**Основные принципы и порядок управления государственным имуществом**

Отчет выполнил студент группы Ф-20 Карелин Е.Н.

Санкт-Петербургский техникум отраслевых технологий, финансов и права.

Санкт-Петербкрг

2004 г.

**1. Введение**

Для прохождения практики я был направлен в Комитет по управлению городским имуществом (КУГИ) Московского района Санкт-Петербурга. Главная задача этой организации является управление и распоряжение государственным имуществом.

За время прохождения практики я работал с электронной базой данных объектов недвижимости находящихся в аренде, с базой данных договоров связанных с объектами имущества находящихся в аренде. Ознакомился с различными документами из области управления и распоряжения государственным имуществом, к таким можно отнести различные договоры на объекты недвижимости, акты проверок этих объектов, паспорта на объекты недвижимости и.т.д.

Так же я ознакомился с теорией управления государственным имуществом, о чем и написал в данном отчете.

**2. КУГИ**

**2.1. История комитета**

Комитет по управлению городским имуществом был создан в сентябре 1991 года как правопреемник Главного управления имуществ Исполкома Ленсовета, в компетенцию которого входило управление имуществом, находящимся в собственности Ленинграда.

В октябре 1991 года Госкомимущество России делегировал Комитету по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга права по распоряжению и управлению федеральной собственностью. В январе 1992 года Комитет был наделен правами территориального агентства Госкомимущества России, а в мае 1998 года, в соответствии с Соглашением, подписанным Администрацией Санкт-Петербурга и Мингосимуществом России, - полномочиями территориального органа Министерства государственного имущества Российской Федерации.

В начале 1992 года начался процесс приватизации государственных предприятий. В это же время в структуре Комитета были образованы Центральное и районные (городские) агентства по управлению городским имуществом, которым переданы функции по оформлению договоров: аренды недвижимого имущества, об инвестиционной деятельности, залога и иных сделок, в результате которых возникают, изменяются или прекращаются права на объекты недвижимости.

Деятельность Комитета по управлению городским имуществом осуществляется в соответствии с Положением о Комитете, а также разработанными Комитетом и принятыми Правительством Санкт-Петербурга "Концепцией системы управления недвижимостью Санкт-Петербурга" и "Концепцией управления государственными предприятиями, учреждениями и реализации прав Санкт-Петербурга как участника в коммерческих и некоммерческих организациях".

Впервые в России Законодательным Собранием Санкт-Петербурга в сентябре 1997 года был принят закон Санкт-Петербурга "О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург". Данный закон установил порядок определения ставок арендной платы на основании ее рыночной стоимости с применением методов массовой и индивидуальной оценки.

**2.2. Организационная структура**

**2. Основные положения**

**3.1 Правовое регулирование**

Все источники права, регулирующие имущественные отношения с участием государства, составляют целостною систему гражданского, бюджетного и административного законодательства России, обладающую следующими признаками.

1. Данная система источников включает в себя как нормативные акты федеральных органов власти, так и нормативные акты субъектов Российской Федерации. В соответствии с конституцией Российской Федерации федеральная государственная собственность и управление ею находятся в ведении Российской Федерации. С другой стороны, вопросы владения, пользования и распоряжения находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской

2. Систему источников правового регулирования образуют как законодательные, так и подзаконные акты. Законодательными актами являются нормативные акты высших органов государственной власти, которые имеют верховенство, то есть большую юридическую силу над подзаконными актами. Законодательные акты имеют свою внутреннюю иерархию.

Основным законом, имеющим наивысшую юридическую силу является конституция Российской Федерации. Конституция устанавливает основные принципы правового регулирования. Далее следуют федеральные конституционные законы. Следующими в иерархии являются федеральные законы.

3. Нормативные акты, регулирующие имущественные отношения, изменчивы. Это связано с постоянным изменением рыночных отношений. Необходимость поддержки того или иного направления экономики, выявления новых источников пополнения бюджета становятся причиной постоянного изменения законодательства.

**3.2. Классификация правоотношений.**

Общественные отношения, возникающие между различными субъектами права при осуществлении государством деятельности по регулированию экономики, управлению государственным имуществом, можно разделить по следующим основаниям.

По характеру содержания правоотношения подразделяются на регулятивные и охранительные. Регулятивные призваны урегулировать деятельность субъектов. Охранительные правоотношения возникают, направлены на урегулирование отношений, основанием которых является правонарушение, причинение ущерба и прочее.

