

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования «Национальный исследовательский
Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского»

А.В. Купцов
Н.С. Соменкова

УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ

Учебно-методическое пособие

Рекомендовано
методической комиссией Павловского филиала ННГУ
для студентов ННГУ, обучающихся по направлению подготовки
«38.03.04. Государственное и муниципальное управление»

Павлово
2020

УДК 34.347
ББК 67.404
К-92

К-92 Купцов А.В., Соменкова Н.С. УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ: Учебно-методическое пособие. - Нижний Новгород: ННГУ им. Н.И. Лобачевского, 2020. – 60 с.

Рецензент: к.э.н., доцент **Удалов А.С.**

В учебно-методическом пособии рассмотрены понятие и виды собственности, органы управления государственной и муниципальной собственностью, формы управления собственностью. Также в пособии отражаются подходы к приватизации и национализации объектов собственности.

Особое внимание уделено подходам по оценке объектов недвижимости, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Содержит контрольные вопросы, итоговое тестовое задание.

Пособие предназначено для студентов Павловского филиала ННГУ им. Н.И. Лобачевского, обучающихся по направлению подготовки «38.03.04. Государственное и муниципальное управление» для занятий по дисциплине «Управление государственной и муниципальной собственности».

Ответственный за выпуск:
председатель учебно-методической комиссии
Павловского филиала ННГУ
к.э.н., доцент **Н.А. Ягунова**

УДК 34.347
ББК 67.404

© Нижегородский государственный
университет им. Н.И. Лобачевского, 2020

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
Тема 1. Понятие категории «собственность», формы собственности.....	6
Тема 2. Цели, задачи и органы управления собственностью.....	10
Тема 3. Государственное управление объектами недвижимости.....	15
Тема 4. Оценка объектов недвижимости – как форма управления собственностью.....	21
Тема 5. Подходы к оценке объектов государственной и муниципальной собственности.....	24
Тема 6. Приватизация и национализация объектов государственной и муниципальной собственности.....	31
Тема 7. Банкротство унитарных предприятий.....	35
Итоговый тест.....	52
Вопросы к экзамену.....	57
Список литературы.....	59

ВВЕДЕНИЕ

Учебно-методическое пособие «Управление государственной и муниципальной собственностью» предназначено для студентов Павловского филиала ННГУ им. Н.И. Лобачевского, обучающихся по направлению подготовки «38.03.04. Государственное и муниципальное управление».

В учебно-методическом пособии рассмотрены понятие и виды собственности, органы управления государственной и муниципальной собственностью, формы управления собственностью. Также в пособии отражаются подходы к приватизации и национализации объектов собственности.

Особое внимание уделено подходам по оценке объектов собственности, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Пособие содержит контрольные вопросы, задания для самостоятельной работы студентов и итоговое тестовое задание.

Структура пособия представляет собой перечень логично связанных между собой тем.

Целью освоения дисциплины является овладение заданными компетенциями, формирование экономических знаний, умений и навыков в сфере управления собственностью.

Процесс изучения дисциплины «Управление государственной и муниципальной собственностью» направлен на формирование следующих компетенций: ОПК-1, ПК-24.

ОПК-1 – владение навыками поиска, анализа и использования нормативных и правовых документов в своей профессиональной деятельности.

В результате освоения дисциплины обучающийся должен:

- знать базовые аспекты права, понятие и сущность нормативных актов; организацию и особенности правовой системы РФ; юридическую терминологию в данной области; особенности применения норм права в данной области юриспруденции;

- уметь анализировать правовую информацию; работать с нормативно-правовыми актами, осуществлять поиск правовой информации по необходимым вопросам;
- владеть способностью понимать содержание нормативно-правовых актов; навыками толкования юридических норм; навыками работы с юридическими документами.

ПК-24 - владение технологиями, приемами, обеспечивающими оказание государственных и муниципальных услуг физическим и юридическим лицам.

В результате освоения дисциплины обучающийся должен:

- знать технологии, приемы, обеспечивающие оказание государственных и муниципальных услуг физическим и юридическим лицам;
- уметь применять на практике технологии, приемы, обеспечивающие оказание государственных и муниципальных услуг физическим и юридическим лицам;
- владеть практическими навыками применения технологии, приемы, обеспечивающие оказание государственных и муниципальных услуг физическим и юридическим лицам.

ТЕМА 1. Понятие категории «собственность», формы собственности.

Наиболее основательно исследованы вопросы собственности К. Марксом и Ф. Энгельсом. С непродвинутой позиции, как того и требует подлинная наука, следует отметить, что К. Марксу и его сподвижникам принадлежит наибольший вклад в решение данной проблемы.

Еще до него одну из первых попыток выполнить эту задачу предпринял Прудон. Его первое произведение так и называлось: "Что такое частная собственность?" По оценке К. Маркса, оно *"является безусловно самым лучшим его произведением. Оно составило эпоху, если не новизной своего содержания, то хотя бы новой и дерзкой манерой говорить старое"*.

Но в том же письме И. Б. Швейцера, Маркс резко раскритиковал Прудона за его попытку представить буржуазную собственность в виде некоего независимого отношения, за смешение экономического и юридического аспекта.

"Стремиться дать определение собственности, — писал Маркс, — как независимого отношения, как особой категории, как абстрактной и вечной идеи, значит впасть в метафизическую и юридическую иллюзию"

В противоположность Прудону Маркс отмечал, что на вопрос: что она (собственность) такое? — *"можно ответить только критическим анализом политической экономии, обнимающей совокупность этих отношений собственности не в их юридическом выражении как волевых отношений, а в их реальной форме, т.е. как производственных отношений. Но так как Прудон связывал всю совокупность этих экономических отношений с общим юридическим представлением "собственность", то он и не мог выйти за пределы того ответа, который дал Бриссо еще до 1789 г. в тех же словах и в подобном же сочинении: "Собственность — это кража"?"*

По его мнению, подлинно научный анализ собственности предполагает прежде всего раскрытие связи собственности и материального производства.

"... Ни о каком производстве, — писал К. Маркс, — а стало быть, и ни о каком обществе не может быть речи там, где не существует никакой формы собственности, — это тавтология".

В науке, стоящей на позициях марксизма, принято различать материальные и идеологические отношения собственности. Первые — это производственные (экономические) отношения, взятые в их целостности: *"... определить буржуазную собственность, — по К. Марксу, — это значит не что иное, как дать описание всех общественных отношений буржуазного производства"*.

В качестве экономической категории собственность представляет собой общественные отношения непосредственного производства и неотделимые от них общественные отношения распределения, обмена (обращения) и потребления.

"Всякое производство есть присвоение индивидом предметов природы в рамках определенной формы общества и посредством нее. В этом смысле будет тавтологией сказать, что собственность (присвоение) есть условие производства".

Как идеологическое отношение — *"собственность в классовом обществе есть"*, по мысли Маркса, *"юридическое выражение производственных отношений"*. В качестве юридической категории собственность представляет собой отношения владения, пользования и распоряжения объектом собственности, отражающие общественные отношения производства, распределения, обмена и потребления, закрепляемые в нормах права.

По традиции, восходящей к работам Г. В. Плеханова, идеологические отношения собственности обозначаются также понятием *"имущественные отношений"*. В отличие от юридического выражения производственных отношений, имущественные отношения могут выражать производственные отношения не только через нормы права, но и через нормы морали, принимать форму обычаев, правил простой справедливости и т. п.

Сущность всей совокупности производственных отношений (основу производственных отношений) составляет форма собственности на средства производства — отношения между людьми по поводу средств производства. Будучи общественным способом присвоения людьми средств производства, собственность на них обуславливает собой общественный способ присвоения людьми производимой продукции. Она составляет внутреннюю основу всей совокупности производственных отношений, так или иначе проявляется в этих отношениях.

В доперестроечный период в нашей науке, стоящей на позиции марксизма, прочно утвердилась схема: социальное равенство людей в их взаимном отношении к средствам производства; т.е. присвоение, единственным критерием которого является живой труд, утверждает себя как общественная собственность. Отсюда равенство всех людей и всеобщая благодать. А в случае, если одним (собственником) присваивается труд другого (не собственника), утверждает себя частная собственность. И поэтому отсюда неравенство, унижение и эксплуатация одних другими.

По мнению марксистской научной школы, непосредственное закрепление, определяющее историческую специфику производственных отношений, а вместе с ними и всей системы общественных отношений, форма собственности на средства производства находит в общественном способе соединения работника (рабочей силы) со средствами производства.

Форма собственности — это вид собственности, принадлежность разнообразных объектов собственности субъекту единой природы.

Согласно п.2 ст.8 Конституции, в Российской Федерации признаются и равным образом защищаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

Аналогичное положение закреплено в ст.212 ГК РФ.

В государственной собственности РФ находится:

- имущество органов власти и управления РФ;
- ресурсы континентального шельфа и морской экономической зоны;
- культурные и исторические ценности общегосударственного значения;
- средства бюджета РФ;
- государственные банки;
- золотой запас, алмазный и валютный фонды;
- страховые, резервные и иные фонды.

В государственной собственности РФ и ее субъектов:

- средства производства в промышленности;
- предприятия транспорта, связи, информатики, топливно-энергетического комплекса и иные предприятия;

• иное имущество, включая государственную казну РФ и субъектов. *В собственности субъектов РФ:*

- имущество их органов власти и управления;
- культурные и исторические ценности народов, ее населяющих;
- средства соответствующего бюджета;
- предприятия, имущественные комплексы и иное имущество, обеспечивающее самостоятельность субъектов РФ.

Определено было также и что составляет муниципальную собственность.

Положения этого закона конкретизированы постановлением Верховного Совета ФЗ №3020-1 от 27.12.91 г, "О разграничении государственной собственности в РФ на федеральную собственность, государственную собственность республики, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность".

К федеральной собственности (исключительно) отнесены пять видов объектов:

- объекты, составляющие основу национального богатства страны;
- объекты, необходимые для обеспечения функционирования федеральных органов власти и управления и решения общероссийских задач;
- объекты оборонного производства;

- объекты отраслей, обеспечивающих жизнедеятельность народного хозяйства России в целом и развитие других отраслей народного хозяйства;
- прочие объекты (предприятия фармацевтической промышленности, медико-биологических препаратов, по производству спиртовой и ликероводочной продукции). Виды собственности на землю, ее недра, водные ресурсы, лесные фонды, растительный и животный мир определяются в соответствии с законодательством РФ (Земельный и другие кодексы).

