

Юлия В. Рагулина, Роман А. Камаев
**СПЕЦИФИКА УПРАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫМ
 НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ КРУПНОГО
 ГОРОДА В УСЛОВИЯХ ФЕДЕРАЛИЗМА**

В статье, в отличие от сложившегося подхода и имеющихся исследований, нашли отражение вопросы, связанные с развитием взаимосвязи субъектов управления государственной недвижимостью в условиях федерализма, российской спецификой преимущественного размещения государственной недвижимости в городах- и агломерациях-миллионниках, повышением удельного веса и роли нематериальных объектов государственной недвижимости в региональной экономике, усложнением функций управления государственным имуществом и изменением современных факторов роста регионального ВВП. С учетом выявленных особенностей современного и будущего управления государственной недвижимостью предложены основные направления его оптимизации.

Ключевые слова: государственное недвижимое имущество, государство, регион, муниципалитет, города- и агломерации-миллионники, федератизм.

Табл. 2. Лит. 18.

Юлія В. Рагуліна, Роман А. Камаєв
**СПЕЦИФІКА УПРАВЛІННЯ ДЕРЖАВНИМ НЕРУХОМИМ
 МАЙНОМ ВЕЛИКОГО МІСТА В УМОВАХ ФЕДЕРАЛІЗМУ**

У статті, на відміну від традиційного підходу і наявних досліджень, знайшли відображення питання, пов'язані з розвитком взаємозв'язку суб'єктів управління державною нерухомістю в умовах федералізму, російською специфікою переважного розміщення державної нерухомості в містах- і агломераціях-мільйонниках, підвищенням питомої ваги і ролі нематеріальних об'єктів державної нерухомості в регіональній економіці, ускладненням функцій управління державним майном і зміною сучасних чинників зростання регіонального ВВП. З урахуванням виявлених особливостей сучасного і майбутнього управління державною нерухомістю запропоновано основні напрямки його оптимізації.

Ключові слова: державне нерухоме майно, держава, регіон, муниципалітет, міста- і агломерації-мільйонники, федератизм.

Yuliya V. Ragulina¹, Roman A. Kamaev²
**PECULIARITIES OF STATE REAL ESTATE MANAGEMENT
 IN A BIG CITY UNDER FEDERALISM**

The article opposing to the traditional approach and the existing research on the matter points out the issues concerning the development of interaction between various subjects within the state real estate management under the conditions of federalism. Russian key feature at this is the preferential placement of state real estate mostly in big cities and agglomerations with the population over 1 mln. Other prominent features are: the increased attention to the role of state real estate within the regional economy; complicated functions of state property management; changing factors of growth of the regional GDP. Taking into account the revealed peculiarities of the current and potential management of state property; the directions for its optimization are offered.

¹ Doctor of Economic Sciences, Professor, Vice-Rector, Moscow Academy of Entrepreneurship under the Government of Moscow, Russia.

² Candidate of Economic Sciences, Postdoc Student, Moscow Academy of Entrepreneurship under the Government of Moscow, Russia.

Keywords: *state real estate; state; region; municipality; metropolitan areas; federalism.*

Постановка проблемы. С конца XX в. и по настоящее время поиск методов эффективного управления государственной собственностью становится глобальным процессом, получившим самое широкое распространение. Этот процесс захватил как развитые, так и развивающиеся и бывшие социалистические страны (Великобританию, Канаду, Японию, Германию, Францию, Италию, Испанию, Португалию, Турцию, Россию, Польшу, Чехию, Венгрию, Румынию, Болгарию, Аргентину, Бразилию, Индонезию, Малайзию, Таиланд и др.). Трансформация государственной собственности, несмотря на сокращение, сохраняет её в качестве одного из сегментов современной смешанной экономики, усиливает способность национальных экономик к быстрому и эффективному самопреобразованию, самонастройке, столь необходимые на новом витке НТР.

Сравнительный анализ управления государственной недвижимостью в России и других странах показывает, что субъекты управления государственной собственностью в РФ распоряжаются несравненно большим объемом имущества, чем в большинстве стран. Сегодня в России в собственности у различных органов власти находится не менее 75% от общего объема имущества. В странах же претендующих называться рыночными такого имущества должно быть не более 25% [11]. Следующей особенностью российской практики является неравномерность распределения государственной недвижимости по регионам. При этом в регионах она преимущественно расположена в крупных административных единицах – городах-миллионниках (12) и агломерациях-миллионниках (10) [18].

Согласно данным проекта "The Worldwide Governance Indicators", измеряющего с 1996 г. основные аспекты государственного управления, в том числе и управление государственной недвижимостью, среди 213 национальных экономик [17] Россия занимает невыгодное положение (табл. 1).

Таблица 1. Эффективность государственного управления [17]

Страна	Ранг (0–100)
Бразилия	57,6
Китай	58,1
Франция	90,0
Индия	54,3
Италия	68,6
Япония	86,7
Великобритания	91,0
США	89,0
Россия	44,8

Низкая эффективность государственного управления объясняется игнорированием многих объективных процессов, которые активно развиваются в российской действительности государственного управления. К основным относятся: развитие федеративных отношений в России, закрепленных в Конституции РФ как основы взаимоотношений государства и регионов, иннова-

ционный вектор развития страны и регионов, формирование информационного типа общественного развития, процесс глобализации, охватывающий все в большей степени мировое экономическое пространство.

