

С.А. Кобелева
А.С. Муромский

**ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ**



МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ - УЧЕБНО-НАУЧНО-
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС»

С.А. Кобелева, А.С. Муромский

ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Рекомендовано ФГБОУ ВПО «Госуниверситет - УНПК»
для использования в учебном процессе в качестве
учебно-методического пособия для высшего профессионального
образования

Орел 2012

УДК 005.5:69](075)
ББК 65.22я7
К55

Рецензенты:

академик Российской академии архитектуры и строительных наук,
доктор технических наук, профессор, заведующий кафедрой
«Строительные конструкции и материалы»
Федерального государственного бюджетного образовательного
учреждения высшего профессионального образования
«Государственный университет - учебно-научно-
производственный комплекс»
В.И. Колчунов,

начальник отдела недвижимости
ГУ Банка России по Орловской области
Л.Н. Петрищева

Кобелева, С.А.

К55 Основы управления недвижимостью: учебно-методическое
пособие для высшего профессионального образования / С.А.
Кобелева, А.С. Муромский. – Орел: ФГБОУ ВПО «Госунивер-
ситет - УНПК», 2012. – 85 с.

ISBN 978-5-93932-545-5

В учебно-методическом пособии изложены наиболее важные цели, проблемы, уровни и методы управления недвижимостью. В краткой и доступной форме раскрыты организационные формы управления недвижимостью, функциональные направления деятельности управляющих компаний. Рассмотрены вопросы управления жилыми многоквартирными домами. Кроме того, уделено внимание вопросам государства и муниципалитетов в системе управления недвижимостью, составу проектов, получению разрешения на строительство и реконструкцию, а также основам жилищного законодательства, вопросам регулирования в области градостроительных, жилищных отношений участников рынка недвижимости.

Предназначено студентам, аспирантам и преподавателям направления подготовки «Экспертиза и управление недвижимостью».

УДК 005.5:69](075)
ББК 65.22я7

ISBN 978-5-93932-545-5 © ФГБОУ ВПО «Госуниверситет - УНПК», 2012

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	5
1. Основы управления недвижимостью, цели и задачи	6
1.1. Понятие управления недвижимостью.....	6
1.2. Уровни в системе управления недвижимостью	7
1.3. Управление объектами недвижимости	9
2. Организационные структуры управления.....	12
2.1. Механистические организационные структуры	14
2.2. Адаптивные организационные структуры.....	21
2.3. Функциональные направления деятельности управляющей компаний.....	23
2.4. Сервейинг как концепция и метод управления недвижимым имуществом	25
2.5. Развитие недвижимости.....	27
3. Управление жилыми многоквартирными домами	30
3.1. Деятельность и цели управления жилым многоквартирным домом	30
3.2. Способы управления жилым многоквартирным домом.....	33
3.3. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений	34
3.4. Товарищество собственников жилья	35
3.5. Управляющая организация.....	37
4. Государство и муниципалитеты в системе управления недвижимостью	41
4.1. Состав и задачи управления муниципальной недвижимостью	41
4.2. Государственное регулирование земельных отношений	42
4.3. Архитектурно-строительное проектирование.....	58
4.4. Государственная экспертиза проектной документации	60
4.5. Негосударственная экспертиза проектной документации	62
4.6. Выдача разрешений на строительство	62
4.7. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства	65
4.8. Строительный контроль.....	66
4.9. Государственный строительный надзор	67
4.10. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	68
5. Рекомендации по курсовому и дипломному проектированию.....	71
Литература	75

Приложение 1. Основные термины и определения, используемые при изучении учебной дисциплины «Основы управления недвижимостью»	78
Приложение 2. Форма разрешения на строительство	82
Приложение 3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	83

ВВЕДЕНИЕ

В соответствии с требованиями Государственного образовательного стандарта к уровню подготовки инженеров по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью», в данном учебно-методическом пособии изложены состав и содержание учебной дисциплины «Основы управления недвижимостью», а также рекомендации для разработки курсового проекта.

В Российской Федерации профессиональная деятельность по управлению недвижимым имуществом появилась сравнительно недавно. Поэтому проблема повышения эффективности управления объектами недвижимости является актуальной. Управленческая деятельность по своей природе является многогранной, согласовывающей цели и задачи владельцев, пользователей, управляющих компаний и всех других субъектов, связанных с недвижимостью. Управление недвижимостью включает в себя вопросы финансового анализа, прогнозирования, планирования, элементы антикризисного управления, финансового учета, маркетинга, консалтинга, оценки, а также другие направления деятельности.

При выборе того или иного метода управления необходимо учитывать назначение недвижимого имущества, его состав, а также цели и задачи собственника или пользователя объектом. Это связано, прежде всего, с ростом масштабов недвижимого имущества, вовлекаемого в хозяйственный оборот, сложностью и неоднородностью структуры и состава имущественных комплексов, увеличением бюджета собственника на управление и развитие недвижимости.

Кроме того, в учебно-методическом пособии раскрыта роль государства и муниципалитетов как особого рода субъектов в сфере управления недвижимостью.

При написании настоящего учебно-методического пособия использовались нормативные материалы государственных органов власти, отечественная и зарубежная специальная литература, периодическая печать, посвященная управлению и развитию недвижимости, а также накопленный авторами опыт практический управленческой деятельности.

Учебно-методическое пособие будет полезно не только студентам, обучающимся по данной специальности, но и аспирантам, специалистам, работающим в сфере управления недвижимостью.

1. ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ, ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

1.1. Понятие управления недвижимостью

В учебной и научной литературе существует множество определений термина «управление» [21, 24, 27], основные из них следующие:

1. Управление – это сознательная целенаправленная деятельность по организации эффективного функционирования объекта управления в условиях изменяющейся внешней среды.

2. Управление – это целенаправленный перевод объекта из начального состояния в заданное в изменяющихся условиях, осуществляемый наиболее эффективным способом. То есть управление всегда направлено на достижение определенных целей, которые должны быть четко сформулированы, кроме того, управление должно обеспечить достижение этих целей с минимальными издержками.

3. Управление – это выбор наилучшего варианта из возможных (наилучшего варианта использования объекта, наилучшей организационной структуры, наилучшей организации управления и т.п.). Поэтому управление всегда связано с анализом сильных и слабых сторон объекта управления, внешней среды, разработкой критериев принятия решений и выбором возможностей.

Перечисленные определения «управления» не являются альтернативными, они отражают различные аспекты управленческой деятельности и взаимно дополняют друг друга.

Управление как процесс состоит из следующих функций:

1) прогнозирование и планирование (изучение будущего, постановка целей, разработка программы действий по их достижению);

2) организация (создание технологических, организационных и социальных структур, обеспечивающих достижение поставленных целей);

3) руководство (распоряжение), т.е. организация действий персонала;

4) координация – согласование работы отдельных участников деятельности;

5) контроль (наблюдение за выполнением установленных правил и распоряжений).

По способу использования объекта недвижимости выделяют управление операционной и инвестиционной недвижимостью.

Операционная недвижимость – это часть активов предприятия, выступает как центр издержек, и основная цель управления – минимизация затрат при требуемом качестве услуг, обеспечиваемых недвижимостью, а также воспроизводство самой недвижимости как элемента производственного потенциала предприятия.

Инвестиционная недвижимость – это самостоятельный актив, выступает как центр прибыли, и основная цель управления – максимизация дохода и стоимости имущества.

Деятельность по управлению недвижимостью соответственно природе недвижимости осуществляется в трех аспектах – правовом, экономическом и техническом [21, 22, 25, 27].

Правовой аспект управления недвижимостью состоит в наиболее рациональном использовании, распределении и комбинировании прав на недвижимость.

Экономический аспект управления недвижимостью реализуется через управление доходами и расходами, формирующимися при эксплуатации недвижимости.

Технический аспект управления состоит в поддержании объекта управления в работоспособном состоянии в соответствии с его функциональным назначением.

1.2. Уровни в системе управления недвижимостью

В зависимости от масштаба и структуры объекта управления в системе управления недвижимостью выделяют следующие уровни:

- 1) управление комплексами объектов недвижимости (в том числе: управление имущественными комплексами предприятий, управление территориями);
- 2) управление портфелем недвижимости;
- 3) управление объектом недвижимости.

Комплексы объектов недвижимости могут быть сформированы по функциональному назначению недвижимости (жилая, промышленная, коммерческая, в том числе офисы, торговые помещения и пр.) либо по территориальному признаку, либо по признаку единства

управления (единая управляющая компания). Цель управления комплексом задается собственником. Основными задачами, решаемыми на уровне управления комплексами недвижимости, являются:

- формирование политики в отношении комплекса (определение сегмента пользователей для объектов, входящих в комплекс, условий привлечения пользователей);
- поддержание отношений собственников с партнерами;
- координация и контроль за деятельностью управляющих объектами недвижимости.

Предприятие как имущественный комплекс. Термин «предприятие» используется в гражданском праве применительно как к субъектам, так и к объектам права. Предприятием называется юридическое лицо, т. е. субъект гражданского права, участник предпринимательской деятельности. Одновременно этот же термин применяется для обозначения определенного вида объектов права. В этом смысле предприятие – определенный имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом, как имущественный комплекс, включает:

- земельные участки;
- здания и сооружения;
- инвентарь и оборудование;
- сырье и продукцию;
- требования и долги;
- права на обозначения предприятия, его продукцию, работы и услуги;
- нематериальные активы;
- информацию;
- другие исключительные права.

Управление территориями. Система управления объектами недвижимости территорий включает следующие социально-экономические функции:

- создание условий для деятельности организаций и предприятий, способствующих функционированию города как единого целого;
- обеспечение развития отдельных территорий с учетом интересов комплексного развития территории города в целом;
- формирование доходной части бюджета города и минимизация затрат на содержание муниципальной недвижимости;
- обеспечение высокого уровня деловой активности на территории города (максимизация объема продукта, создаваемого на территории города) и одновременно – решение социальных задач.

Управление портфелем недвижимости – это деятельность по управлению совокупностью объектов недвижимости, составляющих портфель активов собственника, направленная на получение прибыли на вложенный капитал и увеличение ценности портфеля в долгосрочной перспективе. Цель управления в этом случае – максимизация дохода, приносимого совокупностью объектов недвижимости, входящих в портфель при одновременной минимизации рисков, связанных с владением портфелем.

В зависимости от готовности инвестора идти на риск, возможны различные по составу портфели, например, «агрессивные» либо «консервативные».

Задачами по управлению портфелем недвижимости являются:

1) формирование портфеля из взаимодополняющих объектов недвижимости, отличающихся друг от друга по местоположению, типу, размерам и т.п.;

2) актуализация портфеля (приобретение, продажа, ликвидация, развитие объектов недвижимости) в зависимости от рыночной конъюнктуры.

Управление портфелем недвижимости связано с решением задач, относящихся к сфере инвестиционных и финансовых решений. Среди функций, выполняемых при управлении портфелем недвижимости, выделяют следующие:

- подготовка программ инвестирования;
- подбор объектов для инвестирования и продажи;
- отбор компаний для управления объектами недвижимости, заключение соответствующих договоров;
- ведение отчетности по управлению портфелем недвижимости;
- перечисление чистых доходов портфеля инвестору.

1.3. Управление объектом недвижимости

Цель управления объектом недвижимости – достижение максимальной отдачи от объекта недвижимости. Основными задачами, решаемыми при управлении объектом недвижимости, являются:

- учет и отчетность;
- маркетинг (изучение рынка и спроса, позиционирование объекта, реклама);

- управление финансовыми потоками, связанными с объектом (формирование дохода, управление расходами, привлечение и возврат инвестиций);
- технический менеджмент (управление эксплуатацией, техническим обслуживанием и содержанием объекта);
- обеспечение объекта и пользователей необходимыми ресурсами, связанными с эксплуатацией и использованием объекта;
- управление занятостью объекта (привлечение пользователей, формирование договорных отношений, определение оптимальных ставок аренды, обеспечение оптимальной загрузки помещений);
- управление персоналом (подбор, найм, расстановка, обучение, контроль за деятельностью персонала).

Значительная часть задач по управлению объектом недвижимости решается на уровне управляющей компании. Деятельность по управлению объектом недвижимости представлена в табл. 1.1.

Таблица 1.1

Деятельность по управлению объектом недвижимости

№ п/п	Содержание мероприятия	Результат мероприятия
1	2	3
1	Экспертиза объекта, его окружения и определение возможностей по его наилучшему использованию с учетом состояния и прогноза развития рынка	Разработка программы по управлению объектом недвижимости, составление прогноза динамики доходов и расходов от объекта
2	Формирование команды управления, набор наемных работников, обеспечивающих содержание объекта недвижимости и его эксплуатацию, в том числе оказание услуг арендаторам и контроль за их работой	Поддержание объекта в работоспособном состоянии
3	Привлечение арендаторов, проведение переговоров с ними, заключение договоров	Обеспечение наиболее полной занятости объекта и максимизации арендного дохода
4	Поиск и отбор подрядчиков по поставке продукции, выполнению отдельных видов работ по эксплуатации и ремонту; определение оптимального соотношения между привлечением подрядчиков и обслуживанием объекта командой управляющего	Обеспечение минимизации затрат по содержанию недвижимости

Окончание табл. 1.1.

1	2	3
5	Работа с арендаторами по сбору арендной платы, перезаключению договоров, привлечению новых арендаторов	Поддержание уровня занятости объекта и получение необходимого уровня доходов
6	Анализ качества работ по содержанию объекта и оказанию услуг арендаторам	Поддержание высокого качества обслуживания, расширение спектра оказываемых услуг
7	Анализ фактических доходов и расходов объекта, внесение коррективов в план доходов и расходов, в планы эксплуатации, маркетинга и т.д.	Обеспечение наиболее эффективного использования недвижимости

Влияние типа недвижимости на содержание деятельности по управлению недвижимостью перекликается отчасти с иными факторами (например, с разделением недвижимости на операционную и инвестиционную), но имеет и собственное значение.

