственности, постановке на учет бесхозяйного недвижимого имущества, постановке на учет объектов после получения свидетельств о государственной регистрации права.
* проведение оценки рыночной стоимости имущества и земельных участков Пушкинского муниципального района
* Землеустроительные работы. Подготовка землеустроительного дела, топографическая съемка и постановка на кадастровый учет земельного участка
* Выдача прав на аренду муниципальных земель и нежилого фонда;
* Приватизация, продажа земли.

Основным приоритетом Комитета в работе с собственностью Пушкинского муниципального района является решение социальных задач. Комитет по управлению муниципальным имуществом осуществляет реализацию объектов муниципального жилищного фонда Пушкинского района по договорным ценам в порядке, установленном действующим законодательством. Реализацию доли жилищного фонда, причитающейся администрации в домах-новостройках по инвестиционным контрактам, осуществляет администрацию района по договорным ценам в порядке, установленном действующим законодательством.

Приоритетное право на приобретение объектов муниципального жилищного фонда имеют:

* граждане-очередники района, проживающие в жилищном фонде, подлежащем расселению, ветхом, аварийном, не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям и признанном таковым соответствующими решениями Совета депутатов района;
* граждане-очередники района, работающие в бюджетных организациях, финансируемых из бюджета района.

Жилые помещения могут предоставляться по соответствующим договорам на льготных условиях следующим категориям граждан:

* граждане-очередники района, состоящие на учете на улучшение жилищных условий более 25 лет, уплачивают 10% от установленной цены покупаемого объекта муниципального жилищного фонда или доли администрации.
* граждане-очередники района, состоящие на учете на улучшение жилищных условий от 20 до 25 лет, уплачивают 20% от установленной цены покупаемого объекта муниципального жилищного фонда или доли администрации;
* граждане-очередники района, состоящие на учете на улучшение жилищных условий от 15 до 20 лет, уплачивают 30% от установленной цены покупаемого объекта муниципального жилищного фонда или доли администрации;
* граждане-очередники района, состоящие на учете на улучшение жилищных условий от 10 до 15 лет, уплачивают 50% от установленной цены покупаемого объекта муниципального жилищного фонда или доли администрации;
* граждане-очередники района, состоящие на учете на улучшение жилищных условий от 5 до 10 лет, уплачивают 70% от установленной цены покупаемого объекта муниципального жилищного фонда или доли администрации;
* граждане-очередники района, состоящие на учете на улучшение жилищных условий не менее 5 лет, уплачивают 80% от установленной цены покупаемого объекта муниципального жилищного фонда или доли администрации;
* граждане (специалисты), работающие в организациях и учреждениях района на низкооплачиваемых должностях, финансируемых за счет средств местного бюджета, уплачивают 90% от установленной цены покупаемого объекта муниципального жилищного фонда или доли администрации.

Жилые помещения могут предоставляться по соответствующим договорам на льготных условиях с рассрочкой платежа гражданам - высококвалифицированным специалистам, работающим в организациях бюджетной сферы, муниципальных предприятиях и учреждениях, в правоохранительных органах.

Управление муниципальным имуществом Пушкинского муниципального района преследует следующие цели:

* увеличение доходной части местного бюджета на основе эффективного управления муниципальной собственностью;
* оптимизация структуры собственности;
* использование муниципального имущества в качестве инструмента для привлечения инвестиций.

Однако сегодня непросто складывались отношения КУМИ Пушкинского района с администрацией. Несмотря на уже очевидные успехи муниципальной (малой) приватизации, само это явление вызывает настороженность, а его носители - реакцию отторжения.

Законодательство о местном самоуправлении Московской области уже не предписывает КУМИ Пушкинского района выступать в качестве юридического лица, а его председателя не обязывает часть средств от приватизации использовать на содержание органов приватизации. На мой взгляд, вряд ли такой подход может способствовать успеху деятельности муниципалитета Пушкинского района.

## 2.2. Структура и анализ недвижимого имущества Пушкинского района Московской области и динамика их изменения за 2004-2007

Муниципальным недвижимым имуществом Пушкинского района Московской области являются отдельно стоящие здания и сооружения капитального характера, встроенно - пристроенные помещения в жилых домах, а также жилые здания и помещения, переведенные в нежилой фонд по их назначению.

Объект муниципального жилищного фонда Пушкинского района - свободное изолированное жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, пригодное для проживания, благоустроенное, отвечающее санитарным и техническим нормам и требованиям, находящееся в доме, не подлежащем сносу, капитальному ремонту с отселением жителей или реконструкции, освободившееся жилье.

Муниципальный жилищный фонд в 2004 составил 2934,2 тыс. кв. м. В 2005 г. – 2641,5 тыс. кв. м, в 2006 – 2201,8 тыс. кв. м.[[6]](#footnote-6).

По состоянию на 1 января 2006 года в реестре муниципального имущества значилось:

- 1128 объектов жилищного и нежилого фонда,

- 122 организации, из них - 7 организаций в стадии ликвидации,

1 - в стадии реорганизации.

- 9 организаций подлежат передаче в ведение Пушкинской области,

-5 учреждений подлежат приему в муниципальную собственность в связи с разграничением полномочий между органами государственной власти и органами местного самоуправления.

По состоянию на 1 января 2007 года в реестре муниципального имущества значилось:

- 1132 объектов жилого и нежилого фонда,

- 124 организации, из них - 5 организаций в стадии ликвидации,

- 3 в стадии реорганизации.

- 8 организаций подлежат передаче в ведение Пушкинской области,

-3 учреждения подлежат приему в муниципальную собственность в связи с разграничением полномочий между органами государственной власти и органами местного самоуправления.

За отчетный период 2007 г. в реестр муниципального имущества внесены следующие объекты муниципальной собственности (ранее находящиеся на балансе ведомственных организаций): жилищный фонд (квартиры) площадью 2883,6 кв.м., объекты коммунального хозяйства (тепловые сети протяженностью 179 п.м., сети водопровода протяженностью 188,2 п.м., сети канализации протяженностью 19 п.м., газовые сети протяженностью 173,08 п.м.) [[7]](#footnote-7)

Жилых домов в муниципальной собственности Пушкинского муниципального района находились

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| В 2004 г. | В 2005 г. | В 2006 г | В 2007 г. |
| 1602 жилых домов, в том числе ветхих – 91 | 1594 жилых домов, в том числе ветхих – 97 | 1543 жилых домов, в том числе ветхих – 101 | 1533 жилых домов, в том числе ветхих 108. |

В состав Пушкинского муниципального района входят следующие муниципальные образования:

- городское поселение Ашукино;

- городское поселение Зеленоградский;

- городское поселение Лесной;

- городское поселение Правдинский;

- городское поселение Пушкино;

- городское поселение Софрино;

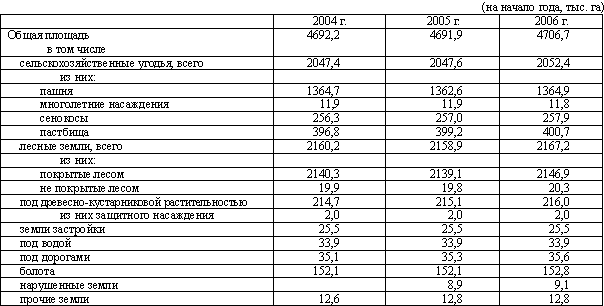
- городское поселение Черкизово;

- сельское поселение Ельдигинское;

- сельское поселение Тарасовское;

- сельское поселение Царевское.

По состоянию на начало 2007 года общая площадь земельных участков составила 4712,2. тыс. га.



Сегодня на территории Пушкинского района действует 7 предприятий агропромышленного комплекса. В их числе, гордость района - знаменитый зверосовхоз "Пушкинский", где выращивают ценные породы пушных зверей - соболя, песца, чернобурую лисицу.

Административным центром Пушкинского муниципального района является город Пушкино[[8]](#footnote-8).

В 2007 г. на обслуживании местного самоуправления Пушкинского района находились следующие объекты жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ):

- 101 котельная всех видов топлива;

-47 водозаборных узлов;

-89 артезианских скважин;

-337,85 км водопроводных сетей;

-184,5 км тепловых сетей в двухтрубном исчислении;

-водопроводные сети - 335,4 км;

-243,7 км - канализационных сетей:

-14 очистных сооружений;

-279 трансформаторных электроподстанций;

-1286,6 км электрических сетей, в том числе: 839,2 км - воздушных линий; -447,4 км - кабельных линий;

- 19 детских садов и 4 детских комбината;

- 30 школ;

- 24 клуба;

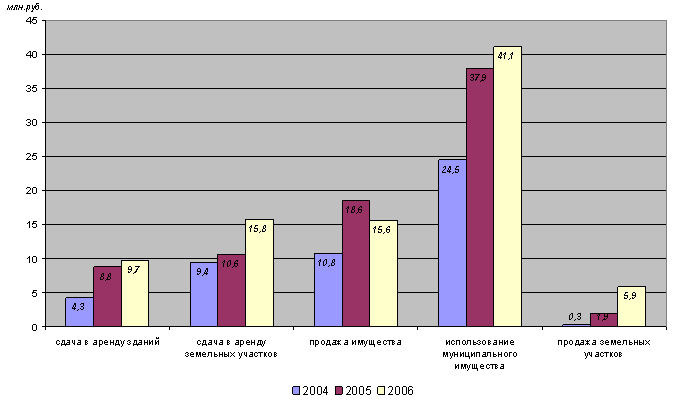
- 9 больниц;

- 23 здравпункта[[9]](#footnote-9).

Все вышеперечисленные объекты ЖКХ относится к различным формам собственности.

Анализ поступления доходов от муниципального имущества

2004 – 2006 гг.



На представленной диаграмме видна различная динамика финансовых поступлений в муниципальную казну Пушкинского района. При этом самые незначительные поступления от продажи земельных участков.

В связи с этим считаю целесообразным проведение мероприятий по совершенствованию управления земельными участками.

## 

## 2.3. Общие сведения о земельном участке

**Место нахождения участка:**

Московская область, Пушкинский район, пос. Дубки, ул. Ленина, д. 25

**Площадь участка:**

3,45 га

**Категория земель:**

Земли поселений

**Наличие на участке объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений):**

Административный корпус;

Склад материалов

**Вид разрешенного использования участка:**

Для производственных целей

**Ограничения и обременения на использование участка:**

Отсутствуют

**Фактическое использование участка:**

Для производственных целей

**Планируемое использование участка:**

Под индивидуальное жилищное строительство

**Выводы и рекомендации:**

Использование земельного участка соответствует законодательству Российской Федерации.

Фактическое использование земельного участка и расположенные на нем объекты недвижимого имущества соответствуют:

1. виду разрешенного использования участка;
2. категории земель;
3. установленным ограничениям и обременениям.

