



003 15820 1

На правах рукописи

Корощенко Владимир Валентинович

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ
ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.**

Специальность 08 00 05–Экономика и управление народным хозяйством

Специализация – Экономика, организация и управление предприятиями,
отраслями, комплексами промышленности

**Автореферат на соискание ученой степени
кандидата экономических наук**

27 СЕН 2007

МОСКВА — 2007

Работа выполнена в Государственном университете управления на кафедре «Экономические измерения»

Научный руководитель доктор экономических наук
профессор Смоляк Сергей
Абрамович

Официальные оппоненты доктор экономических наук
Орлова Елена Роальдовна
кандидат экономических наук
Нейман Евгений Иосифович

Ведущая организация Финансовая Академия при
Правительстве Российской
Федерации

Защита состоится 10 октября 2007 г на заседании Диссертационного Совета Д 212 049.08 в Государственном университете управления по адресу 109542, Москва, Рязанский проспект, 99, аудитория У-805 в 15-00

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Государственного университета управления

Автореферат разослан 10 сентября 2007 г

Ученый секретарь
Диссертационного Совета
Кандидат экономических наук, доцент



М Н Рыбина

Общая характеристика работы.

Актуальность исследования

В настоящее время в Российской Федерации действует сложная многоуровневая система реестров и кадастров недвижимого имущества

При этом учет недвижимого имущества осуществляется как учет объектов права либо объектов управления в зависимости от целей учета

Вместе с тем, существующие системы учета не связаны между собой и не позволяют получить объективные сведения о недвижимом имуществе на территории Российской Федерации. Получение указанных сведений по Российской Федерации в целом связано со значительными материальными и трудовыми затратами. Существующая система также не позволяет эффективно реализовывать программы, предполагающие комплексный анализ различных видов недвижимого имущества

Следствием отсутствия единой системы учета является также наличие большого количества неучтенных объектов, в том числе, объектов самовольной постройки и земельных участков, появившихся в результате самозахвата земель

Из анализа организационной структуры системы государственного учета объектов недвижимости в Российской Федерации следует, что, во-первых, происходит масштабное дублирование функций как на региональном, так и на федеральном уровне в отдельно взятом ведомстве как при взаимодействии между структурными подразделениями в регионах, так и по контролю за их деятельностью в центральном аппарате и в целом, при выполнении государственных задач

Наложение вертикальных и горизонтальных полномочий подрывает принцип единоначалия, что часто приводит к конфликтам и трудностям в принятии решений. Таким образом, в рамках сложившейся оргструктуры государственного учета недвижимости в Российской Федерации невозможно решение ни одной стратегической задачи в сфере недвижимости, стоящей перед страной. Даже ставится под сомнение сама возможность ее выработки.

На этом фоне государство столкнулась со следующими проблемами и задачами, которые невозможно разрешить в рамках существующей организационной структуры системы государственного учета объектов

недвижимости и которые особенно четко проявились в последние 2-3 года

- невозможно решить ни одного вопроса, касающегося текущей деятельности без соответствующего распоряжения непосредственно руководителя ведомства

- отсутствует четкая стратегия развития информационного обеспечения рынка недвижимости в рамках происходящих политических перестановок,

- отсутствует четкая градация задач по уровню важности для их реализации, в итоге на самую простую привлекаются все силы, а более серьезная простаивает,

- отсутствует само понятие эффективности деятельности ввиду отсутствия системы критериев оценки эффективности,

- нарушены основные законы, обеспечивающие деятельность организации

Эти проблемы тем значительнее, чем более они становятся замены клиентам (гражданам), а государство не может дать адекватный ответ вызовам внешней среды

Для того, чтобы купить, продать, заложить объект недвижимости, получить разрешение на строительство, ввести объект недвижимости в эксплуатацию необходимо получить большое количество разрешений и оформить огромное количество документов для постановки/снятия с учета объекта недвижимости в различных реестрах, кадастрах, что, безусловно, затрудняет введение объектов недвижимости в оборот и тормозит инвестиционный процесс (см. Рис 2 Принципиальная схема регистрации права собственности на земельный участок со строением)

Существующая организационная структура системы государственного учета объектов недвижимости в Российской Федерации не позволяет оперативно решать многие серьезные государственные задачи, такие как

- 1) информационно-аналитическое обеспечение различных уровней органов государственной власти по их запросам о техническом состоянии, физических и стоимостных характеристиках, месторасположении объектов градостроительной деятельности для принятия управленческих решений по вопросам

- а) рационального планирования развития территорий и поселений,

- б) ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций, сопровождающихся разрушением зданий и сооружений,

- в) государственного формирования налогооблагаемой базы объектов недвижимости на основе реальных данных и определения стоимости объектов на основе кадастровой оценки, осуществляемой для целей налогообложения
 - г) проведения жилищно-коммунальной реформы,
 - д) государственного статистического учета объектов недвижимости
- 2) обеспечение граждан и государства достоверными, юридически значимыми сведениями об объектах недвижимости для государственного планирования и эффективной реализации инвестиционных проектов

Для совершенствования управлением системой государственного учета объектов недвижимости в Российской Федерации, а также для выработки путей решения указанных проблем необходимо было провести научное исследование, чему и посвящена настоящая работа

Указанные обстоятельства позволяют рассматривать выбранное направление исследований как актуальное

Цель и задачи исследования.