Например, управление жилой недвижимостью может представлять технически менее сложную задачу, чем управление торговым центром или офисным зданием, однако с точки зрения психологии взаимоотношений с множеством собственников, работа управляющего может оказаться существенно сложнее.

2. ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ СТРУКТУРЫ УПРАВЛЕНИЯ

Организационная структура – это способ взаимосвязи разнородных элементов организации, отражающий логическое соотношение уровней управления и функциональных областей, нацеленное на эффективное функционирование организации [19, 20, 27].

Организационная структура представляет собой относительно стабильную подсистему компании на краткосрочном отрезке времени, состоящую из структурных звеньев и функций, обеспечивающих реализацию управленческих решений для достижения основных целей компании. Связь элементов между собой и их иерархическая упорядоченность определяют организационное строение управляющей компании. Варианты управления недвижимостью представлены в табл. 2.1.

Таблица 2.1

Варианты управления недвижимостью

Вариант управления	Преимущества	Недостатки
1	2	3
Внутреннее структурное подразделение	Учет специфики объектов производственного назначения. Возможность покрытия убытков от основного вида деятельности за счет прибыли от коммерческого использования имущества (налоговые преимущества). Сформированная система отношений с контролирующими и проверяющими органами	Осуществление деятельности по стандартам промышленного предприятия (приоритет основного вида деятельности). Отсутствие самостоятельности в инвестиционной деятельности. Сложный документооборот. Отсутствие мотивации сотрудников в условиях единой системы оплаты труда
Внешняя управляющая компания	Высокий профессионализм в области управления коммерческой недвижимостью. Возможность привлечения целевых инвестиций. Сокращение затрат на содержание собственной службы управления коммерческой недвижимостью	Сохранение собственной службы по управлению операционной недвижимостью. Необходимость выделения объектов исключительно для коммерческого использования в условиях единого имущественного комплекса. Сложная система договорных отношений (эффективное сотрудничество обеспечивается набором договоров поручения, агентского, аренды и т.д.)

1	2	3
Дочерняя компания	Самостоятельность в принятии решений. Сокращение трудоемкости и издержек путем изменения документооборота, возможности совершенствования управления. Комплексный подход к управлению собственностью. Учет специфики объектов производственного назначения	Необходимость передачи имущества в собственность дочерней компании (риск выведения активов). Невозможность покрытия отрицательных результатов от основного вида деятельности за счет прибыли от коммерческого использования имущества
Обособленное подразделение (филиал)	Комплексный подход к управлению собственностью. Реализация модели внутренней аренды. Возможность передачи всего имущественного комплекса на баланс филиала. Консолидированный бухгалтерский баланс. Изменение документооборота. Совершенствование управления	Ограниченность функций головной компанией. Ограниченность в применении счетов в соответствии с Налоговым кодексом РФ

Как видно из представленной табл. 2.1, идеального решения, очевидно, не существует, и каждое предприятие в зависимости от масштабов имущественного комплекса, организационно-правовой формы, стратегии развития предприятия и пр. должно выбрать тот вариант, который в большей степени отвечает его интересам.

Различные условия функционирования организаций обуславливают многообразие структур управления. В практике управления недвижимостью выделяют механистические (бюрократические) и адаптивные (органические) организационные структуры [20, 24, 27].

Органические и механистические структуры представляют крайние точки организационных форм управления. Реальные структуры предприятий лежат между ними, обладая признаками как механистических, так и органических структур в разных соотношениях. Кроме того, часто различные подразделения внутри одного и того же предприятия имеют разные структуры. Так, на крупных предприятиях у одних подразделений может быть механистическая, а у других — органическая структура.

2.1. Механистические организационные структуры

Механистические (бюрократические) организационные структуры характеризуются высокой степенью разделения труда, развитой иерархией управления, многочисленными правилами и нормами поведения персонала, подбором кадров по профессиональным качествам. В состав механистических организационных структур управления входят линейная, функциональная, дивизиональная, смешанная структуры.

Простейшей структурой управления является *линейная*. При такой организации управляющие воздействия на объект управления могут передаваться только одним доминантным лицом – руководителем, получающим информацию только от своих, непосредственно ему подчиненных лиц, и принимающим решения (и, соответственно, отвечающим) по всем вопросам, относящимся к руководимой им части объекта. Все функции управления и подчинения сосредотачиваются у руководителя, создается вертикальная линия управления и прямой путь воздействия на подчиненных. Подобная организация управления возможна только в небольших подразделениях управления.

При увеличении управленческих мероприятий, например, при принятии на обслуживание новых объектов, соответственно увеличиваются численность эксплуатационного персонала и их территориальная разобщенность. В такой ситуации непосредственный оперативный контакт руководителя с каждым работником становится почти невозможным. Поэтому применяется многоуровневая иерархическая система управления, в которой вышестоящий руководитель осуществляет единоличное руководство подчиненными ему нижестоящими руководителями, а нижестоящие руководители подчиняются только одному лицу – своему непосредственному вышестоящему руководителю (рис. 2.1). Многоуровневая линейная структура управления имеет только вертикальные связи между элементами и строится по принципу иерархии. Эта структура характеризуется четким единоначалием. Каждый работник или руководитель подчиняется непосредственно только одному вышестоящему лицу и через него связан с более высокими уровнями управления. Таким образом, в аппарате управления создается иерархическая лестница по подчиненности и ответственности.

Основными достоинствами линейной структуры управления является относительная простота подбора руководителей и реализации

функций управления. Такая организация управления обеспечивает оперативность принятия и реализации управленческих решений, единство и четкость распорядительства, а также исключает дублирование полномочий и противоречивость распоряжений. Все обязанности и полномочия четко распределены, что обеспечивает все необходимые условия для поддержания трудовой дисциплины в коллективе.

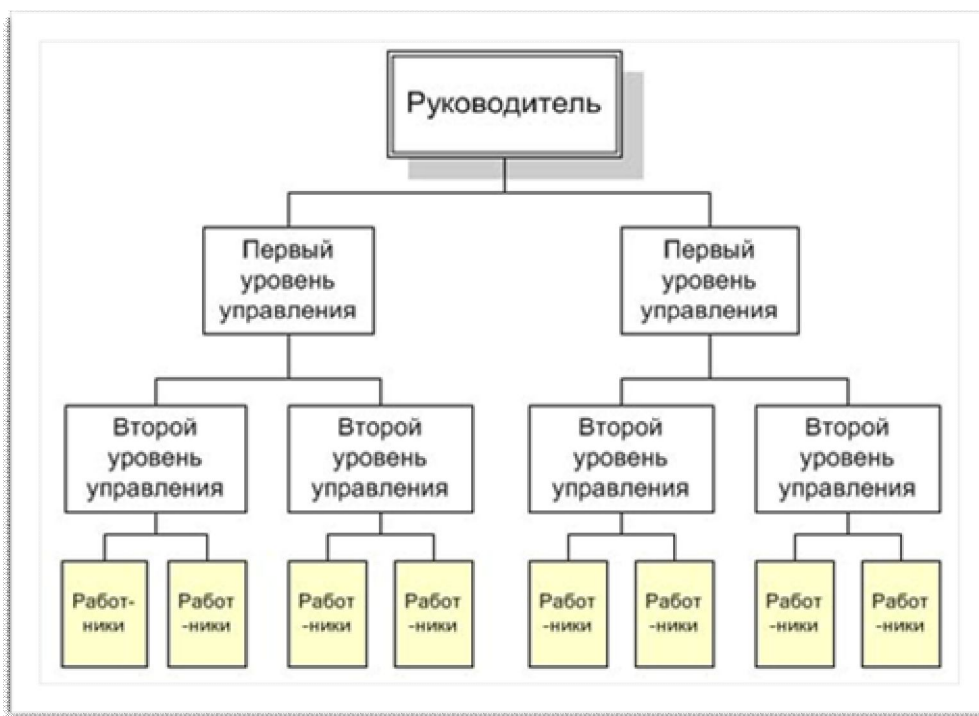


Рис. 2.1. Многоуровневая линейная организационная структура управления

К недостаткам этого типа структур относятся разобщенность горизонтальных связей, возможность излишней жесткости. При эксплуатации современных объектов, оснащенных большим количеством разнообразного оборудования и выполненных с применением неординарных материалов, от руководителя требуется высокий уровень универсальной подготовки, что, в свою очередь, ограничивает масштабы возглавляемого подразделения и возможности руководителя по эффективному управлению.

Линейно-штабная организационная структура управления (рис. 2.2) – это линейная структура, дополнительно включающая в себя специализированные подразделения (штабы), которые помогают соответствующему руководителю в выполнении отдельных функций, прежде всего, функций стратегического планирования и анализа. Здесь главная задача линейных руководителей – коорди-

нация действий функциональных служб (звеньев) и направление их в русло общих интересов организации. Подобная структура может быть рекомендована для малых и средних предприятий.

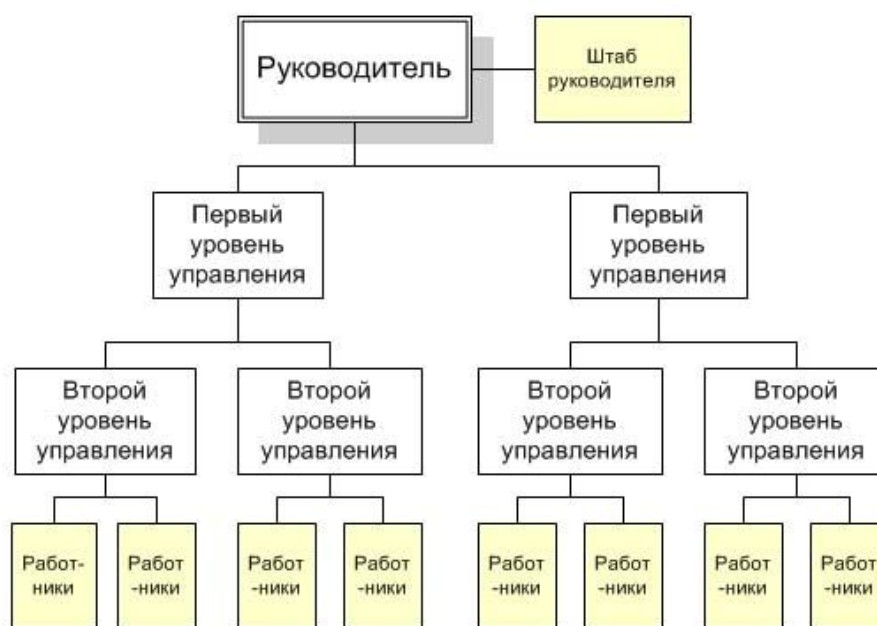


Рис. 2.2. Линейно-штабная организационная структура управления

Для управления подразделениями, занимающимися полным комплексом работ по управлению сложным объектом недвижимости, применяются **функциональные организационные структуры управления**, при которых управленческие функции выполняют несколько узкоспециализированных подразделений. Функциональная структура основана на принципе специализации организационных подструктур по функциональным признакам (производство профилактических и ремонтных работ, НИОКР, маркетинг, снабжение и др., т.е. однородные виды деятельности). Каждая специализированная функциональная подструктура подчиняется соответственно лицу высшего руководства, ответственному за это направление деятельности (рис. 2.3). Каждому вышестоящему руководителю делегируются полномочия в границах выполняемой функции. Выполнение отдельных функций по конкретным вопросам возлагается на специалистов. Специалисты одного профиля объединяются в структурные подразделения системы управления и принимают решения, которые обязательны для производственных подразделений. Таким образом, наряду с линейной действует и функциональная организация. Исполнители находятся в двойном подчинении. Функциональная организа-

ционная структура управления состоит из нескольких специализированных линейных структур, подчиненных первому лицу компании. При этом выполнение указаний функциональных органов (отделов планирования, учета, обслуживания производства и т. д.) в пределах их компетенции обязательно для линейных подразделений.

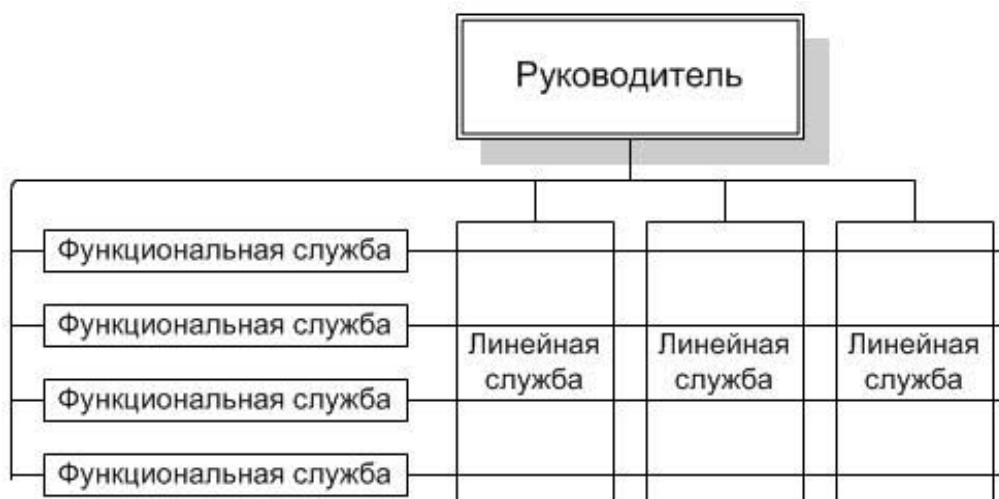


Рис. 2.3. Функциональная организационная структура управления (сплошные горизонтальные линии показывают горизонтальные управляющие (обязательные) связи)

При функциональной структуре управления линейный руководитель имеет возможность больше заниматься вопросами оперативного управления, так как функциональные специалисты высвобождают его от решения специальных вопросов. Но команды управления поступают от многих функциональных служб в одно производственное подразделение или к одному исполнителю, и поэтому возникает проблема взаимного согласования этих команд, что создает определенные трудности. Кроме того, снижается ответственность исполнителей за выполнение своих обязанностей, поскольку ответственность за эксплуатацию объекта фактически возлагается на многих исполнителей.