Определена была и другая группа объектов федеральной собственности, которая могла быть передана, а могла и не передаваться в собственность субъектов РФ.

К *муниципальной собственности* отнесены объекты, находящиеся в оперативном управлении местных администраций: жилищный и нежилой фонды, объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие их предприятия, городской пассажирский транспорт, включая метрополитен. Предприятия розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания, оптово-складские мощности, предприятия ПТК. Учреждения и объекты здравоохранения, за исключением областных больниц и диспансеров, народного образования, кроме некоторых спецшкол, культуры и спорта. В состав муниципальной собственности входят предприятия и объекты общественного питания, учреждения образования, здравоохранения, культуры и спорта, находящиеся в ведении Министерства сельского хозяйства, за исключением закрытой сети, все предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, находящиеся в ведении министерств, ведомств, государственных предприятий.

В соответствии с постановлением Правительства №3020-1 объекты государственной собственности, не указанные в федеральном или муниципальном перечне, передаются в собственность субъектов РФ.

Контрольные вопросы:

1. Дайте определение категории «собственность».
2. Как определял собственность К.Маркс?
3. Что такое форма собственности? Назовите формы собственности.
4. Какие группы объектов собственности относятся исключительно к федеральной?
5. Приведите примеры муниципальной собственности, на примере своего муниципального образования.
6. На какие виды собственности делится государственная собственность?

ТЕМА 2. Цели, задачи и органы управления собственностью.

Государственное управление собственностью представляет собой одну из форм управленческой деятельности государства, т.е. такую организационно-распорядительную и исполнительную деятельность на основе законов и правовых актов, которая направлена на регулирование отношений между человеком, группой или сообществом людей (субъектом), с одной стороны, и любой субстанцией материального или духовного мира (объектом) — с другой, заключающегося в постоянном или временном, частичном или полном отчуждении, отсоединении, присвоении объекта субъектом.

Схему взаимодействия органов управления государственной собственностью можно представить следующей схемой (см.рис.1.)



Рис.1. Схема управления государственной собственностью в РФ.

В качестве **ключевых** выделяют следующие цели:

1. Оптимизация структуры государственной собственности в интересах обеспечения устойчивых предпосылок для экономического роста.
2. Вовлечение максимального количества объектов государственной собственности в хозяйственный оборот
3. Использование государственных объектов в качестве инструмента для привлечения инвестиций в реальный сектор экономики
4. Увеличение доходов бюджетов всех уровней на основе эффективного управления государственной собственностью

Рис.2 Ключевые цели управления собственностью.

Методы управления государственной собственностью — это совокупность

-способов, приемов и операций (общее: инструментов) управленческой деятельности для решения задач и достижений на этой основе ключевых целей.

Методы управления на общегосударственном, или макроэкономическом уровне могут выступать в роли самих себя, т.е. действительно как методы согласно определению.

- на микроуровне и в конкретных ситуациях — уже в качестве способа, инструмента или функции управления.

Например, в теории менеджмента есть классический набор функций управления: "прогнозирование, постановка целей и формирование стратегии их достижения, планирование, принятие решений, контроль, анализ и оценка результатов. На уровне государства или его субъекта каждая из них вырастает в целую область деятельности, предстает в качестве метода управления.

Исходя из сложившейся практики, можно говорить о двух группах методов управления государственной собственностью (см.рис.3)

Методы управления гос.собственностью

- совокупность способов, приемов и операций управленческой деятельности для решения задач и достижения на этой основе ключевых целей.



Рис.3. Методы управления государственной собственностью.

Под *административными методами управления* вообще следует понимать способы и формы управления, в основе которых лежит жесткое администрирование, распорядительство, опирающиеся на приказы, распоряжения, спускаемые сверху установленные административные методы управления называют также директивными, т.е. основанные на том, что субъект управления, управляющий орган вырабатывает директивные команды, распоряжения, подлежащие неукоснительному исполнению со стороны объекта управления, подчиненных субъекту лиц. Административные методы известны в истории как "метод кнута".

Когда речь идет о государственной собственности, то правомерно утверждать, что административные методы управления являются определяющими. Они преобладают над косвенными (экономическими) методами, также применяемыми государством, хотя порой и вынужденно, в управлении государственным сектором экономики и социальной сферой.

Являясь одним из участников рынка и используя административные методы в отношении государственной собственности, государство обеспечивает свои интересы и интересы рыночного хозяйства в целом. Отрицательной стороной является поддержание на плаву фактических банкротов за счет бюджетных дотаций, всякого рода льгот, субсидий и т.д.

Можно отметить множество конкретных форм административного (прямого) управления государственной собственностью:

1. Прямое воздействие государства на ее параметры: массовая приватизация государственного имущества.

2. Прямое определение параметров производства в рамках государственного заказа и отчисления части прибыли в государственный бюджет.

3. Директивное изъятие части государственного имущества у одного хозяйствующего субъекта и передача его другому.

4. Установление административного режима по отношению к экономическим монополиям и олигополиям, т.е. установление границ поведения.

5. Консервация части национальных ресурсов, прямой запрет пользования экологически грязным оборудованием и технологией.

6. Ограничения для руководителей унитарных предприятий и учреждений по распоряжению имуществом.

Это лишь несколько примеров. Формы административного воздействия на государственную собственность могут быть самыми различными.

Вообще говоря, разграничение между административными и экономическими методами в определенной мере условно. Любой экономический регулятор содержит в себе элементы администрирования. Допустим, предоставило государство субъектам федерации право сдавать в аренду федеральную недвижимость, но ежегодно устанавливает для них бюджетное задание по арендным поступлениям и жестко контролирует этот процесс. В целом установление порядка неналоговых поступлений от управления госимуществом в бюджеты — инструмент экономический, но чтобы его применить нужны административные решения. Контроль за неналоговыми поступлениями — действие административное, но оно предполагает установление определенного режима арендных отношений, побуждающего развитие предпринимательства.

Таким образом, в смешанной рыночной экономике возможно, а порой и необходимо применение и экономических (косвенных) методов управления государственной собственностью. В отличие от административных методов, они *непосредственно привязаны к рыночной системе хозяйствования, подразумевают использование рыночных инструментов воздействия на интересы участников. Экономические методы основываются на правильном использовании экономических законов производства и по способам воздействия известны как "метод пряника"*.

К экономическим методам относят *прогнозирование, разработку стратегий, бизнес-планирование* и ряд других.

Примеры конкретных форм экономических методов управления государственной собственностью:

1. Определение годовых объемов производства предприятиям в рамках государственного заказа. С одной стороны, это административный подход:

предприятие обязано выполнять установленный объем государственного заказа, так как под это предусмотрено финансирование из соответствующего бюджета. А с другой стороны, государственный заказ (казенные заводы не в счет), как правило, меньше производственных возможностей отрасли или отдельного унитарного предприятия. То есть предприятию предоставляется хозяйственная самостоятельность в выборе партнеров на рынке сырья, финансов и потребителей готовой продукции.

2. Научным организациям, учреждениям образования, здравоохранения, культуры и искусства, предприятиям железнодорожного транспорта государством предоставлена самостоятельность по передаче закрепленного за ними государственного недвижимого имущества в аренду другим юридическим лицам, предпринимателям. А получаемые от этого средства направляются на внутреннее развитие этих организаций, учреждений и предприятий.

К этому следует отнести и введение платного образования в государственных высших учебных заведениях, платных услуг в государственных учреждениях здравоохранения и т.д. А ведь при этом используется государственное имущество и оборудование.

Контрольные вопросы:

1. Дайте определение государственному управлению собственности.
2. Какие органы государственной власти принимают участие в управлении государственным имуществом?
3. Какому министерству подотчетно Росимущество?
4. В чем отличие экономических методов управления собственностью от административных?
5. Приведите примеры административных методов управления собственностью.
6. Назовите примеры экономического управления собственностью.

ТЕМА 3. Государственное управление объектами недвижимости.

Недвижимость, как это следует из приведенного определения, обладает характеристиками материальной, экономической и правовой категорий. Как материальная категория недвижимость — наиболее фундаментальный и основательный товар из всех существующих. Достаточно указать в качестве объекта недвижимости на земельный участок, дом, квартиру, чтобы сразу же столкнуться с их физическими характеристиками, включающими данные о размерах и форме, о поверхностном слое земельного участка, подъездных путях, окружающей среде, коммунальных услугах, неудобствах и опасностях (см.рис.4).

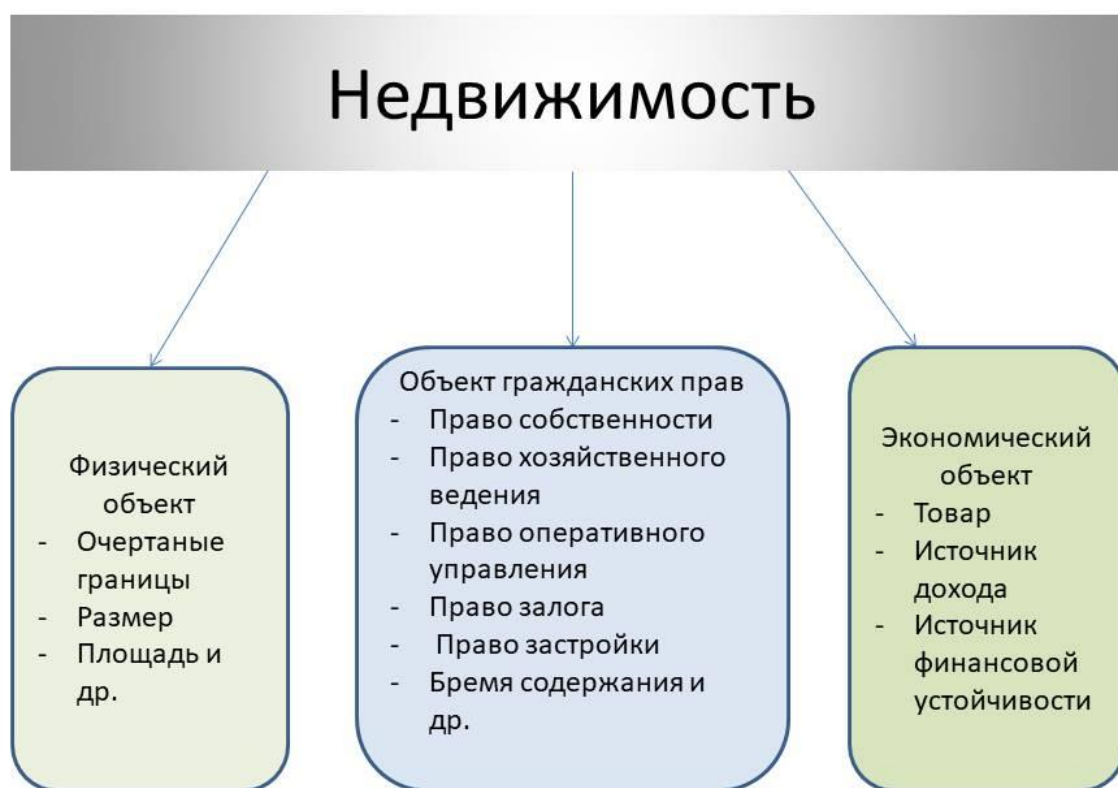


Рис.4. Характеристики объектов недвижимости.