Анализ последних исследований и публикаций. Решению проблем повышения эффективности и оптимизации управления государственной собственностью посвящено значительное количество публикаций, представленных зарубежными и отечественными исследователями [1–10; 12–14; 16; 18].

В существующих публикациях обобщен мировой опыт управления государственным недвижимым имуществом, обоснована и разработана современная модель управления на уровне государства, регионов и муниципалитетов, а также определены основные направления развития и повышения эффективности в данной области.

Вместе с тем, в современных исследованиях не нашли серьезного отражения такие вопросы:

- взаимосвязь субъектов управления государственной недвижимостью в условиях развития федералистских отношений;
- российская специфика размещения государственной недвижимости;
- повышение удельного веса и роли нематериальных объектов государственной недвижимости;
- усложнение функций управления государственным имуществом и современные факторы роста регионального ВВП, основу которых составляют содержание и структура государственного недвижимого имущества.

Цель исследования: выявление специфики управления государственным недвижимым имуществом крупного города с позиций современных достижений в развитии инструментов менеджмента, экономики хозяйствующего субъекта и особенностей федералистского устройства государства.

Основные результаты исследования. В табл. 2 обобщено содержание выявленных отличий, которые нашли широкое освещение в современной экономической литературе по управлению государственным недвижимым имуществом.

Выводы и рекомендации. С учетом выявленных особенностей управления государственным недвижимым имуществом основными направлениями его оптимизации являются:

1. Усиления действия основополагающего принципа управления государственной собственностью: оценка управленческой результативности на основе критериев социальной (затраты на управление соотносятся с благами, получаемыми обществом) и экономической эффективности. Для этого в рамках проводимых административной, бюджетной реформ и реформы государственной службы (управленческих кадров) требуется разработка соответствующей оценочной системы, предусматривающей постоянный мониторинг управляющего воздействия на развитии инфраструктуры, инновационное развитие, развитие человеческого капитала, деловую среду и социальную ситуацию в регионе.

2. Законодательное определение механизмов ответственности всех партнеров (участников) управления государственной недвижимостью и порядка согласования участниками – представителями бизнеса, общества и государст-

ва (региона, муниципалитета) – стратегических документов. Планирование должно осуществляться с разработкой четких количественных показателей, увязанных с организацией бюджетного процесса, ориентированного на результат, с разработкой методики, позволяющей оценить эффективность стратегического планирования развития территорий.

Таблица 2. Отличия предлагаемого управления государственным недвижимым имуществом, авторская разработка

№	Направления	Содержание
1.	Субъекты управления государственной недвижимостью в условиях федеративного государства	Характер взаимодействия субъектов управления государственной недвижимостью – партнерство.
2.	Объект исследования	Города и агломерации-миллионники – точки роста инновационной экономики регионов.
3.	Объекты государственного недвижимого имущества	Включение нематериальных объектов (эфир, информационные ресурсы, объекты интеллектуальной собственности, права обозначения).
4.	Функции управления государственной недвижимостью в условиях федеративного государства	Дополнение функций, обеспечивающих реализацию современной социально-экономической политики государства: направленность управления государственным недвижимым имуществом «вовнутрь» (интрафункции: оптимизация структуры, развитие объектов государственной собственности и повышение их конкурентного потенциала; учет резервного имущества; закрепление и передача прав на государственную собственность; сокращение времени движения к эффективному собственнику и др.) и «вовне» (инфрафункции: развитие конкуренции и поддержка предпринимательства; использование государственных активов для привлечения инвестиций; решение актуальных социальных проблем; вывод общественных ресурсов из теневой экономики и др.).
5.	Факторы роста регионального ВВП	Региональный рост в современных условиях обеспечивается ядром из таких факторов, как инновации, инфраструктура и человеческий капитал.
6.	Критерий эффективности	Принцип «наилучшего использования», под которым понимается такое использование всей совокупности объектов государственной недвижимости, которое способствует росту валового внутреннего продукта, устойчивости доходной части бюджета, формированию комфортной социальной среды и повышению ценности недвижимого имущества, обеспечивает максимизацию настоящей стоимости объекта недвижимости с учетом социальных, градостроительных, административных и экологических ограничений, накладываемых на его использование [15].

3. Осуществлять управление государственной недвижимостью не только на основе взаимосвязи его функций, которые (прогнозирование, планирование, организация, мотивация, координация, контроль) в настоящее время

«распадаются», но и обеспечить реализацию комплексных инфра- и интра-функций управления государственной недвижимостью.