Цель исследования – разработка подходов и конкретных предложений к совершенствованию системы государственного учета объектов недвижимости в Российской Федерации

Достижение поставленной цели обеспечивалось решением следующих основных задач исследования

- анализом роли системы государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости как информационной базы в системе управления недвижимостью в России,
- ретроспективным анализом деятельности системы органов государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости в СССР и Российской Федерации,
- анализом зарубежного опыта в построении и функционировании систем государственного учета объектов недвижимости,
- выявлением роли системы государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости в системе

государственного учета объектов недвижимости в Российской Федерации,

- формулировкой основных принципов построения и функционирования системы государственного учета объектов недвижимости в Российской Федерации,

- разработкой целей и задач государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости в Российской Федерации,

- выявлением особенностей построения системы государственного учета объектов недвижимости в Российской Федерации,

- разработкой предложений по совершенствованию нормативно-методической базы системы государственного учета объектов недвижимости в Российской Федерации,

- разработкой комплекса организационно-правовых мер по совершенствованию системы государственного учета объектов недвижимости в Российской Федерации

В настоящей работе **объектом исследования** является система государственного учета объектов недвижимости в Российской Федерации, а **предметом исследования** является совокупность экономических механизмов совершенствования системы государственного учета объектов недвижимости в Российской Федерации

Теоретическая и научно-методическая база исследования.

Теоретическую и научно-методическую базу исследования составили труды отечественных экономистов, таких как Озеров Е. С., Асаул А. Н., Карасев А. В., Стерник Г. М., Тарасевич Е. И., посвященные проблемам построения и функционирования систем управления недвижимостью, а также отраслевым особенностям рынка недвижимости в России

Анализ земельного законодательства, градостроительной документации, материалов по технической инвентаризации и государственному техническому учету проведен на основании работ, выполненных следующими авторами Сай С. И., Крюков Ю. А., Лазаревский А., Загаруйко А. Е., Миллер С. А., Алакоз В. В., Маслов Н. В., Крылова Е. О., Шевоцуков П. А., Зеленкова Н. Н., Кислов В. С.

Введение дополнительной характеристики в учет объекта недвижимости -

предельно-допустимого срока эксплуатации - базируется на работах Олейника П П, Дубиной Д Т, Соловьева А К

Подход к определению стоимостной характеристики объекта недвижимости основан на предложениях Е С Озерова, Д Д Кузнецова, А П Красовского, Международных стандартах оценки (МСО 2005) с учетом мнений J K Ekkert, Н В Калининной, А Г Самойлова

Предложения по созданию отраслевых общественных организаций профессиональных участников рынка недвижимости во многом основаны на работах Неймана Е И, Плескачевского В, Федотовой М А, Верхожиной А В, Артемьева И, Емельянова М, Задорнова М

При анализе исторического опыта функционирования системы государственного учета недвижимости в Российской Федерации использованы результаты исследований, любезно предоставленные А Г Самойловым

Теоретические аспекты становления и функционирования государственного учета недвижимости рассматриваются в работах Литвинчева С Д, Винокурова В А, Атаманчука Г В, Агеевой Е А и других ученых

Истории становления и развития государственного учета недвижимости посвящены исследования Манохина В М, Гончарова В В, Литвинчева С Д и др

Проблемы инвентаризации жилого и нежилого фонда анализируются Киселевым С В, Котляром А Э, Кирсановым А Р и другими исследователями

Особенностям государственного учета жилого и нежилого фондов уделяют внимание Киндеева Е А, Белов В А, Винокуров В А и др

Анализ научной литературы по проблеме исследования показывают, что осмысление процессов в сфере государственного учета недвижимости стало усиливаться, недостаточно исследованными остаются, в частности, вопросы места и роли органов технической инвентаризации в системе государственного учета недвижимости в Российской Федерации

Научная повизна исследования.

В работе сформулирован и обоснован ряд новых научных положений

- обоснована необходимость осуществления именно государственного (на федеральном уровне) учета объектов недвижимости в Российской Федерации в

целях информационного обеспечения системы управления недвижимостью для выработки и осуществления стратегии развития рынка недвижимости, а не только как механизма, обеспечивающего гражданский оборот недвижимости,

- сформулированы основные принципы построения и функционирования системы государственного учета недвижимости в Российской Федерации,

- разработаны предложения по совершенствованию нормативно-методической базы осуществления государственного учета объектов недвижимости в Российской Федерации,

- разработан комплекс организационно-правовых мер по совершенствованию системы государственного учета объектов недвижимости в Российской Федерации

Практическая значимость.

Изложенные в работе научные положения, а также конкретные предложения и организационно-правовые меры могут практически использоваться.

- в научных исследованиях проблем развития рынка недвижимости,

- в процессе выработки экономико-политических решений и рекомендаций для органов государственной власти по вопросам реформирования системы органов государственного учета объектов недвижимости в Российской Федерации,

- в деятельности самих органов государственного учета объектов недвижимости в Российской Федерации, в том числе — в системе взаимодействия этих органов с саморегулируемыми организациями оценщиков

Содержание диссертации может также найти отражение в лекционных и практических учебных курсах «Оценка недвижимости», «Анализ инвестиций в недвижимость», а также курсах по подготовке и переподготовке специалистов по государственному управлению, технической инвентаризации, и т п

Апробация исследования.