Использование земельного участка для индивидуального жилищного строительства возможно при следующих условиях:

* изменения вида разрешенного использования участка;
* получения разрешения на строительство жилых объектов на земельном участке.

## 2.4. Землеустройство и кадастровый учет

**Дата и результаты последней инвентаризации (ревизии, проверки) участка, в том числе органами госземконтроля:**

Не проводилось

**Состав проведенных (требуемых) землеустроительных работ:**

Землеустроительные работы не проводились. Требуется полное межевание земельного участка.

**Стоимость землеустроительных работ:**

Ориентировочная стоимость землеустроительных работ составляет 50 тыс. рублей.

**Кадастровый номер участка:**

Отсутствует

**Кадастровый план участка:**

Отсутствует

**Выводы и рекомендации:**

По рассматриваемому земельному участку землеустроительные работы не проводились. Земельный участок не поставлен на государственный кадастровый учет. Отсутствует кадастровый план участка.

Для проведения работ по оформлению прав на участок необходимо:

1. провести инвентаризацию земельного участка;
2. обратиться в специализированное землеустроительное предприятие и провести межевые работы по участку (ориентировочная стоимость 50 тыс. рублей);
3. после формирования землеустроительного дела обратиться в земельную кадастровую палату о постановке участка на государственный кадастровый учет;
4. получить из земельной кадастровой палаты кадастровую карту (план) земельного участка с приложениями (формы В1-В6).

## 2.5. Анализ земельных правоотношений

### 

### 2.5.1. Анализ формы собственности на земельный участок.

**Форма собственности на участок:**  Государственная неразграниченная

**Прогнозируемая форма собственности на участок после разграничения государственной собственности на землю (если участок находится в государственной неразграниченной собственности):** Федеральная

**Нормативные правовые акты, иные документы, устанавливающие и удостоверяющие право собственности на участок:**

Федеральный закон «О разграничении государственной собственности на землю»

**Орган, уполномоченный на распоряжение земельным участком:**

Администрация Пушкинского района Московской области

**Орган, уполномоченный на распоряжение земельным участком после разграничения государственной собственности на землю:**

Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом (территориальное управление по Московской области)

### 

### 2.5.2. Анализ права пользования земельным участком.

**Право пользования участком:** Постоянное (бессрочное) пользование.

**Нормативные правовые акты, иные документы, устанавливающие и удостоверяющие право пользования участком:** Распоряжение Администрации Пушкинского района от 04.05.95 № 275.

**Срок предоставления права пользования:**

Бессрочное. Требуется переоформление данного права до 01.01.2006 в соответствии с Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

**Выводы и предложения:**

1. Рассматриваемый земельный участок находится в государственной неразграниченной собственности. При этом процедура разграничения государственной собственности на землю не проведена и право собственности не зарегистрировано.

В настоящее время в соответствии с законодательством Российской Федерации органом, уполномоченным на распоряжение земельным участком, является Администрация Пушкинского района.

После разграничения государственной собственности на землю в соответствии с законодательством Российской Федерации земельный участок будет отнесен к федеральной собственности. После регистрации права федеральной собственности на участок полномочия по управлению и распоряжению им перейдут к Территориальному управлению по Московской области Федерального агентства по управлению федеральным имуществом (ФАУФИ).

2. Рассматриваемый земельный участок используется на праве постоянного (бессрочного) пользования. В соответствии с законодательством Российской Федерации данное право до 01.01.2006 должно быть переоформлено на право собственности или право аренды.

Перед проведением комплекса работ по переоформлению права необходимо провести финансово-экономический анализ и выбрать наиболее эффективную форму права пользования участком (аренда или собственность).

3. В случае выбора права аренды целесообразно ускорить работы по разграничению государственной собственности на землю с целью регистрации права федеральной собственности на участок и заключения договора аренды с ФАУФИ. Для этого необходимо направить соответствующие сведения по земельному участку (в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.04.2002 № 101) в Территориальное управление по Московской области ФАУФИ.

## 2.6. Финансово-экономический анализ землепользования

### 

### 2.6.1. Анализ структуры и объемов земельных платежей.

**Вид платы за землю:** В настоящее время за пользование участком платится земельный налог.

**Годовой размер платы за пользование участком:** 983,25 тыс. рублей.

**Порядок установления размера платы за пользование участком:**

Порядок определения размера земельного налога установлен Законом Российской Федерации от 11.10.91 № 1738-1 «О плате за землю» (со всеми изменениями и дополнениями) и Законом Московской области от 16.06.1996 № 18-95-ОЗ «О плате за землю в Московской области» (с изменениями от 23.11.2002 № 133\2002-ОЗ).

**Нормативные правовые акты, иные документы, устанавливающие размер платы за пользование участком:**

Размер земельного налога установлен Законом Московской области от 16.06.1996 № 18-95-ОЗ «О плате за землю в Московской области» (с изменениями от 23.11.2002 № 133\2002-ОЗ).

**Соответствие установленного порядка и размера платы за пользование участком действующему законодательству:**

Порядок определения размера земельного налога, установленный Законом Московской области от 16.06.1996 № 18-95-ОЗ «О плате за землю в Московской области» (с изменениями от 23.11.2002 № 133\2002-ОЗ), соответствует законодательству Российской Федерации.

**Выводы и рекомендации:**

Порядок определения размера земельного налога установлен Законом Российской Федерации от 11.10.91 № 1738-1 «О плате за землю» (со всеми изменениями и дополнениями) и Законом Московской области от 16.06.1996 № 18-95-ОЗ «О плате за землю в Московской области» (с изменениями от 23.11.2002 № 133\2002-ОЗ).

Порядок определения размера земельного налога соответствует законодательству Российской Федерации.

### 

### 2.6.2. Расчет земельного налога.

**Основания расчета:**

В соответствии с Законом Российской Федерации от 11.10.91 № 1738-1 «О плате за землю» конкретная ставка земельного налога для земельного участка устанавливается правовым актом субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления с учетом его местоположения и зоны градостроительной ценности территории. Данная ставка умножается также на повышающие коэффициенты, применяемые к ставкам земельного налога в соответствии с бюджетным или налоговым законодательством Российской Федерации на очередной финансовый год.

Согласно статье 8 Закона Российской Федерации от 11.10.91 № 1738-1 «О плате за землю» налог на городские (поселковые) земли, к которым относится поселок Лесной, устанавливается на основе средних ставок земельного налога согласно приложению 2 к указанному закону.

В развитие Закона Российской Федерации от 11.10.91 № 1738-1 «О плате за землю» статьей 2 Закона Московской области от 16.06.1996 № 18\95-ОЗ «О плате за землю в Московской области» (с изменениями от 23.11.2002 № 133\2002-ОЗ) определено, что средние ставки земельного налога за земли всех категорий (кроме земель сельскохозяйственного назначения) применяются с повышающими коэффициентами, установленными в соответствии с таблицей 2 приложения 2 к Закону Российской Федерации от 11.10.91 № 1738-1 «О плате за землю»:

* за земли городов – 2,5;
* за земли других категорий – согласно коэффициентам увеличения средних ставок земельного налога в зависимости от рекреационной ценности территории Московской области (приложение 1 к Закону Московской области от 16.06.1996 № 18\95-ОЗ «О плате за землю в Московской области»).

Кроме того, согласно ст. 9 Закона Московской области от 16.06.1996 № 18\95-ОЗ «О плате за землю в Московской области» средние ставки земельного налога за городские (поселковые) земли, установленные в соответствии с вышеуказанными законами Российской Федерации и Московской области, увеличиваются кратно коэффициентам, учитывающим статус конкретных городов и поселков, уровень социально-культурного потенциала и местоположение (приложение 7 к Закону Московской области от 16.06.1995 № 18\95-ОЗ).

**Порядок расчета:**

Конкретная ставка земельного налога для рассматриваемого участка рассчитывается по формуле:

СТк = СТср 2003 х Крекр х Кст, где

СТк – конкретная ставка земельного налога для рассматриваемого земельного участка на 2003 год, в руб.\кв.м.;

СТср2003 – средняя ставка земельного налога с учетом индексации на 2003 год, в руб.\кв.м.;

Креакр – коэффициент увеличения средней ставки налога в зависимости от рекреационной ценности территории;

Кст – коэффициент увеличения средней ставки налога за счет статуса конкретных городов и поселков, уровня их развития и социально-культурного потенциала.

СТк = СТср 2003 х Крекр х Кст = 2,592 х 4,0 х 2,5 = 25,92 руб\кв.м.

**Установленная ставка земельного налога:** 25,92 руб\кв.м

**Расчетная годовая величина земельного налога за пользование участком:**

25,92 руб\кв.м х (3,45 га х 10000) кв.м = 894,24 тыс. рублей

**Уплачиваемая годовая величина земельного налога за пользование участком:**

983,25 тыс. рублей

**Выводы и рекомендации:**

В настоящее время за пользование участком платится земельный налог. Годовой размер платы земельного налога составляет 983,25 тыс. рублей.

Порядок определения размера земельного налога установлен Законом Российской Федерации от 11.10.91 № 1738-1 «О плате за землю» (со всеми изменениями и дополнениями) и Законом Московской области от 16.06.1996 № 18-95-ОЗ «О плате за землю в Московской области» (с изменениями от 23.11.2002 № 133\2002-ОЗ). Порядок определения размера земельного налога соответствует законодательству Российской Федерации.

Расчетная величина годового размера земельного налога составила 894,24 тыс. рублей, а уплачиваемая величина – 983,25 тыс. рублей. Таким образом, предприятием ежегодно производится переплата земельного налога за земельный участок в размере 89,01 тыс. рублей. Целесообразно согласовать переплату налога с налоговой инспекцией и зачесть ее в счет будущих расчетов.

### 

### 2.6.3. Расчет арендной платы за землю.

В связи с использованием земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования проводится оценочный расчет арендной платы за землю в случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды.

**Основания расчета:**

Определение размеров арендной платы за землю в Московской области регулируется Законом Российской Федерации от 11.10.91 № 1738-1 «О плате за землю» (со всеми изменениями и дополнениями) и Законом Московской области от 16.06.1996 № 18-95-ОЗ «О плате за землю в Московской области» (с изменениями от 23.11.2002 № 133\2002-ОЗ).

**Порядок расчета:**

Размер арендной платы за земельный участок определяется Администрацией Пушкинского района исходя из ставки земельного налога, установленной в соответствии с Законом Российской Федерации от 11.10.91 № 1738-1 «О плате за землю» и Законом Московской области от 16.06.1996 № 18-95-ОЗ «О плате за землю в Московской области».

Порядок предоставления в аренду рассматриваемого земельного участка регулируется постановлением Губернатора Московской области от 09.03.1999 № 62-ПГ «О порядке предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности, для ведения предпринимательской деятельности на территории Московской области (с изменениями и дополнениями от 06.07.2000 и от 30.06.2003).

