

Цыбикова Екатерина Баировна

аспирантка кафедры налогов и налогообложения экономического факультета,
Восточно-Сибирский государственный университет технологий и управления,
г. Улан-Удэ
mrs.tsybikova@gmail.com

О системе управления недвижимым имуществом региона

Аннотация

Недвижимость региона является его имуществом и своего рода базисным капиталом. От эффективного управления недвижимым имуществом во многом зависит состояние регионального бюджета. Однако региональная недвижимость разнородна и не всегда доходна. Как повысить эффективность ее использования? Читайте об этом в статье.

Ключевые слова: недвижимость, региональное имущество, управление недвижимым имуществом, стратегические цели управления

Экономический рост всегда являлся основой для роста уровня жизни в регионе, реализации социальных задач и функций государственной власти, а также создания благ для общества. Обеспечение требуемых темпов экономического роста характеризуется целым рядом условий и факторов, имеющих самую различную природу: экономическую, политическую, социальную, законодательную. С экономической точки зрения, рост экономики в регионах в основном обеспечивается за счет базисных условий, таких, как накопление капитала, прирост стоимости регионального имущества. По нашему мнению, особое место среди таких факторов экономи-

ческого роста региона занимает управление недвижимым имуществом. Недвижимость в различных ее видах и формах представляет собой ресурс, имеющий большое значение и потенциал, и при этом реально участвующий в расширенном воспроизводстве экономики региона и связанном с ним производстве конкурентоспособной продукции (1). В связи с этим важной для изучения является проблема эффективности управления недвижимым имуществом и его влияния на экономический рост региона.

Управление недвижимым имуществом осуществляется государственными, региональными, частными и иными структурами с учетом прина-

длежащие недвижимости, видов имущества и законодательства страны.

Управление недвижимостью региона

Целью управления региональной недвижимостью является:

– обеспечение доходной части бюджета;

– обеспечение социально-экономических условий развития региона;

– обеспечение эффективного использования имущества для воспроизводства национального богатства и роста ВРП.

Выполнение поставленной цели определяется путем решения задач, поставленных перед управляющим органом, а именно:

– создание кадастра объектов и земельных участков;

– прогнозирование и разработка схем развития регионального рынка недвижимости;

– создание системы оценки и переоценки объектов недвижимости;

– создание системы эффективного управления недвижимым имуществом в регионе;

– создание методики оценки эффективности управления недвижимым имуществом.

Управление недвижимым имуществом региона должно быть эффективным, то есть доходы от его использования должны быть выше расходов на содержание и управление. Процесс управления всегда привязан к плановым значениям деятельности субъекта управления. На плановые же показатели наиболее активно влияют такие факторы, как экономическая ситуация в регионе и стратегия его развития, действующее законодательство – федеральное, региональное и местное, уровень социально-экономического развития региона в целом.

Основными проблемами управления недвижимостью региона являются ее разнородность и специфика, расположение недвижимого имущества не в одном определенном месте, а по всей территории региона, а иногда – за его пределами. Сложность процесса управления также обусловлена тем, что управляющий имуществом взаимодействует с большим числом субъектов управления различной организационно-правовой формы, что, в свою очередь, усложняет процесс оборота имущества.

Взаимодействие с различными формами собственности предполагает необходимость использования различных нормативно-правовых актов по виду имущества, различных форм приема-передачи имущества, что в свою очередь усложняет процесс управления.

Специфика недвижимости, влияющая на управление

Процесс управления недвижимым имуществом предполагает его максимальное использование в хозяйственном обороте, повышение совокупных финансовых доходов бюджета, увеличение налоговых поступлений по налогу на имущество физических лиц и земельному налогу, оптимизацию имущественного комплекса по составу.

Таким образом, можно отметить, что система управления имуществом региона – это совокупность взаимодействия нормотворческой, экономической и управленческой деятельности исполнительного органа в сфере управления имуществом региона.

В настоящее время деятельность регионов по управлению имуществом направлена на достижение следующих стратегических целей:

– рост экономического потенциала;

- повышение уровня и качества жизни населения;
- развитие инфраструктуры;
- повышение эффективности государственного управления.

Рассматривая систему управления можно выделить ряд проблем.

В большинстве случаев управление имуществом производится как управление единым комплексом без классификации имущества по типам и видам, характеризующим специфику управления им. Целесообразным видится разделение имущественного недвижимого комплекса на составляющие (управление жилыми зданиями, управление нежилыми зданиями и сооружениями, управление земельными участками) как это представлено на рис. (см. ниже).

Это обосновано тем, что для разных видов имущества требуются разные подходы к управлению, разная инфор-

мация для мониторинга текущего состояния, анализа слабых и сильных сторон и дальнейшего планирования. Для примера, для объектов недвижимости нежилого профиля необходим анализ динамики и тенденции экономической ситуации, степени развития отраслей промышленности, развития малого предпринимательства в регионе, а земельных участков сельскохозяйственного назначения – ситуация на агропромышленном рынке. Такое разделение позволило бы осуществлять контроль над управлением данным видом имущества более детально и выработать определенный инструментарий и методiku по его управлению.

Объекты социального назначения в составе недвижимости региона

Следующая проблема заключается в том, что в большинстве случаев массив имущества региона состоит



Рис. Объектная система управления имуществом комплексом

из мало доходных объектов имущества, использовавшихся и предназначенных для определенных отраслей промышленности. Крайне редко регион является собственником коммерческой собственности. Кроме того, имущество региона состоит, как правило, из достаточно изношенного массива объектов недвижимости, который требует либо перепрофилирования, либо капитального ремонта, что значительно усложняет процесс управления. Также в комплексе регионального имущества большую долю составляют объекты социального назначения: объекты здравоохранения, образовательные учреждения. Такие объекты по сути своей являются экономически мало доходными, но при этом имеют значительный социальный эффект, заключающийся в обеспечении населения медицинской помощью и доступностью образования, что является основной задачей государства. Сложность управления таким видом имущества заключается в том, что таким зданиям предъявляются повышенные требования безопасности и

гигиеничности. Но с учетом большого «человекопотока» эти здания и сооружения подвергаются большему износу, что, в свою очередь, повышают издержки по их содержанию.

Вывод

По нашему мнению, задача региональных органов власти заключается в создании эффективной системы управления недвижимостью, которая раскрыла бы положительный потенциал всех видов имущества, их комбинаций для обеспечения положительного роста региональной экономики без нарушения социальных и экологических норм. Это должно быть осуществлено на основе возможностей, которыми располагают региональные органы власти.

Литература

1. Михеев А.А. Методология управления собственностью в экономической системе региона: Автореф. дис. ... д-ра экон. наук. – СПб, 2009. – 40 с.

рп

Ekaterina B. Tsybikova

Postgraduate Student of the Chair of Taxes and Taxation of Economic School, Eastern Siberia State University of Technology and Management, Ulan-Ude

On a Property Management System of a Region

Abstract

A property of a region is its property and, to a certain degree, its basis capital. A status of a regional budget depends on an effective management of the real property. But the regional real property is heterogeneous and not always profitable. How to increase an effectiveness of its usage? Read more in the Article.

Keywords: regional property, real property management, strategic targets of management