Основное содержание диссертации опубликовано в 4 научных труда общим объемом 4,5 печатных листа, из них 4,5 печатных листа принадлежит автору

Данное исследование носит практический характер, так как основано на

реальном практическом материале работы ФГУП «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости» (ФГУП «Ростехинвентаризация»), нашло отражение в перестройке системы управления в ФГУП «Ростехинвентаризация», выработке долгосрочной стратегии развития органов технической инвентаризации

Структура и содержание работы.

Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы. Работа содержит 176 страниц основного текста, включая список литературы из 198 наименований, 7 рисунков

Во введении обоснована актуальность темы диссертации, показана степень разработанности проблемы, определены объект и предмет исследования, сформулированы цели и задачи исследования, его методологическая и эмпирическая базы, отражены научная новизна и практическая значимость работы, изложена логика и структура исследования

В первой главе «Система государственного учета объектов недвижимости в Российской Федерации»

1) изложены теоретические основы анализа и проектирования организационных структур и на этой методологической основе обоснована значимость и необходимость государственного учета объектов недвижимости (государственный учет недвижимости - определение состава, состояния, стоимости и учета принадлежности объекта недвижимого имущества) в России, т.е. для обеспечения эффективного функционирования рынка недвижимости прежде всего необходимо обладать конкретными сведениями о том, в отношении каких объектов происходит тот или иной управленческий процесс, и необходимо построение действенной государственной системы учета объектов недвижимого имущества, которая призвана отслеживать состояние объекта (его различные характеристики) с момента его проектирования до конца жизни объекта с целью информирования различных структур управления (см. Рис 3 Государственный учет недвижимости как информационная основа государственного регулирования отношений в сфере недвижимости, Рис 4 Роль государства в системе государственного учета недвижимости).

2) проанализирован опыт создания системы государственного учета

недвижимости в СССР

- учетом объектов градостроительной деятельности (зданий, сооружений и т.п.) занимались органы технической инвентаризации, которые в числе прочих характеристик объекта учета, таких как местоположение, техническое описание конструктивных элементов, учитывали и его правообладателя, а также учитывали и описывали земельный участок под объектом градостроительной деятельности,

- в основе структуры управления системой учета лежали 2 основных принципа – проведение по единой методике на всей территории страны сплошного учета объектов градостроительной деятельности (подчинение центральному аппарату - методологическое) и обеспечение силами региональных и местных органов государственной власти административно-хозяйственной деятельности региональных и местных отделов государственного центра инвентаризации и учета объектов недвижимости,

3) обобщен зарубежный опыт построения систем государственного учета недвижимости в таких странах как США, Дания, Германия, Великобритания, Испания, Эстония, Австрия

- показано, что в настоящее время не существует общегосударственной системы технической инвентаризации объектов недвижимости, эквивалентной российской системе БТИ (бюро технической инвентаризации) ни в одной стране мира, кроме, конечно, Эстонии, где в основу положена советская модель,

- принципиальных отличий нет в логике построения систем учета недвижимости, те объект учета – един (это – строение (сооружение) с земельным участком), технических характеристик, подлежащих обязательному государственному учету, в одних странах больше, в других – меньше, там, где меньше – населению за дополнительную плату соберут необходимые, информация по правам собственности – исчерпывающая, единственное отличие всех систем друг от друга по порядку ведения этого свода информации, что продиктовано менталитетом и исторически сложившимися обстоятельствами

- показано, что копирование западного опыта в построении информационных систем обеспечения государственного управления недвижимостью не применимо к России в чистом виде без учета исторически сложившейся системы информационного обеспечения системы государственного управления

недвижимостью, т к в основном, все зарубежные информационные системы управления недвижимостью и, соответственно, системы государственного учета объектов недвижимости, развиваются, основываясь на основном течении мировой экономической мысли — теории «точной экономики» или «экономики без размеров» и этот теоретический стереотип сплошь и рядом переносится на идеологию и структуру государственной макроэкономической политики, которая рассматривает национальную экономику как монообъект, а логика построения системы управления недвижимостью в СССР была другой— экономика СССР – не монообъект, а многорегиональный организм, функционирующий на основе вертикальных (центр-регионы) и горизонтальных (межрегиональных) экономических, социальных и политических взаимодействий и входящий в систему мирохозяйственных связей, т е государственная политика должна обеспечить разумное сочетание регионального многообразия, целостности национального пространства и его интеграции в глобализирующийся мир,

4) дана оценка деятельности существующей системе государственного учета объектов недвижимости в Российской Федерации на основе анализа деятельности органов технической инвентаризации, органов государственного земельного кадастра и органов регистрации прав на недвижимое имущество

- организационными и законодательными мерами, принятыми органами государственной власти Российской Федерации в 90-х годах прошлого столетия, разорвано единство информации об объектах недвижимого имущества, в том числе и земли, разрушена оптимальная, действующая система сбора информации об объектах недвижимости на конкретный момент времени,

- чрезвычайно осложнено для населения проведение операций по совершению сделок с недвижимостью, увеличилась суммарная стоимость работ и затраченное время гражданина и трех организаций (организации технической инвентаризации – учет объектов капитального строительства, земельно-кадастровая палата – учет земельных участков, органы минюста – регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним), вместо одной, участвующих в проведении сделки, появились значительные очереди населения для получения справок и документов во вновь образованных управленческих структурах и организациях технической инвентаризации,