**Расчетная годовая величина размера арендной платы за пользование участком:**

Годовой размер арендной платы за рассматриваемый земельный участок рассчитывается по формуле:

Ап = Сзн х S х Кд х Кз, где

Ап – годовой размер арендной платы, рублей в год;

Сзн – конкретная ставка земельного налога для рассматриваемого земельного участка на 2003 год, в руб.\кв.м;

S – площадь рассматриваемого земельного участка, в кв.м;

Кд – коэффициент вида деятельности арендатора (Кд = 1);

Кз – коэффициент застроенности земельного участка (Кз = 1,5).

Ап = Сзн х S х Кд х Кз = 25,92 руб\кв.м х 34500 кв.м х 1 х 1,5 = 1 341 360 рублей в год.

Арендная плата является формой платы за землю и не подлежит налогообложению НДС в соответствии с подпунктом 17 пункта 2 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации.

**Установленная договором годовая величина арендной платы за пользование участком:** Не установлена

**Выводы и рекомендации:**

Для оценки арендной платы за землю в случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды проведен оценочный расчет арендной платы за землю.

Установленный порядок определения размера арендной платы за земельный участок соответствует законодательству Российской Федерации.

Рассчитанный годовой размер арендной платы за рассматриваемый земельный участок составил 1341,36 тыс. рублей, что в 1,5 раза превышает годовой размер земельного налога.

### 

### 2.6.4. Расчет нормативной выкупной цены земельного участка.

**Основания расчета:**

Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (п. 2 ст. 3), Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (п. 7 ст. 28), Закон Московской области от 13.12.2001 № 217\2001-ОЗ «О цене земли при продаже земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений на территории Московской области».

**Порядок расчета:**

В соответствии с Законом Московской области от 13.12.2001 № 217\2001-ОЗ «О цене земли при продаже земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений на территории Московской области» цена земли при продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков (далее - выкупная цена) собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений в поселениях, а также за пределами черты поселений установлена в размере десятикратной ставки земельного налога за единицу площади земельного участка (на начало текущего календарного года).

При расчете выкупной цены применяется конкретная ставка земельного налога, установленная для данного земельного участка в соответствии Законом Российской Федерации от 11.10.91 № 1738-1 «О плате за землю» (со всеми изменениями и дополнениями) и Законом Московской области от 16.06.1996 № 18-95-ОЗ «О плате за землю в Московской области» (с изменениями от 23.11.2002 № 133\2002-ОЗ).

В соответствии с п. 1 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (части второй) продажа земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений является объектом налогообложения и облагается налогом на добавленную стоимость (НДС) по ставке 20 %. [[10]](#footnote-10)

**Установленная ставка земельного налога:** 25,92 руб\кв.м

**Установленная кратность:** 10

**Расчетная величина нормативной выкупной цены земельного участка:**

Нормативная выкупная цена в настоящий момент рассчитывается по следующей формуле:

Цвык = Sуч х СТк х К х КНДС, где

Sуч – площадь земельного участка, в кв.м;

СТк – конкретная ставка земельного налога для рассматриваемого земельного участка на 2003 год, в руб.\кв.м.;

К – коэффициент увеличения (кратность) ставки земельного налога;

КНДС – коэффициент увеличения выкупной цены за счет налога на добавленную стоимость.

Цвык = Sуч х СТк х К х КНДС = (3,45 га х 10000) х 25,92 х 10 х 1,2 = 10 730 880 рублей

Цвык без НДС = 8 942 400 рублей

**Выводы и рекомендации:**

Порядок расчета выкупной цены земельного участка установлен Федеральными законами от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (п. 2 ст. 3), от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (п. 7 ст. 28) и Законом Московской области от 13.12.2001 № 217\2001-ОЗ «О цене земли при продаже земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений на территории Московской области».

Нормативная выкупная цена рассматриваемого земельного участка составляет 10 730 880 рублей, включая НДС.

В соответствии с законодательством Российской Федерации с 1 января 2005 года при сделках с земельными участками не будет взиматься НДС. Таким образом, цена выкупа земельного участка в 2005 году составит 8942400 рублей.

### 

### 2.6.5. Расчет кадастровой стоимости земельного участка.

**Основания расчета:**

Кадастровая оценка земельных участков проводится для целей налогообложения и в иных случаях, установленных Земельным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

Проведение кадастровой оценки земель регулируется нормами Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федерального закона «О государственном земельном кадастре», а также Постановлениями Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» и от 08.04.2000 № 316 «Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель».

**Порядок расчета:**

Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации. В случае определения рыночной стоимости земельного участка его кадастровая стоимость устанавливается в процентах от рыночной стоимости.

Вышеуказанными постановлениями Правительства Российской Федерации утверждены уполномоченный федеральный орган исполнительной власти в области государственной кадастровой оценки земель (в настоящее время Федеральное агентство кадастра недвижимости - ФАКОН) и Правила проведения государственной кадастровой оценки земель.

Государственная кадастровая оценка земель проводится ФАКОН (ранее Росземкадастром), его территориальными органами, а также находящимися в их ведении предприятиями и организациями. К указанным работам могут привлекаться лица, имеющие лицензию на осуществление оценочной деятельности.

Государственная кадастровая оценка земель проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров. Результаты государственной кадастровой оценки земель вносятся в государственный земельный кадастр.

Результаты государственной кадастровой оценки земель утверждаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Методические и нормативно-технические документы, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки земель, разрабатываются и утверждаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в области государственной кадастровой оценки земель.

Споры, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки земель, рассматриваются в судебном порядке.

Кадастровая оценка земель в отличие от индивидуальной оценки земельных участков проводится массовым методом, который позволяет оценить большое количество объектов налогообложения при относительно небольших затратах. Результатом такой оценки является определение удельных показателей кадастровой стоимости, рассчитанных с использованием фактических данных о цене сделок с земельными участками и отражающих приближенные значения рыночной стоимости земли. Удельные показатели кадастровой стоимости, определенные в расчете на единицу площади, распространяются на однородные по виду использования группы земельных участков, расположенные в границах кадастрового квартала.

**Расчетная величина кадастровой стоимости земельного участка:** Не рассчитывалась.

**Установленная величина кадастровой стоимости земельного участка:** Не установлена

**Выводы и рекомендации:**

В настоящее время расчет кадастровой стоимости земельного участка не обязателен. Однако в связи с тем, что с 1 января 2006 года (а для некоторых субъектов Российской Федерации с 1 января 2005 года) исчисление земельного налога будет проводиться на основании кадастровой стоимости земельного участка (в процентах от нее) целесообразно в ближайшее время провести расчет кадастровой стоимости земельного участка.

### 

### 2.6.6. Оценка рыночной стоимости земельного участка.

**Основания расчета:**

Оценка рыночной стоимости земельного участка регулируется Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.07.2001 № 519 «Об утверждении стандартов оценки» и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Минимуществом России от 06.03.2002 № 568-р.

**Порядок расчета:**

В соответствии с обязательными стандартами оценки оценщик при ее проведении обязан применять сравнительный, затратный и доходный подходы.

В рамках каждого подхода оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка могут использоваться следующие методы:

* метод сравнения продаж;
* метод выделения;
* метод распределения;
* метод капитализации дохода;
* метод остатка;
* метод предполагаемого использования.

**Расчетная величина рыночной стоимости земельного участка:**

Оценка рыночной стоимости земельного участка производилась методом сравнения продаж. На дату расчета рыночная стоимость рассматриваемого земельного участка составляет 20 700 тыс. рублей.

**Соотношение рыночной стоимости и нормативной выкупной цены земельного участка:** На дату расчета рыночная стоимость участка превышает его нормативную цену выкупа в 1,93 раза.

**Выводы и рекомендации:**

Оценка рыночной стоимости земельного участка регулируется Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.07.2001 № 519 «Об утверждении стандартов оценки» и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Минимуществом России от 06.03.2002 № 568-р.

Оценка рыночной стоимости земельного участка производилась методом сравнения продаж. На дату расчета рыночная стоимость рассматриваемого земельного участка составляет 20 700 тыс. рублей, что в 1,93 раза превышает нормативную выкупную цену земельного участка.

Для более точной оценки рыночной стоимости участка целесообразно дополнительно провести его оценку другими методами.

**Общие выводы и рекомендации по разделу:**

1. В настоящее время за пользование участком платится земельный налог. Годовой размер платы земельного налога составляет 983,25 тыс. рублей.

Порядок определения размера земельного налога установлен Законом Российской Федерации от 11.10.91 № 1738-1 «О плате за землю» (со всеми изменениями и дополнениями) и Законом Московской области от 16.06.1996 № 18-95-ОЗ «О плате за землю в Московской области» (с изменениями от 23.11.2002 № 133\2002-ОЗ). Порядок определения размера земельного налога соответствует законодательству Российской Федерации.

Расчетная величина годового размера земельного налога составила 894,24 тыс. рублей, а уплачиваемая величина – 983,25 тыс. рублей. Таким образом, предприятием ежегодно производится переплата земельного налога за земельный участок в размере 89,01 тыс. рублей. Целесообразно согласовать переплату налога с налоговой инспекцией и зачесть ее в счет будущих расчетов.

2. Для оценки арендной платы за землю в случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды проведен оценочный расчет арендной платы за землю.

Установленный порядок определения размера арендной платы за земельный участок соответствует законодательству Российской Федерации.

Рассчитанный годовой размер арендной платы за рассматриваемый земельный участок составил 1341,36 тыс. рублей в год, что в 1,5 раза превышает годовой размер земельного налога.

3. Порядок расчета выкупной цены земельного участка установлен Федеральными законами от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (п. 2 ст. 3), от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (п. 7 ст. 28) и Законом Московской области от 13.12.2001 № 217\2001-ОЗ «О цене земли при продаже земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений на территории Московской области».

Нормативная выкупная цена рассматриваемого земельного участка составляет 10 730 880 рублей, включая НДС.

В соответствии с законодательством Российской Федерации с 1 января 2005 года при сделках с земельными участками не будет взиматься НДС. Таким образом, цена выкупа земельного участка с 2005 года составит 8942400 рублей.

4. В настоящее время расчет кадастровой стоимости земельного участка не обязателен. Однако в связи с тем, что с 1 января 2006 года (а для некоторых субъектов Российской Федерации с 1 января 2005 года) исчисление земельного налога будет проводиться на основании кадастровой стоимости земельного участка (в процентах от нее) целесообразно в ближайшее время провести расчет кадастровой стоимости земельного участка.

5. Оценка рыночной стоимости земельного участка регулируется Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.07.2001 № 519 «Об утверждении стандартов оценки» и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Минимуществом России от 06.03.2002 № 568-р.

Оценка рыночной стоимости земельного участка производилась методом сравнения продаж. На дату расчета рыночная стоимость рассматриваемого земельного участка составляет 20 700 тыс. рублей, что в 1,93 раза превышает нормативную выкупную цену земельного участка.