Наиболее распространены в настоящее время **линейно-функциональные структуры управления**. Их основу составляет так называемый «шахтный» принцип построения и специализация управленческого процесса по функциональным подсистемам организации (выполнение эксплуатационных мероприятий, снабжение, финансы и т.п.). По каждой из них формируется иерархия служб («шахт»), пронизывающая всю организацию сверху донизу. Результаты работы

каждой службы аппарата управления организацией оцениваются показателями, характеризующими выполнение ими своих целей и задач. Линейно-функциональная структура управления (рис. 2.4) состоит:

- из линейных подразделений, осуществляющих в организации основную работу;
- специализированных обслуживающих функциональных подразделений.

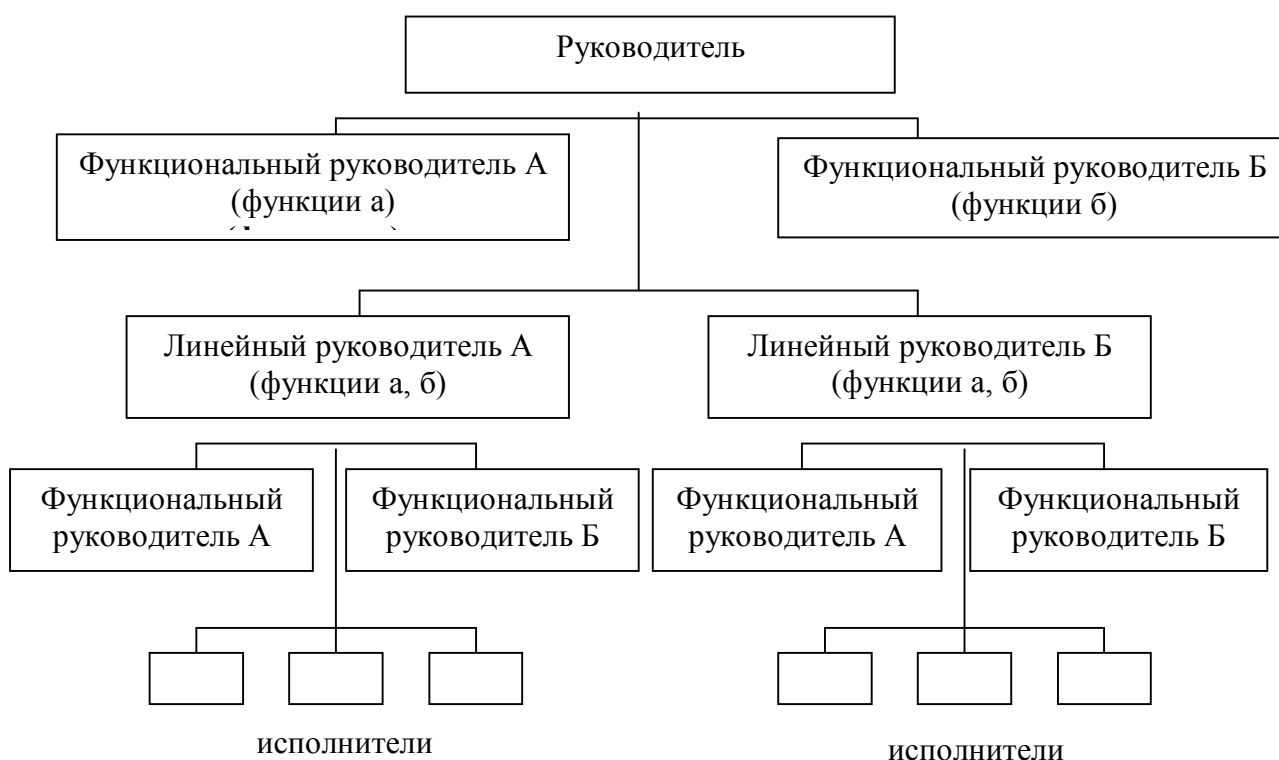


Рис. 2.4. Линейно-функциональная структура управления

В линейно-функциональной структуре управления линейные руководители обладают линейными полномочиями, а функциональные – функциональными по отношению к нижестоящим линейным руководителям и линейными – по отношению к своим подчиненным. Линейно-функциональные организационные структуры управления обладают достоинствами как линейных, так и функциональных. Их достоинства проявляются в управлении организациями, обслуживающими много однотипных объектов.

Недостатками линейно-функциональной структуры являются нарушение принципа единоначалия, трудности в принятии и реализации согласованных управленческих решений. Жесткое разделение

труда способствует усилению заинтересованности каждого органа управления в выполнении только «своей» функции, что характерно для функциональных подразделений. Поэтому при появлении новых, нестандартных, сложных, межфункциональных задач возникает необходимость в частых согласованиях проектов решений на высшем уровне управления. Это обстоятельство осложняет использование рассматриваемой системы управления, поскольку она наименее восприимчива к прогрессу в области науки и техники.

В отечественной и мировой практике есть много примеров, когда крупное предприятие одновременно занимается проектированием, строительством и эксплуатацией собственных зданий и сооружений.

Недостатки линейных и функциональных структур управления обуславливают поиск других вариантов организации, обеспечивающей более эффективное управление. Возможным решением в таких случаях является *дивизиональная структура*. В основном по этой модели строят структуру достаточно крупные организации, которые в рамках своих предприятий стали создавать производственные отделения, предоставив им определенную самостоятельность в осуществлении оперативной деятельности. В то же время администрация оставляет за собой право жесткого контроля по общекорпоративным вопросам стратегии развития, проектных, научно-исследовательских разработок, инвестиций и т.п.

Дивизиональная структура непосредственно вытекает из функциональной при делегировании значительного числа полномочий руководителям, возглавляющим функциональные направления, предоставлении им определенной самостоятельности (рис. 2.5), оставляя за руководством корпорации стратегию развития, научно-исследовательские разработки, финансовую и инвестиционную политику и т.п.

Структуризация организации по отделениям, как правило, осуществляется по одному из трех критериев:

- 1) виду выполняемой деятельности (эксплуатация объектов, предоставление дополнительных услуг, строительство, проектирование);
- 2) ориентации на потребителя (потребительская специализация);
- 3) обслуживаемым территориям (региональная специализация).

Такой подход обеспечивает более тесную связь производственных структур с потребителями, существенно ускоряя реакцию последних на изменения, происходящие во внешней среде. В результате расширения границ оперативно-хозяйственной самостоятельности

отделения стали рассматриваться как «центры прибыли», активно использующие предоставленную им свободу для повышения эффективности работы.

В самих производственных отделениях управление строится по линейно-функциональному типу.

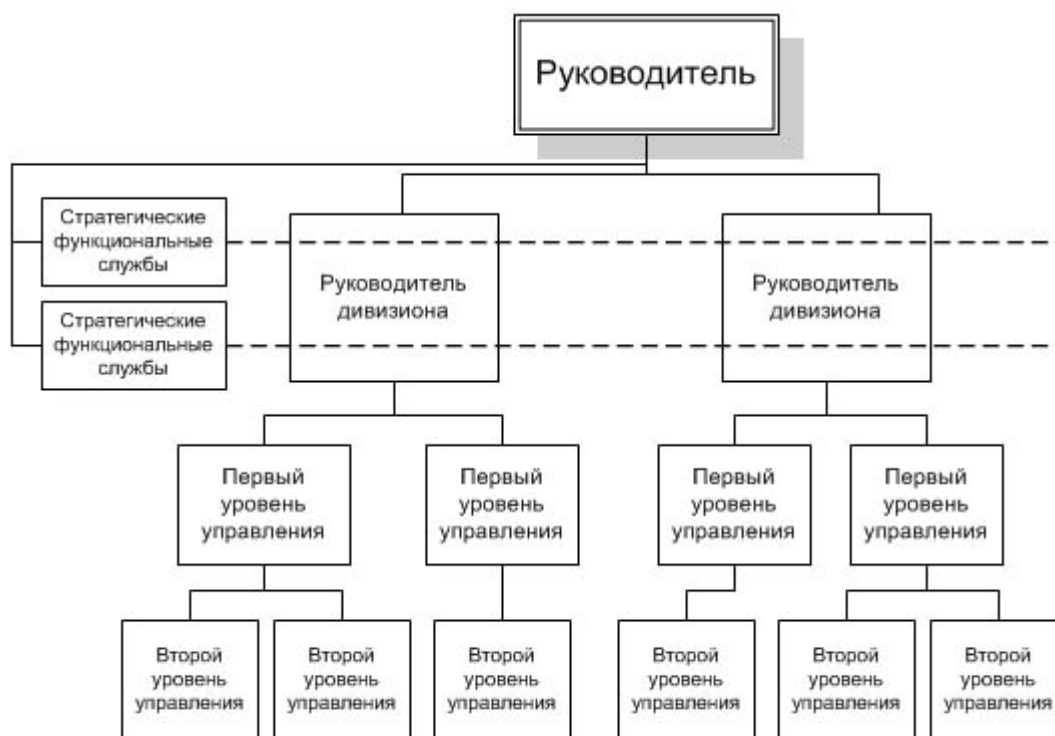


Рис. 2.5. Дивизиональные (дивизионные) структуры управления (пунктирные горизонтальные линии показывают горизонтальные управляющие (рекомендательные) связи)

Разделение функций в дивизиональной структуре не ограничивается классическим принципом: выполнение работ – поставки – финансы. Непредсказуемость и нестабильность внешнего окружения требуют от руководителей создания инновационной структуры, где специальные отделы ведут разработку, освоение и подготовку к выполнению новых видов работ. Такие организационные структуры получили определенную самостоятельность и права распоряжаться принадлежащими им средствами не строго по инструкции, а сообразуясь с быстро меняющейся внешней средой и внутренними возможностями. Возросла местная инициатива, которая и реализуется теми, кто выступает с ней, одновременно полностью отвечая за полученный результат. Появилась возможность быстрее и результативнее от-

вечать на изменение обстановки, учитывать новые потребности. В результате сокращаются издержки производства и снижается себестоимость выполняемых работ.

В то же время дивизиональные структуры управления приводят к росту иерархичности, т.е. вертикали управления. Они требуют формирования промежуточных уровней менеджмента для координации работы отделений, групп и т.п. Дублирование функций управления на разных уровнях в конечном счете приводит к росту затрат на содержание управленческого аппарата. Кроме того, значительно усложняется процесс контроля за действиями новых структур. Негативные результаты работы могут проявиться лишь с течением времени, когда будет поздно выправлять положение сверху. Расширение горизонтальных связей, при всей своей положительности, несет ослабление вертикальных связей. Могут возникнуть трудности из-за дублирования и путаницы в сети команд и управленческих решений.

2.2. Адаптивные организационные структуры

Адаптивные (органические) структуры, в отличие от механистических, более гибко реагируют на изменения условий функционирования организаций.

Проектная организационная структура – это временная структура, создаваемая для решения конкретной задачи. Ее характерный признак – формирование команды из числа самых квалифицированных сотрудников предприятия для осуществления сложного проекта в установленные сроки с заданным уровнем качества, не выходя за пределы установленной сметы. Когда проект завершен, команда распускается. Ее члены переходят в новый проект, возвращаются к постоянной работе в своем отделе или уходят из этого предприятия.

Матричная структура возникла в результате экспериментов по наложению временной проектной структуры на постоянную функциональную структуру для того, чтобы использовать преимущества обеих структур. Блок-схема подобной структуры напоминает решетку, отсюда и название «матричная структура». В матричной организационной структуре члены проектной группы подчиняются как руководителю проекта, так и руководителям тех функциональных отделов, в которых они работают постоянно. Руководитель проекта обладает так называемыми проектными полномочиями. Эти полномочия

могут варьировать от почти всеобъемлющей линейной власти над всеми деталями проекта до чисто штабных полномочий. Выбор конкретного варианта определяется тем, какие права делегирует ему высшее руководство предприятия.

К началу 1990-х гг. относится появление нового вида организационных структур, которые были названы **сетевыми** из-за их высокой гибкости. Оно было вызвано увеличивающейся конкуренцией в мировых масштабах, высокими темпами технологических изменений и быстрой сменой конъюнктуры. Гибкость сетевых структур достигается радикальным изменением способа координации подразделений. В сетевых структурах для координации используются рыночные механизмы: продукция подразделений рассматривается как товар и продается другим подразделениям в соответствии с их заказом. Такой подход к координации получил название «внутренний рынок». Рыночные отношения, которыми организация заменяет цепь команд по иерархической вертикали, требуют высокой отдачи от каждого члена команды. Кроме высокой квалификации от работников требуется умение слаженно работать в команде, переключаться с одной выполняемой задачи на другую, способность взять на себя ответственность, готовность к разумному риску и умение самостоятельно принимать оперативные решения.

Еще один подход к созданию адаптивных организационных структур связан с появлением организации типа **конгломерата**, который представляет совокупность фирм, не имеющих общих производственных основ, но объединенных организационными или финансовыми связями. Некоторые крупные конгломераты развивались в основном за счет поглощений и слияний, а не за счет внутреннего расширения и роста. В результате, их деятельность часто оказывалась слишком диверсифицированной, чтобы ее можно было уместить в рамках какой-либо структуры. Поэтому руководство конгломерата дает возможность руководству каждого входящего в его состав предприятия выбрать ту структуру управления, которая ему более всего подходит. Между отдельными предприятиями, входящими в состав конгломерата, почти не существует взаимозависимости, в отличие от типичной департаментализации. Конгломерат, к примеру, может продать любое предприятие, входящее в его состав, из-за его неудовлетворительной деятельности и купить предприятие, отличающееся хорошими экономическими перспективами; и все эти изменения вряд ли даже будут замечены другими подразделениями конгломерата.