Физические характеристики объекта недвижимости образуют не только свойства недвижимости как материальной категории. Их совокупность определяет экономическое содержание недвижимости, включающее общественную полезность как основу для выступления объекта в виде товара, источника дохода собственника, фактора финансовой устойчивости собственника.

При определении экономического содержания недвижимости в литературе обоснованно подчеркиваются общие для всех объектов недвижимости свойства.

Это — полезность, долговечность, износ, разнородность, уникальность и неповторимость.

Долговечность объектов недвижимости проявляется в относительной вечности земли, зданий и сооружений, в длительности нормативных сроков службы от 15 до 150 лет. В течение многих лет существуют предприятия как имущественные комплексы. Потеря пригодности объектов недвижимости чаще всего связана с износом. Физический износ показывает степень изменения физических свойств объектов недвижимости за какой-либо период времени. Моральный износ является следствием возникновения новых требований к зданиям, сооружениям. Внешний износ — результат воздействия на объект недвижимости окружающей среды.

Привлекательность объекта недвижимости определяется его уникальностью и неповторимостью, обусловленными различиями в местоположении, линии горизонта, качестве строительных работ, исполнении строительных работ и многих иных факторов.

Указанные качества обуславливают свойство недвижимости иметь стоимость, определяемую затратами на создание и реализацию конкретного объекта и выражающуюся в его цене. В упомянутом учебнике по управлению государственной собственностью понятие стоимости применительно к объектам недвижимости дифференцируется на стоимость в обмене, пользовании, инвестиционную стоимость. Ликвидность недвижимости рассматривается как возможность быстро и без потерь продать ее объекты по реальной рыночной цене в течение как можно меньшего срока.

В качестве важной экономической характеристики недвижимости можно рассматривать доходность — отношение дохода, полученного от продажи или использования объекта недвижимости, к инвестициям в него. Этот показатель применяется по отношению к прибыльной недвижимости в случае продажи или сдачи объекта в аренду, при фрахте судов и лизинге оборудования.

Надо сказать, что большинство экономических характеристик недвижимости реализуется только в условиях существования рынка недвижимости — сложной структуры, включающей экономические, организационные и правовые факторы. Дополнительные характеристики государственной недвижимости (рис.5).



Рис.5. Дополнительные характеристики объектов недвижимости.

К недвижимости **по происхождению** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого строительства.

Кроме недвижимости по происхождению, в России существует «**недвижимость по закону**». К ней относят подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Уникальность земли как объекта недвижимости дает основание для классификации земельных участков по множеству критериев. В качестве примера приведем две наиболее известные классификации.

1. По функциональному назначению:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения;
- земли особо охраняемых территорий;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;

- земли запаса.

2. По уровню хозяйственного развития:

- земельные участки, предназначенные под строительство;

- земельные участки, находящиеся под объектами незавершенного строительства;

- земельные участки под построенными объектами, парками, лесами, подлежащими сносу ветхими постройками или под объектами, выводимыми из населенных пунктов по экологическим или градостроительным требованиям;

- свободные земельные участки.

Согласно Земельного Кодекса ст.9 к ведению Федерации относятся:

- установление основ федеральной политики в области регулирования земельных отношений;
- установление ограничений прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, а также ограничений оборотоспособности земельных участков;
- государственное управление в области осуществления мониторинга земель, государственного земельного контроля, землеустройства и ведения государственного земельного кадастра;
- установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд;
- резервирование земель, изъятие для нужд РФ;
- разработка и реализация федеральных программ использования и охраны земель;
- иные полномочия.

Ст.11 определяет полномочия муниципального образования в сфере управления земельными участками.

Полномочия органов МСУ следующие:

- изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- установление с учетом требований законодательства РФ правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований;
- разработку и реализацию местных программ использования и охраны земель;
- управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;
- иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Основными функциями государственного управления использованием и охраной земель являются:

1) Организация землеустройства.

Землеустройство - мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, **образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство)**, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства.

2) Проведение государственного кадастрового учета с целью регистрации прав и создания соответствующей налогооблагаемой базы.

Государственный кадастровый учет земельных участков - *описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков*, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.

3) Кадастровая оценка земли.

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость) ответственно за проведение и организацию кадастровой оценки земли, который необходим для того, чтобы обеспечить соответствующую фискальную составляющую у государства.

4) Контроль за использованием и охраной земли.

Основная задача государственного контроля за использованием и охраной земель – обеспечение исполнения земельного законодательства, соблюдения установленных требований (норм, правил, нормативов), выполнения мероприятий по охране земель органами государственной власти, местного самоуправления, юридическими лицами, их должностными лицами, а также гражданами.

Цель государственного земельного контроля - сохранение земли как природного ресурса, основы жизни и деятельности граждан России.

5) Мониторинг земель.

Мониторинг земель - это **система наблюдений** (съёмки, обследования и изыскания) **за состоянием земель**. Объектами мониторинга земель являются все земли РФ.

Составная часть государственного мониторинга земель - мониторинг плодородия земель сельскохозяйственного назначения, как предусматривает ст. 16 Федерального закона «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения». Пользователи земель

обязаны регулярно отчитываться о наличии и качественном состоянии своих земель в соответствии с правилами ведения мониторинга, установленными федеральными нормативными правовыми актами и нормативными актами соответствующих субъектов РФ.

Контрольные вопросы:

1. Какие Вы знаете свойства недвижимости как экономической категории?
2. Назовите виды недвижимости «по закону».
3. Как можно классифицировать земельные участки?
4. Назовите основные полномочия муниципального образования в сфере управления земельными участками.
5. Какие функции реализует государство при управлении и использовании земельных участков?
6. Что является целью государственного земельного контроля?

ТЕМА 4. Оценка объектов недвижимости – как форма управления собственностью.

Одним из важнейших условий государственного и муниципального управления объектами недвижимости является их денежная оценка. Причины заключаются не только в возможности получения как можно больших сумм при использовании объектов недвижимости, но и точной определенности цены объекта и устранение условий для коррупционной деятельности.

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки **рыночной или иной стоимости** (в соответствии с ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" ФЗ №135). Т.е. оценка - это процесс и результат.

Целью оценки (с позиции оценщика) является определение необходимого стандарта стоимости.

Общая структура нормативно-правового регулирования оценочной деятельности показана на рис.6.

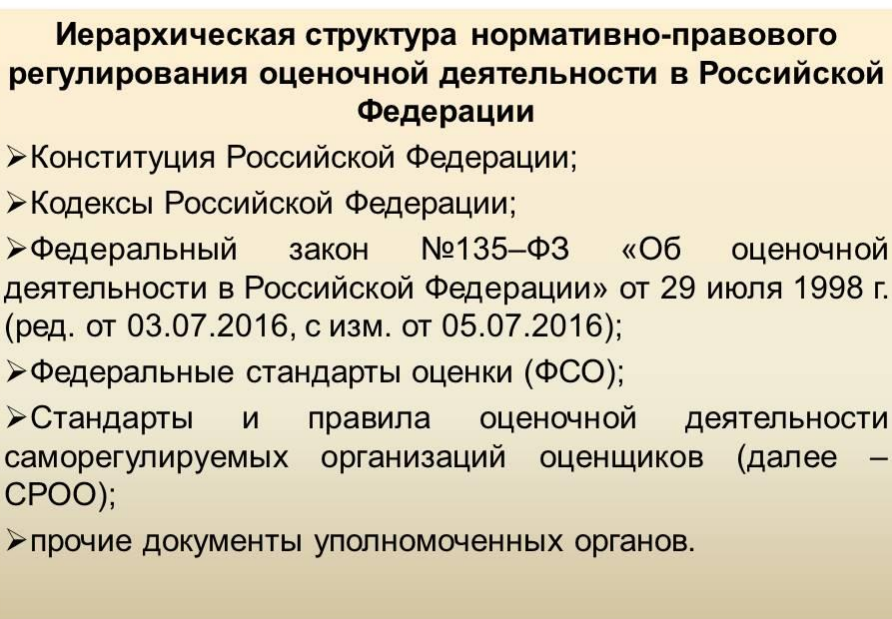


Рис. 6. Иерархическая структура нормативно-правового регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации

В ФСО «Цель оценки и виды стоимости» указаны два вида стоимости: рыночная и отличная от рыночной.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть продан на рынке.

1. Заключение сделки происходит в конкретный срок.
2. Существуют открытый и конкурентный рынок для оцениваемой недвижимости.
3. Покупатель и продавец действуют благоразумно и располагая всей необходимой информацией.
4. Цена не испытывает влияния со стороны неправомерного воздействия.

Стоимость, отличная от рыночной стоимости может быть следующей:

- ✓ стоимость объекта оценки с ограниченным рынком;
- ✓ **стоимость замещения объекта оценки;**
- ✓ **стоимость воспроизводства объекта оценки;**
- ✓ стоимость объекта оценки при существующем использовании;
- ✓ **инвестиционная стоимость объекта оценки;**
- ✓ стоимость объекта оценки для целей налогообложения;
- ✓ **ликвидационная стоимость объекта оценки;**
- ✓ утилизационная стоимость объекта оценки;
- ✓ специальная стоимость объекта оценки;
- ✓ кадастровая стоимость.