Для более точной оценки рыночной стоимости участка целесообразно дополнительно провести оценку другими методами.

## 2.7. Анализ эффективности использования незастроенной части земельного участка

**Общая площадь участка:** 3,45 га

**Наименование расположенных на участке объектов недвижимости:**

Административный корпус; Склад материалов.

**Нормативные правовые акты, иные документы, устанавливающие и удостоверяющие права на расположенные на участке объекты недвижимости:**

Свидетельство о государственной регистрации права от 27.06.2003 Серия 50 АД №№ 533286, 533386.

**Площадь незастроенной части участка:** 1,8 га

**Возможность выделения незастроенной части в самостоятельный участок:** Имеется

**Планируемое использование незастроенной части участка:**

Под индивидуальное жилищное строительство

**Рыночная стоимость незастроенной части участка:** 10 800 тыс. рублей

**Выводы и рекомендации:**

Территория рассматриваемого земельного участка используется не эффективно. Имеется незастроенная часть участка общей площадью 1,8 га, которую можно без ущерба для эксплуатации зданий и сооружений выделить в самостоятельный участок. Ориентировочная стоимость землеустроительных работ на выделение земельного участка составит около 30 тыс. рублей.

Выделенный незастроенный земельный участок целесообразнее продать под индивидуальное жилищное строительство и получить дополнительный доход. Ориентировочный размер дополнительного дохода может составить около 10 млн. рублей.

# 3. Проектная часть

## 

## 3.1. Общая программа деятельности по совершенствованию управления недвижимостью Пушкинского района Московской области

Исполнитель - Комитет по управлению городским имуществом и земельными ресурсами Пушкинского района Московской области

Сроки – 2008 –2009 гг.

Основой эффективного управления является наличие соответствующей нормативной базы, устанавливающей порядок управления и распоряжения муниципальной собственностью. Поэтому, с учетом практики работы, а также в целях приведения нормативной базы в соответствие действующему законодательству, в 2008 году должна продолжалась работа Комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами Пушкинского района Московской области по дальнейшему совершенствованию нормативной базы. Со своей стороны, Собрание Депутатов Пушкинского района Московской области должно утвердить стратегическую целевую программу «Развитие земельных отношений в Пушкинском районе МО на 2008-2010 годы» и вынести соответствующее Положение. В этом Положении предположительно должно быть отражены следующие аспекты:

* изучение зарубежного опыты управления недвижимостью
* разработка маркетинговой стратегии на основе исследования (анализа) и мониторинга рынка недвижимости Пушкинского района МО
* полная инвентаризация объектов муниципальной недвижимости и её оценка для различных целей использования
* создание единой системы учета, кадастра муниципальной недвижимости;
* решить проблемы приватизации муниципальной недвижимости, совершенствовать прогнозный план по приватизации
* отладить регламент приема и рассмотрения заявлений по земельным вопросам
* совершенствовать порядок предоставления земельных участков
* совершенствовать арендные отношения нежилых помещений;
* совершенствовать арендные отношения с земельными участками
* изыскать пути устранения задолженности по оплате как в судебном так и во внесудебном порядке
* создать официальный интернет-сайт КУМИ Пушкинского района или дополнить существующий районный.

В соответствии с тройственной сущностью муниципальной недвижимости (как физического объекта, как объекта экономических отношений и как объекта правовых отношений) в течение всего периода деятельности КУМИ Пушкинского района параллельно выполнять три цикла:

* правовой;
* экономический; и
* физический.

Рассмотрим подробнее перечисленные мероприятия.

## 3.2. Отдельные аспекты муниципальной программы «Развитие земельных отношений в Пушкинском районе МО»

### 3.2.1. Изучение зарубежного опыта

При изучении вопроса совершенствования управления муниципальной недвижимостью, интерес автора настоящей работы вызвал подход к этой проблеме в Федеративной Республике Германия. Система местного управления этой страны строится в соответствии с административно-территориальным делением Германии, сходным в большинстве земель. Общины интегрированы в общую систему государственной власти. Они осуществляют свою власть как часть государства и по его полномочиям. При этом существуют компетенции общин, которые напрямую зависят от указаний вышестоящих государственных органов. В этих случаях общины осуществляют административные функции по поручению. В сфере делегированных полномочий государство может вмешиваться в действия общины. Показательно, что в Германии собственные обязательные и делегированные управленческие дела составляют 80-90% от общего объема дел, выполняемых местными органами[[11]](#footnote-11). Судя по высказыванию автора статьи А.И. Черкасова, общая для большинства стран современного мира тенденция заключается в сокращении собственно коммунальных дел и расширением обязательных и делегированных. Такая ситуация отражает возрастающую интеграцию местных органов в государственный механизм, их приспособление к решению прежде всего задач, имеющих общегосударственное значение. Сочетание прямого государственного управления на местах и местного самоуправления, построение определенной иерархической пирамиды является основной чертой континентальной системы местного самоуправления.

Применительно к управлению муниципальной недвижимостью Пушкинского района Московской области необходимо говорить о реформировании отношений государственной и местной властей, а именно о необходимости пересмотра распределения вопросов ведения (соответственно, и объектов собственности) муниципальных образований и государственной власти при согласованном учёте мнения каждого. Сегодня местные власти Пушкинского района готовы к этому, дабы эффективнее использовать оставшуюся муниципальную недвижимость. Таким образом, существующие сегодня управленческие проблемы взаимодействия, стоящие перед КУМИ Пушкинского района и муниципальным управлением Московской области, могли быть частично решены.

Между тем, ликвидировать все существующие сегодня трудности в управлении муниципальной собственности Пушкинского района МО полностью не представляется возможным, поскольку это требует слишком кардинальных действий.

### 3.2.2. Разработка стратегии маркетинга муниципальной программы «Развитие земельных отношений в

### Пушкинском районе МО»

Стратегический анализ

Потребительский анализ муниципальной недвижимости

Анализ конкурентов

Акции стимулирования сбыта

Создание web-сайта КУМИ Пушкинский район

Дополнение существующего муниципального интернет портала

Маркетинговую стратегию следует понимать как соответствие между характеристиками объекта недвижимости, теми возможностями, что определяют его позицию на рынке и в портфеле недвижимости КУМИ. Для организации полноценной работы над программой «Развитие земельных отношений в Пушкинском районе МО» создаются временные рабочие группы, "мозговые центры". Во временных группах определяются ответственные. На основе стратегического анализа определяются задачи и сроки их решения, обязательно просчитываются необходимые затраты и ожидаемый эффект от реализации.

При разработке маркетинговой стратегии основной акцент следует делать на оценке факторов внешней и внутренней среды муниципального образования «Пушкинский район». К первым относятся его современное состояние и тенденции развития рынка муниципальной недвижимости, существующее нормативное регулирование, ко вторым - состояние объекта муниципальной недвижимости, инвестиционные возможности и имеющиеся управленческие ресурсы в КУМИ.

Чтобы определить, насколько та или иная стратегия вписывается в характер спроса и предложения на рынке муниципальной недвижимости, руководство КУМИ Пушкинского района должно провести исследование мониторинг районного рынка недвижимости.

Мониторинг рынка районной недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией руководство КУМИ Пушкинского района. В ходе данного анализа изучается статус объекта недвижимости, оценивается соотношение спроса и предложения на рынке и делается вывод о целесообразности избранной стратегии управления. Далее провидятся маркетинговые акции - реклама, стимулирование сбыта путем скидок с цены, связи с общественностью - с целью продвижения объекта муниципальной недвижимости на рынок.

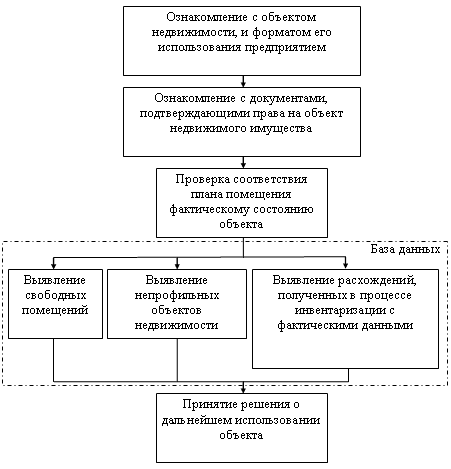
Можно выделить следующие направления изучения рынка недвижимости Пушкинского района МО:

* Анализ состояния рынка, определяющий объемы спроса и предложения арендных услуг коммерческой недвижимости, тенденции и динамику развития рынка.
* Анализ ценовой ситуации по аренде и видам объектов муниципальной недвижимости.
* Маркетинговый анализ рынка по определению наиболее эффективных мероприятий по продвижению объекта муниципальной недвижимости на рынок.
* Анализ эффективности вложений в муниципальную недвижимость с целью определения наиболее выгодных вариантов инвестирования.

С принятием маркетинговой стратегии управления, у руководства КУМИ Пушкинский район снимаются основные проблемы. Сотрудники, определившись в главном, вместо дискуссий о выборе наилучшего варианта управления обращают внимание на детали - конкретные мероприятия: анализ рынка недвижимости, разработку местного Положения о порядке передачи в аренду имущества, упрощенную методику расчета арендной платы, учитывающая качество сдаваемых в аренду земельных участков и помещений, их местонахождение, наличие инфраструктуры, льготы по аренде исходя из предпринимательской деятельности, приватизацию (продажу) муниципального имущества. Мероприятия по планированию доходов и расходов объекта недвижимости, обеспечение точной информации для клиента, устранению других недостатков.

### 3.2.3. Проведение полной инвентаризации и оценки объектов недвижимости по муниципальной программе «Развитие земельных отношений в Пушкинском районе МО»

Процедура инвентаризации может быть представлена в виде последовательности мероприятий, основная цель которых - внесение объекта недвижимости (нежилого помещения, или земельного участка) в базу данных комитета по управлению имуществом Пушкинского района и определение возможных вариантов его использования.



Технологическая схема проведения инвентаризации муниципальной недвижимости Пушкинского района МО

Для точной идентификации правообладателей земельных участков инвентаризацию муниципальных земель можно провести совместно с налоговым управлением Пушкинского района.

Далее необходимо оценить стоимость каждого объекта, спрогнозировать размер возможных косвенных доходов и затрат на его эксплуатацию. При этом в процессе оценки определяется стоимость не самого недвижимого имущества, а совокупности прав, которые может предоставить КУМИ Пушкинский район. Объектом стоимостной оценки может стать право собственности земельного участка или его аренды.

Качество (ценность, достоинства) земельных участков могут оцениваться с точки зрения градостроительства. В этом случае качество земельного участка может выражаться в баллах или каких-либо других единицах шкалы качества.

Рыночная стоимость муниципального земельного участка определяется только в денежных единицах (рублях, условных единицах).