В зависимости от степени конкретизации сторон правоотношения делятся на относительные и абсолютные. В абсолютных указана только правомочная сторона. Относительные правоотношения возникают между определенными субъектами, каждый из которых имеет права и обязанности.

В зависимости от вида деятельности, функции, выполняемой государством, правоотношения делятся на нормотворческие, административные, гражданско-правовые, внешнеэкономические и другие.

В зависимости от характера участия государства правоотношения делятся на частные и публичные. Если государство участвует как носитель власти – такие правоотношения называются публичными. Если государство участвует как лицо, имеющее одинаковые права и обязанности с другими субъектами правоотношений - такие правоотношения относятся к частным.

**3.3. Субъекты в сфере государственного управления имуществом**

Во всех правоотношениях, государство действует непосредственно через свои органы, или опосредованно через созданные им юридические лица. Таким образом, государство действует как множество субъектов наделенных своими правами и обязанностями. Органы государственной власти взаимодействуют друг с другом, но каждый наделен своей компетенцией в сфере управления государственным имуществом.

1. Федеральное собрание Российской Федерации – принимает федеральный закон о федеральном бюджете, то есть утверждает формы образования и расходования фонда денежных средств, предназначенных для финансового обеспечения задач и функций государства и местного самоуправления; утверждает отчет об исполнении бюджета.

2. Президент Российской Федерации – определяет основные направления развития и внутренней политики Российской Федерации.

3. Правительство Российской Федерации – обеспечивает единство экономического пространства и свободу экономической деятельности, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств; осуществляет управление федеральной собственностью; принимает меры по регулированию рынка ценных бумаг и.т.д.

4. Министерство имущественных отношений и его территориальные органы (в Санкт-Петербурге – Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Птербурга)\* - является органом, обладающим наибольшим числом полномочий по управлению государственным имуществом.

Данный орган государственной власти выполняет следующие функции:

А) Аналитическую и подготовительную функции – анализирует процессы, связанные с управлением и распоряжением государственным имуществом и на основе полученных данных формирует предложения по улучшению методов управления и распоряжения с целью повышения эффективности экономики.

\_\_\_\_\_\_\_\_

\*Приказом Министерства РФ от 10.09.98 № 216 КУГИ Санкт-Петербурга наделен полномочиями территориального агентства.

Б) Нормотворческую функцию – разрабатывает проекты законов и иных нормативных правовых актов по вопросам учета, управления, распоряжения, приватизации и контроля за использованием государственного имущества.

В) Учетную функцию – осуществляет учет федерального имущества, проводит в пределах своей компетенции инвентаризацию объектов федеральной собственности, ведет реестр договоров доверительного управления аренды и иного обременения федерального имущества.

Г) Контрольную функцию – осуществляет непосредственно и через свои территориальные органы контроль за управлением, распоряжением, использованием по назначению и сохранностью земельных участков и иного федерального имущества.

Д) Непосредственно управленческую деятельность – осуществляет от имени Российской Федерации в установленном порядке управление и распоряжение федеральным имуществом.

5. Российский фонд федерального имущества – осуществляет от имени Правительства России функции по продаже федерального имущества.

6. Отраслевые федеральные органы исполнительной власти – в рамках своей компетенции осуществляют координацию и функциональное регулирование экономики.

7. Министерство юстиции Российской Федерации и его территориальные органы. Реализует право владения, пользования и распоряжения находящимся в оперативном управлении территориальных органов уголовно-исполнительной системы недвижимым имуществом.

**4. Управление и распоряжение объектами нежилого фонда**

Особенности правового режима объектов нежилого фонда формируются в зависимости от следующих наиболее важных факторов.

Принадлежность объектов к государственной Санкт-Петербурга или федеральной собственности.

Принадлежность объектов к государственной казне Санкт-Петербурга или закрепленность за предприятиями на праве хозяйственного ведения

Принадлежность объектов к памятникам истории и культуры.

В зависимости от этого объекты делятся на: запрещенные к обороту,

ограниченные в обороте или к свободным в гражданском обороте объектами.

Распоряжение объектами нежилого фонда, находящимися в государственной собственности, является одной из важнейших функций КУГИ, призванной решать следующие задачи:

-обеспечение устойчивого потока доходов от объектов в бюджеты

Санкт-Петербурга и Российской Федерации.

-создание благоприятных условий для развития рыночных отношений.

-привлечение частных инвестиций в сферу недвижимости. Санкт-

Петербурга.

-оптимизация распределения объектов.

