(cc) BY

Мержоев Зелимхан Хусейнович
студент
ФГОБУ ВО «Финансовый университет
при Правительстве Российской Федерации»
г. Москва

МЕТОДЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ, НАХОДЯЩЕЙСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ГОСУДАРСТВА

Аннотация*: в статье рассматриваются методы управления недвижимостью, находящейся в собственности государства. Методы управления государственным имуществом можно разделить на три группы: административные, правовые и экономические. Административные сводятся к прямым руководящим указаниям органов власти. Правовые методы подразумевают установление правил (законов, подзаконных актов и прочих документов), регулирующих процессы передачи прав собственности, ведение хозяйственной деятельности. Экономические методы основаны на воздействии субъектов управления на экономические интересы участников имущественных отношений с помощью средств налоговой, бюджетной политики и т. д.*

Ключевые слова*: государственная собственность, управление, методы, экономика, право, владение.*

Методы управления включают в себя конкретно имеющиеся средства, способы, которые позволяют владеть, пользоваться, распоряжаться имуществом, находящимся в собственности государства. Эти методы делятся на две группы: административные, правовые и экономические.

Сущность административных заключается в том, что они основываются на требованиях тех органов, которые выполняют прямые указания органов государственной власти Российской Федерации [4, с. 75].

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Правовые методы характеризуются тем, что они устанавливают правила, то есть выражается это в установлении нормативно-правовых актов, законов, подзаконных актов, а также прочих документов. Нормативно-правовые акты регулируют процессы:

а) передачи прав собственности;

б) ведения хозяйственной деятельности;

в) ведения экономической деятельности;

г) распоряжения имущества;

д) прекращения права собственности на имущество.

Экономические методы заключаются в экономической цели, то есть, в первую очередь, они основываются на экономических интересах участников. Это отношения, которые связаны с налоговой, с бюджетной политикой государства.

Если рассматривать экономические методы, то в первую очередь стоит сказать о методе управления стоимостью имущества.

Основным назначением экономического метода является определение элементов деятельности, на основе которых будет устанавливаться стоимость рассматриваемого имущества любой недвижимой вещи.

Данные элементы могут называться по-другому ключевыми факторами. Стоимость устанавливается, учитывая все детали имущества, последовательно [1, с. 78].

Стоимость не можем увидеть совместно с показателями, на основе которых органами государственной власти и субъектов принимаются решения в плане управления недвижимых вещей.

Метод управления относится к группе экономических. Он характеризуется в основном региональной собственностью, а именно управлением собственности субъекта.

Собственностью, находящейся в ведении субъекта Российской Федерации, может быть унитарное предприятие, компания с долевым участием субъекта Российской Федерации.

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Выбирается метод управления для того или иного объекта с экономической, технической, целевой, образной точки зрения, то есть на основе этого мы можем сказать, что выбор определённых недвижимых вещей должен осуществляться на основе целевого назначения – путём установления целей.

Если взять большой комплекс имущества, например, региона, то появится необходимость в подходе, на основе которого будут функционировать все методы управления региона. То есть субъектам Российской Федерации нужен системный подход.

Сущность управления государственной собственности означает то, что государство целенаправленно, осознанно оказывает воздействие на все те объекты, которые находятся в его собственности. Исходя из этого государство является собственником недвижимой вещи, и оно устанавливает правила, также условия владения, пользования и распоряжения данным имуществом.

Сущность управления государственной собственности заключается в совокупности всех отношений. Между участвующими субъектами процесса, связанным с недвижимыми вещами по поводу организации, использования данных объектов с помощью различных механизмов, которые могут быть экономическими, организационными, а также с помощью методов, которые способствуют удовлетворению различных интересов общества и государства. Например, социальных, экономических и так далее.

Во время процесса управления государственной собственностью весь комплексный подход должен функционировать. То есть при управлении любого сложного объекта, все составляющие управления должны быть между собой взаимосвязаны и задействованы.