Оценка стоимости муниципальной недвижимости Пушкинского района МО - сложный процесс, требующий высокой квалификации оценщика, понимания принципов и методов оценки, свободной ориентации на рынке недвижимости, знания состояния и тенденций спроса и предложения.

Из всего многообразия целей, которые может преследовать оценка муниципальной недвижимости, вытекает и многообразие видов её стоимости.

Так, муниципальная недвижимость Пушкинского района обладает стоимостью только в том случае, когда она может быть полезной потенциальному собственнику. Под полезностью в данном случае понимается способность этой недвижимости удовлетворять потребности её пользователя в течение какого–то определенного периода времени. Таким образом, стоимость муниципальной недвижимости в Пушкинском районе — это сумма, которую гипотетический покупатель готов на неё заплатить.

В силу различий в потребностях покупателей и состоянии муниципальной недвижимости Пушкинского района выделю два основных вида её стоимости: стоимость в обмене и стоимость в пользовании.

В процессе обмена наиболее распространенной и часто определяемой является рыночная стоимость. Под рыночной стоимостью муниципальной недвижимости понимается вероятная цена в денежном выражении, которую принесет её продажа КУМИ Пушкинского района на торгах (аукционе).

Стоимость в использовании характеризует полезность муниципальной недвижимости Пушкинского района при определенном варианте его использования. Т.е. отражает стоимость объекта для конкретного пользователя без учета эффективного использования этой собственности или величины денежной суммы, которая могла быть получена от ее продажи[[12]](#footnote-12).

К этому виду, например, относится инвестиционная стоимость – стоимость муниципальной недвижимости для конкретного инвестора. В этом случае расчет стоимости должен основываться на оценке издержек и доходов этого инвестора.

Инвесторы очень нужны Пушкинского району, особенно в социальной сфере. С точки зрения привлечения инвесторов в Пушкинский район важную роль играет совершенствование процесса осуществления операций с муниципальной недвижимостью: упрощение согласования, утверждения, регистрации. В настоящее время в КУМИ Пушкинского района для оформления операций с муниципальной недвижимостью для инвесторов требуются сроки, исчисляемые месяцами. А иногда и до года. Такая ситуация способствует процветанию многочисленных посреднических структур, развитию "теневого" рынка с крупными оборотами в обход муниципального бюджета.

Особенности инвестирования средств в социальную сферу Пушкинского района - это вложения в здравоохранение, просвещение и образование, благоустройство и озеленение, развитие физкультуры и спорта, организацию молодежного досуга, реализацию различных социальных муниципальных программ.

Такие инвестиции нацелены, прежде всего, не на экономический эффект в виде дохода, прибыли инвесторов, а на достижение социального результата, который, в конечном итоге, выражается в улучшении качества жизни населения Пушкинского района. Эта особенность накладывает определенную специфику на методы обоснования и реализации инвестиционных проектов, работы с ними сотрудников КУМИ Пушкинского района.

Оценка эффективности при обосновании инвестиционных проектов в социальной сфере Пушкинского района предполагает не только определение состава и размера затрат и круга последствий, результатов, к которым они приводят, но и решения задач сопоставления показателей, имеющих различное измерение (например, стоимостное и натуральное).

Совершенствование управления муниципальным имуществом с точки зрения инвестиционных проектов проявляется в плановой разработке муниципальной инвестиционной политики, осуществляемой на основе концепции социально-экономического развития Пушкинского района.

Для КУМИ Пушкинского района оно включают:

* определение приоритетов, целей и задач инвестиционной политики, (т.е. формирование инвестиционной стратегии Пушкинского района МО);
* разработку комплекса мероприятий по инвестированию;
* определение потребности в инвестиционных ресурсах;
* поиск и выбор источников инвестиций;
* формирование инвестиционных возможностей и мер по их расширению.

Одним из важнейших вопросов осуществления муниципальной инвестиционной политики Пушкинского района МО является ее ресурсное, в частности, финансовое обеспечение, что особенно актуально в условиях дефицита местного бюджета.

При оценке стоимости муниципальной недвижимости Пушкинского района важной задачей совершенствования управления является создание компьютеризированных кадастров, позволяющих вести учет всех объектов городской муниципальной недвижимости и прав на неё.

### 3.2.4. Организация единой системы учета по муниципальной программе «Развитие земельных отношений в Пушкинском районе МО»

Создание единой системы учета КУМИ Пушкинского района позволит вносить в кадастр следующие сведения:

* физические размеры и характеристики конкретного объекта муниципальной недвижимости;
* сравнительный маркетинговый анализ по различным вариантам использования объекта муниципальной недвижимости;
* наличие обременений и других ограничений прав собственности;
* общие затраты на эксплуатацию и содержание объекта недвижимости.

Сегодня в КУМИ Пушкинского района для этой цели уже задействованы некоторые решения с использованием компьютеров. К сожалению, эти решения не носят системного характера; в лучшем случае они представляют собой каталогизированный набор электронных документов (КНЭД). В итоге даже при наличии электронной версии каждого документа получение информации по какому-либо запросу ничем в принципе не отличается от работы с бумажным архивом.

На наш взгляд, такая система в руководстве КУМИ Пушкинского района не обеспечивают надежного хранения информации, не позволяют отслеживать «историю» объекта муниципальной недвижимости, не предоставляют средств автоматического контроля корректности вводимой информации.

Рассматривая недостатки существующей системы, мы видим, что ненадежность КНЭД как системы хранения документов носит двоякий характер. При таком способе хранения информации возможны потери как документа в целом, так и искажения информации в каждом из них, поскольку нет системы отслеживания редакций документа.

Что касается “истории” объекта недвижимости, то, как правило, в КНЭД КУМИ Пушкинского района хранится только текущая информацию об объекте, а предыдущая редакция “скидывается” в файловые архивы, которые со временем практически невозможно использовать как источник информации в силу бессистемности процессов создания и хранения.

Чрезмерно большое влияние “человеческого” фактора в КНЭД КУМИ Пушкинского района вызвано тем, что в них нет системы разграничения доступа, практически не используется система справочников, отсутствует система контроля ввода по “маске” и прочих возможностей для минимизации такого рода ошибок.

На данный момент на рынке программного обеспечения РФ существует целый ряд программных продуктов, позволяющих эффективно решить задачу учёта объектов недвижимости. Но, к сожалению, эти системы предполагает приобретение помимо предлагаемой программы еще и специального программного обеспечения (например, дорогостоящей системы управления базами данных).

Такого рода «тяжелые» решения требуют значительных усилий и расходов на адаптацию их к нуждам КУМИ Пушкинского района.

В этой связи, предлагаю к внедрению программный комплекс “Учет муниципальной недвижимости”, который позволяет в короткий срок начать эффективную работу по ведению базы объектов недвижимости. При его разработке я постарался учесть недостатки существующих систем.

В качестве базового объекта предлагается Объект недвижимости. Это правильно и с технической и с нормативной точки зрения (в ныне используемых нормативно-технических документах земельные участки Пушкинского района рассматриваются без отрыва строений как единый объект учёта). Другие два базовых объекта - Документы и Субъекты Права (арендаторы, собственники).

Объекты учета имеют необходимый набор предопределенных атрибутов, который может быть расширен конечным пользователем (оператором-специалистом).

В состав предлагаемого комплекса входят модули:

* Формирование БД (входные формы)
* Администратор
* Пакет для Руководителя (ведущего специалиста)

К первому блоку при необходимости могут быть дополнительно разработаны утилиты или технологические инструкции для переноса информации из других систем учета и баз данных. Модуль Администратор предназначен для управления доступа к БД, редактирования атрибутов объектов учета, создания и управления типовыми запросами и отчетами. Пакет Руководителя позволяет получать оперативную отчетность, необходимую для управленческого анализа и принятия решений.

Такая автоматизированная система кадастра недвижимости Пушкинского района позволит:

* научно управлять процессом земельных отношений в Пушкинском районе, с высокой степенью точности контролировать процессы межевания земель и их целевого использования;
* формировать налогооблагаемую базу;
* повышать инвестиционную привлекательность муниципальной недвижимости Пушкинского района.

## 3.3. Прогнозирование, моделирование и оптимизация земельных платежей

**Прогнозирование динамики изменения платы земельного налога за пользование участком.**

Прогнозируемая динамика увеличения (снижения) ставки земельного налога:

минимальное значение - 5% в год;

максимальное значение - 15 % в год.

**Прогнозирование динамики изменения арендной платы за пользование участком.**

Прогнозируемая динамика увеличения (снижения) арендной платы за пользование участком:

минимальное значение - 5 % в год;

максимальное значение - 15 % в год.

**Прогнозирование динамики изменения платы за ограниченное пользование участком (сервитут).**

Не рассчитывалась

Прогнозирование динамики изменения рыночной стоимости земельного участка.

Прогнозируемая динамика увеличения (снижения) рыночной стоимости земельного участка:

минимальное значение - 5 % в год;

максимальное значение - 15 % в год.

**Прогнозирование изменения нормативной выкупной цены земельного участка.**

Прогнозируется снижение на 20 % нормативной выкупной цены с 1 января 2005 года за счет отмены НДС на продажу земельных участков.

**Выводы и рекомендации:**

Основными факторами, влияющими на возможное изменение объемов земельных платежей за пользование земельным участком, на ближайший период являются:

* темпы инфляции;
* изменение законодательства в части изменения порядка расчета земельного налога;
* изменение законодательства в части изменения порядка расчета арендной платы за землю;
* изменение законодательства в части изменения условий выкупа земельных участков.

Изменение темпов инфляции учитывается ежегодно при утверждении федерального бюджета на соответствующий год.

Изменение законодательства в части изменения расчета земельного налога в Московской области (расчет земельного налога от кадастровой стоимости участка) вступит в действие с 1 января 2006 года. По предварительным оценкам по рассматриваемому участку увеличение земельного налога после перехода на новую систему расчета не превысит 15 процентов.

Необходимость изменения законодательства в части цены выкупа земельных участков рассматривается уже на протяжении 2-х лет. Однако до сих пор в Правительстве Российской Федерации нет согласованного проекта федерального закона. С учетом технологии разработки и принятия федеральных законов вероятность принятия таких изменений до 1 января 2005 года не высокая.

Таким образом, на ближайшие годы можно прогнозировать следующие границы динамики изменения земельных платежей за участок:

* минимальная динамика увеличения земельных платежей – 5 % в год;
* максимальная динамика увеличения земельных платежей – 15 % в год.

С учетом анализа стоимости земельных участков в данном районе за последние 3 года на ближайший период можно прогнозировать увеличение рыночной стоимости земельного участка в пределах от 5 до 15 процентов в год.

Прогнозируется снижение на 20 % нормативной выкупной цены с 1 января 2005 года за счет отмены НДС на продажу земельных участков.