-минимизация затрат по содержанию системы управления объектами.

Распоряжение объектами нежилого фонда, входящими в состав государственной казны.

Распоряжение объектами, входящими в состав казны Санкт-Петербурга, осуществляют правительство Санкт-Петербурга, КУГИ и исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга в пределах предоставленных полномочий.

**Передача объектов нежилого фонда в аренду**

Договор аренды является одним из наиболее распространенных в гражданском обороте.

Сдача объектов в аренду целевым назначением

Информация об объектах, предлагаемых для сдачи в аренду, размещается на www-сервере Куги по адресу www.commin.spb.ru, и в еженедельном бюллетене «Недвижимость Петербурга» - «Коммерческая недвижимость». В сообщении указываются подробные характеристики объекта (местоположение, площадь, этаж, вход состояние), а также ставка арендной платы за один квадратный метр в год.

Лицо, имеющее намерение заключить договор в отношении объекта нежилого фонда, обращается районное отделение КУГИ с заявкой, с приложением следующих документов:

1. Для юридических лиц:

-заверенная нотариально копия устава.

-копия свидетельства о регистрации

-копия свидетельства о присвоении ИНН

-выписка из протокола об избрании или приказ, о назначении на должность руководящего лица, действующего в рамках закона.

-справка из банка об открытии расчетного счета с реквизитами

-копия справки из Госкомстата

2. Для индивидуальных предпринимателей:

-копия свидетельства о государственной регистрации предпринимателя

-ксерокопия удостоверения личности

-копия свидетельства о присвоении ИНН

3. Для физических лиц:

-ксерокопия удостоверения личности

-копия свидетельства о присвоении ИНН

В регистрации заявки может быть отказано в случаи отсутствия полного комплекта документов. После регистрации заявки и присвоения ей регистрационного номера подразделения КУГИ осуществляет формирование пакета документов по объекту для дальнейшего рассмотрения заявки.

Принятие решений по вопросу о сдаче в аренду объектов отнесено к компетенции городской комиссии по распоряжению объектами недвижимости.

Договор аренды объекта нежилого фонда заключается в соответствии с одной из примерных форм, утвержденных распоряжением КУГИ от 27.12.2000 № 2357-р.

Структура примерных договоров аренды:

-преамбула

-раздел «Общие положения»

-раздел «Права и обязанности»

-раздел «Платежи и расчеты по договору»

-раздел «Ответственность сторон»

-раздел «Изменение и расторжение договора»

-раздел «Особые условия»

-раздел «Прочие условия»

-раздел «Приложения»

-раздел «Подписи сторон»

Согласно ст.651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор аренды объекта нежилого фонда сроком менее года считается заключенным, если между сторонами в письменной форме путем составления единого документа достигнуто соглашение по всем существующим условиям договора.

**Продажа прав аренды на торгах**

Гражданским законодательством (ст.447 ГК РФ) предусмотрено, что договор может быть заключен на торгах.

Торги проводятся в форме конкурса, открытого по составу участников и закрытого по форме подачи конкурсных предложений. К участию в торгах допускаются физические и юридические лица, своевременно предоставившие надлежащим образом оформленные документы, при условии, что эти лица не имеют задолженности перед КУГИ.

Организатором проведения конкурсов выступает ЗАО «Биржа «Санкт- Петербург». Арендодателем объектов нежилого фонда выступает Санкт- Петербург в лице КУГИ. КУГИ заключает договор с победителями торгов.

**Продажа объектов нежилого фонда**

КУГИ в праве принимать решение о продажи объектов нежилого фонда, свободных от прав третьих лиц, в соответствии с федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества» и п.2 ст.28 Закона Санкт-Петербурга «О структуре Администрации Санкт-Петербурга».

Распоряжение КУГИ от 20.07.2001 № 1089-р установила порядок принятия решений о продаже неликвидных объектов нежилого фонда. Неликвидными объектами нежилого фонда являются здания, строения, сооружения, помещения, в том числе встроено-пристроенные помещения в жилых домах, на предоставление в аренду, которых не поступило ни одной заявки.

КУГИ формирует пакет документов в обязательном порядке, включающий в себя распоряжение КУГИ о приватизации объекта нежилого фонда, и передает его в государственное учреждение по совершению сделок с имуществом «Фонд имущества Санкт-Петербурга» для проведения в установленном порядке аукциона и последующего заключения договора купли-продажи объектов нежилого фонда.

