

Кафедра экономики недвижимости.
Курс «Управление собственностью».

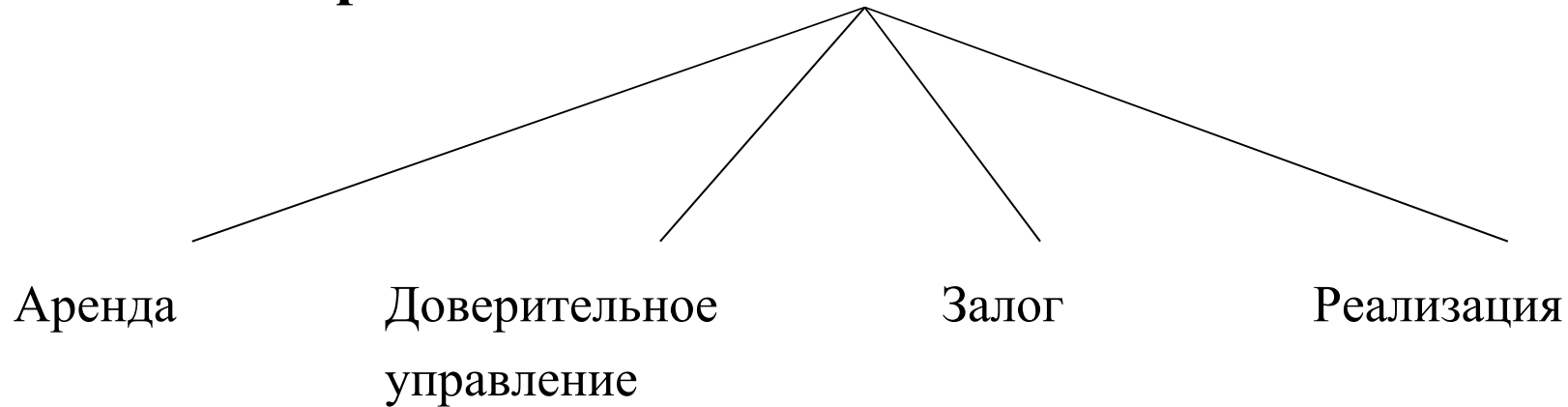
Тема 2.2 Управление использованием государственной
собственности.

1. Основные направления использования государственной собственности.
2. Аренда, договора аренды.
3. Управление арендными отношениями.
4. Доверительное управление.
5. Залог. Ипотека.
6. Залоговые аукционы.

1. Основные направления использования государственной собственности

Следует различать: - управление использованием госсобственности.
- управление объектами госсобственности.

Управление использованием госсобственности.



2.Аренда, договор аренды.

- Аренда - основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование имуществом для осуществления самостоятельной хозяйственной или иной деятельности.
- Аренда – имущественный найм.
- Арендодатель (наймодатель) – арендатор (наниматель).
- До 1 года – более 1 года – без определения срока.
- Более 1 года- только письменный договор, подлежащий регистрации.
- Продукция и доходы – собственность арендатора.
- Арендная плата определяется договором и ориентируется на рыночную.
- Договор аренды с последующим выкупом в форме договора купли –продажи.
- Объекты аренды:
 - земельные участки;
 - предприятия и другие имущественные комплексы;
 - отдельные здания, сооружения, оборудование, транспортные средства;
 - права требования, права обозначения, долги;
 - иные виды имущества.
- Обязанности арендаторов земельных участков:
 - сохранение почв и их плодородия;
 - защита от деградации;
 - защита от заражений и загрязнений;
 - ликвидация последствий загрязнений;
 - сохранение мелиоративных систем;
- Преимущественные права арендатора при заключении нового договора или приобретении в собственность.

Расторжение договора аренды

По требованию арендодателя в случаях:

- существенного нарушения условий договора;
 - использования имущества не по назначению;
 - существенного ухудшения состояния имущества;
 - двукратного подряд нарушения сроков внесения арендной платы;
 - не проведение ремонтов имущества в установленные договором сроки или в соответствии с нормами законов и других правовых актов.
- Аренда – способ формирования коллективного собственника.
 - Конкурсный порядок аренды предприятий и земельных участков.

По требованию арендатора в случаях:

- не предоставления имущества в установленные сроки;
 - препятствования пользованием имущества;
 - переданное имущество обладает недостатками, не оговоренными в договоре и ранее неизвестными арендатору;
 - арендодатель не выполняет обязанности по ремонту или реконструкции, оговоренные договором;
 - имущество по обстоятельствам, не зависящим от арендатора приходит в негодность.
- Ограничения на аренду.

3. Управление арендными отношениями.