Эти возможности сделали конгломераты популярными среди предпринимателей в наукоемких отраслях, где нужно быстро переходить к новым видам продукции и столь же быстро прекращать выпуск устаревших.

2.3. Функциональные направления деятельности управляющей компании

Основные функции управления недвижимостью детализируются и реализуются структурными подразделениями предприятия – дирекциями, отделами, группами. Дирекция включает в себя несколько отделов, которые находятся в подчинении у высшего должностного лица компании, отвечающего за одно из функциональных направлений деятельности компании [18, 20, 24, 27].

Финансовая дирекция отвечает за реализацию следующих функций:

- ведение бухгалтерского и управленческого учета, составление внутренней и внешней отчетности;
- управление движением денежных средств и ликвидностью компании;
- финансовое и налоговое планирование;
- обеспечение кассовых и расчетных операций;
- размещение свободных денежных средств и привлечение дополнительных ресурсов;
- ревизия и внутренний аудит хозяйственных операций компании;
- нормирование и бюджетирование доходов и расходов в рамках программы управления объектом недвижимости;
- подготовка и представление отчетов собственникам недвижимости, которая была принята в управление;
- анализ экономических и финансовых аспектов деятельности организации;
- обеспечение оперативного и стратегического планирования результатов деятельности;
- контроль над финансовыми результатами деятельности компании и подготовка управленческой отчетности;
- разработка комплексных мероприятий по повышению экономической эффективности деятельности компании;
- анализ и оценка инвестиционных проектов в области управления недвижимостью;
- контроль за результатами коммерческой деятельности.

В функции **коммерческой дирекции** включаются:

- исследование и анализ рынка услуг по аренде нежилого фонда;
- организация каналов сбыта и реализации услуг по аренде нежилого фонда;
- оформление договоров аренды на обслуживание объектов и поставку коммунальных услуг;
- обслуживание арендаторов и обеспечение своевременных расчетов за услуги аренды;
- продвижение услуг аренды (рекламные мероприятия, стимулирование сбыта, PR);
- дополнительные услуги арендаторам.

Техническая дирекция отвечает за эксплуатационную и ремонтно-строительную деятельность компании и реализует следующие основные функции:

- организация технического обслуживания, санитарного содержания и ремонта принятых в управление объектов собственными силами или силами сторонних организаций (по договорам);
- обеспечение бесперебойного и надежного функционирования коммуникаций и других технических подсистем объектов недвижимости;
- обеспечение надлежащего состояния и сохранности имущества;
- обеспечение соблюдения земельных, градостроительных, архитектурных, экологических, пожарных, санитарных и других норм, правил и ограничений;
- обеспечение объектов услугами связи;
- контроль состояния объектов недвижимости и их элементов (помещений, коммуникаций, оборудования);
- планирование, согласование с собственником и подготовка ремонтно-строительных работ (планы, проекты, сметы, паспорта и т. д.);
- оптимизация стоимости выполняемых ремонтно-строительных работ и цен на материалы путем их закупки на конкурсной основе;
- организация ремонтно-строительных работ и контроль над их выполнением;
- обеспечение проведения ремонтно-строительных работ (хранение материалов, инструментов и т. д.);
- приемка выполненных работ.

Дирекция по общим вопросам функционирования организации отвечает за следующее обеспечение: юридическое, кадровое, безопасности, материально-техническое офиса компании, информационное, движения и хранения документов и корреспонденции.

Часть функций управляющей компании может быть полностью либо частично передана на исполнение внешним организациям. В этом случае из структуры компании исключается подразделение, отвечающее за данный участок, и предусматривается создание группы, контролирующей переданное направление.

Описание структурных подразделений управляющей компании и их функций должно быть представлено в положении об организационной структуре, которое утверждается приказом руководителя и служит основой для определения финансовой структуры управляющей компании.

2.4. Сервейинг как концепция и метод управления недвижимым имуществом

Объекты недвижимости имеют весьма продолжительный жизненный цикл, в течение которого основные характеристики недвижимости могут существенно изменяться и влиять на эффективность ее использования.

Это, в свою очередь, требует более точного прогнозирования и анализа динамики основных характеристик недвижимости:

- потребительской стоимости;
- общего стоимостного эквивалента;
- стоимости в использовании (доходности).

Динамику основных характеристик недвижимости выявляют с помощью проведения специальных экспертиз, различных по своему целевому назначению и содержанию [21 – 27].

Так, *технические экспертизы* проводятся с целью определения фактического состояния «физического тела» объекта недвижимости и оценки фактического физического износа, характеризующих величину утраты этим объектом первоначальной полезности.

Экспертизы местоположения имеют целью выявление влияния на стоимость объектов недвижимости факторов окружающей пространственной среды.

Эксплуатационные экспертизы определяют и оценивают техническое состояние всех инженерных систем и «поддерживающих» услуг.

Экономические экспертизы заключаются в денежной оценке каждого из факторов влияния на величину полезности, редкости или уникальности объекта недвижимости. Их результат – реальная меновая стоимость объекта, а с учетом фактора оборота на рынке недвижимости – его рыночная цена или цена предоставляемых этим объектом услуг. То есть недвижимость может участвовать как на **рынке объектов**, так и на **рынке услуг**.

Необходимо заметить, что в состав экономической экспертизы самостоятельным процессом входит оценка морального износа недвижимости. Таким образом, целевым назначением экономических экспертиз является определение результирующего стоимостного эквивалента с учётом всех факторов, выявленных в процессе технической, эксплуатационной и других экспертиз.

Однако экономический анализ – это необходимое, но не достаточное условие функционирования недвижимости. Недвижимость должна функционировать эффективно, а это может быть обеспечено посредством непрерывного управления, проведения так называемых **управленческих экспертиз**, целью которых является выявление вариантов эффективного использования недвижимости, ее рационального развития.

Обязательным условием использования недвижимости во всех возможных вариантах является полное соответствие действующим правовым нормам на всём протяжении жизненного цикла. Для этого в обязательном порядке должны проводиться **правовые экспертизы**.

Управление недвижимостью на основе проведения взаимосвязанных экспертиз называется **сервейингом**. Оно включает в себя также планирование, информационное обеспечение, развитие недвижимости во времени и использует системный метод.

Недвижимость можно рассматривать как систему, характеризующуюся многоуровневой иерархией, сочетанием детерминированных и вероятностных параметров. Иерархию недвижимости образуют несколько уровней. Так, низший уровень составляют непосредственно объекты недвижимости – земельные участки, строения. Второй уровень – это совокупность объектов недвижимости, занимающих определённую территорию.

Обязательным уровнем иерархии системы недвижимости является основная форма её пространственной организации – **город**.

Самым высоким уровнем иерархии следует считать совокупность всех объектов недвижимости, расположенных в границах государства и составляющих преобладающую долю его национального богатства [26].

В системе недвижимости к детерминированным, то есть относящимся к определённому моменту или периоду жизненного цикла объекта, можно отнести физические характеристики строения и земельного участка как элементы низшего уровня.

Системы недвижимости более высоких уровней являются вероятностными с присутствием факторов неопределенности и риска.

2.5. Развитие недвижимости

Ранее уже указывалось, что объекты недвижимости являются долговременными предметами потребления, обслуживающими пользователей и обеспечивающими условия их деятельности. Потребность в развитии недвижимости (изменение, улучшение, модернизации и т.п.) проявляется тогда, когда её обслуживающая способность перестаёт соответствовать ранее установленному назначению или обеспечивать требуемый уровень доходности.

Это происходит потому, что жизненный цикл недвижимости более длительный, чем жизненные циклы производственной или обслуживающей деятельности [19, 21].

Такое несоответствие приводит к тому, что по желанию владельца и настоянию пользователей объект недвижимости в течении своего жизненного цикла может неоднократно подвергаться различным изменениям – перепланировке, реконструкции, капитальному ремонту, замене отдельных систем и т.п.

Обычно развитие недвижимости ориентировано на физические улучшения свойств и характеристик строения и земельного участка, дополнительное расширение предлагаемых услуг или создание привлекательного окружения объекта недвижимости.

Развитие недвижимости – это управленческий процесс, направленный на улучшение ее потребительских свойств, повышение эффективности использования, даже за счет изменения первоначального или предшествующего назначения объекта недвижимости.

Поэтому вполне обосновано мнение, что глобальной целью управления недвижимостью является обеспечение роста ее ценности, выражаемого ростом рыночной стоимости.

В практике управления недвижимостью применяется несколько стратегий ее развития.

Стратегия расширения предусматривает приобретение дополнительной недвижимости, обеспечение добавочных управленческих, организационных, технологических и производственных функций, осуществляемых на основе бизнес-процессов.

Стратегия преобразования направлена на изменение структуры имущественного комплекса, параметров и характеристик составляющих его объектов недвижимости, состава собственников и пользователей, а также структуры вкладываемого в недвижимость капитала.

Стратегия сокращения заключается в уменьшении объема недвижимости за счет избавления от низкодоходного или убыточного недвижимого имущества. Она обеспечивает устранение так называемых «холостых» затрат, более эффективное управление рисками, увеличение инвестиционного потенциала.

Каждая из этих стратегий реализуется на основе проекта или программы развития. Чаще всего необходимость в развитии недвижимости возникает из-за изменений факторов внешней среды – технических, функциональных, пользовательских и экономических.

Технические факторы обусловлены физическим износом и моральным устареванием объекта недвижимости. Чаще всего они вызывают необходимость в капитальном ремонте, реконструкции, модернизации. К техническим факторам относятся показатели надежности несущих конструкций, состояния инженерных систем, безопасности и т.д.

Быстрое развитие науки и техники на современном этапе предоставляет широкие возможности использования и применения при строительстве объектов недвижимости новейших, более эффективных материалов, обеспечивающих требования энергосбережения, комфортности, гигиены, дизайна, экологии и повышающих надежность и долговечность систем отопления, водоснабжения, канализации и энергообеспечения.

Функциональные факторы связаны с возможными изменениями профиля деятельности пользователей. Поэтому при проектировании зданий и сооружений целесообразно применять так называемые гиб-

кие пространственные схемы, позволяющие быстро и при минимальных затратах трансформировать помещения под нужды пользователей.

Экономические факторы отражают изменения в доходах и расходах владельца при реализации той или иной стратегии развития недвижимости.

На потребительский спрос на объекты недвижимости могут оказывать значительное и непосредственное влияние **факторы внешней среды**. Наиболее существенными из них, безусловно, являются местоположение объекта и инфраструктура прилегающей территории. Эти факторы могут сыграть преимущественную роль в повышении ценности и рыночной стоимости объекта недвижимости.

3. УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛЫМИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Многоквартирный дом как объект прав собственности – это комплекс недвижимого имущества, который включает жилые и нежилые помещения: имущество граждан, организаций, муниципального образования, субъекта Российской Федерации, Российской Федерации на праве частной, муниципальной или государственной собственности.

В состав многоквартирного дома как единого имущественного комплекса, помимо квартир и нежилых помещений различных собственников, входит и общее имущество. Конструкции, инженерные системы (сети и оборудование) многоквартирного дома нуждаются в периодических осмотрах, техническом обслуживании, ремонтах, при необходимости – заменах. Поэтому управление должно быть направлено на обеспечение безопасной эксплуатации, бесперебойной работы конструкций и инженерных систем, а кроме этого, еще и на эффективное использование энергии в многоквартирном доме [3, 12, 13].

Объект управления в многоквартирном доме – общее имущество. Под управлением многоквартирным домом, на самом деле, подразумевается управление общим имуществом собственников помещений. Как управлять помещением, каждый собственник решает самостоятельно, но решение о способе управления общим имуществом принимается собственниками помещений совместно на общем собрании (ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Именно сложность объекта управления – многоквартирного жилого дома – и разнообразие видов действий, которые должны выполняться по его содержанию, определяют разнообразные направления управленческой деятельности и многообразие управленческих функций [16 – 18].

3.1. Деятельность и цели управления жилым многоквартирным домом

Деятельность (или действия) по управлению многоквартирным домом условно можно разделить на следующие направления:

1. Управление обслуживанием и ремонтами:

- инвентаризация имущества;
- оценка технического состояния и потребностей в обслуживании и ремонте;

- оценка приоритетов выполнения работ и ремонтов;
- составление дефектных актов и ведение технической документации (восстановление при необходимости проектной документации);
- разработка планов текущих работ по техническому обслуживанию и санитарному содержанию имущества;
- разработка планов ремонтов и замен (текущих и перспективных);
- подготовка предложений по реконструкции, модернизации имущества и ресурсосберегающим мероприятиям;
- технико-экономическая оценка различных вариантов/способов осуществления работ;
- организация аварийно-диспетчерского обслуживания.

2. Финансовое управление:

- подготовка смет расходов и доходов на содержание дома;
- подготовка специальных смет (на отдельные виды работ);
- обеспечение финансирования содержания имущества (распределение общих расходов и сбор платежей/взносов);
- обеспечение бухгалтерского учета и отчетности;
- управление доходами и расходами;
- привлечение дополнительных финансовых ресурсов;
- обеспечение финансирования будущих ремонтов;
- вложение свободных финансовых средств с целью предотвращения инфляционных потерь и получения дополнительных доходов;
- финансовые отчеты перед собственниками имущества;
- организация внутреннего финансового контроля и внешнего аудита.

3. Административное управление:

- управление персоналом;
- выполнение функций заказчика на работы по обслуживанию и ремонту;
- обеспечение безопасного проживания в доме и сохранности имущества;
- взаимодействие с собственниками, нанимателями, арендаторами помещений;
- ведение делопроизводства и архивное хранение документов;
- взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными инспекциями, финансовыми организациями и др.

