

УДК 338.45:69

Игтисамов Р.С., кандидат экономических наук, доцент, Набережночелнинский институт ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский) федеральный университет».

Хусаинов В.Г., кандидат технических наук, доцент, Набережночелнинский институт ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский) федеральный университет».

СТАНОВЛЕНИЕ ИНСТИТУТА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ (НА ПРИМЕРЕ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН)

Аннотация. Рыночная экономика современной России распространила своё воздействие и на отношение к недвижимости-понятию, занимающему одно из центральных мест в жизнедеятельности общества. Управление процессами, связанными с воздействием на недвижимость, предстало самостоятельной ветвью науки управления. Многоплановость, относительная новизна процесса управления недвижимостью, потребность в механизме её практического применения, обусловили необходимость наличия соответствующего института-комплекса мер и средств воздействия на предмет управления недвижимостью. В большом перечне задач, связанных со становлением института управления недвижимостью, авторы публикации выделяют вопрос подготовки соответствующих специалистов, представляют своё участие в его решении.

Ключевые слова: рынок, недвижимость, управление, закон, задачи, становление, институт, решение, регион.

Смена общественно-политического устройства страны, происшедшая в 90-е годы прошлого века, обусловила появление в России новой ветви национальной экономики-рынка недвижимости. Было бы неверным считать появление этого рынка неожиданным. История свидетельствует, что на протяжении двух столетий (с момента выхода указа Петра I от 23 марта 1714 года «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» до начала Первой мировой войны в 1914 году) была сформирована и достаточно устойчиво функционировала система управления недвижимостью. Еще в 1886 г. в Москве использовались квартирные карты при статистическом исследовании жилых помещений, в 1895 г. В Казани была введена в действие

«Инструкция для оценки недвижимых имуществ», утверждённая Городской думой. Документы по оценке доходности городских недвижимых имуществ действовали в таких городах, как Ростов Великий, Владимир, Кинешма и др., даже в революционном 1917 г. Временное правительство приняло постановление «Об установлении предельных цен на квартиры и другие помещения» [5].

Однако после Октябрьской революции 1917 года система была разрушена. Во введенном в действие с 1 января 1925 года гражданском кодексе РСФСР понятие «недвижимость» отсутствовало. В современной России понятие недвижимости появилось в 1994 году. Началась разработка системы государственного подхода к управлению недвижимостью [1].

Дадим определение ключевым терминам предмета рассмотрения публикацией: *недвижимое имущество* – это земельные участки, здания, сооружения, помещения. Недвижимость – одна из центральных категорий гражданского права, хозяйственного оборота, рынка. Юристы дают ей следующее определение: «недвижимость – понятие законодательное, законом рожденное, им же изменяемое».

Управление недвижимостью подразумевает комплекс мер по воздействию на её состояние. Основные из них: *инвестиционные, строительные, риэлтерские, залоговые, обменные, доверительные* [1]. В практическом плане управление недвижимостью представляет собой комплекс операций по эксплуатации зданий и сооружений (поддержание их сервиса, руководство обслуживающим персоналом, создание условий для пользователей – арендаторов, определение условий сдачи площадей в аренду и другое).

Управление недвижимостью, с теоретической точки зрения, является частным случаем управления, как целенаправленного, комплексного и системного воздействия на объект управления. Оно подчиняется общим законам управленческой деятельности.

Создание системы управления недвижимостью предполагает [4]:

- активное вовлечение в хозяйственный оборот недвижимого имущества всех форм собственности;

- защиту прав и интересов участников рынка недвижимости путем проведения единой государственной политики в области формирования объектов недвижимости, их учета, оценки и регистрации прав, а также контроля за деятельностью структур, профессионально работающих на рынке недвижимости;

- обеспечение реальных и стабильных поступлений платежей от недвижимости в соответствующие бюджеты (налоговых и неналоговых доходов);

- повышение инвестиционной привлекательности объектов недвижимости, земельных участков, имущественных комплексов.

Государство как ключевой участник процесса управления недвижимостью.