## 3.4. Моделирование объемов земельных платежей.

### 

### 3.4.1. Моделирование размеров платы земельного налога за пользование участком.

Формула расчета консолидированной (суммарной) платы земельного налога за пользование участком:

Т t

КЗН(Т) = ∑ [ЗНо x (1+ Кзн) ] , где

i = 1

КЗН(Т) – консолидированная (суммарная) плата земельного налога за пользование участком за период времени (Т), тыс. рублей;

ЗНо – размер годовой платы земельного налога в расчетный период, тыс. рублей;

Кзн – коэффициенты, характеризующие максимальную и минимальную прогнозируемую динамику увеличения (снижения) ставки земельного налога:

Кзнмин = 0,05;

Кзнмах = 0,15;

t – номер очередного года;

Т – период времени, в годах.

Графики консолидированной (суммарной) платы земельного налога за пользование участком при различных прогнозируемых вариантах приведены на рис.1.



### 3.4.2. Моделирование размеров арендной платы за пользование участком.

Формула расчета консолидированной (суммарной) арендной платы за пользование участком:

Т t

КАП(Т) = ∑ [АПо x (1+ Кап) ] , где

i = 1

КАП(Т) – консолидированная (суммарная) арендная плата за пользование участком за период времени (Т), тыс. рублей;

АПо – размер годовой арендной платы в расчетный период, тыс. рублей;

Кап – коэффициенты, характеризующие максимальную и минимальную прогнозируемую динамику увеличения (снижения) арендной платы:

Капмин = 0,05;

Капмах = 0,15;

t – номер очередного года;

Т – период времени, в годах.

Графики консолидированной (суммарной) арендной платы за пользование участком при различных прогнозируемых вариантах приведены на рис.2.



### 3.4.3. Моделирование рыночной стоимости земельного участка.

Формула расчета прогнозируемой рыночной стоимости земельного участка:

t

ПРС(t) = РСо x (1+ Кр) , где

ПРС(t) - прогнозируемая рыночная стоимость земельного участка в период времени (t), тыс. рублей;

РСо – рыночная стоимость участка в расчетный период, тыс. рублей;

Кр – коэффициенты, характеризующие максимальную и минимальную прогнозируемую динамику увеличения (снижения) рыночной стоимости участка: Крмин = 0,05; Крмах = 0,15;

t – номер очередного года.

Графики рыночной стоимости участка при различных прогнозируемых вариантах приведены на рис.3.



### 

### 3.4.4. Моделирование земельных платежей при выкупе земельного участка.

Формула расчета консолидированных (суммарных) земельных платежей при выкупе земельного участка:

Т t

КСП(Т) = Кпр х НВЦо + ∑ [ЗНо x (1+ Кзн) ] , где

i = 1

КСП(Т) – консолидированное (суммарное) значение земельных платежей за период времени (Т) при выкупе участка, тыс. рублей;

НВЦо – нормативная выкупная стоимость участка в расчетный период, тыс. рублей;

Кпр – поправочный коэффициент, учитывающий возможное увеличение (снижение) нормативной выкупной цены земельного участка с 1 января 2005 года ( Кпр = 0,8);

ЗНо – размер годовой платы земельного налога в расчетный период, тыс. рублей;

Кзн – коэффициенты, характеризующие максимальную и минимальную прогнозируемую динамику увеличения (снижения) ставки земельного налога:

Кзнмин = 0,05;

Кзнмах = 0,15;

t – номер очередного года;

Т – период времени, в годах.

Графики консолидированных (суммарных) земельных платежей при выкупе земельного участка для различных прогнозируемых вариантов приведены на рис.4.



**Выводы и рекомендации:**

Анализ различных моделей земельных платежей при выкупе и аренде земельного участка показывает, что суммарные платежи при аренде участка сравняются с суммарными земельными платежами при выкупе данного участка только через 10 лет. График суммарных земельных платежей различных моделей землепользования приведен на рис. 5.

С другой стороны, выделение неиспользуемой части земельного участка в самостоятельный участок и продажа его по рыночной стоимости под индивидуальное жилищное строительство может дать дополнительный доход в размере 10,8 млн. рублей.

Таким образом, для рассматриваемого земельного участка целесообразен вариант выкупа земельного участка (т.е. вариант переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право собственности).



## 

## 3.5. Оптимизация землепользования

**Описание оптимальной модели землепользования:**

Наиболее оптимальной моделью землепользования для рассматриваемого участка является модель, предусматривающая выкуп земельного участка. При данной модели возможен также возврат вложенных средств за счет продажи неиспользуемой части земельного участка и снижения платы земельного налога.

График суммарных земельных платежей оптимальной модели землепользования приведен на рис.6.



**Необходимые мероприятия для перехода к оптимальной модели землепользования и сроки их реализации:**

Для перехода к оптимальной модели земельных платежей необходимо выполнить следующие мероприятия:

1. Провести инвентаризацию земельного участка, выявить неиспользуемые или неэффективно используемые его части.

Ориентировочный срок выполнения работ – 1 мес. Сумма дополнительных затрат – не требуется. Выполняется сотрудниками предприятия.

1. Провести землеустроительные межевые работы по земельному участку.

Ориентировочный срок выполнения работ – 2 мес. Сумма дополнительных затрат – 50 тыс. рублей. Выполняется специализированным землеустроительным предприятием.

1. Провести постановку земельного участка на государственный кадастровый учет.

Ориентировочный срок выполнения работ – 1 мес. Сумма дополнительных затрат – не требуется. Выполняется сотрудниками предприятия или специализированным землеустроительным предприятием.

1. Провести процедуру выкупа земельного участка, оформить и зарегистрировать право собственности на участок.

Ориентировочный срок выполнения работ – 4 мес. Сумма дополнительных затрат – 10 млн. рублей. Выполняется сотрудниками предприятия.

1. Провести дополнительные землеустроительные работы по выделению неиспользуемой части земельного участка в самостоятельный участок и формированию на базе старого участка двух новых земельных участков. Провести их постановку на кадастровый учет.

Ориентировочный срок выполнения работ – 2 мес. Сумма дополнительных затрат – 20 тыс. рублей. Выполняется специализированным землеустроительным предприятием.

1. Оформить и зарегистрировать право собственности на два новых участка, образовавшихся при разделении старого участка.

Ориентировочный срок выполнения работ – 2 мес. Сумма дополнительных затрат – не требуется. Выполняется сотрудниками предприятия.

1. Подготовить и провести продажу неиспользуемого земельного участка.

Ориентировочный срок выполнения работ – 2 мес. Сумма дополнительных затрат – не требуется. Выполняется сотрудниками предприятия или риелторской компанией за счет комиссии.

1. Подготовить отчет и сформировать бюджет земельных платежей за пользование земельным участком.

Ориентировочный срок выполнения работ – 1 мес. Сумма дополнительных затрат – не требуется. Выполняется сотрудниками предприятия.

**Сумма затрат на реализацию мероприятий по переходу к оптимальной модели землепользования:** 10 070 тыс. рублей

**Ориентировочный срок реализации мероприятий по переходу к оптимальной модели землепользования составляет:** 15 месяцев

Сетевой график реализации мероприятий по повышению эффективности использования земельного участка приведен в таблице 1.

**Таблица 1.**

***Сетевой график реализации мероприятий по повышению***

***эффективности использования земельного участка***

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Мероприятия программы | Октябрь | Ноябрь | Декабрь | Январь | Февраль | Март | Апрель | Май | Июнь | Июль | Август | Сентябрь | Октябрь | Ноябрь | Декабрь |
| 1. Организация и проведение инвентаризации земельного участка |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2. Организация и проведение землеустроительных межевых работ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3. Организация и проведение государственного кадастрового учета земельного участка |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4. Организация и проведение процедуры выкупа земельного участка |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5. Оформление и регистрация права собственности на земельный участок |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6. Проведение дополнительных землеустроительных работ по выделению неиспользуемой части участка в самостоятельный участок |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7. Оформление и регистрация права собственности на два новых участка |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 8. Подготовка и продажа неиспользуемого участка |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9. Проведение перерасчета и формирование бюджета земельных платежей |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**3.6. Ожидаемые результаты от реализации мероприятий по повышению эффективности использования земельного участка**

В процессе реализации мероприятий по повышению эффективности использования земельного участка будут получены следующие результаты:

1. Приведены в соответствие земельному законодательству Российской Федерации права на использование земельного участка.
2. Проведена инвентаризация земельного участка и определена оптимальная площадь, необходимая для эксплуатации зданий и сооружений, а также выявлена неиспользуемая часть участка.
3. Проведены землеустройство и постановка участка на государственный кадастровый учет.
4. Проведена процедура выкупа участка и оформлено на него право собственности. Получены соответствующие правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы (решение о приватизации участка, свидетельство о государственной регистрации на него права собственности).
5. Проведена оптимизация землепользования, структуры и объемов земельных платежей. Подготовлен бюджет земельных платежей на долгосрочный период.

Общая сумма затрат на реализацию мероприятий по повышению эффективности использования земельного участка составляет 10,07 млн. рублей.

Дополнительные доходы от реализации указанных мероприятий в размере 15,5 млн. рублей будут получены за счет продажи неиспользуемой части земельного участка и снижения размера платы земельного налога вследствие уменьшения площади используемого земельного участка для необходимых производственных целей.

Помимо оформления прав на землю в соответствии с законодательством Российской Федерации прямой экономический эффект от реализации мероприятий по повышению эффективности использования земельного участка за 10 лет составит 5,4 млн. рублей.

# **4. Экономическая (социальная) оценка мероприятий**

## 4.1. Экономическая и социальная эффективность целевой программы «Развитие земельных отношений в Пушкинском районе МО на 2008-2010 годы»

Основой эффективного управления является наличие соответствующей нормативной базы, устанавливающей порядок управления и распоряжения муниципальной собственностью. Поэтому, с учетом практики работы, а также в целях приведения нормативной базы в соответствие действующему законодательству, в 2008 году должна продолжиться работа в КУМИ по дальнейшему совершенствованию нормативной базы.

Анализ, выполненный в разделе 2 настоящей работы, показал, что значительную часть муниципальной собственности Пушкинского района составляет имущество, служащее выполнению социальных задач и не направленное на коммерческое использование. В их числе – жилые дома, учебные, дошкольные и медицинские учреждения, зрелищные и спортивные сооружения, научные, проектно-испытательные и инженерные объекты, системы снабжения района, мемориальные, природные и другие специальные комплексы. Несмотря на их социальную направленность, все это недвижимое имущество при разумном уровне затрат на него может приносить и максимально полезный экономический эффект.

Между тем, основная перечисленная масса зданий и сооружений введена в эксплуатацию с 1974 по 1989 год. Состояние объектов и инженерных систем - плохое (физический износ). Специалисты полагают средний износ объектов 65%. Экономический износ характеризуется несоответствием планировок, отделки, инженерных подсистем современным требованиям (качество, энергосбережение, экология, безопасность и т. п.). Часто в муниципальном имуществе наблюдается отсутствие правоустанавливающей и инженерной документации.