- Чёткое определение управленческих и контрольных функций, органов управления госимуществом и должностных лиц уполномоченных их реализовывать;
- детальная инвентаризация всех договоров аренды;
- оценка эффективности использования госсобственности, переданной в аренду;
- изучение правомерности заключения договоров аренды;
- проверка соответствия арендной платы рыночным ставкам;
- ведение реестров начальной стоимости объектов;
- проверка соблюдения условий конкурсов и аукционов аренды;
- обобщение и анализ практики аренды и нарушений законодательства;
- пресечение практики неправомерных перезалогов;
- страхование госимущества, передаваемого в аренду;
- создание необходимой нормативной базы;

- Лизинг (финансовая аренда)
 - арендатор заказывает арендодателю приобретение имущества;
 - заключается договор лизинга (аренда с выкупом).

4. Доверительное управление.

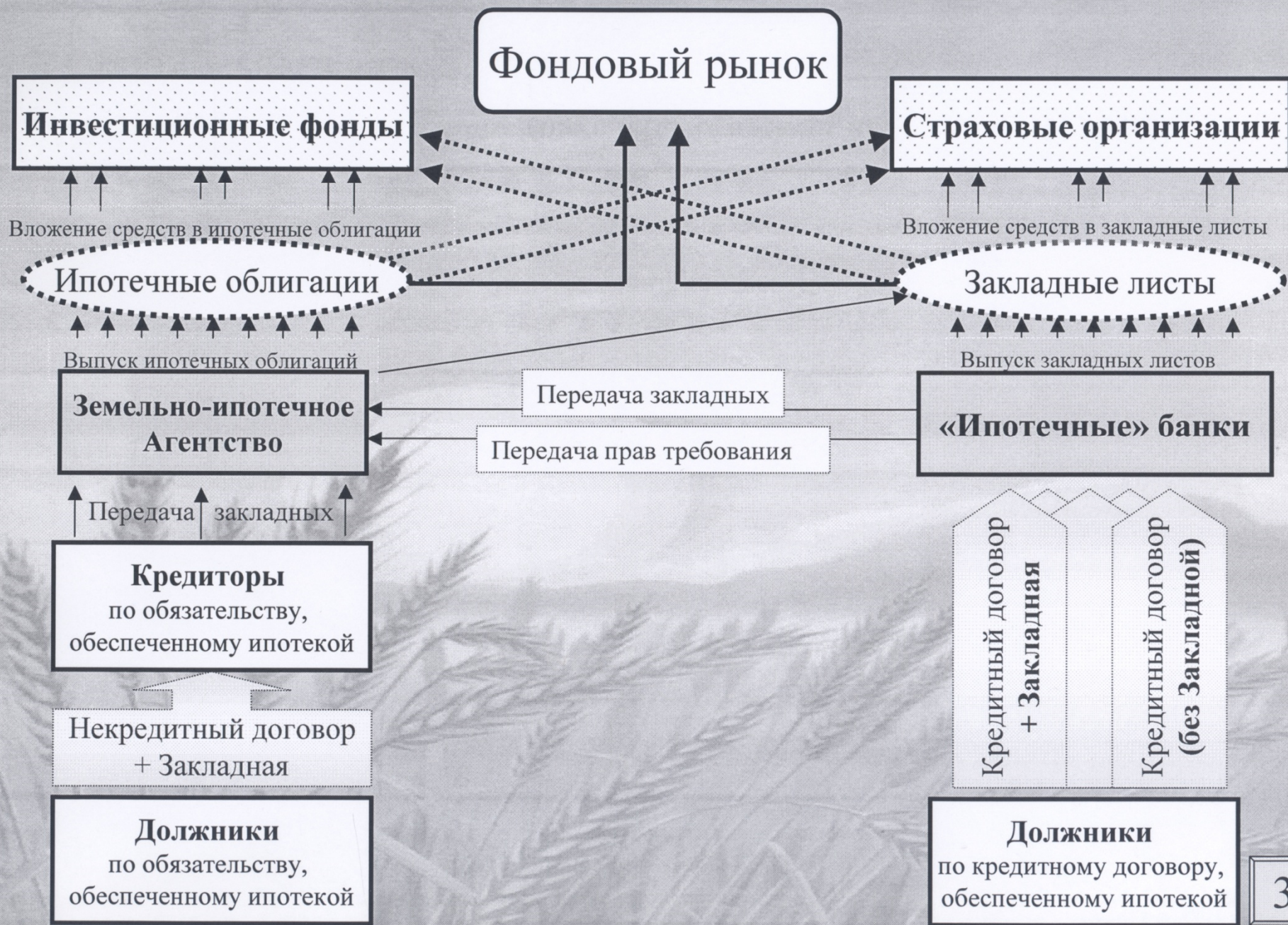
- Передача госимущества в управление на определённый срок и установленных условиях:
- Объекты: - имущественные комплексы;
 - отдельные объекты;
 - ценные бумаги;
 - права (в т.ч. исключительные) и др.
- Субъекты: - собственник имущества;
 - управляющий (индивидуальный предприниматель или коммерческая организация);
- Существенные условия договора:
 - состав имущества, передаваемого в управление;
 - наименование юрид. лица (органа или представит. государства) в интересах которого осуществляется управление;
 - размер и форма вознаграждения управляющему;
 - права и ответственность управляющего;
- Обязательная юридическая регистрация.
- Наиболее эффективна «контрактная система».
- Конкурсы предпринимательских проектов.
- Преимущественное право: при равных условиях – нынешнее руководство.
- Системы мотивации.
 - априорное вознаграждение;
 - контроль за оппортунистическим поведением;
 - опцион;
 - зависимость от результативности (бонусы).
- Компетенция управляющего:
 - необходимый уровень автономии;
 - самостоятельное принятие решений, в рамках, установленных контрактом;
 - делегирование полномочий;
 - кадровая политика, за исключением высшего менеджмента.