- в силу того, что учет объектов, прочно связанных с земельными участками (здания, строения, сооружения, подземные объекты), невозможен без планов и описания земельных участков, а также без регистрации правообладателя, организации технической инвентаризации по-прежнему продолжают осуществлять все вышеуказанные функции за исключением выдачи свидетельства о государственной регистрации права и присвоения кадастрового номера земельному участку,

- фактически организации технической инвентаризации производят полный цикл управленческих функций в сфере управления недвижимостью включая землеустроительные работы, межевание земель, техническое описание и учет объектов недвижимости, мониторинг их состояния, проведение оценки (в том числе для целей налогообложения), а также фиксацию и ведение информации о правообладателе и ограничениях прав

Вторая глава «Государственное управление системой учета объектов недвижимости в Российской Федерации» посвящена проблемам и основным направлениям совершенствования управления системой государственного учета объектов недвижимости в России

Во второй главе

1) выявлены многочисленные проблемы в организационной структуре системы государственного учета объектов недвижимости в Российской Федерации (она стабильна, негибкая, сосредоточенна на выполнении рабочих заданий, ориентированна на отдельного человека, на постоянные рабочие задания, на команды «сверху», на правила и нормы, решения принимаются только менеджерами, не способствует движению вперед, а тормозит прогресс развития и поощряет внутренние и внешние интриги, происходит масштабное дублирование функций как на региональном, так и на федеральном уровне в отдельно взятом ведомстве как при взаимодействии между структурными подразделениями в регионах, так и по контролю за их деятельностью в центральном аппарате и в целом, при выполнении государственных задач, наложение вертикальных и горизонтальных полномочий),

2) показано, что в сложившихся обстоятельствах не может быть в полной степени достигнута ни одна из целей государственного учета объектов недвижимости без своевременного и полного получения нуждающимся лицом

(органом) достоверной информации невозможно осуществить планирование в сфере обеспечения политической и экономической безопасности Российской Федерации, установить всесторонний контроль за исполнением налогоплательщиками своих обязанностей по уплате налогов на недвижимость, а также придать устойчивость положению участников гражданского оборота в сфере недвижимого имущества,

3) разработаны основные пути совершенствования системы государственного учета объектов недвижимости в Российской Федерации

а) разработаны и сформулированы основные принципы построения системы государственного учета объектов недвижимости в Российской Федерации

- принцип единства управления недвижимостью,
- принцип дифференциации управления объектами недвижимости,
- принцип социально-политической и экономической обоснованности управления объектами недвижимости,
- принцип законности управления недвижимым имуществом,
- принцип публичности управления недвижимым имуществом,
- принцип учета особенностей отдельных видов объектов недвижимости, находящихся в государственной и муниципальной собственности,
- принцип государственного стимулирования эффективности использования объектов недвижимости,

б) показано, что основой государственного учета объектов недвижимости в Российской Федерации является технический учет, осуществляемый организациями технической инвентаризации,

в) разработана система целей, которые должны быть поставлены перед системой государственного учета объектов недвижимости

- обеспечение политической и экономической безопасности Российской Федерации, упрочнение ее стратегического потенциала,
- обеспечение наиболее эффективного использования имеющегося имущества (саму эту эффективность государство и собственники могут понимать по-разному),
- развитие и упрочнение механизма гражданского оборота недвижимого

имущества для

- достижения максимально возможной экономической эффективности использования объектов недвижимости,
- создания условий для увеличения производительного, инвестиционного и социального потенциала недвижимости,
- стимулирования развития производственных (в том числе добывающих и обрабатывающих) отраслей отечественной экономики,
- увеличения притока инвестиций в отечественную экономику и их эффективного распределения

- защита прав лиц, не являющихся обладателями прав на недвижимое имущество, в процессе его использования от последствий незаконного или отвечающего общественным интересам использования этого имущества его собственниками,

- установление эффективного механизма налогообложения объектов недвижимого имущества, под которым понимается механизм, позволяющий, с одной стороны, пополнять доходную часть бюджетов Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований, а, с другой стороны, не обременяющий участников оборота настолько, чтобы замедлить или остановить процесс вложения инвестиций в недвижимое имущество,

г) разработана система целей и задач, которые должны стоять перед организациями, осуществляющими техническую инвентаризацию и технический учет объектов недвижимости,

целями, которые должны стоять перед организациями технической инвентаризации, являются:

- выявление наличия и установление принадлежности, состояния и стоимости объектов недвижимости,

- составления технической документации, необходимой для ведения нормальной эксплуатации объектов,

- обеспечение полной объективной информацией органов государственной власти, на которые возложен контроль за осуществлением градостроительной деятельности;

- формирование в целях совершенствования планирования развития территорий и поселений обобщенной информационной базы об объектах

градостроительной деятельности и их территориальном распределении,

- получения данных для проектирования и разработки перспективных планов развития и реконструкции объектов и градостроительных комплексов,

- включения стоимости объектов и комплексов недвижимости в общий баланс народного хозяйства,

- информационное обеспечение функционирования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- сбор и предоставление сведений об объектах градостроительной деятельности для проведения государственного статистического учета,