Оценка объектов недвижимости, находящихся в государственной и муниципальной собственности, обязательна в следующих случаях:

1. при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в аренду или доверительное управление;
2. при использовании объектов оценки в качестве предмета залога;
3. при продаже или ином отчуждении объектов оценки;
4. при переуступке долговых обязательств, связанных с указанными объектами оценки;
5. при передаче объектов оценки в качестве вклада в Уставные капиталы, Фонды юридических лиц;
6. при возникновении спора о стоимости объекта оценки.

К оценщику предъявляется ряд требований:

1. Наличие диплома, подтверждающего квалификацию оценщика;
2. Вступление в СРО оценщиков (внесение членского взноса);
3. Наличие договора о страховании гражданской ответственности (страхователь СРО);
4. Неразглашение конфиденциальной информации, полученной от заказчика;

5. Своевременное составление (в письменной форме) и передача заказчику отчета об оценке объекта;
6. Независимость и объективность.

Оценка недвижимости базируется на использовании методов, основанных на трех методологических подходах:

-сравнительном;

-затратном;

-доходном.

Контрольные вопросы:

1. Назовите причины осуществления оценочной деятельности при управлении государственной и муниципальной собственности?
2. Какие нормативные документы регламентируют оценочную деятельность?
3. В каких случаях обязательно проводится оценка объектов государственной и муниципальной собственности?
4. Что необходимо для ведения оценочной деятельности?
5. Назовите стоимости отличные от рыночной.
6. Какие подходы используются при оценке объектов недвижимости?

ТЕМА 5. Подходы к оценке объектов государственной и муниципальной собственности.

Сравнительный подход к оценке объектов недвижимости.

Основным принципом сравнительного подхода является принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за конкретный объект сумму больше, чем необходимую для приобретения сходного объекта недвижимости.

В рамках данного подхода чаще используется метод сравнения продаж. Алгоритм применения этого метода показан на рис.7.

Сравнительный подход оценки недвижимости

Основывается на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.



Рис.7. Этапы оценки объектов недвижимости методом сравнения продаж.

При реализации этих этапов важно правильно внести корректирующие поправки, которые бывают двух видов (рис.8).



Рис.8. Классификация поправок в методе сравнения продаж.

Затратный подход к оценке объектов недвижимости.

Данный подход базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за возможное создание объекта аналогичной полезности.

Необходимое условие для использования затратного подхода – точная детальная оценка и строительство идентичного объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Алгоритм проведения оценки с помощью затратного подхода показан на рис.9.

Затратный подход оценки недвижимости

Данный подход базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за возможное создание объекта аналогичной полезности.

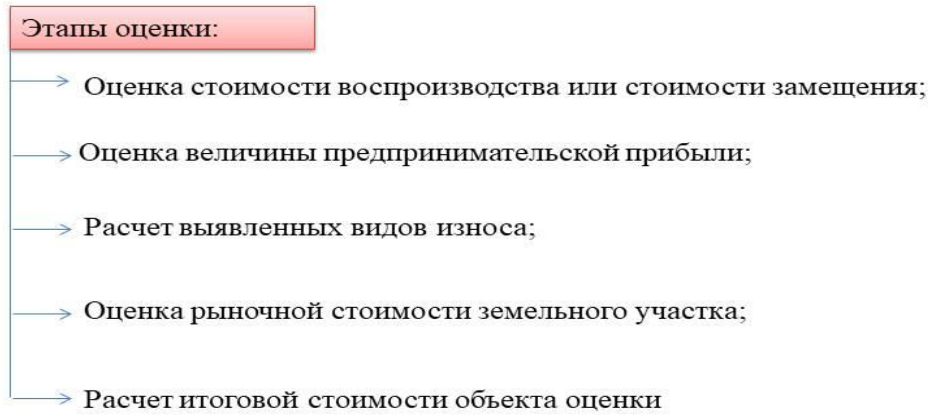


Рис.9. Этапы применения затратного подхода.

Применение затратного подхода предпочтительнее, а иногда и единственно возможно в случаях:

- когда оцениваются новые или недавно построенные объекты;
- когда необходимо определить вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка;
- когда необходимо технико-экономическое обоснование нового строительства;
- для оценки объектов НЗС;
- для оценки в целях страхования;
- для оценки в целях выделения объектов налогообложения.

Доходный подход к оценке объектов недвижимости.

Основан на представлении о том, что стоимость объекта недвижимости зависит от возможности получения дохода, который может быть извлечен собственником из самого факта владения объектом (в виде арендной платы или перепродажи в будущем).

Этот подход заключается в определении текущей стоимости будущих чистых доходов от объекта оценки (с учетом фактора времени). Классификация подхода показана на рис.10.

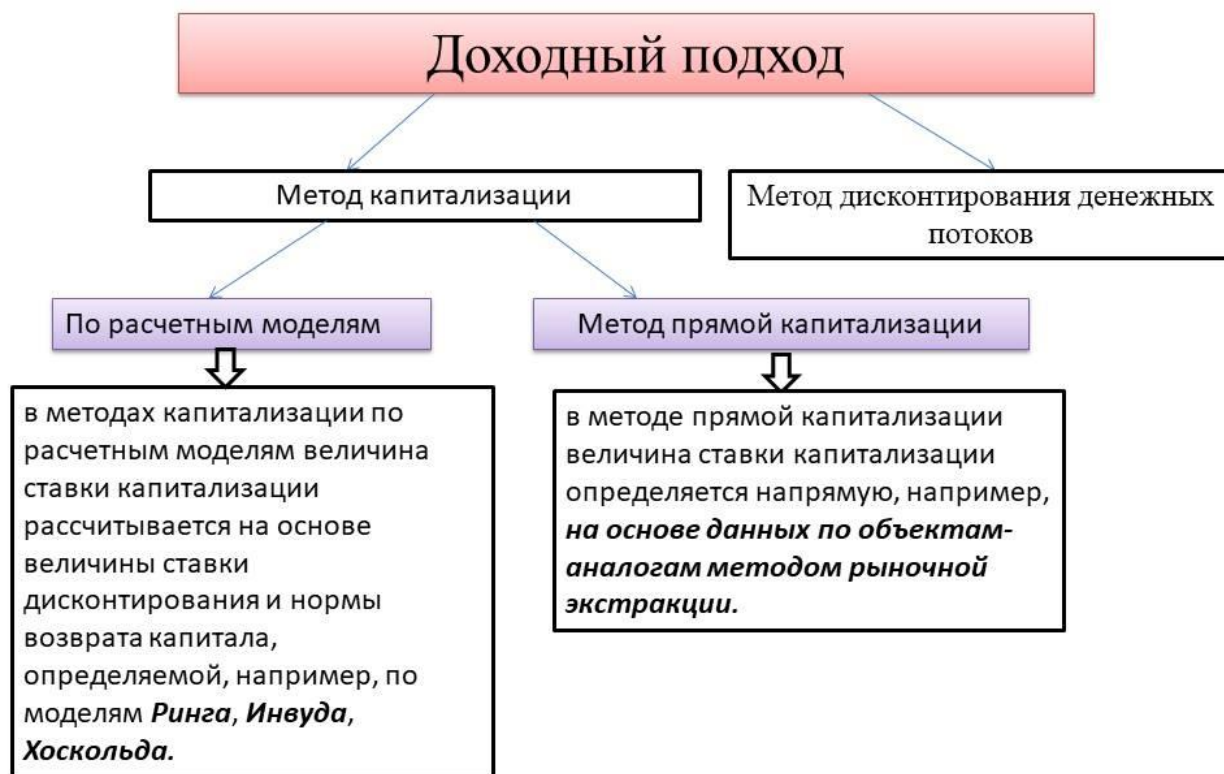


Рис. 10. Варианты использования доходного подхода.

На практике широко используется метод капитализации с применением расчетных моделей. Особенности расчета стоимости объекта по моделям отражены на рис.11.

Определение нормы возврата капитала по расчетным моделям

Метод Ринга – метод расчета нормы возврата капитала. Предусматривается возмещение инвестированного капитала равными суммами:

$$\Gamma_1 = \frac{1}{T_H}$$

Метод Хоскольда – метод расчета нормы возврата капитала. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке:

$$\Gamma_1 = \frac{r_f}{(1+r_f)^n - 1},$$

r_f - безрисковая ставка.

Метод Инвуда – метод расчета нормы возврата капитала. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по ставке, равной требуемой норме доходности (норме отдачи) на собственный капитал:

$$\Gamma_1 = \frac{r_e}{(1+r_e)^n - 1},$$

r_e - ставка доходности.

Норма возврата капитала (норма возврата) – величина ежегодной потери стоимости капитала за время ожидаемого периода использования объекта.

Рис.11. Определение нормы возврата капитала по расчетным моделям.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков – метод расчета стоимости, основанный на приведении (дисконтировании) будущих денежных потоков доходов и расходов, связанных с объектом недвижимости, в том числе от его продажи в конце прогнозного периода, к дате, на которую определяется стоимость. Общая формула расчета имеет следующий вид (при возникновении денежных потоков в конце периода):

$$\sum \frac{CF_t}{(1+i)^t} + \frac{C_r}{(1+i)^n}$$

C_r – цена реверсии,
 CF_t - будущий поток доходов в момент времени t ,
 i – ставка дисконтирования потоков,
 n – нормативный срок службы объекта оценки.

Рис.12. Метод дисконтированных потоков.

Рассмотрим пример использования доходного при управление муниципальной собственностью.

Задача №1

Определить наиболее эффективный способ использования объекта недвижимости. Все варианты являются физически осуществимыми. Также все три варианта могут быть экономически целесообразны.

