

Кафедра экономики недвижимости.  
Курс «Управление собственностью».

Тема 2.4 Подсистемы обеспечения в управлении  
государственной собственностью.

1. Учёт объектов государственной собственности.
2. Оценка государственного имущества.
3. Кадровое обеспечение системы управления государственной собственностью.
4. Контроль за распоряжением государственной собственностью.
5. Постприватизационный надзор.
6. Контроль за эффективностью использования государственной собственности.

# 1. Учёт объектов государственной собственности.

- Реестр федерального имущества- информационная система, включающая совокупность государственных баз данных , содержащих перечень объектов и данных о них, подлежащих учёту в Государственном реестре баз и банков данных.

## •Объекты учёта:

- земельные участки в федеральной (субъекта РФ) собственности;
- участки лесов, недр, водные объекты и другие природные объекты;
- федеральное имущество, закреплённое на праве хозяйственного ведения с ГУП или на праве оперативного управления за ФКП или ГУ, либо предприятия как имущественные комплексы;
- акции, доли, вклады в уставные() капиталы хозяйственных обществ;
- иное федеральное имущество.

## •Сведения:

- место нахождения;
- площадь (объем) и др. характеристики объекта;
- стоимость;
- обременения.

## Документы для постановки на учёт:

- заявление юрлица;
- типовая карта учёта федерального имущества;
- пакет документов, подтверждающих в занесённую карту учёта данных.

- Постоянное обновление учётных данных – ежеквартальное представление копий балансовых счетов и иных документов, свидетельствующих об изменениях.

## Учёт в регионе

- Ведение ЕРОС- единый реестр всех объектов собственности, не зависимо от принадлежности.
- Выделение объектов федеральной собственности, собственности субъектов РФ и муниципальной собственности с привлечением территориальных органов федеральных ведомств, муниципальных структур и др.
- *Формы регионального учёта:*

		<i>Органы ведения учёта:</i>
1.Кадастр недвижимости	-	Комитет по земельным ресурсам, кадастровая палата;
2.Градостроительный кадастр	-	Управление архитектуры и строительства;
3.Инвентаризация зданий и сооружений	-	Госучёт;
4.Учёт госимущества	-	Комитет по управлению госимуществом;
5.Государственный реестр юридических лиц	-	Регистрационный орган администрации;
6. Сведения о физ. Лицах	-	Адресное бюро УВД;
7.Реестр налогоплательщиков	-	Региональная налоговая инспекция;
8.Реестр совместных предприятий	-	Управление экономики;
9.Единый реестр прав собственников	-	Управление юстиции;
10.Реестр предприятий монополистов	-	Антимонопольное управление;
11. Реестр несостоятельных предприятий-		Агентство по несостоятельности.

- Определение величины и структуры региональной собственности:

- идентификация объектов;
- систематизация объектов;
- оценка стоимости;
- расчёты величины и структуры;
- определение величины экономического потенциала;
- определение эффективности

ВРП

использования ( $\mathcal{E}_{px} = \Pi_{\mathcal{E}}$ )

- Параметры (характеристики) объектов региональной собственности:

- общие сведения;
- данные о стоимостной характеристике;
- сведения о домах в стоимости;
- показатели экономической эффективности деятельности;
- иные , в т.ч. специальные сведения.

- Меры по совершенствованию:

- формирование единой системы без
- де бюрократизация;
- обеспечение доступности информации;
- сокращение затрат на ведение;
- автоматизация процессов учёта;
- сокращение отчётности физических и юридических лиц;
- установление рациональных сроков обновления.

## 2. Оценка государственного имущества.

- Объекты оценки:

- имущество в госсобственности;
- отдельные материальные объекты;
- совокупности вещей, составляющих имущество;
- право собственности и иные вещные права;
- права требования, обязательства;
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав.

- Случаи обязательной оценки:

- при приватизации объектов;
- при залоге объектов;
- при продаже или ином отчуждении;
- при переуступке долговых обязательств;
- при передаче объектов в качестве вкладов;
- при выкупе имущества.

- Саморегулируемые организации оценщика:

- разработка кодексов этики;
- аккредитация членов;
- участие в разработке нормативных документов.

- Организация оценочной деятельности:

- конкретный отбор оценщиков;
  - лицензирование оценочной деятельности;
  - регулирование оценочной деятельности;
  - контроль за осуществлением оценочной деятельности;
  - согласование требований к профессиональному уровню оценщиков;
  - разработка методических рекомендаций и стандартов.
- Конкурентный отбор оценщиков.
  - Страхование гражданской ответственности оценщиков.

- Основные подходы к оценке:
  - затратный – (расчёт восстановительной стоимости или стоимости замещения).
  - сравнительный – (методы сравнения продаж, рынка капиталов, сделок, отраслевых соотношений).
  - доходный- (методы прямой капитализации, дисконтирования денежных потоков и др.).
  
- Неосязаемые активы:
  - интеллектуальная собственность;
  - стоимость бизнеса;
  - кадровый потенциал.
- управленческая элита;
- генераторы идей;
- имеющие высокий уровень коммуникаций;
- высококвалифицированные работники;
- конфликтующие личности;
- кадровый балласт.