5. Залог. Ипотека.

- Правовая основа – ФЗ «О залоге», введенный в действие 1992г.;
- Предметы залога: вещи, ценные бумаги, имущественные права- всё что по закону может быть отчуждено залогодателем;
- Основания- договор залога;
- Не может быть предметом залога:
 - имущество, изъятое из оборота;
 - требования, связанные с личностью кредитора (алименты, возмещение вреда и др.)
 - Иные права, уступка которых запрещена законом.
- Основные правила:
 - заложенное имущество остаётся у залогодателя;
 - при залоге имущественных прав, удостоверенных ценной бумагой последняя передаётся залогодержателю или в депозит нотариусу.
- Залогодатель:
 - имеет право пользоваться предметом залога;
 - несёт риски случайной гибели или повреждения;
 - может отчуждать предмет только с согласия залогодержателя;
 - может иметь правопреемника;
 - вправе завещать заложенное имущество.
- Залогодержатель:
 - отвечает за сохранность предмета залога, если он ему перейдет по условиям договора;
 - имеет право получать удовлетворение из страхового возмещения;
 - может пользоваться предметом, если это предусмотрено договором;
 - может извлекать выгоды в целях погашения основного долга, если это предусмотрено договором.
- Взыскание на предмет залога в определённых случаях может быть обращено только в судебном порядке.
- Реализация на торгах.

- Ипотека – залог недвижимости с оставлением её у залогодателя.
- Ипотека здания и сооружения с одновременной ипотекой земельного участка.
- Основные условия договора об ипотеке:
 - предмет ипотеки;
 - стоимость передаваемого в ипотеку объекта;
 - существо основного обязательства, обеспечиваемого ипотекой (кредит);
 - размер основного обязательства (тело и %);
 - срок исполнения основного обязательства;
 - указание на местонахождение объекта;
 - требования по страхованию имущества;
 - основания обращения взыскания.
- Стандартная процедура:
 - предварительная квалификация;
 - оценка возможностей заёмщика;
 - подбор объекта приобретения;
 - оценка объекта;
 - заключение договора купли- продажи и подписание кредитного договора;
 - переход объекта в залог кредитору;
 - проведение расчётов с продавцом;
 - страхование;
 - обслуживание кредита.
- Ипотека государственного и муниципального имущества – только с согласия соответствующего органа исполнительной власти;
- Особенности земельной ипотеки:
 - неразвитость рынка;
 - высокие риски кредитных организаций;
 - сложности регистрации прав и сделок;
 - отсутствие практики;
- Системы ипотеки:
 - одноуровневая;
 - двухуровневая.
- Особенности оценки земли для целей ипотеки.
- Опыт ипотеки в РФ.
- Задачи государства в содействии развитию ипотеки.

Модель функционирования земельно-ипотечного рынка



6.Залоговые аукционы (1995г.)

- Передача в залог акций акционерных обществ, образованных в результате приватизации и закреплённых в федеральной собственности с целью покрытия дефицита федерального бюджета.
- Аукционы на право заключения соответствующих договоров залога.
- Инвестиционные торги проводить запрещалось, т.е. АО – эмитенты от реализации пакетов акций ничего не получали.
- Кредитор (залогодатель) на первом этапе не получал почти никаких прав в АО, т.к. ему запрещалось голосовать по основным вопросам деятельности АО.
- Организатор аукционов (Госкомимущество) мог действовать через посредников на основе договора комиссии, в котором предусматривалось право третьего лица на подписание документов (заранее определённые реальные лица).
- Страховая цена определялась специальной комиссией. По сути она оказалась равна конкурсной.
- Были определены сроки реализации акций с 1 сентября. Государство выкупить их не смогло и акции перешли к залогодержателям.
- По сути это механизм приватизации, на котором государство потеряло контроль за крупнейшими предприятиями без их продажи по соответствующей рыночной стоимости.