№ п/п	Показатели	Офис	Ресторан/Кафе	Магазин
1	Площадь, м ²	200		
2	Рыночная ставка аренды, руб./м ² за год	12000	10000	9000
3	Операционные расходы, руб./м ² за год	3000	2000	3000
4	Ставка капитализации, %	20	18	17
5	Потери от недоиспользования, %	25	20	10
6	Расходы на ремонт, руб./м ² за год	6000	5000	4000

Алгоритм решения:

1. Определяем ПВД (потенциальный валовой доход)

$$\text{ПВД} = S * C_a$$

S – площадь

C_a – арендная ставка за 1 м²

2. Определяем ДВД (действительный валовой доход)

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери от недоиспользования}$$

3. Определяем ЧОД (чистый операционный доход)

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} - \text{Р}$$

ОР – операционные расходы

Р - расходы на реконструкцию или ремонт

4. Определяем стоимость объекта недвижимости

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{R_{\text{кап}}}$$

Решение:

$$\text{ПВД}_o = 200 * 12000 = 2400000 \text{ руб.}$$

$$\text{ДВД}_o = 2400000 * 0,75 = 1800000 \text{ руб.}$$

$$\text{ЧОД}_o = 1800000 - 3000*200 - 6000*200 = 0$$

$$\text{C}_o = 0/0,2 = 0 \text{ руб.}$$

$$\text{ПВД}_p = 200*10000 = 2000000 \text{ руб.}$$

$$\text{ДВД}_p = 2000000*0,8 = 1600000 \text{ руб.}$$

$$\text{ЧОД}_p = 1600000 - 2000*200 - 5000*200 = 200000 \text{ руб.}$$

$$\text{C}_p = 200000/0,18 = 1111111,111 \text{ руб.}$$

$$\text{ПВД}_m = 200*9000 = 1800000 \text{ руб.}$$

$$\text{ДВД}_m = 1800000*0,9 = 1620000 \text{ руб.}$$

$$\text{ЧОД}_m = 1620000 - 3000*200 - 4000*200 = 220000 \text{ руб.}$$

$$\text{C}_m = 220000/0,17 = 1294117,65 \text{ руб.}$$

Вывод: наиболее эффективное использование объекта муниципальной собственности – создание *на его основе магазина*.

Контрольные вопросы:

1. Для каких объектов недвижимости хорошо подходит применение сравнительного подхода?
2. Каков порядок внесения корректировок объектов-аналогов?
3. Назовите этапы действий при проведении оценки затратным подходом.
4. Что понимают под чистым операционным доходом?
5. В каком случае уместно применение доходного подхода оценки объектов недвижимости?
6. Как определяется ставка дисконтирования денежных потоков?

ТЕМА 6. Приватизация и национализация объектов государственной и муниципальной собственности.

В общем понимании приватизация считается составным элементом государственной политики дерегулирования экономики, реализация которой ведет к увеличению вклада частного сектора в хозяйственное развитие.

В более узком смысле приватизация означает полную или частичную передачу права государственной или муниципальной собственности физическому или юридическому лицу.

Приватизация в современном ее понимании берет свое начало в 70-х годах 20в. Можно выделить два типа приватизации.

Первый тип характерен для стран Западной Европы, а также Японии и США. Здесь процессы приватизации были связаны со снижением эффективности работы государственных предприятий, ростом государственных затрат, экономическими кризисами. Приватизация преследовала цель оздоровления рыночной экономики, создание более широкого пространства для частной инициативы. Данная приватизация проводилась в условиях существования конкурентной среды и наличия частной собственности.

Второй тип приватизации был характерен для стран, осуществляющих переход от плановой экономики к рыночной. Этот тип приватизации проходил в странах Восточной Европы и в России. Началом принято считать 1989 год.

В странах с переходной экономикой использовалась та или иная форма массовой приватизации. Существует две основные концепции проведения массовой приватизации: платная и бесплатная.

Способы приватизации государственного и муниципального имущества

1. Используются следующие способы приватизации государственного и муниципального имущества:

1) преобразование унитарного предприятия в акционерное общество или преобразование унитарного предприятия в общество с ограниченной ответственностью;

2) продажа государственного или муниципального имущества на аукционе;

3) продажа акций акционерных обществ на специализированном аукционе;

4) продажа государственного или муниципального имущества на конкурсе;

5) продажа за пределами территории Российской Федерации находящихся в государственной собственности акций акционерных обществ;

7) продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения;

8) продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены;

9) внесение государственного или муниципального имущества в качестве вклада в уставные капиталы акционерных обществ;

10) продажа акций акционерных обществ по результатам доверительного управления.

Национализация – передача в собственность государства земли, промышленных предприятий, банков, транспорта или другого имущества, принадлежащего частным лицам. Национализация может осуществляться через безвозмездную экспроприацию — конфискацию, а также через полный или частичный выкуп — реквизицию.

В Российской Федерации, согласно ст. 235 ГК РФ, национализация должна проводиться в порядке, установленном федеральным законом от 31.12.2014 № 499-ФЗ. Полный или частичный выкуп государством возможен на основании обычных договоров купли-продажи.

Основные формы национализации.

В процессе национализации отношения государства и частного собственника могут быть оформлены посредством следующих основных форм (механизмов, методов):

1. выкуп национализируемого государством имущества, который является в настоящее время является основным. В этом случае обязательными условиями использования данной формы является проведение следующих действий:

- составляется опись изымаемого имущества, осуществляется оценка национализируемого имущества, а также определяется порядок передачи имущества на ответственное хранение;
- осуществляется равноценное возмещение владельцу стоимости изъятого;
- осуществляется изъятие у собственника национализируемое имущество;
- осуществляется передача имущества в собственность государства.

Как правило, до момента выплаты компенсации национализируемое имущество остается в собственности частного лица.

2. Формой национализации может быть банкротство. Банкротство осуществляется путем сознательного банкротства предприятия, который представляет собой пакетный процесс, в котором выполняется ряд достаточно сложных и растянутых во времени антикризисных процедур, направленных вначале на уступку контроля за деятельностью предприятия-банкрота, введение должности антикризисного управляющего, далее собственник допускает определенные вложения капитала или имущества государственных органов в таких масштабах, которые обеспечивают более действенный контроль государства за использованием ресурсов, порядком заключения договоров. В этом случае также могут применяться различные схемы реструктуризации долгов предприятий.

3. При национализации возможны различные формы добровольной передачи, добровольно-принудительной и принудительной передача национализируемого имущества. С целью реализации этой формы национализации государство и частный собственник заключают различные формы договоров.

4. При национализации возможно вступление государственных органов власти в права собственности по решению суда или с помощью приобретения контрольных пакетов акций.

Контрольные вопросы:

1. Что понимается под процессом приватизации?
2. Какие типы приватизации Вы знаете?
3. Перечислите способы проведения приватизации.
4. Почему возникает необходимость приватизировать имущество?
5. В чем отличие приватизации по конкурсу и через аукцион?
6. Назовите способы осуществления национализации. Приведите примеры процессов национализации в России.

ТЕМА 7. Банкротство унитарных предприятий.

Банкротство МУП

Банкротство муниципальных унитарных предприятий, как процедура признания несостоятельности юридического лица, регламентируется Гражданским кодексом РФ (ст. 65) и Федеральным законом № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года. Особенность данных правоотношений заключается особой организационно-правовой формой субъекта, фактически существующей только в Российской Федерации.

Ключевое отличие

Принципиально важным вопросом инициализации и проведения процедуры банкротства МУПов является наличие или отсутствие у руководителя предприятия-должника права на обращение в арбитражный суд, с соответствующим заявлением о признании несостоятельности должника («добровольное банкротство»). Спорность аспекта связана с формой юридического лица, при которой муниципальное унитарное предприятие, относится к категории коммерческих организаций, но не наделено правом собственности на закрепленное за ним имущество. Указанные предприятия обладают только правом оперативного управления или хозяйственного ведения предоставленного собственником (Муниципальным образованием) имущества, являющегося неделимым, то есть не подлежащим распределению по долям, вкладам, паям, акциям.

Законодательные особенности

Неоднозначность судебной-юридической практики относительно прав и полномочий руководителя МУП, при возникновении у предприятия признаков банкротства, разрешается на основе общих принципов, установленным гражданским законодательством и указанным Федеральным законом.

Согласно ст.9 и ст.30 закона №127-ФЗ, а также ст.65 ГК РФ предусмотрено, что в случае возникновения признаков неплатежеспособности (несостоятельности) МУП, руководитель должника обязан поставить в известность собственника имущества, направив ему сведения о наличии оснований угрозы банкротства. Собственник, в свою очередь, должен принять своевременные меры по восстановлению платежеспособности должника, либо подать соответствующее заявление.

Постановление №29 от 15.12.2004 года «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона “О несостоятельности (банкротстве)”» внесло в ситуацию определенные коррективы.

Практический аспект банкротства МУП

Согласно законодательству, признаками банкротства (несостоятельности) муниципальных унитарных предприятий является их задолженность перед кредиторами по исполнению денежных обязательств и (или) уплате обязательных платежей в государственный бюджет и внебюджетные фонды, составляющая не менее 100 тысяч рублей, и не погашенная в течение трех месяцев после даты установленного (оговоренного, указанного) исполнения. Неустойки, проценты, штрафы и прочие финансовые санкции за просрочку платежа в сумму должного минимума не включаются.

При наличии указанных признаков несостоятельности, кредитор, уполномоченный орган, либо лицо, имеющее право подачи заявления от имени должника, может обратиться в арбитражный суд. Проведение процедуры банкротства МУП, осуществляется на основании общих норм Закона. Вводятся стадии:

- наблюдения;
- финансового оздоровления (санации);
- внешнего управления;
- конкурсного производства;
- мирового соглашения.

Предусмотрено назначение внешнего управляющего, временное хозяйственное ведение и т.д.

Наблюдение — процедура банкротства, применяемая к должнику в целях обеспечения сохранности имущества должника, проведения анализа финансового состояния должника, составления реестра требований кредиторов и проведения первого собрания кредиторов.

Наблюдение является **подготовительной процедурой**, а необходимость ее использования связана с тем, что, прежде чем ликвидировать или оздоравливать предприятие, ему надо дать время на осуществление сбора необходимой документации, оповещение заинтересованных лиц и подготовку решения на основе анализа финансового состояния. В отличие от таких процедур банкротства, как финансовое оздоровление, внешнее управление, конкурсное производство и мировое соглашение, которые применяются в делах о банкротстве не всегда, наблюдение **является обязательной процедурой**.

Начало процедуры банкротства

В принципе, вопрос о начале процедур банкротства юридически может быть решен по-разному. Так, по закону о банкротстве США, в отношении должника сразу открывается либо процедура *ликвидации*, либо реорганизации (по ходатайству должника или кредитора). Однако затем ликвидационная процедура может быть преобразована в реорганизационную, и наоборот. Во Франции, так же как и в России, существует вспомогательная процедура наблюдения. В Германии все дела сразу начинаются открытием конкурсного производства, а затем уже может быть введен план реструктуризации.