- удовлетворения других потребностей в инвентаризационных сведениях, задачами, которые должны решать организации технической инвентаризации, являются

- техническая инвентаризация и переоценка жилых и нежилых строений муниципальных образований, государственных, кооперативных и общественных организаций, предприятий и учреждений, а также жилых домов граждан, принадлежащих им на праве личной собственности,

- техническая инвентаризация и переоценка инженерных сооружений и сетей водопровода и канализации, теплофикационных установок и сетей, коммунальных электрических станций и сетей, основных фондов предприятий городского электротранспорта, гостиниц, бань, прачечных,

- техническая инвентаризация сооружений внешнего городского благоустройства дорог, тротуаров, мостов, труб, водоотводных и берегоукрепительных сооружений, набережных, а также зеленых насаждений (скверов, садов, парков и т д),

- учет принадлежности объектов недвижимости

- технический учет земель в составе объектов недвижимости,

- выявление и учет изменений в составе, состоянии и стоимости объектов недвижимости, земель и в праве собственности на жилые и нежилые строения и пользования земельными участками,

- хранение, обновление и пополнение технической и правоподтверждающей документации по объектам недвижимости,

- исполнение иных инвентаризационно-технических работ на основании

специальных постановлений и распоряжений правительства РФ

д) разработана организационная структура взаимодействия участников рынка недвижимости с учетом деятельности саморегулируемых профессиональных организаций участников рынка недвижимости и их деление на отраслевые и профильные (см Рис 5 Предлагаемая организационная структура взаимодействия участников рынка недвижимости, Рис 6 предлагаемая организационная структура ОСРО, Рис 7 Предлагаемая организационная структура видов деятельности ОСРО)

е) поставлена задача создания Единого реестра недвижимого имущества, объединяющего все официальные информационный ресурсы, касающиеся различных видов недвижимого имущества и сосредоточенные на сегодняшний момент в разных ведомствах (к их числу относятся сведения кадастрового учета земель, инвентаризационного учета строений, геологическая информация, сведения о зарегистрированных и незарегистрированных правах на недвижимое имущество и т п),

ж) показано, что Единый информационный центр по учету объектов недвижимости необходимо создать на базе системы органов, осуществляющих государственный технический учет и техническую инвентаризацию объектов капитального строительства (БТИ) как наиболее подходящей для этих целей

В третьей главе «Процедура государственного учета недвижимости в Российской Федерации» выявлен ряд недостатков в существующей процедуре государственного учета объектов недвижимости и сделаны предложения по их устранению

В третьей главе

1) выявлен ряд недостатков процедуры государственного технического учета объектов недвижимости в Российской Федерации

- сложный многоуровневый процесс постановки объекта недвижимости на учет,
- спорная нормативно-методическая база государственного учета недвижимости,
- требующая изменений и дополнений номенклатура сведений, подлежащих выявлению в процессе технической инвентаризации, и необходимых для

отражения в системе государственного учета объектов недвижимости,

2) отмечено, что в настоящее время отсутствует единое, целостное понимание проблематики использования сведений системы государственного учета недвижимости в Российской Федерации при принятии решений на государственном и муниципальном уровнях и выработаны рекомендации по применению этих данных,

3) разработаны основные направления совершенствования процедуры государственного учета объектов недвижимости

- централизация государственного учета объектов недвижимости,

- принятие за основу нормативно-методической базы градостроительное законодательство, а не земельное,

- внесение изменений и дополнений в технический паспорт объекта недвижимости в части учета предельно-допустимого срока эксплуатации зданий и сооружений и учета стоимостной характеристики объекта недвижимости, которая должна быть по своей величине близка к рыночной, а также внесение дополнений в части увеличения подлежащих учету характеристик земельных участков, таких как координаты (федеральная система координат, целевое назначение земельного участка, кадастровая стоимость земельного участка) для единого технического паспорта объекта недвижимости,

4) показана важность и значимость одного из основных направлений в использовании сведений государственного учета недвижимости - планировании использования земель, составляющих территорию Российской Федерации и планировании использования зданий и помещений как объектов, имеющих жизненно важное значение для граждан и организаций,

5) показано, что для использования сведений государственного учета объектов недвижимости в части планирования использования земель и развития территорий необходимо принять федеральный закон, в котором необходимо на основе разработанных в диссертационной работе предложений

- а) определить порядок взаимодействия процессов зонирования земель с процессом создания генеральной схемы землеустройства территории РФ и генеральной схемы расселения на территории,

- б) определить цели территориального зонирования,

в) установить ограничения на использование территорий в зависимости от результата определения видов использования территорий,

г) установить посредством зонирования правила использования и охраны земель, а также определить правовой режим недвижимости,

д) определить юридические предпосылки изменения целевого назначения зданий и помещений, процедура принятия решения о таком изменении и закрытый перечень оснований для отказа в изменении целевого назначения зданий и помещений

В **Заключении** подведены итоги, сделаны основные выводы диссертационного исследования, сформулирован комплекс организационно-правовых мер по совершенствованию системы государственного учета объектов недвижимости, а именно необходимо проведение трех типов мероприятий федерального уровня

- изменение системы государственного управления системой государственного учета объектов недвижимости,