### 3. Кадровое обеспечение системы управления государственной собственностью.

- Функциональное управление и отраслевое.
  - Типичные характеристики кадрового потенциала:
    - половозрастной состав;
    - образовательный уровень;
    - профессиональный опыт.
  - Основные задачи:
    - формирование корпуса руководителей ГУПов и ГУ;
    - формирование корпуса управляющих, представляющих интересы государства в АО;
    - подготовка и повышение квалификации специалистов, работающих в органах госуправления.
  - Последовательность действий при подготовке управляющих:
    - подбор кандидатур;
    - предаттестационная подготовка;
    - аттестация;
    - заключение договора, выдача доверенности;
    - направление на работу.
- Последовательность действий по обеспечению ГУПов:
    - подбор;
    - конкурс;
    - контракт;
    - профессиональный рост;
    - аттестация;
    - оценка деятельности;
    - расторжение контракта.

- Система кадрового обеспечения

ЗАДАЧИ:

- установление функций, сферы ответственности;
  - определение профессионально-квалификационных требований;
  - определение потребности в специалистах;
  - подбор, оценка, расстановка кадров;
  - управление профессиональным ростом;
  - информационная и консультационная поддержка;
  - оценка результатов деятельности;
  - моральное и материальное стимулирование;
  - ротация и должностное продвижение;
  - заключение и расторжение трудовых договоров.
- 
- Управление профессиональным ростом:
    - I уровень – создание равных возможностей для проявления творческой активности и профессионального роста.
    - II уровень - формирование творческой элиты, кадрового капитала;
      - формирование корпуса адаптивных менеджеров.



## 4. Контроль за распоряжением государственной собственностью

- **Необходимость контроля определяется :**
  - Исполнением обязанностей собственника;
  - Необходимостью выполнения регулирующего воздействия;
  - Особенности переходного периода;
  - Недостаточным уровнем самосознания и ответственности управляющих;
  - Потребностями мониторинга экономических процессов;
  - Необходимостью объективной информации для принятия управленческих решений.
- **Две основные части контроля:**
  - Контроль за ходом и результатами преобразований собственности (постприватизационный контроль);
  - Контроль за функционированием собственности в экономике (эффективностью использования).

## 5. Постприватизационный надзор.

- **Направления контрольной оценки:**
  - соответствия порядка приватизации действующему законодательству;
  - эффективности реализации госпрограмм приватизации и отдельных приватизационных проектов;
  - выполнение договорных обязательств, принятых сторонами при совершении приватизационных сделок.
- **Показатели успешности приватизации:**
  - увеличение доходов бюджетов от продажи госсобственности;
  - обновление основных средств за счёт частных инвестиций;
  - повышение эффективности функционирования приватизированного сектора;
  - рост инвестиций в экономическое развитие.
- **Кроме того контролю подлежат:**
  - мотивы и обоснованность обязательств государства в отношении приватизированных предприятий;
  - выполнение государством своих обязательств перед покупателем;
  - выполнение покупателем своих обязательств.
- **Для естественных монополий:**
  - степень выполнения ими задач по лицензиям: - уровень цен и тарифов;
  - степень удовлетворенности населения.

- Контрольные органы над Правительством:
  - счетная палата РФ;
  - Генеральная прокуратура РФ;
  - контрольное управление администрации Президента.

### **Задачи:**

- контроль за деятельностью органов управления госсобственностью в части обеспечения поступлений в бюджет средств от приватизации;
- определение обоснованности расходов бюджета на поддержку приватизированных предприятий;
- определение достаточности и результативности мер господдержки.
- контроль за влиянием приватизации на деятельность предприятий;
- контроль за финансово-экономическим состоянием объектов;
- выявление случаев социально-экономической нецелесообразности или неэффективности приватизации;
- контроль деятельности по привлечению инвестиций;
- контроль деятельности отраслевых министерств и ведомств по организации использования приватизированного госимущества;
- контроль за деятельностью антимонопольных органов;
- контроль за деятельностью представителей государства в АО;
- надзор за деятельностью организаций-реестродержателей;
- надзор за инвестиционной деятельностью государства.

- надзор за исполнением нормативных актов в части господдержки отраслей экономики;
- анализ эффективности деятельности Правительства по мобилизации инвестиций с использованием стимулирующих инструментов;
- контроль проведения Министерством экономического развития инвестиционных конкурсов;
- контроль деятельности Минфина по исполнению бюджета в части финансовой поддержки приватизированных предприятий;
- надзор за функционированием рынка ценных бумаг и др.

## 6. Контроль за эффективностью использования государственной собственности.

- Органы контроля:
  - внутренний контроль;
  - Росимущество;
  - отраслевые министерства;
  - РФФИ;
  - Федеральная комиссия по рынку ценных бумаг (ФКЦБ);
  - Внешний контроль;
  - Счетная палата;
  - Генеральная прокуратура.
- Контроль ГУПов и ГУ
  - утверждение показателей экономической эффективности;
  - проведение аудиторных проверок.
- Направления контроля
  - объекты в государственном секторе экономики (ГУПы и ГУ);
  - объекты федеральной недвижимости; доли и паи;
  - Миноритарное участие РФ;
  - предпродажная подготовка и постприватизационный надзор;
  - Государственная казна;
  - поступление средств в бюджет и расходовании бюджетных средств.
- Контроль участия РФ в уставных капиталах
  - экспертиза учредительных и уставных документов;
  - контроль за изменениями уставов;
  - анализ реестра акционеров;
  - контроль деятельности представителей РФ;
  - оценка эффективности использования имущества;
  - контроль за выполнением показателей;
  - контроль за распределением прибыли и др.