**5. Управление и распоряжение земельными участками**

На сегодняшний день полномочиями по распоряжению земельными участками обладают несколько органов исполнительной власти:

-Правительство Санкт-Петербурга

-КУГИ

-Администрации районов Санкт-Петербурга

Объекты земельных отношений

В соответствии ст.6 Земельного кодекса объектами земельных отношений являются:

-земля как природный объект и природный ресурс

-земельные участки

-части земельных участков

Согласно Федеральному закону от 10.01.02 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» природный объект – это «естественная экологическая система, природный ландшафт и составляющие их элементы, сохранившие свои природные свойства». Земля как природный ресурс, не может принадлежать никому на каком бы то ни было праве. Как природный ресурс она выполняет две функции:

-служит в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйствах.

-является территориальной основой для осуществления вообще, какой либо деятельности.

земельный участок является недвижимым имуществом и представляет собой часть поверхности земли, границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке. (п.2 ст.6Земельного кодекса)

части земельных участков являются самостоятельными объектами земельных отношений, но только в случаях, прямо указанных в Земельном кодексе или иных федеральных законах.

**Категория земель Санкт-Петербурга**

Необходимо определить, к какой категории земель относятся земли Санкт-Петербурга, поскольку от этого зависит определение разрешенного использования. Согласно действующему Земельному (ст.83) и Градостроительному (ст.38) кодексам Российской федерации, земли Санкт-Петербурга относятся к землям поселений.

Порядок использования земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий. Документы зонирования территорий утверждаются и изменяются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

**Основания возникновения прав на земельные участки**

В соответствии со ст.25 Земельного кодекса, права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами и подлежат государственной регистрации.

Основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются:

-договора и другие сделки в отношении недвижимого имущества

-акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений

-свидетельства о праве на наследство

-вступление в законную силу судебных решений

-свидетельства о правах на недвижимое имущество

-иные акты передачи прав на недвижимое имущество

Передача в собственность физическим лицам земельных участков

Участки предоставляются гражданам в собственность или в аренду на торгах. Предоставление участков без проведения торгов допускается лишь в некоторых случаях.

Гражданин, имеющий намерение оформить участок в собственность, обращается в районный отдел КЗРиЗ по месту расположения участка с заявлением по утвержденной форме. Одновременно с подачей заявления предоставляет паспорт, а так же прилагает план и границ участка в трех экземплярах. В трехдневный срок с момента подачи заявления КЗРиЗ подготавливает и направляет в администрацию района Санкт-Петербурга по месту расположения земельного участка проект распоряжения администрации района Санкт-Петербурга о передаче участка в собственность гражданина.

В проекте распоряжения отражается:

-утверждение границ земельного участка

-площадь земельного участка

-условия (возмездное или безвозмездное) передача участка гражданину

-цена земли

Администрация района Санкт-Петербурга, в трехдневный срок издает распоряжение и направляет его копию в КЗРиЗ.

КЗРиЗ после получения копии распоряжения осуществляет следующие действия:

Обеспечивает кадастровый учет участка.

В трехдневный срок с момента проведения кадастрового учета:

-подготавливает договор в трех экземплярах

-направляет гражданину уведомление

3. В течение трех дней после подписания гражданином договора и получения документа об оплате цены участка направляет в администрацию района Санкт-Петербурга подписанный договор с необходимыми приложениями.

Администрация района Санкт-Петербурга в трехдневный срок с момента получения, подписанного гражданином договора подписывает договор и заявление в ГБР о государственной регистрации перехода прав собственности на участок.

**Предоставление земельного участка на праве аренды**

Предоставление земельных участков на праве аренды является реализацией принципа платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату.\*

Виды договоров аренды земельного участка

-распоряжением КУГИ от 01.03.95 № 102-р «Об утверждении примерного договора аренды земельного участка» - договор аренды, под цели, не связанные с возведением объектов недвижимости.

-распоряжением КУГИ от 12.03.02 № 442-р «Об утверждении формы примерного договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях» - в случаях проведения работ по возведению или реконструкции объектов недвижимости на земельном участке.

-распоряжением КУГИ от 16.04.02 № 684-р «Об утверждении типовой формы договора аренды земельного участка, предоставляемого для проведения изыскательных работ» - данная форма договора применяется в случае возникновения необходимости установления возможности проектирования и строительства на земельном участке.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*Оборот государственного недвижимого имущества и управление государственной собственностью: Справочное пособие / Сост. Л.Г.Фридгант- СПб.: «. Леонтьевский центр», 2004. с.63.