- совершенствование соответствующего федерального законодательства в части изменения организационной структуры, нормативно-методической базы государственного учета объектов недвижимости, а также касающейся проблематики использования сведений об объектах недвижимости, подлежащих государственному учету,

- изменение состава учитываемых характеристик объектов недвижимости

Также, в **Заключении** раскрывается подробно состав этих мероприятий, дана оценка результатам которые могут быть получены при использовании проведенного исследования, самым значимым из которых будет создание автоматизированной системы, позволяющей при осуществлении государственного управления обеспечить необходимую нормативную, информационную и технологическую поддержку процессов формирования, учета, оценки и налогообложения недвижимости всех форм собственности, а также управление и распоряжение недвижимостью и достичь намеченных Правительством Российской Федерации целей в области социального развития и модернизации экономики

Отдельно в **Заключении** отмечены существенные вопросы, касающихся

совершенствования нормативной базы системы государственного управления недвижимостью в Российской Федерации, решение которых выходит за пределы данной работы и требует дальнейших специальных исследований

- создание эффективной системы управления недвижимостью в Российской Федерации требует разработки общей концепции построения и развития системы управления недвижимостью в Российской Федерации (с этой позиции изложенные в данной работе положения следует рассматривать лишь как отдельные фрагменты такой концепции),

- в национальной системе управления недвижимостью важную роль должен играть стоимостной показатель объекта недвижимости (регистрационная стоимость), в этой связи необходимо разработать практически приемлемые и теоретически обоснованные методики (стандарты) оценки такой стоимости, позволяющие адекватно учесть как реалии российского рынка, так и особенности отдельных видов недвижимого имущества,

- в работе обоснована необходимость проведения массовой инвентаризации объектов недвижимости в стране, однако для этого также необходимо подготовить соответствующие методики, прежде всего — ориентированные на проведение технической инвентаризации сложных инфраструктурных объектов,

- чрезвычайно важно разработать программы обучения соответствующих специалистов области государственного учета объектов недвижимости на базе предложенной концепции отраслевых и профильных СРО,

- вопросами учета и управления недвижимостью сейчас занимается множество различных государственных органов на всех уровнях управления, действия этих органов не всегда должным образом скоординированы, поэтому необходимо разработать регламенты их взаимодействия в рамках общей национальной системы управления недвижимостью

Организационная структура информационного обеспечения системы государственного управления недвижимостью в Российской Федерации