На современном этапе развития рынка недвижимости государство, в системе функционирования рынка, играет две основные роли [7]:

- роль *участника* рынка – крупнейшего собственника и продавца недвижимости. В задачи собственника входит передача земельных участков и недвижимости в аренду и доверительное управление, приватизация государственных унитарных предприятий (ГУП) и реализация государственных объектов недвижимости и земли, управление недвижимостью, находящейся на временных правах у ГУП и учреждений;

- роль *регулятора* рынка, отвечающего за создание справедливых правил для всех участников рынка и обеспечивающего их соблюдение. Эта роль предполагает:

- создание нормативной и правовой базы в области недвижимости, регламентирующей конкретные механизмы работы;

- развитие системы учета недвижимости и регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для использования всеми участниками рынка;

- регулирование деятельности профессиональных участников рынка недвижимости: оценочных, риэлтерских и сервейинговых структур, ипотечных и земельных банков, товариществ собственника и т.д.

В последние годы, по мере приватизации все большего количества объектов недвижимости (первую очередь предприятий, как имущественных комплексов), и развития рынка недвижимости, роль государства, как регулятора рынка недвижимости, повышается.

Становление института учета недвижимости в Республике Татарстан.

В настоящее время в Республике Татарстан учет недвижимости осуществляет ряд министерств, ведомств, а также специализированных организаций. Накоплен значительный объем информации. В базе данных Государственного земельного кадастра, в органах технической инвентаризации располагается информация о технических и стоимостных характеристиках зданий и сооружений, преимущественно жилого фонда. В главном управлении Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан - сведения о правах на недвижимость и сделках с нею. В Едином государственном реестре прав, Министерстве земельных и имущественных отношений Республики Татарстан – сведения о государственной недвижимости и ее балансодержателей .

В соответствии с приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 04.06.2001 г. № П/107, с 1 августа 2001 г. в Республике Татарстан создано Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан [8].

Приказом Росреестра от 31.05.2011 г. № П/200 «Об утверждении уставов федеральных бюджетных учреждений» “Кадастровая палата» [9] Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан было переименовано в Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Республике Татарстан. Устав учреждения в новой редакции зарегистрирован в установленном порядке 11 июля 2011 года.

В соответствии с приказом Минэкономразвития России от 13.09.2011 г. №473 «О реорганизации федеральных бюджетных учреждений «Кадастровая палата» по субъектам Российской Федерации» [10] с 25 января 2012 г. ФБУ «Кадастровая палата» по Республике Татарстан реорганизовано в форме присоединения к ФГБУ «ФКП Росреестра» [10].

В связи с этим полномочия органа кадастрового учета, с указанной даты, в Республике Татарстан осуществляет филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Татарстан. Далее, по тексту, оно будет именоваться «Учреждение». Основной его задачей является ведение государственного кадастра учета недвижимости на территории Республики Татарстан.

Целью деятельности Учреждения является содействие Росреестру в реализации его полномочий в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета объектов недвижимости, государственного технического учета объектов капитального строительства и государственной кадастровой оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Изложенное определяет следующие виды деятельности Учреждения:

- государственный кадастровый учет недвижимого имущества и документирование этой процедуры;
- предоставление сведений, вносимых в государственный кадастр недвижимости;
- обеспечение ведения государственного технического учета объектов капитального строительства;
- обеспечение предоставления сведений, внесенных в Единый государственный реестр объектов капитального строительства;

- определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик;
- прием документов для проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и выдачу документов по результатам исполнения указанной государственной услуги, включая ведение книг учета документов;
- прием документов для предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Выдачу документов по результатам исполнения указанной государственной услуги, включая ведение книг учета документов;
- предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Государственный кадастр недвижимости (ГКН), как определяющий элемент системы управления ею, представляет собой *систематизированной свод сведений* об учетном, в соответствии с Законом, недвижимом имуществе, сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектам Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, а также иных сведений, предусмотренных Законом (ст.1 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в ГКН, имеет неповторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер – кадастровый номер..

Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета.

При внесении в ГКН кадастровых сведений органом кадастрового учета выполняются следующие операции:

- внесение сведений о ранее учтенных объектах недвижимости;
- постановка на государственный кадастровый учет объекта недвижимости;
- учет изменения объекта недвижимости (в т.ч. учет части объекта недвижимости и учет адреса правообладателя объекта недвижимости);
- снятие с государственного кадастрового учета объекта недвижимости;
- внесение кадастровых сведений в соответствии с документами, поступающими в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия;
- исправление технических и кадастровых ошибок в кадастровых сведениях.

Структурное построение Государственного кадастра недвижимости, как управляющего органа, формируется соответственно содержанию функциональных задач, стоящих перед Учреждением, а также мер вытекающих из повышенной социально – общественной значимости этой организации.

Резюме

Формирование института управления недвижимостью в Республике Татарстан, как регионе Российской Федерации, обуславливает необходимость решения большого числа организационных, теоретических, технических и другого рода задач. Не углубляясь в многоплановую их проблематику, авторам публикации представляется оправданным обособленное выделение вопроса подготовки специалистов этой сферы деятельности. По информации Минобрнауки РФ в 69 вузах страны такая работа ведётся. Координирующую роль и помощь вузам в решении учебно-методических вопросов решения представленной задачи оказывает Московский государственный строительный университет (МГСУ), научный руководитель направления – доктор технических наук, профессор Грабовый П.Г.

В настоящее время два вуза Республики Татарстан – Казанский государственный строительный университет и Казанский(Поволжский) государственный университет (Набережночелнинский институт)

аккредитованы на предмет полномочности подготовки специалистов профиля «Экспертиза и управление недвижимостью» Процесс становления и развития института управления недвижимостью в регионе продолжается.

Литература

1. Марченко А. В. Экономика и управление недвижимостью. - Ростов-на-Дону: Феникс, 2010. - 343 с.
2. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости. – М.: Юрайт, 2010. - 884 с.
3. Асаул А. Н. Экономика недвижимости. - Санкт-Петербург : Питер, 2010. - 622 с.
4. Савельева Е. А. Экономика и управление недвижимостью. – М.: Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2013.
5. Баронин С. А. Управление в развитии недвижимости. – М.: ИНФРА-М, 2014. - 182 с.
6. Лузина А.Н. Понятие недвижимого имущества и отдельные объекты недвижимого имущества [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=517562> (дата обращения 29.09.2016).
7. Организация, планирование и управление строительством. – М.: Проспект, 2013. — 528 с.
- 8 Приказ Федеральной службы земельного кадастра России от 04.06.2001 г. № П/107.
- 9 Приказ Росреестра от 31.05.2011 г. № П/200 «Об утверждении уставов федеральных бюджетных учреждений «Кадастровая палата».
- 10 Приказ Минэкономразвития России от 13.09.2011 г. №473 «О реорганизации федеральных бюджетных учреждений «Кадастровая плата» по субъектам Российской Федерации».

Igtisamov R. S., candidate of economic Sciences, associate Professor of Naberezhnye Chelny Institute of "Kazan (Volga region) Federal University"
Khusainov, V. G., candidate of technical Sciences, associate Professor of Naberezhnye Chelny Institute of "Kazan (Volga region) Federal University"

THE ESTABLISHMENT OF THE INSTITUTE OF REAL ESTATE MANAGEMENT (ON THE EXAMPLE REPUBLIC JF TATARSTAN)

Abstract. Market economy of modern Russia extended its influence on the attitude towards real estate, a notion that occupies a Central place in the life of society. Management of processes associated with exposure to property, appeared as an independent branch of management science. Diversity, the relative novelty of the process of real estate management, the need for the mechanism of its practical application, has led to the need for an appropriate Institute measures and means of influence on the subject of property management. In a large list of tasks associated with the establishment of the Institute of real estate management, the authors highlight the issue of training of professionals, present their part in its decision.

Key words: market , real estate , management, law, objectives, formation, institution, solution, region.