4. Предоставление коммунальных услуг гражданам:

- заключение договоров на приобретение коммунальных ресурсов;
- контроль качества и объема поставляемых коммунальных ресурсов;
- обеспечение соответствия оплаты фактическому количеству и качеству ресурсов и услуг (оформление актов о перерывах в поставке, несоответствии качества коммунальных ресурсов и перерасчет платежей);
- учет потребителей коммунальных услуг;
- распределение платы за коммунальные услуги между потребителями при оплате по показателям общедомового прибора учета потребления ресурсов;
- регулирование отношений между потребителями коммунальных услуг в доме;
- организация удобной процедуры оплаты коммунальных услуг;
- информирование о плановых перерывах в предоставлении коммунальных услуг и производимых ремонтных работах.

Каждое из указанных направлений предполагает исполнение различных управленческих функций, связанных между собой.

Целями управления многоквартирным домом могут быть:

- поддержание (или обеспечение) нормальных условий проживания в доме (помещениях), то есть таких, которые соответствуют установленным правилам и нормам стандартных показателей [8, 14];
- создание комфортных условий проживания в доме, то есть с более высокими показателями комфорта, чем стандартные;
- сохранение существующего состояния имущества (поддержание на достигнутом уровне) – в том случае, если текущее состояние отвечает требованиям технических регламентов, а собственники удовлетворены тем, что имеют;
- улучшение состояния имущества (или его отдельных частей), в том числе, обновление/замена, модернизация или реконструкция имущества (или его отдельных частей) [15, 16];
- обеспечение снижения расходов на оплату коммунальных услуг за счет внедрения ресурсосберегающих мероприятий;
- обеспечение/повышение безопасности проживания в доме;
- повышение рыночной стоимости помещений собственников.

В зависимости от того, каких целей управления многоквартирным домом необходимо достичь, разрабатываются различные стратегии

управленческой деятельности, ставятся текущие и перспективные задачи управления, определяется требуемый набор услуг и работ и обосновывается необходимый объем финансирования.

3.2. Способы управления жилым многоквартирным домом

В соответствии с гражданским и жилищным законодательствами, собственники имущества не только несут бремя его содержания, но также обязаны управлять своим имуществом. Поэтому собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из трех способов управления своим домом:

- непосредственное управление собственниками помещений (в том числе, и нежилых) в этом доме;
- управление товариществом собственников жилья;
- управление управляющей организацией (компанией).

Выбор или изменение способа управления домом осуществляется на общем собрании собственников помещений. Помимо выбора способа управления многоквартирным домом к компетенции общего собрания собственников относятся:

- принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек, ремонте общего имущества;
- принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- принятие решений о пользовании общим имуществом иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество;
- другие вопросы.

Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме (или их представители), обладающие более чем 50 % от общего числа голосов. Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме.

Решение общего собрания по вопросу выбора способа управления домом принимается большинством голосов от общего числа голосов присутствующих. Это решение должно быть оформлено протоколом.

Оно является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании.

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суде решение, принятое общим собранием, если он не принимал участия в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда этот собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Следует иметь в виду, что жильцы, проживающие в этом доме по договору социального найма, не вправе участвовать в голосовании. Участниками голосования могут быть только собственники или их представители (в данном случае – представители государственных или муниципальных органов).

Если жильцы не смогли договориться о выборе способа управления или если принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано, то орган местного самоуправления должен провести открытый конкурс по выбору управляющей организации.

По итогам конкурса собственники помещений дома обязаны заключить договор с выигравшей конкурс управляющей компанией. Если кто-либо из собственников уклоняется от заключения договора, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, при этом уклоняющийся от заключения договора собственник должен будет возместить другой стороне причиненные убытки.

В случае конкурсного выбора управляющей компании, не позднее чем за месяц до окончания срока действия договора управления орган местного самоуправления созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления, если такое решение не было принято ранее.

3.3. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственники помещений самостоятельно заключают договоры оказания услуг по содержанию общего имущества и (или) выполнению работ

по ремонту общего имущества в таком доме с организациями или гражданами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. В качестве одной стороны подобных договоров выступают все или большинство собственников помещений. Договор может быть заключен лишь на основании решения общего собрания собственников [3, 17].

Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени. Ответственность за неуплату коммунальных платежей каждый собственник несет только за себя.

На общем собрании собственники могут избрать уполномоченное лицо, которое будет действовать от их имени (например, заключать договоры на ремонт, уборку дома).

3.4. Товарищество собственников жилья

Одним из способов управления многоквартирным домом является организация собственниками помещений в доме товарищества собственников жилья [3, 13, 17, 23] .

Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в этом доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в этом доме.

Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Число членов товарищества должно превышать 50 % от общего числа голосов собственников. Те собственники, которые не захотели стать членами товарищества, заключают с товариществом договор о содержании и ремонте общего имущества.

Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации.

Товарищество собственников жилья может быть создано при объединении:

- нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным собственникам, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;

- нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений – жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

Товарищество собственников жилья вправе самостоятельно управлять многоквартирным домом или заключить договор с управляющей компанией. Товарищество определяет смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд.

Товарищество может иметь дополнительные доходы от сдачи в аренду нежилых помещений, находящихся в общей собственности (технический этаж, подвал и т.п.), рационального использования земельного участка, предоставления рекламных площадей и др.

Любой член товарищества имеет возможность осуществлять контроль за расходованием средств товарищества, как получаемых за счет платежей населения, так и за счет поддержки государства (льготы, субсидии, компенсации).

Товарищество самостоятельно устанавливает размеры платежей и взносов для каждого собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. В случае неуплаты собственником обязательных платежей и взносов товарищество вправе в судебном порядке потребовать принудительного возмещения этих расходов, а также полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственником обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов. Ответственность жильцов за неуплату коммунальных платежей будет совместной, то есть от неоплаченных услуг (тепло-, водо-, газо-, электроснабжение) будет отключен весь дом, в котором создано это товарищество.

Если это не нарушает прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

- в соответствии с требованиями законодательства надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

Для собственников наличие собственного юридического лица – товарищества – дает огромные преимущества, главные из которых состоят в том, что средства, которые они платят на содержание общего имущества, поступают на расчетный счет своей, а не посторонней организации, поэтому собственники могут контролировать их целевое и эффективное расходование; при этом есть постоянно действующий орган управления – правление товарищества, действующий в интересах собственников помещений, и имеются возможности выбирать наилучший вариант исполнения функций управления и выполнения работ по обслуживанию и ремонту. Создание товарищества не ограничивает, а расширяет возможности собственников по выбору эффективной модели управления домом.

3.5. Управляющая организация

Данный способ управления собственники могут выбирать самостоятельно, в том числе и саму управляющую компанию. Кроме того, в ситуации, когда сами собственники не смогли выбрать способ управления или управляющую компанию, управляющая компания может быть определена путем проведения открытого конкурса. Без проведения открытого конкурса выбрать управляющую организацию можно только тогда, когда такой конкурс признан несостоявшимся [3, 13].

Договор управления многоквартирным домом заключается либо с каждым из собственников помещений и обязательно на одинаковых условиях, либо с товариществом собственников жилья, созданным собственниками помещений этого дома.

По договору управления многоквартирным домом, управляющая организация в течение согласованного срока обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями в этом доме. Кроме того, управляющая организация вправе осуществлять и любую иную деятельность, направленную на достижение целей управления этим домом. Такие услуги управляющая компания оказывает за плату. Следовательно, при данном способе управления расходы собственников увеличиваются, – к коммунальным платежам и расходам на обслуживание и ремонт общего имущества добавляется фиксируемая раз в год плата за управление.

Собственники помещений в многоквартирном доме вносят плату за обслуживание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги управляющей организации. Если часть собственников задолжает за коммунальные услуги, то отключить от этих услуг (электро-, водо-, газоснабжение) могут весь дом.

Договор управления может быть заключен на срок не менее одного года и не более, чем на пять лет, а в случае конкурсного выбора управляющей организации – на срок не более трех лет. Если по истечении установленного срока ни одна из сторон не заявила о прекращении договора, он считается продленным на тот же срок и на таких же условиях.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления, заключенного по результатам открытого конкурса, по истечении каждого последующего года со дня заключения этого договора в случае, если до истечения срока его действия общим собранием собственников помещений принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом. Собственники могут отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом и в случае, если управляющая организация не выполняет условий договора. Для этого также потребуются решение общего собрания.

Управляющая организация представляет собственникам помещений многоквартирного дома ежегодный отчет.

Наиболее эффективными моделями управления многоквартирным домом можно считать те, в которых все преимущества товарищества собственников жилья сочетаются с профессиональным уровнем исполнения управленческих функций, то есть модели, реализуемые в рамках способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья.

При совместном способе управления перечисленные выше функции могут распределяться между товариществом собственников жилья и управляющей организацией различным образом. При этом товарищество, в любом случае, отвечает:

- за согласование интересов собственников помещений и правомочность принимаемых решений в отношении общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормами Жилищного кодекса, уставом товарищества и внутренними процедурами;
- утверждение планов управления / содержания дома;
- утверждение смет доходов и расходов на содержание дома и размера обязательных платежей и взносов;
- отчеты перед собственниками-членами товарищества по исполнению планов, сбору и расходованию средств;
- формирование заказа на необходимые услуги и работы по управлению, обслуживанию и ремонту дома (с требуемой периодичностью и показателями качества);
- выбор управляющей организации (и других исполнителей) по принципу оптимального соотношения «цена / качество»;
- контроль исполнения договора управления (и подрядных договоров) и оплату «за результат» (по актам приемки работ).

Собственники помещений, объединенные в товарищество и пользующиеся услугами управляющей организации, имеют возможность контролировать не только объем и качество работ (как в случае способа управления многоквартирным домом управляющей организацией), но и целевое и эффективное расходование своих средств, вносимых на счет товарищества. При этом они могут получать услуги управления профессионального уровня исполнения.

Товариществом управляющей организации могут быть поручены следующие функции управления:

- 1) оценка технического состояния дома и потребностей (приоритетов) в работах, ремонтах, энергоэффективной модернизации;
- 2) подготовка предложений для собственников:
 - по текущим и перспективным планам работ по обслуживанию, ремонту, в том числе капитальному, ресурсосбережению;

- вариантам осуществления обслуживания и ремонтов с оценкой финансовых затрат и их эффективности / окупаемости;

- способам финансирования капитального ремонта (модернизации, ресурсосбережения), включая привлечение кредитных ресурсов;

3) организация исполнения работ, выбор подрядчиков и контроль над их работой;

4) заказ коммунальных ресурсов, контроль над их количеством и качеством;

5) работа по обеспечению сбора платежей и др.

Привлечение товариществом для исполнения управленческих функций управляющей организации или специалиста-управляющего, обладающих профессиональной квалификацией и опытом работы, навыками стратегического планирования и финансового управления, опытом взаимоотношений с клиентами – собственниками разного социального и доходного уровня, с коммунальными, подрядными и кредитными организациями, позволяет обеспечить наибольшую эффективность управления многоквартирным домом.

В настоящее время рынок жилищных услуг в России еще только формируется, поэтому наиболее характерной является модель, при которой управляющие организации своими силами оказывают весь комплекс услуг по управлению, обслуживанию и ремонту многоквартирных домов.

4. ГОСУДАРСТВО И МУНИЦИПАЛИТЕТЫ В СИСТЕМЕ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Государственное регулирование рынка недвижимости заключается в воздействии государства на деятельность хозяйствующих субъектов на рынке недвижимости для обеспечения нормальных условий функционирования рыночного механизма, а также решения социальных и экологических проблем [24, 27].

В рамках системы государственного регулирования отношений в сфере недвижимости можно выделить такие направления, как:

- государственный учет недвижимости, оценка её стоимости и регистрация прав на неё;
- регулирование землепользования: выделение категорий земель и установление для них различных режимов использования;
- регулирование городской застройки путём зонирования городских территорий и создания системы ограничений, дифференцированных по видам территориальных зон;
- создание системы саморегулирующихся организаций, обеспечивающих соблюдение квалификационных и иных требований профессиональными участниками рынка недвижимости;
- создание системы технических нормативов и регламентов, обеспечивающих соответствие результатов деятельности профессиональных участников рынка недвижимости (застройщиков, управляющих компаний и пр.) градостроительным, экологическим и иным требованиям;
- налогообложение недвижимости и сделки с ней.

4.1. Состав и задачи управления муниципальной недвижимостью

Недвижимость является важнейшим экономическим ресурсом для местного самоуправления. *Состав муниципальной недвижимости* можно представить следующим образом:

- земельные участки, находящиеся в собственности муниципальных образований в пределах их границ (земли, занятые муниципальными объектами (инженерной и социальной инфраструктуры, школами, больницами, детскими учреждениями, муниципальным жильем

и др.), земли общего пользования на территории муниципального образования, в частности, дороги, улицы, скверы, площади, насаждения, парки, пляжи, кладбища);

- имущество органов местного самоуправления – здания, сооружения, различные нежилые помещения, служащие основой для текущей деятельности органов местного самоуправления;

- жилищное хозяйство;

- объекты инженерной инфраструктуры – одна из самых сложных систем городского хозяйства, которая обеспечивает бесперебойную подачу тепла, воды, газа, электроэнергии, освещения улиц;

- транспортный комплекс;

- природные ресурсы;

- здания и сооружения, предназначенные для организации и ведения деятельности в области торговли, бытового обслуживания, связи, народного образования, здравоохранения, физкультуры и спорта и пр.;

- иное имущество, необходимое для развития муниципального образования.

Задачами управления муниципальной недвижимостью являются:

- обеспечение сохранности, рационального использования и развития муниципальной недвижимости;

- обеспечение местных интересов при разработке и реализации комплексных программ развития муниципального образования;

- решение социальных, экологических задач, связанных с использованием недвижимого имущества;

- оптимизация издержек на содержание объектов.