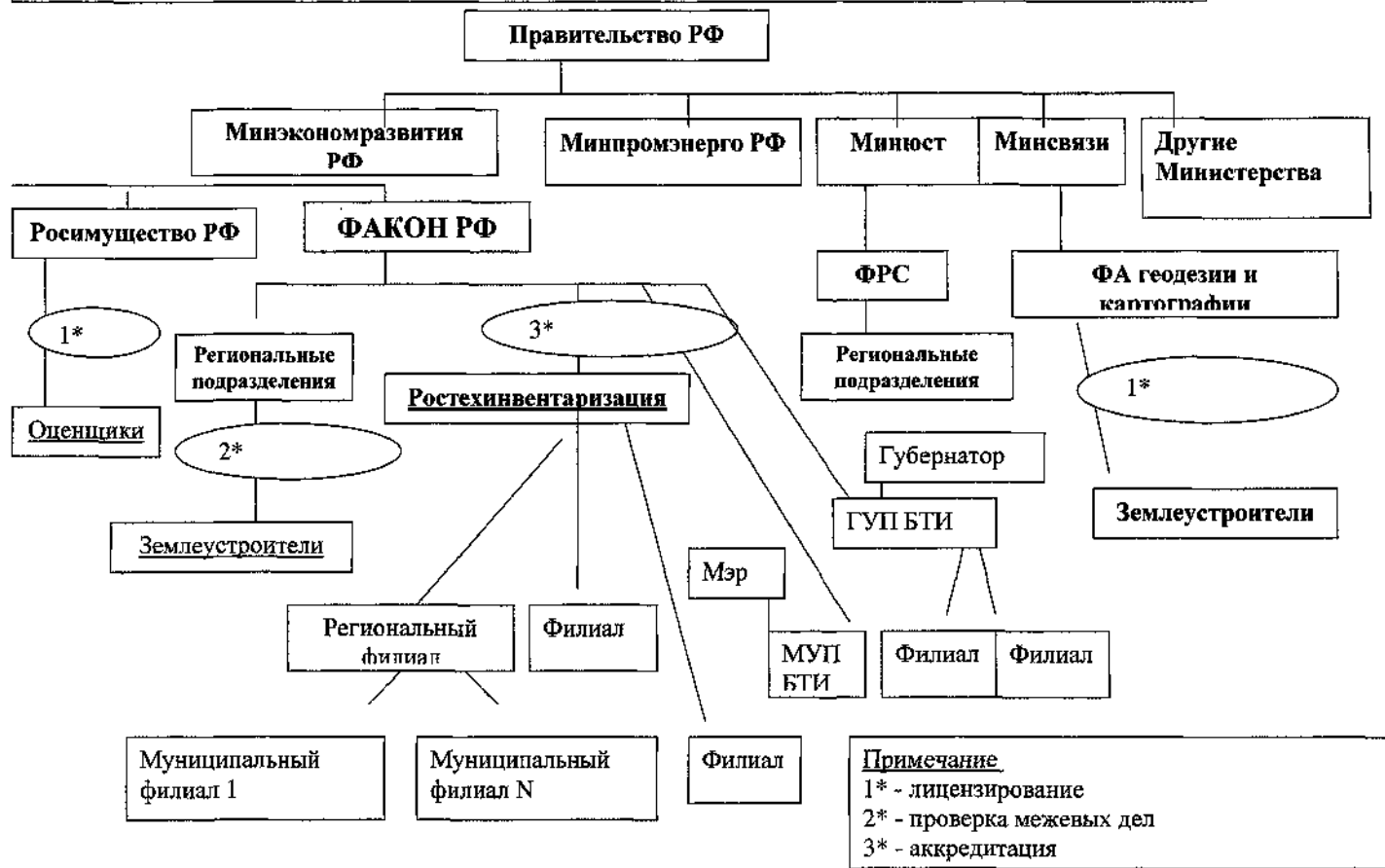


Рис 1 Организационная структура системы государственного учета недвижимости в Российской Федерации

Принципиальная схема регистрации права собственности на земельный участок со строением.



Рис 2 Принципиальная схема регистрации права собственности на земельный участок со строением

Государственный учет недвижимости как информационная основа государственного регулирования отношений в сфере недвижимости в Российской Федерации			
Идентификация объектов на территории РФ	Учет объектов всех форм собственности и всех видов	Учет особо регулируемых объектов	Учет объектов не завершенных строительством
Учет самовольно возведенных объектов	Контроль - за сроками строительства - за соблюдением законодательства и т.д.		Мониторинг объектов
Технико-экономические показатели объектов	Оценка стоимости на основе данных гос. тех. учета и индексами и коэф. фиджиентами		Обременения (ограничения)
Правообладатели	Нормативно-справочная система	Налоги	Статистика Прогнозирование
Справки Выписки	Архив		Документация

Рис 3 Государственный учет недвижимости как информационная основа государственного регулирования отношений в сфере недвижимости



Рис 4 Роль государства в системе государственного учета недвижимости

Организационная структура информационного обеспечения системы государственного учета недвижимости в Российской Федерации

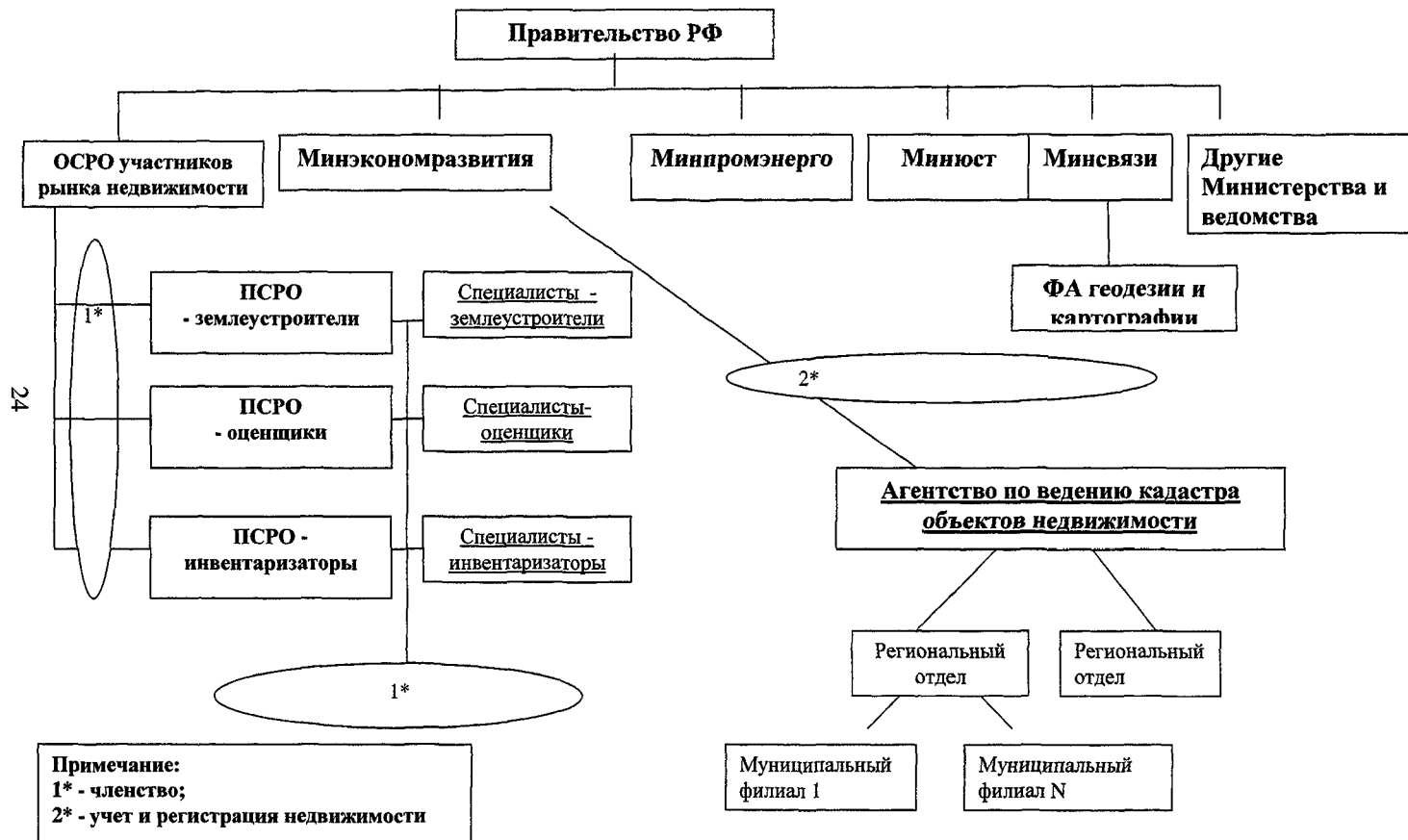


Рис 5 Предлагаемая организационная структура взаимодействия участников рынка недвижимости