При определении арбитражного суда о введении наблюдения должны содержаться указания на:

- признание требований заявителя обоснованными и необходимость введения наблюдения;
- утверждение временного управляющего;

▪ размер вознаграждения временного управляющего и источник его выплаты.

Если при вынесении определения о введении наблюдения невозможно выдвинуть кандидатуру временного управляющего, арбитражный суд выносит определение отложить рассмотрение вопроса об утверждении временного управляющего на срок не более 15 дней.

Определение о введении наблюдения и определение об утверждении временного управляющего подлежат немедленному исполнению и могут быть обжалованы, что не приостанавливает их исполнение.

Таблица 1. Наблюдение как процедура банкротства

меняется к книку в целях:	обеспечения сохранности имущества должника; составления реестра требований кредиторов; проведения первого собрания кредиторов.
применяется	к должнику, в отношении которого принято решение о ликвидации; к отсутствующему должнику; к организациям, осуществляющим незаконную деятельность по извлечению денежных средств; к гражданам, не являющимся индивидуальными предпринимателями
к	Законом не установлен, однако наблюдение должно быть завершено с определенным сроком рассмотрения дела о банкротстве. Срок рассмотрения дела о банкротстве и срок наблюдения вместе должны составлять не более 7 месяцев со дня принятия закона 1998 г. — не более 3 месяцев с продлением не более чем на 2 месяца).
период	При подаче заявления конкурсными кредиторами и уполномоченным лицом по результатам рассмотрения арбитражным судом обоснованности требований заявителя к должнику на основании определения арбитражного суда При подаче заявления самим должником с даты принятия арбитражным судом заявления о признании должника банкротом
формы управления	Руководство предприятия-должника под контролем временного управляющего
ограничения активности	Предприятие-должник продолжает деятельность под руководством временного управляющего. Невозможны: ликвидация реорганизация должника, перенос на его базе других организаций, филиалов, представительств; также невозможны: выпуск ценных бумаг, выход из состава участников, выплата дивидендов и т.д.; сделки с имуществом, превышающим 5 % балансовой стоимости активов. Сделки, связанные с выдачей займов, кредитов, поручительств,

	нтий и т.п., возможны только с разрешения временного управляющего, назначаемого арбитражным судом. Арбитражный управляющий занимается мированием реестра требований кредиторов, проведением анализа финансового состояния должника и обеспечением мер по сохранности его имущества.
начение процедуры	момента: <ul style="list-style-type: none"> признания должника банкротом и открытия конкурсного производства; введения финансового оздоровления; введения внешнего управления; утверждения мирового соглашения.

После вынесения арбитражным судом определения о введении процедуры наблюдения складывается следующая ситуация:

- в течение наблюдения требования кредиторов не удовлетворяются в индивидуальном порядке, а лишь выявляются путем их предъявления через собрание или комитет кредиторов. Это предоставляет должнику возможность работать, несмотря на долги, а также возможность оценить целесообразность продолжения своей деятельности либо ее ликвидации;
- по ходатайству кредитора приостанавливается производство по делам, связанным с взысканием с должника денежных средств. В этом случае кредитор может предъявить свои требования к должнику в рамках дела о банкротстве;
- приостанавливается исполнение исполнительных документов по имущественным взысканиям, в том числе снимаются аресты на имущество, за исключением исполнения исполнительных документов, выданных на основании судебных решений о взыскании задолженности по заработной плате, выплате вознаграждений по авторским договорам, алиментов, а также о возмещении вреда, причиненного жизни и здоровью, и морального вреда. При этом подразумевается, что исполнительные документы вступили в законную силу до момента принятия арбитражным судом заявления о признании должника банкротом. Если же такие исполнительные документы приняты судом после даты принятия заявления о признании должника банкротом, то их принудительное исполнение приостанавливается и не может осуществляться до завершения рассмотрения арбитражным судом дела о банкротстве;

- запрещается удовлетворение требований участника должника — юридического лица о выделении доли (пая) в имуществе должника в связи с выходом из состава его участников.

Поскольку должник ограничивается в распоряжении своими средствами, то после введения наблюдения **определение арбитражного суда** о принятии заявления о признании должника банкротом **направляется в банки и иные кредитные организации**, с которыми должник имеет договор банковского счета, а также в **суд общей юрисдикции**, главному судебному приставу по месту нахождения должника, в налоговые и иные уполномоченные органы.

Введение наблюдения не является основанием для отстранения руководителя должника и прекращения деятельности иных органов управления должника, которые продолжают осуществлять свои полномочия с определенными ограничениями. С **введением наблюдения** в деле о банкротстве появляется особая фигура — **временный управляющий**, который утверждается арбитражным судом и **действует параллельно с руководством должника**.

Органы управления должника с момента введения наблюдения могут совершать исключительно с письменного согласия временного управляющего сделки следующих видов:

- связанные с распоряжением имуществом должника, балансовая стоимость которого составляет более 5% балансовой стоимости активов должника на дату введения наблюдения.

- связанные с получением и выдачей займов (кредитов), выдачей поручительств и гарантий, уступкой прав требований, переводом долга, а также с учреждением доверительного управления имуществом должника. Контроль над этими сделками осуществляет временный управляющий, который дает разрешение на их осуществление.

Кроме того, по решению суда этот перечень может быть расширен, т. е. суд может запретить совершать без согласия временного управляющего любую сделку.

Ограничения на совершение сделок профессиональным участником рынка ценных бумаг при применении к нему процедур банкротства не распространяются на сделки с ценными бумагами его клиентов, совершаемые по поручению клиентов, подтвержденные последними после возбуждения производства по делу о банкротстве.

Наряду с этим есть решения, которые не могут принимать ни органы управления должника, ни временный управляющий. К ним относятся решения:

- о реорганизации (слиянии, присоединении, разделении, выделении, преобразовании) и ликвидации организации-должника;
- о создании юридических лиц или участии в иных юридических лицах;
- о создании филиалов и представительств;
- о выплате дивидендов или распределении прибыли между его учредителями (участниками);
- о размещении должником облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг, за исключением акций (уставный капитал может быть увеличен за счет дополнительных вкладов учредителей);
- о выходе из состава участников должника — юридического лица, приобретении у акционеров ранее выпущенных акций;
- об участии в ассоциациях, союзах, холдинговых компаниях, финансово-промышленных группах и иных объединениях юридических лиц (по закону о банкротстве 1998 г. такие сделки могли осуществляться с согласия временного управляющего).

С момента введения наблюдения любые ограничения по распоряжению имуществом должника, в том числе аресты имущества должника, могут быть наложены исключительно в рамках процесса о банкротстве.

Временный управляющий, как и другие арбитражные управляющие, утверждается арбитражным судом.

Деятельность временного управляющего осуществляется по двум основным направлениям:

- контроль за действиями руководства должника;

- изучение финансового состояния должника с целью определения возможности и целесообразности оздоровления или ликвидации должника, а также сбор информации о кредиторах.

Вопрос об отстранении руководителя всегда является одним из самых важных, поскольку некомпетентное или заведомо преступное руководство зачастую является причиной банкротства. С другой стороны, причины кризиса могут быть связаны с внешними факторами, например с кризисом на уровне экономики государства. При этом руководитель организации-должника лучше разбирается в специфике работы предприятия, чем только что пришедший, пусть и

высококвалифицированный, временный управляющий. Поэтому в мировой практике известны три варианта управления должником в случае его банкротства:

- управление руководством должника (самоуправление);
- управление специально назначенным управляющим или далее группой управляющих (доверительное управление, арбитражный управляющий, временная администрация);
- управление руководством под контролем специально назначенного лица.

Выбор системы управления обычно зависит от анализа причин, в результате которых положение должника ухудшилось. Однако закон о банкротстве Российской Федерации не дает возможности оценить эффективность работы руководства должника, поскольку в любом случае во время наблюдения и финансового оздоровления полномочия руководителя ограничиваются, а во время внешнего управления и конкурсного производства руководитель вообще отстраняется, и его место занимает арбитражный управляющий.

Но если руководителем организации-должника не принимаются необходимые меры по обеспечению сохранности имущества должника, чинятся препятствия временному управляющему при исполнении его обязанностей или допускаются иные нарушения требований законодательства Российской Федерации, то арбитражный суд вправе отстранить руководителя должника от

должности. В этих случаях исполнение обязанностей руководителя возлагается на временного управляющего.

Таблица 2. Первое собрание кредиторов

Цель	Определение дальнейшей судьбы должника
Дата	Не позднее 10 дней до даты окончания наблюдения
Принимаемые решения (принимаются большинством голосов из присутствующих на собрании)	<p>1. Решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ введении финансового оздоровления; ▪ введении внешнего управления; ▪ признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства <p>2. Другие вопросы, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ образование комитета кредиторов, определение его фактического состава и полномочий, избрание членов комитета кредиторов; ▪ определение требований к кандидатурам административного управляющего, внешнего управляющего, конкурсного управляющего; ▪ определение саморегулируемой организации, которая должна представить в арбитражный суд кандидатуры арбитражных управляющих; ▪ выбор реестродержателя из числа реестродержателей, зарегистрированных саморегулируемой организацией; ▪ решение иных вопросов, предусмотренных законом о банкротстве

Немаловажная роль в осуществлении процедур банкротства отводится законом о банкротстве собранию кредиторов, образуемому в целях защиты интересов всех кредиторов.

Временный управляющий определяет дату проведения первого собрания кредиторов и уведомляет об этом всех лиц, имеющих право на участие в первом собрании кредиторов: выявленных конкурсных кредиторов (**кредиторов**, обратившихся в установленный срок и в установленном законом порядке внесенных в **реестр требований кредиторов**), уполномоченные органы, представителя, работников предприятий-должников и др.

Первое собрание кредиторов — очень важный для должника этап. Цель его проведения состоит в определении кредиторами дальнейшей судьбы должника. Временный управляющий на собрании сообщает кредиторам данные

анализа финансового состояния должника с изложением перспектив возможности или невозможности восстановления платежеспособности. Однако выводы временного управляющего носят рекомендательный характер и не являются обязательными для кредиторов. Кредиторы могут иметь собственный взгляд на возможность или невозможность оздоровления должника, не совпадающий с результатами анализа.

Протокол первого собрания кредиторов представляется временным управляющим в арбитражный суд не позднее чем через 5 дней с даты проведения первого собрания кредиторов.