Основными направлениями выделяются целевая, функциональная, организационная составляющие управления имуществом, находящимся в собственности государства, субъекта Российской Федерации.

Рассматривая управление, говорится о управленческих функциях, которые включают в себя контроль организации, прогнозирование, администрирование, место [5, с. 63].

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Чтобы государство стало управлять тем или иным имуществом, любым видом недвижимой вещи, должны быть поставлены чёткие причины, то есть протекает процесс, на основе которых появляется целеполагание, которое заключается в разработке цели:

а) по всем существенным условиям;

б) по направлениям;

в) по уровням.

Цели между собой тесно взаимосвязаны, таким же образом и взаимодействуют. Однако они могут различаться во времени, из-за меняющихся условий и редактироваться.

Наиболее важными из причин государственной собственности являются:

а) качественность;

б) эффективность;

в) интенсивность управления;

г) постоянная реализация;

д) прогнозирование;

е) прогрессирование управления;

ж) профессионализм.

Субъектом, занимающимся управлением могут быть органы государственной власти органы, органы субъектов Российской Федерации.

Права и обязанности субъектов, которые занимаются управлением государственной собственности, то есть любой недвижимой вещью предусматривают ответственность, результаты функционирования рассматриваемого имущества, научности управления, проведения комплексных управлений.

Действие органов исполнительной власти, а также всех управляющих структур, будут способствовать прогрессу, интенсивности реализации данного имущества.

Способы управления государственной собственности подразделяется на определённые категории. То есть, их можно классифицировать, например, по

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

управленческим действиям, по объектам управления, по временной направленности и так далее.

Если конкретизировать это утверждение, то рассматриваемые способы осуществляются на основе законодательства, действующих нормативно-правовых актов, через управление имуществом, находящимся в собственности государства на основе подходящих государственных программ, которые связаны с политикой приватизации [2, с. 98].

По управленческим действиям должна быть зарегистрированная деятельность государства. Должен быть выстроен порядок и иерархия государственный собственности, определён порядок формы государственной собственности, также порядок регистрации учреждения, реорганизации или же ликвидации юридических лиц. Это предусматривает собой такое перспективное направление, которое должно способствовать преобразованиям собственности в дальнейшем, улучшению деятельности всех подсистем общества.

В зависимости от временной направленности методы могут быть оперативным, текущим или настоящим управлением.

Когда государство осуществляет управление имуществом, которое находится в его собственности, то оно предусматривает собой выполнение таких функций, как руководство, распоряжение, контроль, планирование, а также организация.

Как итог, чтобы государство стало управлять тем или иным имуществом, любым видом недвижимой вещи, должны быть поставлены чёткие причины, то есть протекает процесс, на основе которых появляется целеполагание, которое заключается в разработке цели. Во время процесса управления государственной собственностью весь комплексный подход должен функционировать. То есть при управлении любого сложного объекта, все составляющие управления должны быть между собой взаимосвязаны и задействованы.

Список литературы

1. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования / В.А. Алексеев. – М.: Волтерс Клувер, 2018.

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

2. Аликумова Г.Ю. Некоторые проблемы квалификации объектов гражданских прав / Г.Ю. Аликумова // Общество и право. – 2018.

3. Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости / С.А. Бабкин. – М., 2021.

4. Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения / Р.С. Бевзенко // Вестник гражданского права. – 2021. – №5.

5. Борисов А.Б. Комментарии к Гражданскому кодексу Российской Федерации / А.Б. Борисов. – М.: Книжный мир, 2021. с.

6. Васькин В.В. Правовые риски при совершении сделок с недвижимостью / В.В. Васькин // Жилищное право. – 2021. – №3.

7. Виноградов П. Недвижимое имущество: историческое и современное понимание / П. Виноградов // Бюллетень нотариальной практики. – 2018.

8. Волынцева А.В. Актуальные гражданско-правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Томск, 2003.

9. Гражданское право: в 2 т. Том 1. Полутом 1: учебник / отв. ред. проф. Е.А. Суханова. – М.: Изд-во БЕК, 2018.

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)