Отраслевая Саморегулируемая общественная организация

- разработка и установление правил (стандартов) профессиональной деятельности на рынке недвижимости,
- контроль за их соблюдением

Профильная СРО

Профильная СРО

- разработка и установление правил (стандартов) профессиональной деятельности на рынке оценки,
- контроль за их соблюдением

Риэлтор1

Риэлтор3

Риэлтор3

25

Контроль за соблюдением профессиональных стандартов
Учебно-методическое обеспечение
Трудоустройство

Помощь в выборе оценщика
Компенсация из ОВС при некачественной услуге

Членство в СРО,
Управление СРО

Оценщик 1

Оценщик 2

Оценщик 3

Качественное оказание услуг

Потребитель услуг

Рис 6 Предлагаемая организационная структура ОСРО

Организационная структура видов деятельности ОСРО

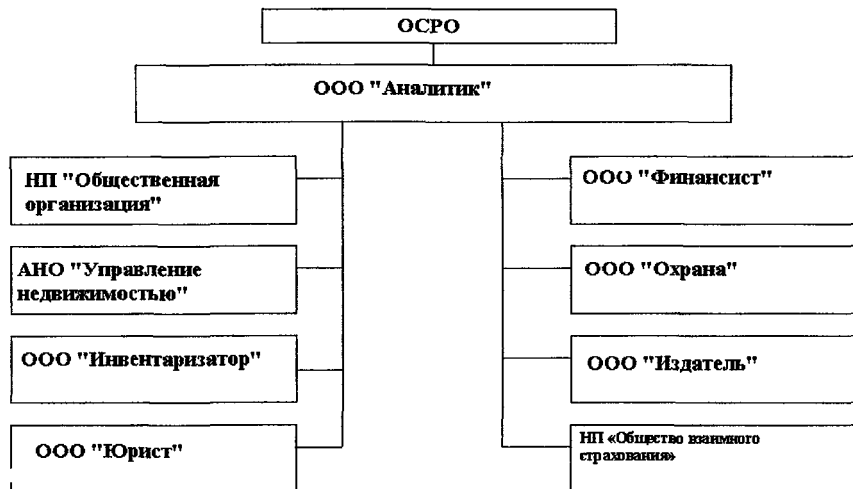


Рис 7 Предлагаемая организационная структура видов деятельности ОСРО

ООО "Аналитик" - информационно-аналитические и координационные услуги, связи с регионами, развитие новых направлений деятельности

НП "ОО" - Общественная организация - законодательные инициативы, контроль качества, нормативно-методическая деятельность, стандарты и программы

АНО "Управление недвижимостью" - обучение, аттестация

ОО "Инвентаризатор" - производственные работы по инвентаризация, геодезии, оценке недвижимости

ООО "Юрист" - юридические услуги, оформление документов, консультации регионов, суды

ООО "Финансист" - бухгалтерия, отчетность, налоговое планирование

ООО "Охрана" - контрольно-ревизионная деятельность, служба СБ

ООО "Издатель" - СМИ и PR

Список опубликованных по теме диссертационного исследования работ

1 Корощенко В В «Отраслевые саморегулируемые организации рынка недвижимости», Сборник научных трудов, приложение к журналу «Аудит и Финансовый анализ», №2, 2005 г стр 278-288, 1,6 п л (**перечень изданий ВАК**)

2 Корощенко В В «Необходимость перестройки информационной базы российской системы государственного управления недвижимостью», Сборник научных трудов, приложение к журналу «Аудит и Финансовый анализ», №3, 2005 г стр 239-250, 1,6 п л (**перечень изданий ВАК**)

3 Корощенко В В «Учет и инвентаризация объектов недвижимости в рыночной экономике в «едином» окне потребитель платит дважды», журнал «Черные дыры в Российском законодательстве», №2 2005г стр 69-75, 1 п л (**перечень изданий ВАК**)

4 Корощенко В В «Система учета недвижимости на предприятии», 6-ой Всероссийский симпозиум "Стратегическое планирование и развитие предприятий", 2005 г , стр 27-29, 0,3 п л

Подп в печ 03 09 2007

Формат 60x90/16

Объем 1 п л

Бумага офисная

Печать цифровая

Тираж 50 экз

Заказ № 782

ГОУВПО «Государственный университет управления»

Издательский дом ГОУВПО «ГУУ»

109542, Москва, Рязанский проспект, 99, Учебный корпус, ауд 106

Тел /факс: (495) 371-95-10, e-mail ditc@guu.ru

www.guu.ru