Последнюю точку в процедуре наблюдения ставит арбитражный суд: он на основании решения первого собрания кредиторов или, руководствуясь законом о банкротстве принимает решение, о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, или выносит определение о введении внешнего управления, или утверждает мировое соглашение.

С момента признания арбитражным судом должника банкротом и открытия конкурсного производства или введения финансового оздоровления или внешнего управления, или утверждения мирового соглашения наблюдение прекращается.

В ходе финансового оздоровления органы управления предприятия должника осуществляют свои полномочия с определенными ограничениями.

Однако на основании ходатайства собрания кредиторов, административного управляющего или предоставивших обеспечение лиц, содержащего сведения о ненадлежащем исполнении руководителем предприятия-должника плана финансового оздоровления или о совершении им действий, нарушающих права и законные интересы кредиторов и (или) предоставивших обеспечение лиц, арбитражный суд может отстранить руководителя предприятия-должника от должности.

План финансового оздоровления предприятия должника

План финансового оздоровления, подготовленный учредителями (участниками) предприятия должника, собственником имущества должника — унитарного предприятия, утверждается собранием кредиторов и должен предусматривать способы получения должником средств, необходимых для удовлетворения требований кредиторов в соответствии с графиком погашения задолженности в ходе финансового оздоровления.

Графиком погашения задолженности должно предусматриваться погашение всех требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов, не позднее чем за месяц до даты окончания срока финансового оздоровления, а также погашение требований кредиторов первой и второй очереди не позднее чем через 6 месяцев с даты введения процедуры финансового оздоровления.

График погашения задолженности по обязательным платежам, взимаемым согласно законодательству о налогах и сборах, устанавливается в соответствии с требованиями законодательства о налогах и сборах. Графиком погашения задолженности должно быть предусмотрено пропорциональное погашение требований кредиторов исходя из очередности, установленной законом о банкротстве.

Должник вправе **досрочно исполнить график погашения задолженности**. В этом случае на основании отчета должника о досрочном окончании процедуры финансового оздоровления арбитражный суд может вынести определение о прекращении производства по делу о банкротстве.

В случае неисполнения должником графика погашения задолженности (непогашение задолженности в установленные сроки и (или) в установленных размерах) учредители (участники) предприятия должника, собственник имущества должника — унитарного предприятия, третьи лица, предоставившие обеспечение, не позднее чем через 14 дней с даты, предусмотренной графиком погашения задолженности, вправе обратиться к собранию кредиторов с ходатайством об утверждении внесенных в график погашения задолженности изменений или погасить требования кредиторов в соответствии с графиком погашения задолженности.

Собрание кредиторов может принять решение о внесении изменений в график, после чего эти изменения утверждаются арбитражным судом. Также собрание кредиторов может отказать в утверждении изменений в графике погашения задолженности и обратиться в арбитражный суд с ходатайством о досрочном прекращении процедуры финансового оздоровления. В случае удовлетворения этого ходатайства арбитражным судом вводится процедура внешнего управления или конкурсного производства.

Не позднее чем за месяц до истечения установленного срока финансового оздоровления, должник обязан предоставить административному управляющему **отчет о результатах проведения финансового оздоровления.**

По итогам рассмотрения результатов финансового оздоровления, а также жалоб кредиторов арбитражный суд принимает один из судебных актов:

- определение о прекращении производства по делу о банкротстве в случае, если непогашенная задолженность отсутствует, и жалобы кредиторов признаны необоснованными;
- определение о введении внешнего управления в случае наличия возможности восстановить платежеспособность предприятия должника. Совокупный срок финансового оздоровления и внешнего управления не может превышать два года. В случае если с даты введения финансового оздоровления до даты рассмотрения арбитражным судом вопроса о введении внешнего управления прошло более чем 18 месяцев, арбитражный суд не может вынести определение о введении внешнего управления;
- решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в случае отсутствия оснований для введения внешнего управления и при наличии признаков банкротства.

В случае неисполнения должником графика погашения задолженности в течение более 5 дней административный управляющий обязан обратиться к лицам, предоставившим обеспечение исполнения должником обязательств в соответствии с графиком погашения задолженности, с требованием об

исполнении должником обязательств согласно графику погашения задолженности.

Денежные средства, полученные в результате исполнения лицами, предоставившими обеспечение исполнения должником обязательств, перечисляются на счет предприятия должника для расчетов с кредиторами.

В случае удовлетворения требований кредиторов лицами, предоставившими обеспечение исполнения должником обязательств в соответствии с графиком погашения задолженности, требования этих лиц погашаются должником после прекращения производства по делу о банкротстве или в ходе конкурсного производства в составе требований кредиторов третьей очереди.

Споры между лицами, предоставившими обеспечение исполнения должником обязательств в соответствии с графиком погашения задолженности, и административным управляющим, конкурсными кредиторами и уполномоченными органами разрешаются арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве.

Внешний управляющий утверждается арбитражным судом. В отличие от административного и временного управляющего, **внешний управляющий полностью заменяет собой руководителя**. Он получает достаточно широкие полномочия по распоряжению имуществом должника. Контролируют его деятельность в рамках закона комитет кредиторов и арбитражный суд.

Кредиторы вправе предъявить свои требования к должнику в любой момент в ходе внешнего управления. Требования направляются в арбитражный суд и внешнему управляющему с приложением соответствующих документов.

Арбитражный суд проверяет обоснованность соответствующих требований кредиторов. По результатам рассмотрения выносится определение арбитражного суда о включении этих требований или об отказе включить их в реестр требований кредиторов, которое подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано.

Внешний управляющий вправе самостоятельно распоряжаться имуществом должника. Внешний управляющий наделен широким кругом полномочий по управлению должником. Однако, только с согласия собрания кредиторов (комитета кредиторов) внешним управляющим могут быть заключены следующие виды сделок:

- **крупные сделки** (связанные с распоряжением имуществом должника, балансовая стоимость которого составляет свыше 10% балансовой стоимости активов должника);
- **сделки, в совершении которых имеется заинтересованность** (одной из участвующих сторон являются заинтересованные лица, т. е. близкие родственники внешнего управляющего или конкурсного кредитора);
- **сделки, связанные с получением или выдачей займов**, выдачей поручительств или гарантий, уступкой прав требований, переводом долга, отчуждением или приобретением акций, долей хозяйственных товариществ и обществ, учреждением доверительного управления, совершаются внешним управляющим после согласования с собранием кредиторов (комитетом кредиторов), за исключением случаев, когда возможность и условия заключения таких сделок предусмотрены планом внешнего управления;
- **продажа имущества, являющегося предметом залога**, допускается только при согласии кредитора, требования которого обеспечены залогом этого имущества;
- **сделки, влекущие новые денежные обязательства должника**, за исключением предусмотренных планом внешнего управления, в случаях, когда размер денежных обязательств должника, возникших после введения внешнего управления, превышает 20% суммы требований конкурсных кредиторов в соответствии с реестром требований.

Сделка должника, заключенная или совершенная должником с отдельным кредитором или иным лицом после принятия арбитражным судом заявления о признании должника банкротом и (или) в течение 6 месяцев, предшествовавших подаче заявления о признании должника банкротом, может быть признана судом

недействительной по заявлению внешнего управляющего или кредитора, если эта сделка влечет предпочтительное удовлетворение требований одних кредиторов — перед другими кредиторами. Если в течение 6 месяцев, предшествовавших подаче заявления о признании должника банкротом, какой-либо участник (учредитель) вышел из состава участников (учредителей) и ему был выплачен пай (доля) в имуществе, то по заявлению внешнего управляющего или кредитора эта сделка признается недействительной, если ее исполнение нарушает права и законные интересы кредиторов, а все полученное по данной сделке возвращается должнику. В таком случае этот участник (учредитель) должника относится к кредиторам третьей (последней) очереди.

План внешнего управления

Не позднее одного месяца с момента своего назначения **внешний управляющий** должен **разработать план внешнего управления**, который представляется на утверждение собранию кредиторов.

Внешний управляющий не позднее чем за 15 дней до собрания кредиторов должен направить план внешнего управления предприятием федеральный орган исполнительной власти, обеспечивающий реализацию единой государственной политики в отрасли экономики, в которой осуществляет свою деятельность данное стратегическое предприятие или организация. Этот федеральный орган дает в арбитражный суд свое **заключение о плане внешнего управления** и может до даты утверждения плана собранием кредиторов направить в арбитражный суд ходатайство о переходе к процедуре финансового оздоровления, предоставив при этом обеспечение исполнения обязательств должника и приложив график погашения задолженности.

План внешнего управления должен предусматривать меры, которые приведут к устранению признаков банкротства, условия и порядок их реализации, расходы должника и срок восстановления платежеспособности.

План внешнего управления рассматривается собранием кредиторов, которое созывается внешним управляющим не позднее чем через два месяца с даты

утверждения внешнего управления. Внешний управляющий письменно уведомляет всех кредиторов о дате и месте проведения собрания и обеспечивает возможность ознакомления с планом внешнего управления не менее чем за две недели до даты проведения собрания.

Утвержденный собранием кредиторов **план внешнего управления** и протокол собрания кредиторов представляются в арбитражный суд внешним управляющим не позднее 5 дней с даты проведения собрания кредиторов.

Если в течение четырех месяцев с момента введения внешнего управления арбитражному суду не представлен план внешнего управления, арбитражный суд вправе принять решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Конкурсное производство — процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику, признанному банкротом, в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

Ликвидация предприятия-должника осуществляется в процессе конкурсного производства, основными признаками которого являются:

1. назначение специального лица (как правило, судом) для управления имуществом должника;
2. отстранение должника от управления своим имуществом;
3. приостановление индивидуальных требований кредиторов;
4. возможность отказа в судебном порядке специальным лицом от сделок, совершенных должником до начала конкурсного производства;
5. формирование конкурсной массы за счет всего имущества, принадлежащего должнику;
6. удовлетворение претензий кредиторов за счет имущества, составляющего конкурсную массу в соответствии с установленным приоритетом.

Процедура конкурсного производства открывается принятием арбитражным судом решения о признании должника банкротом и вводится сроком на **один год**, который может быть продлен не более чем на шесть месяцев. При необходимости срок конкурсного производства может быть продлен арбитражным судом сверх

этих сроков. Основанием для продления срока могут служить обстоятельства, свидетельствующие о необходимости завершить продажу имущества должника и расчеты с кредиторами.