Управление имуществом можно осуществлять несколькими способами:

- путем самостоятельного владения и пользования недвижимостью;

- передачи имущества на праве аренды;

- передачи недвижимости в оперативное управление;

- передачи недвижимости в хозяйственное ведение.

4.2. Государственное регулирование земельных отношений

Основными источниками правового регулирования отношений по предоставлению для строительства земельных участков, находящихся

в муниципальной собственности, являются Земельный кодекс Российской Федерации [1] и принятые в соответствии с ним Правила землепользования и застройки поселения.

Правила землепользования и застройки поселения представляют собой документ градостроительного зонирования, утверждаемый решением представительного органа поселения. В нем устанавливаются:

1) территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (карта градостроительного зонирования);

2) градостроительные регламенты – устанавливаемые в пределах территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, предельные (минимальные и/или максимальные) размеры участков и предельные параметры разрешенного строительства, а также ограничения использования участков и строительных объектов;

3) порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений, которые включают в себя следующие положения:

- о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

- изменении видов разрешенного использования земельных участков и строительных объектов физическими и юридическими лицами;

- подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

- проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- внесении изменений в правила землепользования и застройки;

- регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Правила землепользования и застройки поселения имеют важное значение, поскольку в силу Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» с 1 января 2010 г. при их отсутствии предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности, по общему правилу не осуществляется.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, предоставление участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию с предварительным согласованием мест размещения объектов или без такого согласования.

В настоящее время в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации участки для жилищного строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду ***без предварительного согласования места размещения объекта.***

Это означает, что земельные участки предоставляются на основании документации по планировке территории, разработанной в соответствии с генеральным планом и правилами землепользования и застройки поселения, без процедуры выбора земельного участка и принятия органом местного самоуправления решения о предварительном согласовании места размещения объекта. При этом органы местного самоуправления выполняют работы по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры. Предварительное согласование места также не проводится при размещении объекта в поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или лесного хозяйства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства.

Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта включает в себя следующие этапы:

1) проведение органами местного самоуправления работ по формированию земельного участка, а именно:

- подготовку проекта границ участка и установление его границ на местности. Правовое регулирование отношений при проведении землеустройства осуществляется Федеральным законом от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве», другими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации;
- определение разрешенного использования земельного участка;
- определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение;
- принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или о предоставлении земельных участков без их проведения;
- публикацию сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без их проведения;

2) государственный кадастровый учет земельного участка – то есть его описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель. В результате участок получает характеристики, позволяющие однозначно выделить его из других земельных участков и провести его качественную и экономическую оценку;

3) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора его аренды, или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в его предоставлении.

Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи участков в случае, если имеется только одна заявка;

4) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате его предоставления без проведения торгов.

Таким образом, возможны два варианта предоставления земельного участка для строительства. В первом, основном, случае орган местного самоуправления принимает решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора на его аренду. Это вариант в обязательном порядке применяется:

1) при предоставлении земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов;

2) при продаже земельных участков для жилищного строительства или продаже права на заключение договоров аренды участков для жилищного строительства.

Исключение составляет случай, когда аукцион признан несостоявшимся из-за того, что в нем участвовало менее двух претендентов.

Аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности, либо права на заключение договора на его аренду для жилищного строительства (за исключением индивидуального и малоэтажного) проводится только в отношении участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае если определены разрешенное использование такого участка, основанное на результатах инженерных изысканий, параметры разрешенного

строительства объекта капитального строительства, а также технические условия подключения его к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

Аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности, либо права на заключение договора его аренды для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства проводится только в отношении участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае если определены разрешенное использование такого участка, а также технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

Аукцион по продаже земельного участка для жилищного строительства либо права на заключение договора аренды такого участка является открытым по составу участников и по форме подачи заявок.

В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора его аренды выступает орган местного самоуправления, а в качестве организатора аукционов – орган местного самоуправления или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

Продавец земельного участка или права на его аренду определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора, в том числе срок аренды.

Начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (прежде всего, Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок его проведения, форму и сроки подачи заявок на участие в нем, порядок внесения и возврата задатка, а также величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах 1 – 5 % от начальной цены предмета аукциона.

Организатор аукциона не менее чем за тридцать дней до дня его проведения должен опубликовать извещение об этом в периодическом печатном издании, определяемом главой муниципального образования, а также разместить сообщение о проведении аукциона на официальном сайте муниципального образования (при его наличии) в сети «Интернет».

Извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) наименовании органа местного самоуправления, принявшего решение о проведении аукциона, и о реквизитах данного решения;
- 3) месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) предмете аукциона, в том числе о местоположении, площади, границах, обременениях земельного участка, ограничениях его использования, кадастровом номере, разрешенном использовании участка, параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плате за подключение;
- 5) начальной цене предмета аукциона;
- 6) «шаге аукциона»;
- 7) форме заявки на участие в аукционе, порядке приема, адресе места приема, дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, а также о реквизитах счета для перечисления задатка;
- 9) существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

В извещении о проведении аукциона по продаже права на аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства кроме сведений, указанных в пп. 1 – 3 и 6 – 9, также должны быть указаны:

- 1) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении, площади, границах, обременениях земельного участка, ограничениях использования и его кадастровом номере;
- 2) цена выкупа земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, в расчете на единицу площади;
- 3) начальная цена предмета аукциона (начальная цена права на заключение договора аренды);
- 4) размер арендной платы за земельный участок в расчете на единицу площади и порядок ее изменения;
- 5) способы обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объем;
- 6) максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах данного земельного участка;

7) максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории путем строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи;

8) максимальные сроки осуществления жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

Дополнительно к требованиям, указанным в пп. 6 – 8, могут быть установлены другие требования, касающиеся комплексного освоения земельного участка. При этом не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы победителя аукциона, кроме установленных Земельным кодексом Российской Федерации.

Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее, чем за пятнадцать дней до его проведения. Извещение об этом в течение трех дней публикуется организатором аукциона в периодических печатных изданиях, где было опубликовано извещение о проведении аукциона. Сообщение об отказе в проведении аукциона размещается и на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

Организатор в течение трех дней обязан известить участников о своем отказе от проведения аукциона и вернуть им внесенные задатки.

Для участия в аукционе заявители представляют следующие документы:

1) заявку на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;

2) выписку из единого государственного реестра юридических лиц – для юридических лиц, выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей – для индивидуальных предпринимателей, копии документов, удостоверяющих личность, – для физических лиц;

3) документы, подтверждающие внесение задатка.

Для участия в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства заявители представляют также документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории, – в соответствии с правилами землепользования и за-

стройки и нормативами градостроительного проектирования в границах данного земельного участка. При этом организатор аукциона не вправе требовать представления других документов.

Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе. Прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до проведения аукциона. Заявка на участие, поступившая по истечении срока ее приема, возвращается в день ее поступления заявителю.

Заявитель не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:

1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия;

3) подача заявки на участие в аукционе по продаже земельного участка лицом, которое в соответствии с федеральными законами не имеет права приобретать в собственность земельные участки. Отказ в допуске к участию в торгах по иным основаниям не допускается.

Организатор аукциона ведет протокол приема заявок на участие, который должен содержать сведения о заявителях, датах подачи заявок и внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе с указанием причин отказа. Протокол подписывается организатором аукциона в течение одного дня после окончания срока приема заявок.

Заявитель становится участником аукциона с момента подписания организатором аукциона протокола приема заявок. Если заявитель не был допущен к участию, то организатор обязан вернуть ему внесенный задаток в течение трех дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе.

Заявители, признанные участниками аукциона, и заявители, не допущенные к участию в нем, уведомляются о принятом решении не позднее следующего дня после даты оформления данного решения протоколом приема заявок.

Заявитель имеет право отозвать принятую заявку до дня окончания срока приема, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона. Организатор обязан возвратить заявителю внесенный задаток в течение трех дней со дня регистрации отзыва заявки. При отзыве заявки позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.

Организатор ведет протокол аукциона, в котором фиксируется последнее предложение о цене приобретаемого в собственность земельного участка или о размере арендной платы.

Победителем аукциона признается участник, предложивший наибольшую цену за земельный участок или право на заключение договора его аренды.

Результаты аукционов оформляются протоколом, который имеет силу договора и подписывается организатором и победителем аукциона в день его проведения. В силу п. 5 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, выигравшее торги, при уклонении от подписания протокола утрачивает внесенный им задаток. Организатор торгов, уклонившийся от подписания протокола, обязан возвратить задаток в двойном размере, а также возместить лицу, выигравшему торги, убытки, причиненные участием в торгах, в части, превышающей сумму задатка.

Если предметом аукциона было только право на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства, такой договор должен быть подписан сторонами не позднее двадцати дней (или иного указанного в извещении срока) после завершения аукциона и оформления протокола. В случае уклонения одной из сторон от заключения договора другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от его заключения.

Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе также указываются:

- 1) предмет аукциона (в том числе сведения о местоположении, площади, границах и обременениях земельного участка, ограничениях его использования, кадастровом номере и разрешенном использовании участка, об основанных на результатах инженерных изысканий параметрах разрешенного использования объекта капитального строительства, а также о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плате за подключение);

- 2) победитель аукциона;

- 3) цена приобретаемого в собственность земельного участка или размер арендной платы.

Организатор аукциона в течение трех дней со дня подписания протокола о результатах обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

Аукцион признается несостоявшимся в двух случаях:

1) в аукционе участвовали менее двух участников.

В этом случае единственный участник не позднее десяти дней после проведения аукциона вправе заключить договор купли-продажи или аренды земельного участка, а орган местного самоуправления обязан заключить договор с единственным участником по начальной цене аукциона;

2) после троекратного объявления начальной цены предмета аукциона ни один из участников не заявил о своем намерении приобрести предмет аукциона по начальной цене.

Организатор аукциона в случаях, если аукцион был признан несостоявшимся либо с единственным участником аукциона не был заключен договор купли-продажи или аренды земельного участка, вправе объявить о проведении повторного аукциона. При этом могут быть изменены условия аукциона.

Информация о результатах аукциона публикуется организатором в течение трех дней после подписания протокола о результатах в тех периодических печатных изданиях, где сообщалось о проведении аукциона, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

Другой вариант предоставления земельного участка для строительства – на основании заявления заинтересованного лица. По Земельному кодексу Российской Федерации, предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении участка.

В двухнедельный срок со дня получения такого заявления орган местного самоуправления может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора на его аренду либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка – с указанием местоположения участка, площади и разрешенного использования – в периодическом печатном издании, определяемом главой муниципального образования, а также разместить сообщение о приеме указанных заявлений на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

Если по истечении месяца после опубликования этого сообщения заявления не поступили, орган местного самоуправления принимает решение о предоставлении земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину. Договор аренды подлежит заключению в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета данного земельного участка.

В случае поступления заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды.

Еще один случай предоставления земельного участка для строительства в аренду без проведения аукциона предусмотрен в п. 15 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

В соответствии с ним земельный участок предоставляется юридическому лицу в аренду для жилищного строительства на основании заявления без проведения аукциона в случае, если этим юридическим лицом по заключенному до 30 декабря 2004 г. соглашению с органом государственной власти или местного самоуправления были осуществлены выселение граждан из жилых помещений или возмещение убытков, связанных с выселением граждан, а также снос зданий, строений и сооружений, расположенных на данном земельном участке, для предоставления земельного участка под строительство жилья в зоне, предусмотренной градостроительной документацией.

При этом имеются следующие существенные условия договора аренды данного земельного участка:

- 1) цена выкупа земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, в расчете на единицу площади;
- 2) размер арендной платы за земельный участок, предназначенный для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в расчете на единицу площади и порядок ее изменения;
- 3) способы обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объем;
- 4) максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- 5) максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструк-

туры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи;

б) максимальные сроки осуществления жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

Земельный кодекс Российской Федерации предоставляет дополнительные права арендатору земельного участка, предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Так, он вправе:

1) в пределах срока договора аренды земельного участка передать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия собственника участка при условии его уведомления.

При этом к новому правообладателю переходят обязанности по выполнению требований, касающихся комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства, а именно:

- максимальных сроков подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- максимальных сроков выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи;

- максимальных сроков осуществления жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков;

2) после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории, строительства объектов инженерной инфраструктуры и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах ранее предоставленного земельного участка приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду.

При этом собственник или арендатор участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, обязан выполнить требования по соблюдению максимальных сроков осуществления такого строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

При обороте этих земельных участков обязанности по выполнению данных требований переходят к новым правообладателям.

Если перечисленные выше обязанности не исполняются или исполняются ненадлежащим образом, то права на земельные участки могут быть прекращены в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством.

Пунктом 9 ст. 302 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено также взыскание неустойки в размере 1/150 (одной стопятидесятой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей на день исполнения таких обязанностей, от размера арендной платы или размера земельного налога за каждый день просрочки.

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам государственной власти и органам местного самоуправления – в постоянное (бессрочное) пользование, а религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения – в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений и сооружений.

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

- 1) выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта;
- 2) проведение работ по формированию земельного участка;
- 3) государственный кадастровый учет земельного участка;
- 4) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства.

В случае, если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется в следующем порядке:

- 1) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора его аренды, или предоставление участка в аренду без проведения торгов на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении участка;

2) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления его без проведения торгов.

Для предоставления земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта гражданин или юридическое лицо обращаются в орган местного самоуправления с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

В заявлении должны быть указаны: назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

Орган местного самоуправления по заявлению гражданина или юридического лица обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства посредством определения вариантов размещения объекта и проведения необходимых процедур согласования с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления и муниципальными организациями.

Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков и об их обеспечении объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также дежурные кадастровые карты (планы), содержащие сведения о местоположении участков, бесплатно предоставляются соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления и муниципальными организациями в двухнедельный срок со дня получения запроса от органа местного самоуправления.