В соответствии со ст.607 ГК РФ объектом договора аренды земельного участка всегда указывается, цель использования земельного участка. В предмете договора аренды земельного участка всегда указывается цель использования земельного участка.

Решение о заключении договора аренды земельного участка на новый срок принимается в порядке, аналогичном порядку принятию решения о предоставлении земельного участка в аренду. При заключении договора аренды на новый срок, условия могут быть изменены по согласию сторон.

Согласно ст. 450 ГК РФ изменение и расторжение договора аренды возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено гражданским кодексом.

**6. Управление и распоряжение жилищным фондом**

Понятие «жилое помещение» определено в ст. 1 Закона Санкт-Петербурга «О жилищной политике Санкт-Петербурга». В качестве жилого Закон рассматривает помещение, предназначенное и пригодное для проживания и зарегистрированное или учтенное органами инвентаризационного учета в качестве жилого.\*

Предназначенность и пригодность для проживания предполагает соответствие помещения существующим санитарным и техническим нормам, установленным для жилого помещения.

В Санкт-Петербурге действует Положение об оценке непригодности жилых домов и жилых помещений для постоянного проживания, утвержденное распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 03.06.94 № 591-р. Решение о непригодности жилого дома (помещения) для постоянного проживания принимается главой администрации соответствующего района Санкт-Петербурга на основании акта, подготовленного межведомственной комиссией.

Действующее законодательство допускает перевод жилых помещений в нежилые и наоборот. Порядок перевода жилых в нежилые определен в Законе Санкт-Петербурга от 28.04.97 № 69-21 «О порядке и условиях перевода жилых домов и жилых помещений в нежилые»

**Понятие жилого фонда**

Согласно ст.1 Закона Санкт-Петербурга «О жилищной политике Санкт-Петербурга» совокупность жилых домов, а так же жилых помещений в других строениях, независимо от форм собственности, находящихся на территории Санкт-Петербурга, образуют жилищный фонд в Санкт-Петербурге.\*\*

**Приватизация жилых помещений**

Согласно ст.1 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской федерации» приватизация жилых помещений – это бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде.\*\*\*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*Оборот государственного недвижимого имущества и управление государственной собственностью: Справочное пособие / Сост. Л.Г.Фридгант- СПб.: «. Леонтьевский центр», 2004. с. 141.

\*\* Там же, с. 146.

\*\*\*Там же, с. 149.

Согласно ст. 7 Закона передачи жилых помещений в собственность граждан оформляется договором передачи, заключенным органом государственной власти, органами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями и гражданином, получающим жилое помещение в собственность.

Порядок заключения данных договоров определен приказом Жилищного комитета мэрии Санкт-Петербурга от 01.07.96 № 32 «О порядке заключения договоров передачи квартир в собственность граждан»

Согласно утвержденной данным приказом инструкции для осуществления своего права на приватизацию жилья граждане обращаются в Центральное городское или районные агентства приватизации с заявлением.

Сотрудник Агентства при приеме заявления проверяет документы, удостоверяющие личность граждан. При этом проверяется так же наличие регистрации или прописки в паспорте.

К заявлению прилагаются следующие документы:

-справка (ф. 9) о прописке

-справка (ф. 7) характеристика жилого помещения

Справки имеют срок годности 30 дней с момента выдачи. Они должны содержать подписи всех должностных лиц и печать паспортной службы.

Договор передачи жилых помещений в собственность граждан заключается на основании распоряжения главы районной администрации или руководителя Жилищного комитета.

П. 2 ст.223 ГК РФ устанавливает, что право собственности на объект недвижимости возникает с момента его регистрации. Применительно к возникновению права собственности на приватизируемые жилые помещения соответствующее правило содержится в ст.7 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской федерации».

Таким образом, после заключения договора приобретатель должен обратится ГБР с заявлением о государственной регистрации права собственности на жилое помещение.

**Список литературы**

Оборот государственного недвижимого имущества и управление государственной собственностью: Справочное пособие / Сост. Л.Г.Фридгант - СПб.: «. Леонтьевский центр», 2004.

Конституция Российской Федерации (1993 г.)

Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) (1994 – часть 1; 1996- част 2; 2001 – часть 3)

Градостроительный кодекс Российской Федерации (1998 г.)

Земельный кодекс Российской Федерации (2001 г.)

Веб сайт Санкт-Петербургского КУГИ: [www.commin.spb.ru](http://www.commin.spb.ru)