4. Создание действенной системы общественного и государственного контроля качества управления государственной недвижимостью, нацеленной на управление рисками и защиту ресурсов от злоупотреблений и коррупции, предусматривающей:

- переход на принципы организации бюджетного процесса, ориентированного на результат, что поставит управление государственным недвижимым имуществом под контроль государственного бюджета, позволит оценивать управление общественными финансами с позиций результативности, экономической и социальной эффективности, сместить акцент с последующего контроля на предварительный и текущий контроль;

- создание надежных механизмов передачи качественной экономической, финансовой, организационной, технической и социальной информации, позволяющей государственным и общественным субъектам контроля оценивать эффективность бюджетных мер;

- внедрение новой системы внутреннего контроля, которая в отличие от действующей системы ведомственного финансового контроля, который выполняется специально уполномоченными подразделениями исполнительной власти, предписывает контрольные обязанности за правильным исполнением бюджета в соответствии с законом возложить на всех сотрудников организации в рамках их деятельности.

5. Государственное управление недвижимостью должно сопровождаться непрерывной эволюционной реорганизацией, изменением форм государственного предпринимательства, децентрализацией управления, его демократизацией, что во всем мире дает позитивные результаты.

6. Развитие механизмов и каналов участия в управлении государственным недвижимым имуществом не только представителей бизнеса, но всего общества, в частности, механизма привлечения общества к территориальному планированию, формированию оценки регулирующего воздействия в градостроительной сфере, к осуществлению контроля деятельности исполнительной власти в сфере государственной недвижимости региона.

7. Повышение профессионализма госслужащих и управленческих кадров в решении актуальных управленческих задач (социального проектирования, программно-целевого подхода, государственно-частного партнерства, использовании новых информационно-коммуникационных технологий). Поэтому нужны:

- реальные конкурсы для кандидатов на государственную службу;
- подбор управленческих кадров на основе разработанного набора квалификационных требований и компетентностей к кадрам с учетом функций, объема и сложности управленческой деятельности в современных условиях;
- оценка эффективности и результативности работы управленцев на основе системы ключевых показателей, достижений «по результатам», а не только соблюдения процедур.

Необходимо создать механизм материальной заинтересованности в зависимости от полученных результатов, включающий прогрессивную систему

оплаты труда, продвижение по служебной лестнице, систему социального обеспечения, защиты и страхования т.п.

Реализация вышеуказанных направлений позволит решить важную актуальную проблему – повышение эффективности национальной экономики за счет развития всех российских регионов.

1. *Аневалова Е.А.* Федеральная и региональная земельная политика: некоторые особенности // Научный вестник ИЭПП.– 2010. – №31. – С. 26–34.
2. *Асаул А.Н., Ерофеев П.Ю.* Экономика недвижимости. – СПб.: Питер, 2008. – 263 с.
3. *Брюйн Х.* Управление по результатам в госсекторе. – М.: Институт комплексных стратегических исследований, 2005. – 311 с.
4. *Ваксова Е.Е., Карасева А.С.* Применение механизмов аутсорсинга на федеральном уровне // Бюджет.– 2012.– №5.– С. 12–17.
5. Государственно-частное партнерство: теория и практика / Авт. кол.: В.Г. Варнавский, А.В. Клименко, В.А. Королев и др. – М.: Государственный университет Высшей школы экономики, 2010. – 211 с.
6. *Грабовой П.Г.* Экономика и управление недвижимостью. – 2-е изд. – М.: Проспект, 2012. – 262 с.
7. *Гровер Р., Соловьев М.* Управление недвижимостью: Международный учеб. курс. – М.: ВШПП, 2007. – 89 с.
8. Инвестиционная стратегия развития регионов на основе социальных приоритетов / Р.Н. Федосова и др. – Владимир: Собор, 2008. – 168 с.
9. *Метелева Е.* Новые представления о городе в условиях глобализации // Федерализм.– 2010.– №3. – С. 26–33.
10. *Молчанова Н.П.* Стратегические ориентиры государственного регулирования социально-экономического развития макрорегиона // Региональная экономика: теория и практика.– 2011.– №11. – С. 19–25.
11. *Плескачевский В.* Органы власти должны избавиться от излишней собственности, 30.11.2010 // www.komitet.km.duma.gov.ru.
12. *Сассен С.* Глобальный город: введение понятия «глобальный город»: теория и реальность. – М.: ИНФРА-М, 2007. – 168 с.
13. *Соловьев М.М.* Методологические вопросы управления государственной собственностью // Экономика и управление собственностью.– 2008.– №2. – С. 24–29.
14. *Стиглиц Дж.* Экономика государственного сектора / Пер. с англ. – М.: МГУ; ИНФРА-М, 1997. – 481 с.
15. Управление недвижимостью: Учебник / Под ред. С.Н. Максимова. – М.: Дело, 2008. – 369 с.
16. *Elazar, D., Harvey, D.* (2006). Spaces of global capitalism: Towards a theory of uneven geographical development. London; New York: Verso. 178 p.
17. Governance Matters 2010: Worldwide Governance Indicators Highlight Governance Successes, Reversals, and Failures // info.worldbank.org.
18. *Harvey, J., Jowsey, E.* (2004). Urban Land Economics. New York: Verso. 208 p.

Стаття надійшла до редакції 10.06.2013.