Органы местного самоуправления поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства. Граждане, общественные и религиозные организации, органы территориального общественного самоуправления вправе участвовать в решении вопросов, затрагивающих их интересы и связанных с изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд и предоставлением этих участков для строительства.

При предоставлении земельных участков в местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных

народов Российской Федерации и этнических общностей для целей, не связанных с их традиционной хозяйственной деятельностью и промыслами, могут проводиться сходы и референдумы граждан по вопросам изъятия участков для государственных или муниципальных нужд и предоставления участков для строительства объектов, размещение которых затрагивает законные интересы указанных народов и общностей.

В этом случае органы местного самоуправления принимают решение о предварительном согласовании мест размещения объектов с учетом результатов таких сходов или референдумов.

Орган местного самоуправления информирует землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия их участков для муниципальных нужд, в связи с предоставлением этих участков для строительства.

Если для размещения объектов необходимо выкупить земельные участки для муниципальных нужд из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, орган местного самоуправления информирует собственников о возможном выкупе их участков.

Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе участка для строительства, а в необходимых случаях – и для установления его охранный или санитарно-защитной зоны. К акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора.

В случае предполагаемого изъятия (в том числе, путем выкупа) земельного участка для государственных или муниципальных нужд, к акту о выборе участка также прилагаются расчеты убытков собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, потерь сельскохозяйственного производства или лесного хозяйства.

Орган местного самоуправления принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора, или об отказе в размещении объекта.

Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением проекта границ земельного участка или об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения.

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием для последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

Если собственник (землепользователь, землевладелец, арендатор) участка осуществил строительство или иное улучшение участка после информирования о возможном его изъятии для муниципальных нужд, собственник (землепользователь, землевладелец, арендатор) участка несет риск отнесения на него затрат и убытков, связанных со строительством или иным улучшением участка.

Если срок действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта истек, а решение о предоставлении земельного участка не было принято, лица, права которых были ограничены, вправе требовать от органа местного самоуправления, принявшего такое решение, возмещения понесенных убытков – независимо от продления срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта может быть обжаловано в суде. Если суд признает недействительным решение о предварительном согласовании места размещения объекта, орган местного самоуправления, принявший такое решение, возмещает гражданину или юридическому лицу расходы, понесенные ими в связи с подготовкой документов, необходимых для принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта и проект границ земельного участка являются основанием для установления в соответствии с заявками граждан или юридических лиц и за их счет границ такого земельного участка на местности и его государственного кадастрового учета.

Орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства, и приложенной к нему кадастровой карты (плана) участка в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства.

При предоставлении испрашиваемого земельного участка в результате его изъятия (в том числе путем выкупа) для муниципальных нужд одновременно с решением о предоставлении участка принимается решение о соответствующей форме его изъятия.

Условия предоставления земельных участков для муниципальных нужд должны предусматривать возмещение всех убытков, связанных с их изъятием у землепользователей или землевладельцев, расторжением или прекращением договоров аренды, а также возмещение потерь сельскохозяйственного производства или лесного хозяйства. Условия могут также предусматривать права других лиц, обременяющие предоставляемые земельные участки, или предусмотренные ограничения использования земельных участков.

Решение органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка для строительства является основанием:

1) для государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование;

2) заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении его в собственность;

3) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче участка в аренду.

Решение о предоставлении земельного участка для строительства либо об отказе в этом выдается заявителю в семидневный срок со дня его принятия. Решение об отказе в предоставлении земельного участка для строительства может быть обжаловано заявителем в суде. Если суд признает отказ недействительным, то в своем решении он обязывает орган местного самоуправления предоставить участок – с указанием срока и условий предоставления.

4.3. Архитектурно-строительное проектирование

Архитектурно-строительное проектирование предусматривает подготовку проектной документации, в которую входят материалы в текстовой форме и в виде карт (схем). Эта документация определяет архитектурные, конструктивные, инженерно-технические решения для строительства или реконструкции объектов капитального строительства [7].

Подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. Застройщик вправе по собственной инициативе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

Подготовка проектной документации проводится физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с муниципальным образованием, то муниципальное образование обязано предоставить такому лицу:

- градостроительный план земельного участка;
- результаты инженерных изысканий (если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
- технические условия (если функционирование проектируемого объекта невозможно без подключения его к сетям инженерно-технического обеспечения).

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляются эксплуатирующими организациями по запросам органов местного самоуправления без взимания платы в течение четырнадцати дней. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются этими организациями не менее, чем на два года.

Эксплуатирующая организация в установленные сроки обязана обеспечить правообладателю земельного участка подключение построенного или реконструированного объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания на проектирование и результатов инженерных изысканий. В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, должны включаться следующие разделы:

- пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов;
- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- архитектурные решения;
- конструктивные и объемно-планировочные решения;

- сведения об инженерном оборудовании и сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- проект организации строительства объектов капитального строительства;
- перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения;
- смета на строительство объектов капитального строительства.

Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

4.4. Государственная экспертиза проектной документации

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации [2], проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе.

Государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства:

- отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более трех, предназначенных для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);
- жилых домов с количеством этажей не более трех, состоящих из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти. При этом каждый из блоков предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (или общие стены) без проемов с соседним блоком, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);
- многоквартирных домов с количеством этажей не более трех, состоящих из одной или нескольких блок-секций общим числом не свыше четырех. При этом в каждой из них находятся несколько квартир и помещений общего пользования, и каждая блок-секция имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

– отдельно стоящих объектов капитального строительства с количеством этажей не более двух, общей площадью не свыше 1500 м², не предназначенных для проживания граждан и ведения производственной деятельности;

– отдельно стоящих объектов капитального строительства с количеством этажей не более двух, общей площадью не свыше 1500 м², предназначенных для производственной деятельности, для которых не требуется установления санитарно-защитных зон (или такие зоны находятся в пределах участков, где расположены эти объекты).

Государственная экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство, а также в случае проведения такой экспертизы в отношении проектной документации объектов капитального строительства, получившей положительное заключение государственной экспертизы и применяемой повторно, или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий проводится федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственными указанным органам государственными учреждениями.

Государственная экспертиза проектной документации проводится для определения соответствия проектной документации техническим регламентам, в том числе санитарно-эпидемиологическим и экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, пожарной, промышленной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий [2, 9].

Проведение иных государственных экспертиз проектной документации не допускается.

Срок проведения государственной экспертизы проектной документации определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать трех месяцев.

Результатом государственной экспертизы является заключение о соответствии или несоответствии проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий.

Отрицательное заключение государственной экспертизы проектной документации может быть оспорено в судебном порядке. Застройщик или заказчик вправе направить проектную документацию на государственную экспертизу повторно, после внесения в нее необходимых изменений.

4.5. Негосударственная экспертиза проектной документации

Застройщик или заказчик либо лицо, осуществляющее по договору с ними подготовку проектной документации, может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проектной документации проводится аккредитованными организациями на основании договора.

4.6. Выдача разрешений на строительство

Разрешение на строительство (прил. 2) представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство и реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт [2, 10].

Для строительства, реконструкции или капитального ремонта объекта застройщик направляет в органы местного самоуправления заявление о выдаче разрешения. К нему прилагаются правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, а также материалы, содержащиеся в проектной документации:

- пояснительную записку;
- схему планировочной организации земельного участка, выполненную в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов;
- схему планировочной организации земельного участка, подтверждающую расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории;
- схемы, отображающие архитектурные решения;

– сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;

– проект организации строительства объекта;

– проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

– положительное заключение государственной экспертизы проектной документации;

– разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение);

– согласие всех правообладателей объекта капитального строительства (в случае реконструкции такого объекта).

Для строительства, реконструкции или капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в орган местного самоуправления заявление о выдаче разрешения на строительство. К нему прилагаются следующие документы:

– правоустанавливающие документы на земельный участок;

– градостроительный план земельного участка;

– схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

Для получения разрешения на строительство не допускается требовать иные документы.

Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению, и соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. После этого орган местного самоуправления выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче с указанием причин.

Орган местного самоуправления может отказать в выдаче разрешения на строительство при отсутствии необходимых документов или их несоответствии требованиям градостроительного плана земельного участка. Отказ в выдаче разрешения может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

- строительства гаража для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, на земельном участке, предоставленном физическому лицу, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- строительства или реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- изменения объектов капитального строительства или их частей, если они не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, установленные градостроительным регламентом.

Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство проводит следующие мероприятия:

- проверку документов, прилагаемых к заявлению;
- проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям;
- выдачу разрешения на строительство или уведомление об отказе с указанием причин отказа.

Отказ в выдаче разрешения может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

Разрешение выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом местного самоуправления, выдавшим разрешение, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за 60 (шестьдесят дней) до истечения срока действия такого разрешения. В случае, если возведение объекта капитального строительства не начнется до истечения срока подачи такого заявления, в продлении срока действия разрешения должно быть отказано.

При переходе прав на земельный участок и объекты капитального строительства срок действия разрешения сохраняется.

4.7. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства

Строительство, реконструкция или капитальный ремонт объектов капитального строительства могут проводиться физическими и юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим данный вид деятельности.

Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо физическое или юридическое лицо, привлекаемое застройщиком (заказчиком) на основании договора и соответствующее требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При осуществлении строительства лицом, производящим его на основании договора, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию и разрешение на строительство.

При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

Если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства, направляет в органы государственного строительного надзора извещение о начале работ, к которому прилагаются следующие документы:

- копия разрешения на строительство;
- проектная документация в объеме, необходимом для проведения соответствующего этапа строительства;
- копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано вести строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта в соответствии с заданием застройщика или заказчика, проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка и техни-

ческих регламентов, обеспечивая при этом безопасность работ, соблюдение правил безопасности труда и сохранности объектов культурного наследия.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано обеспечивать доступ на территорию, где ведется строительство, представителей застройщика, заказчика, органов государственного строительного надзора и предоставлять им необходимую документацию. Кроме того, оно обязано:

- проводить строительный контроль;
- обеспечивать ведение исполнительной документации;
- извещать застройщика или заказчика и представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке;
- обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об их устранении;
- обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

Отклонение параметров объекта от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, допускается только на основании вновь утвержденной проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений.

При обнаружении в процессе строительства объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить его и известить об обнаружении такого объекта органы охраны культурного наследия.

4.8. Строительный контроль

Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации [2, 11].

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. Если строительство, реконструкция или капитальный ремонт ведутся на основании договора, строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе могут привлекать лицо, занимавшееся подготовкой проектной документации, для проведения авторского надзора.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

Лицо, осуществляющее строительство, должно проводить контроль за выполнением работ, которые не могут быть проверены в дальнейшем, после выполнения последующих работ. По результатам контроля составляются акты освидетельствования таких работ, конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения.

Замечания застройщика или заказчика о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции или капитальном ремонте объекта должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания, и лицом, осуществляющим строительство.

4.9. Государственный строительный надзор

Государственный строительный надзор осуществляется при строительстве, реконструкции объектов и при их капитальном ремонте, а также в случае, если проектная документация подлежит государственной экспертизе. Целью такого надзора является проверка соответствия выполняемых при строительстве работ утвержденной проектной документации [2, 11, 14].

Государственный строительный надзор осуществляют:

1) Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (в отношении объектов использования атомной энергии, опасных производственных объектов, линий связи, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов);

2) Министерство обороны Российской Федерации (в отношении объектов военной инфраструктуры Вооруженных Сил Российской Федерации);

3) органы государственной власти субъектов Российской Федерации (в отношении иных объектов капитального строительства, подлежащих надзору, включая объекты жилищного строительства).

По результатам проверки, проведенной органом государственного строительного надзора, составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об

устранении выявленных нарушений. При этом может быть принято решение о приостановлении строительства на срок, необходимый для устранения нарушений.

Не допускается осуществление иных видов государственного надзора, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4.10. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (прил. 3) представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции или капитального ремонта объекта в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, а также соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта градостроительному плану земельного участка и проектной документации [10].

Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в орган исполнительной власти, выдавший разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка;
- разрешение на строительство;
- акт приемки объекта;
- документ, подтверждающий соответствие объекта требованиям технических регламентов, подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- документ, подтверждающий соответствие параметров объекта проектной документации, подписанный лицом, осуществляющим строительство, за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;
- документы, подтверждающие соответствие объекта техническим условиям, подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

– схема, отображающая расположение объекта, сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, подписанная лицом, осуществляющим строительство;

– заключение органов государственного строительного надзора о соответствии объекта требованиям технических регламентов и проектной документации.

Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку перечисленных документов, осмотр объекта и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин.

Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

– отсутствие вышеуказанных документов;

– несоответствие объекта требованиям градостроительного плана земельного участка;

– несоответствие объекта требованиям, установленным в разрешении на строительство;

– несоответствие параметров объекта проектной документации.

Кроме того, основанием для отказа в выдаче разрешения является невыполнение застройщиком требований Градостроительного кодекса Российской Федерации по передаче органу исполнительной власти сведений о площади, высоте и этажности планируемого объекта капитального строительства, сетях инженерно-технического обеспечения, а также одного экземпляра материалов инженерных изысканий и проектной документации (за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства). В таком случае разрешение выдается только после безвозмездной передачи в орган исполнительной власти, выдавший разрешение на строительство, копий необходимых материалов.

Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику, если в орган исполнительной власти, выдавший разрешение на строительство, безвозмездно передана копия схемы, отображающей планировочную организацию земельного участка, расположение

объекта и сетей инженерно-технического обеспечения. Такая копия размещается в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта.

5. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО КУРСОВОМУ И ДИПЛОМНОМУ ПРОЕКТИРОВАНИЮ

Самостоятельная работа студентов при изучении учебной дисциплины «Основы управления недвижимостью» заключается в разработке и защите курсового проекта. Кроме того, в состав дипломного проекта входит обязательный раздел «Управленческая экспертиза».

