

ВОВЛЕЧЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В ХОЗЯЙСТВЕННЫЙ ОБОРОТ НА ИНВЕСТИЦИОННЫХ УСЛОВИЯХ

Жидикулов Т.М.

Оренбургский государственный университет, г. Оренбург

На современном этапе развития отечественной экономики приоритетное значение приобретает эффективное управление объектами недвижимого имущества. Значительная часть недвижимости находится в федеральной собственности. Под федеральным имуществом понимается имущество, находящееся в собственности Российской Федерации и закрепленное на праве хозяйственного ведения за федеральными государственными унитарными предприятиями, на праве оперативного управления за федеральными казенными предприятиями, федеральными государственными учреждениями, федеральными органами государственной власти и их территориальными органами, органами управления государственных внебюджетных фондов Российской Федерации и их территориальными органами, имущество государственной казны Российской Федерации, а также находящиеся в федеральной собственности земельные участки, за исключением недр, лесных участков в составе земель лесного фонда и других природных ресурсов, принадлежащих Российской Федерации.

Функции по управлению федеральным имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество).

До недавнего времени процесс управления федеральным имуществом носил разноплановый характер. С одной стороны, происходил процесс оптимизации состава и структуры федерального имущества, в том числе путем его приватизации, вовлечения в оборот и перераспределения имущества между Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями в связи с разграничением полномочий. С другой стороны, произошло смещение акцентов в роли государства по сравнению с периодом 1990-х годов в сторону усиления его влияния. Доля государства на сегодняшний день составляет значительную часть. Это вызывает ряд системных проблем.

Первая проблема – избыточность федерального имущества с точки зрения исполнения государственных функций. В оперативном управлении у высших учебных заведений находится множество объектов федеральной собственности, которые не используются, это земельные участки, объекты незавершенного строительства, либо объекты с высоким коэффициентом износа, не удовлетворяющие современным требованиям и нормам. Расходы связанные с их содержанием составляют значительную часть расходов бюджетных учреждений.

Вторая проблема – отсутствие однозначно определенных целей управления федеральным имуществом и полноты учета объектов федерального имущества (огромный имущественный комплекс находящийся на балансе учреждений вызывает ряд проблем с их использованием и учетом). Сюда же можно отнести проблему эффективности использования недвижимого имущества.

Еще одна проблема – недостаточная мотивация и ответственность всех участников процессов управления федеральным имуществом, в том числе лиц, избранных в органы управления. Эта проблема также сопряжена с проблемой нормативного регулирования и документооборота – сложность механизма процесса вовлечения недвижимого имущества в хозяйственный оборот с привлечением инвесторов снижает мотивацию учреждений.

Таким образом, для решения указанных проблем по управлению федеральным имуществом государством должны быть созданы механизмы реализации следующих задач:

- оптимизация состава и структуры федерального имущества;
- повышение эффективности управления федеральным имуществом;
- ограничение расширения государственного сектора экономики;
- улучшение инвестиционного климата в экономике.

Указанные задачи и механизмы их реализации заложены в Государственную программу Российской Федерации «Управление федеральным имуществом» утвержденную Распоряжением Правительства Российской Федерации от 16.02.2013 г. № 191-р.

Одним из мероприятий Государственной программы является обеспечение вовлечения объектов федеральной собственности в хозяйственный оборот и привлечение инвестиций в объекты федерального имущества.

Создание эффективного механизма вовлечения в оборот объектов федеральной собственности на инвестиционных условиях должно протекать в условиях совершенствования нормативно-методологической базы.

На данный момент Постановлением правительства Российской Федерации № 505 от 10.08.2007 г. «О порядке принятия федеральными органами исполнительной власти решений о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества» утверждено Положение о порядке принятия федеральными органами исполнительной власти решений о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества. Положение вводит необходимые понятия, такие как «инвестиционный договор», «инициатор проекта», «инвестор проекта», необходимый перечень документов.

Приказом Минэкономразвития № 61 от 06.03.2008 г. утверждена Типовая форма инвестиционного договора в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества.

Особая роль в механизме реализации данного мероприятия отводится к оценочной деятельности: в процессе вовлечения объекта федеральной собственности в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях необходима на начальном этапе оценка самого объекта недвижимого имущества, а так же Приказом Минэкономразвития № 64 от 06.03.2008 г. введено новое понятие – оценка права заключения инвестором инвестиционного договора в отношении недвижимого имущества. Все оценочные мероприятия осуществляются в рамках законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Таким образом, в отношении нормативных документов существует значительна проработка данного вопроса, но существуют некоторые вопросы в отношении использования и трактовки данных документов. В частности в применении понятия «оценка права заключения инвестором инвестиционного договора в отношении недвижимого имущества», так же необходимо создание единой базы данных объектов неиспользуемого недвижимого имущества доступной для потенциальных инвесторов.

Реализация мероприятий по вовлечению объектов федеральной собственности в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях позволит:

- оптимизировать структуру объектов недвижимого имущества: сократить количество неиспользуемых объектов недвижимого имущества федеральной собственности (земельные участки, объекты незавершенного строительства) числящегося на балансе учебных заведений и требующих расходов на их содержание (коммунальные платежи, налоги и др.) и развить материальную базу путем возведения новых объектов (учебные корпуса, общежития) либо реконструкции старых и изношенных объектов;

- участие инвесторов в данном мероприятии позволит привлечь новые источники финансирования, что особо актуально в условиях политики экономии средств федерального бюджета;

- данное мероприятие позволит инициатору инвестиционного проекта (высшему учебному заведению) реализовать именно тот инвестиционный проект, который полностью соответствует его интересам.

Список литературы

1. *Российская федерация. Распоряжения. Государственная программа Российской Федерации «Управление федеральным имуществом»: Распоряжение Правительства Российской Федерации от 16.02.2013 г. № 191-р. - режим доступа: <http://www.consultant.ru>*
2. *Российская федерация. Постановления. «О порядке принятия федеральными органами исполнительной власти решений о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества»: Постановление Правительства Российской Федерации № 505 от 10.08.2007 г. - режим доступа: <http://www.consultant.ru>*
3. *Российская федерация. Приказы. «Об утверждении Типовой формы инвестиционного договора в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества»: Приказ Минэкономразвития № 61 от 06.03.2008 г. - режим доступа: <http://www.consultant.ru>*