Принятие целевой программы «Развитие земельных отношений в Пушкинском районе МО на 2008-2010 годы» и разработка маркетинговой стратегии на основе мониторинга рынка недвижимости Пушкинского района МО позволит повысить социальную и экономическую эффективность муниципальной недвижимости.

Совершенствование процесса операций с муниципальной недвижимостью: упрощение согласования, утверждения, регистрации - создаст благоприятный климат для увеличения инвестиций в недвижимость. Обеспечит оптимальной с точки зрения интересов граждан Пушкинского района структуру недвижимого имущества по формам собственности и вариантам использования. Что в результате поможет развитию малого и среднего бизнеса путем максимально простого и удобного доступа предпринимателей к объектам недвижимости.

Регистрация права собственности на муниципальные объекты и их полная инвентаризация выявит и сократит неэффективно используемые активы, установит контроль за использованием и сохранностью муниципального имущества, сданного в аренду. Программа позволит сотрудникам КУМИ Пушкинский район оперативно провести классификацию всех объектов в соответствии с принятой системой критериев и, в случае необходимости, рыночную оценку отдельных объектов недвижимости, поддерживать в надлежащем техническом и эстетическом состоянии объекты муниципальной собственности. Согласно предложенной программе, классификация объектов муниципальной недвижимости Пушкинского района может быть выполнена по техническим, стоимостным, функциональным, а также по доходообразующим и ресурсозатратным критериям.

Рост фактических поступлений доходов от использования муниципального имущества и земельных ресурсов в бюджет Пушкинского района может быть достигнут за счет предложенной программы компьютерного учета всех договоров аренды и купли-продажи с открытием лицевых карточек, содержащих информацию о начислении и поступлении платежей за любой период времени, что позволяет своевременно выявлять неплательщиков, приглашать их на выверку расчетов по платежам, принимать меры по проведению претензионно-исковой работы по взысканию задолженности.

Администрация Пушкинского района стремиться стимулировать реализацию инвестиционных проектов, прежде всего, в наиболее значимых для района сферах. Как показал анализ, в последнее время возрос спрос, и далее будут востребованы такие виды деятельности, как:

-индивидуальное жилищное и дачное строительство;

-изготовление и продажа строительных материалов;

-развитие связи, современных информационных технологий;

-банковские, страховые, аудиторские и другие услуги;

-благоустройство территории, сбор и переработка бытовых и производственных отходов;

-развитие сервисного обслуживания населения Пушкинского района (магазины, кафе, рестораны, автозаправочные станции, автомастерские и т. д.);

-развитие образовательных, информационных, консультационных услуг.

*В этой связи предоставление возможности арендаторам право льготного приобретения муниципального помещения в случае его приватизации поможет развитию этих видов деятельности. Реализация аспектов Программы «Развитие земельных отношений в Пушкинском районе МО на 2008-2010 годы» позволит предпринимателям приватизировать арендуемые ими муниципальные помещения по льготной схеме.*

*Продажа недвижимого имущества Пушкинского района Фонду по предложенной схеме обеспечит:*

-исполнение прогнозного плана приватизации;

-реальный и справедливый доход в муниципальную казну не обрушая цен на рынке недвижимости;

-сэкономит время и силы работников КУМИ (один или несколько аукционов вместо нескольких сотен)

-активное использование муниципальное имущество в инвестиционных проектах.

Создание ипотечного банка за счёт средств от продажи нежилой недвижимости Пушкинского района помогут малому бизнесу уйти от чёрных кредитов с огромными процентами, если кредитовать со средней ставкой в 12% годовых. За счёт эффективного ипотечного рынка жилья можно будет управлять миграцией городского населения.

В течение 2007 г. в КУМИ Пушкинский район продолжалась работа по формированию собственности муниципального образования путем приемки от предприятий и организаций различных форм собственности ведомственного жилищного фонда, объектов инженерной инфраструктуры и соцкультбыта. Между тем, расширение сферы услуг нематериального производства возможно лишь при активной поддержке малого и среднего предпринимательства со стороны администрации Пушкинского района. Высокие социальные показатели обеспечат и экономическую эффективность. Уже сегодня по многим показателям социально-экономического развития — обороту розничной торговли, оказанию платных услуг, вводу в эксплуатацию жилых домов, освоению инвестиций — район находится в числе лидеров среди муниципальных образований Московской области. В 2007 году на развитие экономики и социальной сферы района было направлено 7,9 млрд. рублей инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования, темп роста к соответствующему периоду прошлого года составил 139,8%, в том числе 7,6 млрд. рублей — в объекты непроизводственного назначения (143,2%). За счет всех источников финансирования в районе было построено и введено в эксплуатацию 212,7 тыс. кв. м общей площади жилья, темп роста к соответствующему периоду прошлого года составил 141,0%. В сельской местности построено и введено в эксплуатацию 75,6 тыс. кв. м жилья, что составило 35,5% от общего ввода[[13]](#footnote-13).

В 2008 году район продолжит развиваться так же динамично. Есть проект строительства четырёх муниципальных домов (в Пушкино, Правдинском, Софрино и Лесном), основная доля квартир в них перейдет к очередникам района. Запланировано строительство Дома ребенка.

Продолжатся работы по благоустройству внутридворовых территорий и ремонту дорог. Пушкинский район сохранил и приумножил высокие темпы экономического и социального развития, реализовал глобальные проекты в различных отраслях народного хозяйства.

Стратегическое социальное развитие должно выражаться в конкретных делах: строительство новых детских садов и площадок, автомагистралей, ремонт объектов здравоохранения. Сотни людей района должны улучшить свои материальные условия, получить работу и жилье. Муниципальные учреждения должны удовлетворять жизненно важные потребности населения Пушкинского района, в отличие от муниципальных унитарных предприятий, которые осуществляют функции некоммерческого характера.

В связи с тем, что значение информации для эффективного использования муниципальной собственности возрастает, Комитет должен развивать информационные технологии по хранению и обмену базами данных. Проводить работу по формированию единого электронного реестра муниципального имущества. Автоматизированная система кадастра недвижимости Пушкинского района, предложенная в Программе «Развитие земельных отношений в Пушкинском районе МО на 2008-2010 годы» позволит управлять процессом земельных отношений, с высокой степенью точности контролировать процессы межевания земель и их целевого использования, формировать налогооблагаемую базу, повышать инвестиционную привлекательность муниципальной недвижимости Пушкинского района.

В 2008 году должен быть реализован интернет-проект "Недвижимость и имущественные отношения" в рамках официального сервера городской администрации. Между тем, создание собственного интернет портала КУМИ Пушкинский район, предложенного в Программе «Развитие земельных отношений в Пушкинском районе МО на 2008-2010 годы» позволят работникам Комитета решить ряд общественно важных задач, среди которых – информация о новых законах в сфере муниципальной недвижимости для заинтересованных лиц, налаживание эффективного информационного взаимодействия между обществом, бизнесом и местной властью.

## 4.2. Анализ эффективности использования земельного участка

Анализ эффективности использования земельного участка показал:

Рассматриваемый земельный участок относится к группе с низкой эффективностью использования. Для повышения эффективности использования данного участка требуется проведения соответствующего комплекса мероприятий.

При переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования наиболее предпочтительным является вариант выкупа земельного участка в собственность.

Для повышения эффективности использования земельного участка необходимо:

1. Провести инвентаризацию земельного участка, выявить неиспользуемые или неэффективно используемые его части.

Ориентировочный срок выполнения работ – 1 мес. Сумма дополнительных затрат – не требуется. Выполняется сотрудниками предприятия.

1. Провести землеустроительные межевые работы по земельному участку.

Ориентировочный срок выполнения работ – 2 мес. Сумма дополнительных затрат – 50 тыс. рублей. Выполняется специализированным землеустроительным предприятием.

1. Провести постановку земельного участка на государственный кадастровый учет.

Ориентировочный срок выполнения работ – 1 мес. Сумма дополнительных затрат – не требуется. Выполняется сотрудниками предприятия или специализированным землеустроительным предприятием.

1. Провести процедуру выкупа земельного участка, оформить и зарегистрировать право собственности на участок.

Ориентировочный срок выполнения работ – 4 мес. Сумма дополнительных затрат – 10 млн. рублей. Выполняется сотрудниками предприятия.

1. Провести дополнительные землеустроительные работы по выделению неиспользуемой части земельного участка в самостоятельный участок и формированию на базе старого участка двух новых земельных участков. Провести их постановку на кадастровый учет.

Ориентировочный срок выполнения работ – 2 мес. Сумма дополнительных затрат – 20 тыс. рублей. Выполняется специализированным землеустроительным предприятием.

1. Оформить и зарегистрировать право собственности на два новых участка, образовавшихся при разделении старого участка.

Ориентировочный срок выполнения работ – 2 мес. Сумма дополнительных затрат – не требуется. Выполняется сотрудниками предприятия.

1. Подготовить и провести продажу неиспользуемого земельного участка.

Ориентировочный срок выполнения работ – 2 мес. Сумма дополнительных затрат – не требуется. Выполняется сотрудниками предприятия или риелторской компанией за счет комиссии.

1. Подготовить отчет и сформировать бюджет земельных платежей за пользование земельным участком.

Ориентировочный срок выполнения работ – 1 мес. Сумма дополнительных затрат – не требуется. Выполняется сотрудниками предприятия.

Сетевой график выполнения мероприятий по повышению эффективности использования земельного участка приведен в таблице 1.

График суммарных земельных платежей оптимальной модели землепользования приведен на рис.6.

Ожидаемые результаты от реализации мероприятий по повышению эффективности использования участка:

В процессе реализации мероприятий по повышению эффективности использования земельного участка будут получены следующие результаты:

Приведены в соответствие земельному законодательству Российской Федерации права на использование земельного участка.

Проведена инвентаризация земельного участка и выявлены его оптимальная площадь, необходимая для использования зданий и сооружений, а также неиспользуемая часть участка.

Проведено землеустройство и постановка участка на государственный кадастровый учет.

Проведен выкуп участка и оформлено на него право собственности предприятия. Получены соответствующие правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы (решение о приватизации участка, свидетельство о государственной регистрации права собственности).

Проведена оптимизация землепользования, структуры и объемов земельных платежей. Подготовлен бюджет земельных платежей на долгосрочный период.

Экономический эффект от реализации мероприятий по повышению эффективности использования земельного участка:

* Общая сумма затрат на реализацию мероприятий по повышению эффективности использования земельного участка составляет 10,07 млн. рублей.
* Доходы от реализации указанных мероприятий в размере 15,5 млн. рублей будут получены за счет продажи неиспользуемой части земельного участка и снижения размера платы земельного налога вследствие уменьшения площади используемого земельного участка для необходимых производственных целей.
* Помимо оформления прав на землю в соответствии с законодательством Российской Федерации прямой экономический эффект от реализации мероприятий по повышению эффективности использования земельного участка за 10 лет составит 5,4 млн. рублей.