Конкурсная масса — все имущество должника, имеющееся на момент открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства. В составе имущества должника отдельно учитывается имущество, являющееся предметом залога.

Мировое соглашение — процедура банкротства, применяемая на любой стадии рассмотрения дела о банкротстве в целях прекращения производства по делу о банкротстве путем достижения соглашения между должником и кредитором.

Мировое соглашение представляет собой соглашение сторон о прекращении судебного спора на основе взаимных уступок. Его суть состоит в окончании процесса путем мирного урегулирования спора, т. е. достижения определенности в отношениях между сторонами на основе свободного волеизъявления самих сторон.

Должник и кредиторы вправе заключить мировое соглашение на любой стадии рассмотрения арбитражным судом дела о банкротстве, в том числе и после открытия конкурсного производства.

Контрольные вопросы:

1. Что понимается под неплатежеспособностью и несостоятельностью коммерческой организации?
2. В чем особенность банкротства МУПов от других коммерческих организаций?
3. Назовите возможные процедуры банкротства МП?
4. С какой целью вводится процедура наблюдения?
5. Расскажите для чего может проводиться внешнее управление предприятием.
6. Из чего формируется конкурсная масса в делах о банкротстве?

ИТОГОВЫЙ ТЕСТ

1. Сторонники юридического толкования собственности видят природу данного явления:

- а) в отношении людей к вещи;
- б) в отношениях между людьми по поводу присвоения вещей;
- в) в отношениях двоякого рода: и между людьми, и между людьми и вещами.
- г) в отношениях между людьми по поводу присвоения вещей;

2. Какой из теоретических подходов к собственности рассматривает ее как предпосылку и результат производства?

- а) структурно-функциональный;
- б) системный;
- в) правовой
- г) управленческий

3. Какую форму собственности называют мультипликативной частной формой присвоения?

- а) индивидуальную;
- б) акционерную;
- в) государственную
- г) смешанную.

4. Процесс демократизации в управлении собственностью включает в себя:

- а) рациональное распределение ресурсов на предприятии;
- б) повышение квалификации работников предприятия;
- в) рациональное распределение экономических прав собственности между работниками предприятия.

5. К типам собственности относятся (найдите неверное утверждение):

- а) частная;
- б) муниципальная;
- в) собственность учреждений;

г) государственная.

6. Имущество может находиться в собственности:

а) только граждан и юридических лиц

б) только граждан и государства

в) граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований

г) граждан и юридических лиц, общественных организаций

7. Составляющими муниципальной казны являются:

а) имущество, находящееся на балансе муниципальных унитарных предприятий;

б) казенные предприятия;

в) муниципальное имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями;

г) средства местного бюджета;

8. Российская Федерация обладает полным и исключительным суверенитетом в отношении:

а) воздушного и морского пространства;

б) воздушного пространства;

в) водных объектов, воздушного пространства;

г) водных объектов, воздушного и морского пространства;

9. Водные объекты подразделяются на:

а) моря, водотоки, реки;

б) поверхностные и подземные;

в) поверхностные;

г) моря, водохранилища, реки.

10. Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую осуществляется органами исполнительной власти субъектов РФ в отношении:

а) земель федеральной собственности;

- б) земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности;
- в) земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения;
- г) земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель находящихся в муниципальной собственности.

11. Составляющими муниципальной казны являются:

- а) имущество, находящееся на балансе муниципальных унитарных предприятий;
- б) казенные предприятия;
- в) муниципальное имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями;
- г) средства местного бюджета;

12. Какой из перечисленных процессов реализации собственности невозможно регулировать правовыми методами?

- а) процесс смены субъектов отношений собственности;
- б) процесс «спецификации прав»;
- в) процесс образования благ в качестве объектов собственности;
- г) процесс распределения доходов от собственности.

13. Что из ниже перечисленного можно отнести к правам собственности (по Гражданскому кодексу)?

- а) права владения;
- б) право реконструкции;
- в) право пользования, владения, распоряжения;
- г) право инвестирования;

14. Государственные (муниципальные) доли (пакеты акций) в акционерных обществах могут формироваться способами:

- а) в процессе приватизации государственных (муниципальных) предприятий, когда в собственности государства (муниципалитета) закрепляются на определенный период пакеты акций создаваемых акционерных обществ;

б) посредством передачи в государственную или муниципальную собственность акций открытых акционерных обществ, в уставный капитал которых вносится государственная или муниципальная собственность:

в) путем покупки акций за счет средств бюджета;

г) путем создания государством акционерных обществ.

15. Правительство РФ обеспечивает координацию деятельности федеральных органов исполнительной власти в сфере экономики по следующим основным направлениям:

а) планирует социально-экономическое развитие страны;

б) прогнозирует социально-экономическое развитие страны, разрабатывает и осуществляет программы развития приоритетных отраслей экономики;

в) осуществляет управление государственной и муниципальной собственностью;

г) осуществляет управление федеральной собственностью.

16. Безопасное использование земли, создание государственного реестра, организация ведения мониторинга земель представляет собой метод:

а) Административный.

б) Организационно-правовой.

в) Экономический.

г) Охранительный.

17. Стимулирование эффективной деятельности в области управления землепользования, рациональным использованием представляет собой метод:

а) Административный.

б) Организационно-правовой.

в) Экономический.

г) Политический.

18. Отдельные направления содержащиеся в правах и обязанностей лиц, осуществляющих деятельность государства представляет собой:

а) Функцию государственных органов.

- б) Функция государственных органов по управлению землепользованием.
- в) Функция государства землепользованием.
- г) Функция органов.

19. Организующая деятельность специально уполномоченных государственных органов исполнительной власти, направленной на создание условий для рационального использования и охраны земли всеми субъектами представляет собой:

- а) Государственное управление.
- б) Землепользование.
- в) Метод управления земельными участками.
- г) Государственное управление землепользованием.

20. Выдача разрешений на использование земли, лицензирование использования земли представляет собой метод -

- а) Административный.
- б) Организационно-правовой.
- в) Экономический.
- г) Политический.

ВОПРОСЫ К ЭКЗАМЕНУ

1. Значение государственной и муниципальной собственности в рыночной экономике.
2. Понятие собственности.
3. Структура отношений собственности.
4. Формы и уровни собственности.
5. Объекты государственной и муниципальной собственности.
6. Понятие государственного управления.
7. Органы управления.
8. Цели, задачи, методы и инструменты управления государственной собственностью.
9. Система управления государственной собственностью.
10. Обращение имущества в государственную собственность.
11. Национализация.
12. Банкротство.
13. Демократизация управления государственной собственностью.
14. Понятие приватизации.
15. Способы приватизации.
16. Особенности приватизации разных объектов собственности.
17. Варианты и этапы приватизации в России.
18. Понятие предприятия и учреждения.
19. Управление предприятиями и учреждениями.
20. Механизмы управления унитарными предприятиями и учреждениями.
21. Акционерная собственность государства.
22. Управление государственными долями, пакетами акций, ценными бумагами.
23. Недропользование.
24. Управление земельными ресурсами.
25. Земельные ресурсы городов и территорий.
26. Государственная собственность в научной и научно-технической сфере.
27. Понятие недвижимости.

28. Виды объектов недвижимости.
29. Схемы управления недвижимостью.
30. Понятие и виды организационно-правовых форм государственного управления объектами недвижимости.
31. Залог государственной собственности.
32. Ипотека.
33. Залоговые аукционы.
34. Договор аренды.
35. Управление арендными отношениями.
36. Доверительное управление.
37. Понятие и виды доходов от управления муниципальной собственностью.
38. Формирование доходов от управления муниципальными земельными и прочими природными ресурсами.
39. Формирование доходов от управления муниципальным имуществом.
40. Управление ценными бумагами, находящимися в муниципальной собственности.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Звонников В.И. Государственное и муниципальное управление (академ. бакалавриат).
Программы учебных дисциплин: Уч.пос. / Под ред. В.И. Звонникова – М.: НИЦ ИНФРА-М, 2014 – 352 с.: (доступно в ЭБС «Знаниум», режим доступа <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=460488>)
2. Орешин В.П. Государственное и муниципальное управление: Учебное пособие / Орешин В.П., 2-е изд. – М.: ИЦ РИОР, НИЦ ИНФРА-М, 2016. – 178 с.: (доступно в ЭБС «Знаниум», режим доступа <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=545950>)
3. Угурчиев О.Б. Основы государственного и муниципального управления: Учебное пособие / О.Б. Угурчиев, Р.О. Угурчиева – М.: ИЦ РИОР, НИЦ ИНФРА-М, 2016, - 378 с.: (доступно в ЭБС «Знаниум», режим доступа <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=521039>)
4. Крупенков В.В. Государственное и муниципальное управление / Крупенков В.В., Мамедова Н.А., Мельников А.А. – М.:НИЦ ИНФРА-М, 2016. – 335 с.: (доступно в ЭБС «Знаниум», режим доступа <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=614993>)
5. Попов В.Д. Государственное и муниципальное управление: Учебник / В.Д. Попов, В.А. Есин, Ю.Ю. Шитова – М.:НИЦ ИНФРА-М, 2014. – 288 с.: (доступно в ЭБС «Знаниум», режим доступа <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=426926>)
6. Коваленко Е.Г. Государственное и муниципальное управление: итоговая государственная аттестация студентов: Учебное пособие / Под ред. Е.Г. Коваленко. – М.:НИЦ ИНФРА-М, 2014. – 409 с.: (доступно в ЭБС «Знаниум», режим доступа <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=428660>)
7. Чиркин В.Е. Основы государственного и муниципального управления: Учебник / В.Е. Чиркин. – М.: НИЦ ИНФРА-М, 2014. – 384 с.: (доступно в ЭБС «Знаниум», режим доступа <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=448987>)
8. Чиркин В.Е. Система государственного и муниципального управления: Учебник / В.Е. Чиркин. – М.: НИЦ ИНФРА-М, 2013. – 432 с.: (доступно в ЭБС «Знаниум», режим доступа <http://znanium.com/catalog.php?item=author&code=56fd8d0-efa9-11e3-9244-90b11c31de4c&page=2>)

Александр Вячеславович Купцов
Наталья Сергеевна Соменкова

УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ

Учебно-методическое пособие

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования
«Национальный исследовательский Нижегородский государственный
университет им. Н.И. Лобачевского»
603950, Нижний Новгород, пр. Гагарина, 23.