Цель курсового проектирования – развитие у студентов теоретических и практических навыков эффективного управления объектами недвижимости, изучение понятий, методов, приемов и механизмов управления.

Инвестиционный проект с момента своего появления до момента окончания или ликвидации проходит ряд определенных этапов, которые в совокупности называются жизненным циклом проекта.

В инвестиционном процессе выделяются три основных этапа.

Первый (подготовительный) этап – этап принятия решения об инвестировании.

На этом этапе выделяют отдельные стадии, как правило, прединвестиционные исследования и разработку проектно-сметной документации, планирование проекта и подготовку к строительству.

На начальном этапе выделяются следующие три фазы:

- изучение инвестиционных возможностей проекта (opportunity study);
- предпроектные исследования (prefeasibility study);
- оценка осуществимости инвестиционного проекта (feasibility study).

Уровни прединвестиционных исследований отличаются друг от друга весьма условно. Глубина проработки каждого уровня зависит от сложности проекта, временных ограничений, требований потенциального инвестора и т.д.

Таким образом, на этом этапе:

- формируются цели инвестирования;
- определяются направления инвестирования;
- происходит выбор конкретных объектов;
- подготавливаются и заключаются инвестиционные договоры, в которых определяются права и обязанности участников в отношении величины вкладываемых средств, сроков и порядка инвестиций, а также взаимодействие сторон при осуществлении инвестиционного

процесса, порядок пользования объектом инвестиций, отношения собственности на создаваемый объект инвестиций, распределение будущих доходов от эксплуатации объекта.

Второй этап инвестиционного процесса – осуществление инвестиций, практические действия по их реализации, облекаемые в правовую форму путем заключения различных договоров, а также подготовки документов, связанных с передачей имущества.

Инвестиционная стадия охватывает основной этап капитального строительства, который включает в себя проведение торгов и заключение контрактов, организацию закупок и поставок, подготовительные и строительно-монтажные работы, завершение строительной фазы проекта.

Таким образом, на этом этапе создается объект инвестиционной деятельности.

Третий (эксплуатационный) этап связан с использованием созданного объекта инвестиционной деятельности (например, производство товаров, выполнение работ, оказание услуг, возникновение системы маркетинга и т.п.). Кроме того, происходит компенсация инвестиционных затрат, генерируются доходы от реализации инвестиций. Именно этот этап совпадает со сроком окупаемости инвестиций.

Таким образом, эксплуатационная стадия включает в себя эксплуатацию, ремонт, развитие объекта и закрытие проекта.

Поэтому в курсовом и дипломном проектах целесообразно провести управленческую экспертизу по трем стадиям жизненного цикла объекта недвижимости.

На первом этапе происходит:

- выбор концепции проекта (формулировка целей, альтернатив, сценариев развития и т.п.);
- маркетинговые исследования рынка недвижимости (определение цели, сбор и обработка информации, сегментирование рынка, позиционирование, определение емкости рынка, построение матрицы SWOT-анализа, дерева целей и т.п.);
- выбор объекта инвестирования;
- разработка бизнес-идей для вложения инвестиций, анализ бизнес-процессов и инвестиционного бизнес-плана предприятия;
- подбор участников проекта;
- формирование портфеля заказов на использование объекта недвижимости;

- планирование проекта (планирование целей, определение операций, оценка длительности операций, определение взаимосвязи операций, оценка стоимости, разработка бюджета, оценка рисков и т.п.);
- другие направления исследований в зависимости от темы дипломного проектирования.

На втором этапе осуществляются:

- сопровождение и поддержка инвестиционного проекта предприятия;
- контроль проекта (изменений содержания проекта, затрат, качества, рисков, стоимости, бюджета, управленческих решений);
- этапы процесса реализации (подготовительные работы, выполнение строительно-монтажных работ, монтаж оборудования, приемка и ввод объекта в эксплуатацию и т.п.);
- другие направления исследований в зависимости от тем курсового и дипломного проектирования.

На третьем этапе реализуются:

- выбор управляющей компании;
- развитие объекта недвижимости (мониторинг доходов и издержек от деятельности предприятия, анализ бизнес-процессов, формирование политики цен, арендной платы и т.п.);
- техническое обслуживание здания (контроль технического состояния, поддержание работоспособности или исправности, наладка и регулировка, подготовка к сезонной эксплуатации здания или объекта в целом и его элементов и систем, обеспечение санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории);
- текущий ремонт (систематическое и своевременное предохранение частей зданий, инженерного оборудования, внешнего благоустройства от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранения мелких неисправностей и повреждений);
- капитальный ремонт (устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замена (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или объ-

екта: улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории);

- инспектирование объекта недвижимости;
- другие направления исследований в зависимости от тематики курсового и дипломного проектирования.

При выполнении курсового проекта по учебной дисциплине «Основы управления недвижимостью» студент по заданию преподавателя выполняет управленческую экспертизу для одной стадии жизненного цикла объекта недвижимости, а в дипломном проекте – для всех стадий жизненного цикла объекта недвижимости (комплексно).

В «Заключении» приводятся основные выводы, полученные в процессе выполнения курсового или дипломного проекта, список литературы.

Порядок оформления пояснительной записки и графической части самостоятельной работы студентов подробно изложены в работе [21], имеющейся в библиотеке университета.

ЛИТЕРАТУРА

Законодательные и нормативные акты

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
4. Федеральный закон от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (с изменениями и дополнениями).
5. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями и дополнениями).
6. Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
7. Постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (с изменениями и дополнениями).
8. Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
9. Постановление Правительства РФ от 5 марта 2007 г. № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» (с изменениями и дополнениями).
10. Постановление Правительства РФ от 24 ноября 2005 г. № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».
11. Постановление Правительства РФ от 1 февраля 2006 г. № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
12. Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
13. Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание

и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (с изменениями).

14. Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 53778-2010 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» (утв. приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 25 марта 2010 г. № 37-ст).

Учебная и справочная литература

15. Болотин, С. А. Эксплуатация и ремонт недвижимости: учеб. пособие [Текст] / С.А. Болотин, Ю.И. Пастухов. – СПб.: СПбГАСУ, 2002. – 98 с.

16. Волков, К. А. Управление эксплуатацией недвижимости: учебное пособие для студ. спец. 291500 «экспертиза и управление недвижимостью» [Текст] / К.А. Волков. – СПб.: СПбГАСУ, 2007. – 144 с.

17. Генцлер, И.В. Профессиональное управление многоквартирными домами: Информационно-методическое пособие [Текст] / И.В. Генцлер, Т.Б. Лыкова. – Тверь: Научная книга, 2009. – 114 с.

18. Грабовый, П. Г. Основы управления недвижимостью: учебное пособие [Текст] / П.Г. Грабовый, И.П. Авилова, Е.А. Никитина, М.А. Рыкова. – Белгород: Изд-во БГТУ, 2011. – 139 с.

19. Егоров, В.Ю. Комментарий к Градостроительному кодексу РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ [Текст] / В.Ю. Егоров, А.В. Филатова, С.А. Шишелова. – М.: ГАРАНТ, 2011. – 323 с.

20. Кабанов, В. А. Основы разработки и технические аспекты проектов управления недвижимостью: учеб. пособие [Текст] / В.А. Кабанов. – Курск: КТУ, 2005. – 138 с.

21. Кобелева, С.А. Экспертиза и управление недвижимостью (дипломное проектирование) : учебно-метод. пособие для вузов [Текст] / С.А. Кобелева. – Орел: Изд-во ОрелГТУ, 2010. – 79 с.

22. Кожухар, В.М. Экспертиза и управление недвижимостью. Введение в специальность [Текст] / В. М. Кожухар. – М.: Изд-во «Дашков и К», 2009. – 98 с.

23. Комков, В. А. Техническая эксплуатация зданий и сооружений: учебное пособие [Текст] / В.А. Комков, С.И. Рощина, Н.С. Ти махова; под. ред. В.А. Комкова. – М.: ИНФРА-М, 2007. – 312 с.

24. Максимов, С. Н. Управление недвижимостью [Текст] / С.Н. Максимов, И.А. Бузова, Н.В. Васильев. – М.: Изд-во «Дело АНХ», 2008. – 432 с.

25. Марченко, А.В. Экономика и управление недвижимостью [Текст] / А.В. Марченко. – Ростов на/Д: Феникс, 2010. – 352 с.

26. Товстий, В. П. Правовое регулирование городской деятельности и жилищное законодательство: учебное пособие [Текст] / В.П. Товстий, Л.В. Стрекозова. – Белгород: Изд-во БГТУ, 2010. – 196 с.

27. Федотова, М. А. Девелопмент в недвижимости [Текст] / М.А. Федотова, Т.В. Тазихина, А.А. Бакулина. – М.: Кнорус, 2010. – 264 с.

28. Шешко, Г.Ф. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) [Текст] / Г.Ф. Шешко. – М.: Юридическая фирма «КОНТРАКТ», 2011. – 120 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Основные термины и определения, используемые при изучении учебной дисциплины «Основы управления недвижимостью»

Предприятие – это единый имущественный комплекс, включающий все виды имущества, предназначенные для осуществления деятельности: земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права, требования, долги, а также право на фирменное наименование, товарные знаки и другие исключительные права.

Объект капитального строительства – это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Авторский надзор – контроль лица, осуществившего подготовку проектной документации, за соблюдением в процессе строительства требований проектной документации.

Застройщик – это физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Технический заказчик – это физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные Градостроительным кодексом РФ. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

Саморегулируемые организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства – это некоммерческие организации, сведения о которых внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций и которые основаны на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющих инженерные изыскания или осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

Проект – комплекс действий (работ, услуг, приобретений, управленческих операций и решений), направленных на достижение сформулированной цели.

Инвестиции – средства (денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, имеющие денежную оценку), вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности с целью получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

Капитальные вложения – это инвестиции в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на новое строительство, расширение, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря, проектные, изыскательские работы и другие затраты.

Инвестиционный проект – это обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план).

Жилищный фонд социального использования – совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов.

Специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV Жилищного кодекса Российской Федерации жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов (служебные жилые помещения; жилые помещения в общежитиях; жилые помещения маневренного фонда; жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения; жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев; жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами; жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан).

Индивидуальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами – собственниками таких помещений – для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами – собственниками таких помещений – для проживания граждан на указанных условиях пользования;

Жилищный фонд коммерческого использования – совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

Общее имущество в многоквартирном доме – имущество в многоквартирном жилом доме, принадлежащее собственникам на праве общей долевой собственности, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Форма разрешения на строительство

(утв. постановлением Правительства РФ от 24.11.2005 № 698)

Кому _____
(наименование застройщика)

(фамилия, имя, отчество – для граждан,

полное наименование организации – для юридических лиц),

его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ на строительство

№ _____

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,

или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или

органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на
строительство)
руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации,
разрешает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта
(ненужное зачеркнуть)
капитального строительства _____
(наименование объекта капитального
строительства в соответствии с проектной документацией, краткие проектные
характеристики, описание этапа строительства, реконструкции, если
разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)
расположенного по адресу _____
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием
субъекта Российской Федерации, административного района и т.д.
или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения – до "___" _____ 20__ г.

(должность уполномоченного _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
сотрудника органа,
осуществляющего выдачу разрешения на строительство)
"___" _____ 20__ г.
М.П.

Действие настоящего разрешения
продлено до "___" _____ 20__ г.

(должность уполномоченного _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
сотрудника органа,
осуществляющего выдачу разрешения на строительство)
"___" _____ 20__ г.
М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (утв. постановлением Правительства РФ от 24.11.2005 № 698)

Кому _____
(наименование застройщика)

(фамилия, имя, отчество - для граждан,
полное наименование организации - для юридических лиц),

его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ на ввод объекта в эксплуатацию

№ _____

1. _____
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,
или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или
органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод
объекта в эксплуатацию)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации,
разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного,
(ненужное зачеркнуть)
отремонтированного объекта капитального строительства _____
(наименование объекта
капитального строительства в соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу _____
(полный адрес объекта капитального строительства
с указанием субъекта Российской Федерации, административного района
и т.д. или строительный адрес)

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
-------------------------	-------------------	------------	------------

I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта

Строительный объем - всего	куб. м		
в том числе надземной части	куб. м		
Общая площадь	кв. м		
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м		
Количество зданий	штук		

Объекты непроизводственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.)

(иные показатели)

(иные показатели)

Мощность
Производительность
Протяженность

(иные показатели)

(иные показатели)

Материалы фундаментов
Материалы стен
Материалы перекрытий
Материалы кровли

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м
Количество этажей	штук
Количество секций	секций
Количество квартир – всего	штук/кв. м
в том числе:	
1-комнатные	штук/кв. м
2-комнатные	штук/кв. м
3-комнатные	штук/кв. м
4-комнатные	штук/кв. м
более чем 4-комнатные	штук/кв. м
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м
Материалы фундаментов	
Материалы стен	
Материалы перекрытий	
Материалы кровли	

Стоимость строительства объекта -	тыс. рублей
всего	тыс. рублей
в том числе строительно-монтажных работ	

(подпись)

(расшифровка подписи)

" " 20 г.
М.П.

Учебное издание

Кобелева Светлана Анатольевна
Муромский Александр Сергеевич

**ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

Учебно-методическое пособие

Редактор Г.В. Карпушина
Технический редактор Т.П. Прокудина

Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего профессионального образования
«Государственный университет - учебно-научно-
производственный комплекс»

Подписано к печати 09.11.2012 г. Формат 60x84 1/16.

Усл. печ. л. 5,3. Тираж 100 экз.

Заказ № _____

Отпечатано с готового оригинал-макета
на полиграфической базе ФГБОУ ВПО «Госуниверситет - УНПК»,
302030, г. Орел, ул. Московская, 65.