# **Заключение**

# В настоящей работе были исследованы пути совершенствования управления муниципальной недвижимостью. Примером послужил Пушкинский район Московской области.

# В результате проделанной работы автор пришел к следующим выводам:

1. Основой эффективного управления является наличие соответствующей нормативной базы, устанавливающей порядок управления и распоряжения муниципальной собственностью.
2. При изучении вопроса совершенствования управления муниципальной недвижимостью полезно изучение зарубежного опыта.
3. При разработке маркетинговой стратегии основной акцент следует делать на оценке факторов внешней и внутренней среды муниципального образования «Пушкинский район».
4. Совершенствование процесса приватизации по средствам создания Фонда позволит КУМИ Пушкинский район получить следующие результаты:
   * получить средства муниципальному образованию «Пушкинский район» разом или несколькими крупными траншами при продаже активов по справедливой цене, не обрушая цен на рынке недвижимости;
   * иметь реальный временной и ресурсный манёвр для успешной приватизации (один или несколько аукционов вместо нескольких
5. Совершенствование порядка предоставления земельных участков по муниципальной программе «Развитие земельных отношений в Пушкинском районе МО» позволит избежать незаконной практики.
6. Стоимость земельного участка в Пушкинском районе и, следовательно, арендный платеж за него не должны зависеть от вида использования участка, а определятся исключительно его местоположением и окружением. Большая разница в арендных платежах за два рядом расположенных участка, используемых разным образом, нарушает экономическую связь между размером арендой платы и их рыночной стоимостью.

В перспективе 2008 года, Комитету целесообразно выстроить политику управления в сфере имущественных отношений в рамках следующих параметров:

- максимальный уход от различных видов льготного использования муниципального недвижимого имущества;

- сохранение в муниципальной собственности исключительно тех организаций, деятельность которых неразрывно связана с выполнением функций органов местного самоуправления Пушкинский район МО;

- совершенствование учета и системы управления собственностью, посредством завершения формирования реестра муниципального недвижимого имущества, реорганизации муниципальных предприятий, позволяющей оптимизировать их расходы, в том числе по налоговым платежам;

- подготовка нормативной базы и принятие мер по обеспечению сохранности муниципального недвижимого имущества, повышению уровня ответственности его пользователей;

- ужесточение всестороннего контроля за использованием муниципального недвижимого имущества, продолжение работы по сокращению дебиторской задолженности в городской бюджет со стороны недобросовестных арендаторов муниципального имущества и прекращение заключения с ними договоров аренды.

# **Список литературы**

1. *Федеральные законы, кодексы и нормативно-правовые документы*
2. Земельный кодекс Российской Федерации (от 25.10.2001 № 136-ФЗс изменениями от 30 июня 2003 г., 29 июня, 3 октября, 21, 29 декабря 2004 г., 2007 г).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. (с изменениями от 26 января, 20 февраля, 12 августа 1996 г., 24 октября 1997 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г., 16 апреля, 15 мая, 26 ноября 2001 г., 21 марта, 14, 26 ноября 2002 г., 10 января, 26 марта, 11 ноября, 23 декабря 2003 г., 29 июня, 29 июля, 2, 29, 30 декабря 2004 г., 2007 г.)
4. [Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ) (с изменениями от 30 марта, 9 июля 1999 г., 2 января, 5 августа, 29 декабря 2000 г., 24 марта, 30 мая, 6, 7, 8 августа, 27, 29 ноября, 28, 29, 30, 31 декабря 2001 г., 29 мая, 24, 25 июля, 24, 27, 31 декабря 2002 г., 6, 22, 28 мая, 6, 23, 30 июня, 7 июля, 11 ноября, 8, 23 декабря 2003 г., 5 апреля, 29, 30 июня, 20, 28, 29 июля, 18, 20, 22 августа, 4 октября, 2, 29 ноября, 28, 29, 30 декабря 2004 г., 2007г.)](http://www.garant.ru/main/10800200-000.htm)
5. О разграничении государственной собственности на землю (от 17.07.2001 № 101-ФЗ).
6. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (от 21.07.1997 № 122-ФЗ).
7. О землеустройстве (от 18.06.2001 № 78-ФЗ).
8. О государственном земельном кадастре (от 02.01.2000 № 28-ФЗ).
9. Об оценочной деятельности в Российской Федерации (от 29.07.1998 № 135-ФЗ).
10. О федеральном бюджете на 2004 год (от 23.12.2003 № 186-ФЗ).
11. О приватизации государственного и муниципального имущества (от 21.12.2001 № 178-ФЗ).
12. Закон Российской Федерации от 06.07.91 № 1550-1 «О местном самоуправлении».
13. Закон Российской Федерации от 29.08.95 № 154-ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации».
14. Закон Российской Федерации от 11.10.91 № 1738-1 «О плате за землю».
15. О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю (от 07.08.2002 № 576).
16. Об утверждении правил подготовки и согласования перечней земельных участков, на которые у Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований возникает право собственности (от 04.03.2002 № 140).
17. О государственной кадастровой оценке земель (от 25.08.1999 № 945).
18. Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель (от 08.04.2000 № 316).
19. Об утверждении стандартов оценки (от 06.07.2001 № 519).
20. О государственном земельном контроле (от 19.11.2002 № 833).
21. Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (от 11.11.2002 № 808).
22. Об утверждении правил предоставления сведений государственного земельного кадастра (от 02.12.2000 № 918).

*2. Учебно-методическая литература*

1. Алпатов А. А. Анализ эффективности землепользования. – М.: 2004.
2. Бездольный С.Л. Развитие муниципальной экономики в условиях перехода к рынку, Р-Д, 2002.
3. Волков С.Н. Совершенствование теории и методики землеустройства в условиях земельной реформы. М.: ГУЗ, 2003

Григорьев В.В., Острина И.А., Руднев А.В. Управление муниципальной недвижимостью: Учебн.-практ. пособие. – М.:Дело, 2001.

"Общеправовой классификатор отраслей законодательства" Юристъ М. 2002.

Муниципальный менеджмент: Справочное пособие / Иванов В.В., Коробова А.Н. – М.: ИНФРА-М, 2002.

1. Муниципальная собственность и инвестиции. - М.: ФГНУ РНЦГМУ, 2003.
2. Романенко Т.А Земельные ресурсы России, Эффективность их использования 2005 г.
3. Широков Л.Н. Основы местного самоуправления в Российской Федерации. – М.: 2007
4. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов/Под общ. ред. П.Г. Грабового. - Смоленск: Изд-во "Смолин Плюс", М.: Изд-во "АСВ", 1999.

*3. Периодические издания*

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

Черкасов. А.И. «Управление имуществом в Федеративной Республики Германия» // Мировая экономика и международные отношения № 4 2006.

Кузмина. А. «Парикмахерская стоимостью в двадцать пять миллионов рублей» // Пушкинский вестник» 29.11.2005.

Уткин Б. Право приватизации: Проблемы правоприменительной практики. Юриспруденция М. 2007.

Медиков. В.Я. Тезисы доклада представленного Минэкономразвитие 24 июня 2006 г. // ИД Экономическая газета. 2007.

Попов С. Лазоревский С. Судебная практика // «эж-ЮРИСТ» № 3 2007.

Комментарий к ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве / под ред. М.Ю. Тихомирова М. Издательство М.Ю. Тихомирова, 2004.

Информация. Городские новости // газета «Маяк»24.07.2004,02.11.2005, «Пушкинский вестник» 23.07.2006.

Новости // «Пушкинский вестник» 17.08.2007..

1. «Устав Пушкинского муниципального района Московской области».

Кулешова А. «Сегодняшняя жизнь Пушкинского муниципального района» // газета «Маяк» 1 октября 2007 стр. 2.

Решение Совета депутатов Пушкинского муниципального района 12.10.2007 № 239/26 (с изменениями от 28.12.2005 № 269/32).По состоянию на январь 2008 года. // «Пушкинский вестник» 12.01.2008.

Решение Совета депутатов муниципального образования "Пушкинский район" Московской области от 27 октября 2004 г. № 66/7 или Решение от 8 ноября 2007 № 71/4. // «Пушкинский вестник» 11.11.2004 и 9.11.2007.

Еженедельные новости // Пушкинский вестник 25.11.07.

Решение Совета Депутатов Пушкинского муниципального района МО от 30.08.2006 № 379/44 О внесении изменений в Положение о порядке сдачи в аренду движимого и не движимого имущества … утвержденное Решением Совета Депутатов Пушкинского района от 12.10.2005 № 239/26 (с изменениями от 28.12.2005 № 269/32 и от...по состоянию на ноябрь 2007 года).

1. Решение №560/65 от 19.12.2007.

*4. Интернет ресурсы*

1. Речь российского президента Д. Медведева на брифинге в Доме журналистов. // www lenta.ru. 13.04.2008.
2. Официальный сайт Пушкинского района МО // www//pushkino.org.

1. Цит. по "Общеправовой классификатор отраслей законодательства" Юристъ М. 2002. [↑](#footnote-ref-1)
2. Григорьев В.В., Острина И.А., Руднев А.В. Управление муниципальной недвижимостью: Учебн.-практ. пособие. – М.:Дело, 2001. [↑](#footnote-ref-2)
3. Муниципальный менеджмент: Справочное пособие / Иванов В.В., Коробова А.Н. – М.: ИНФРА-М, 2002. [↑](#footnote-ref-3)
4. С. Попов С. Лазоревский Судебная практика // «эж-ЮРИСТ» № 3 2007. [↑](#footnote-ref-4)
5. Муниципальный менеджмент: Справочное пособие / Иванов В.В., Коробова А.Н. – М.: ИНФРА-М, 2002. [↑](#footnote-ref-5)
6. Информация. Городские новости // газета «Маяк»24.07.2004,02.11.2005, «Пушкинский вестник» 23.07.2006. [↑](#footnote-ref-6)
7. Новости // «Пушкинский вестник» 17.08.2007.. [↑](#footnote-ref-7)
8. Цит. по. «Устав Пушкинского муниципального района Московской области». [↑](#footnote-ref-8)
9. Кулешова А. «Сегодняшняя жизнь Пушкинского муниципального района» // газета «Маяк» 1 октября 2007 стр. 2. [↑](#footnote-ref-9)
10. С 1 января 2005 года НДС на продажу земельных участков отменен согласно Федеральному закону от 20.08.2004 № 109-ФЗ «О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации [↑](#footnote-ref-10)
11. А.И. Черкасов. «Управление имуществом в Федеративной Республики Германия» // Мировая экономика и международные отношения № 4 2006. [↑](#footnote-ref-11)
12. Муниципальная собственность и инвестиции. - М.: ФГНУ РНЦГМУ, 2003. [↑](#footnote-ref-12)
13. Информация pushkino.org. 12.11.2007 [↑](#footnote-ref-13)