

# Зарубежный опыт управления собственностью

Хэгай О.А.

A stylized silhouette of a mountain range is located in the bottom right corner of the slide. The mountains are rendered in a dark teal color, matching the background, and have a jagged, layered appearance.

# Собственность как экономическая категория

- ◆ есть отношение между людьми по поводу материальной основы хозяйственной деятельности, т.е. средств производства. В этом плане собственность тесно связана с экономической властью, с управлением производством, с повседневными отношениями между людьми. Поскольку конечной целью всякой хозяйственной деятельности является достижение определенного эффекта при производстве и реализации товаров и услуг, распорядителем этого эффекта и его владельцем является собственник материальных факторов производства, т.е. земли и капитала. Поэтому отношения собственности составляют основу социально-экономических отношений между людьми, определяют характер этих отношений, поведение людей.

# Собственность как экономическая категория обуславливает:

- ✉ способ соединения со средствами производства;
- ✉ цель функционирования и развития экономической системы;
- ✉ социальную структуру общества;
- ✉ характер стимулов трудовой деятельности;
- ✉ способ распределения результатов труда.

# Субъект собственности

- ◆ Активная сторона, имеющая возможность и право обладания объектом
- ◆ Граждане (физические и юридические лица)
- ◆ государство, субъекты федерации, муниципальные образования
- ◆ Органы государственного, регионального и муниципального управления

# Объект собственности

- ◆ Пассивная сторона отношений собственности в виде предметов природы, имущества, вещества, информации, духовных и интеллектуальных ценностей
- ◆ Обособленная часть юридически закрепленная за конкретным собственником (группой собственников)

# Связи между субъектами и объектами

- ◆ проявляются через отношения:
- ◆ владения,
- ◆ пользования,
- ◆ распоряжения,

представляющие одновременно юридические, правовые и экономические категории.

Отсюда следует различать ***владельца, пользователя, распорядителя***

# Владение

- ◆ начальная, исходная форма прав собственности, отражающая юридическую, документально закреплённую фиксацию принадлежности объекта субъекту собственности либо факт реального обладания объектом

# Пользование

- ◆ означает применение объекта собственности в соответствии с его назначением по усмотрению и желанию пользователя.



# Распоряжение

- ◆ означает юридически обеспеченную возможность определять дальнейшую судьбу объектов путем изменения их состояния, назначения, принадлежности. Фактически собственник становится таковым, получив права и реальную возможность распоряжаться объектом собственности.

# Управление собственностью –

- ◆ это воздействие, оказываемое собственником (физическим или юридическим лицом, органами государственной власти и территориального управления), иными уполномоченными лицами на процессы, связанные с принадлежностью вещей, имущества и их использованием, а также на участников этих процессов.


# Аспекты управления собственностью

- управление объектами собственности,
- управление использованием объектов собственности,
- управление отношениями и правами собственности.

# Действия с объектами собственности

- ◆ Купля-продажа
- ◆ Обмен (мена)
- ◆ Дарение
- ◆ Возведение
- ◆ Аренда
- ◆ Приватизация / реприватизация
- ◆ Национализация
- ◆ Экспроприация


# Виды собственности

- ◆ частная (индивидуальная и групповая) собственность
  - ◆ личная (индивидуальная) собственность
  - ◆ общественная (общенародная) собственность
  - ◆ Государственная, федеральная, региональная и муниципальная собственность
- 

# Особенности зарубежного управления собственностью обусловлены:

- ◆ Формой государства
- ◆ Общественной формацией
- ◆ Стадией развития
- ◆ Экономической моделью
- ◆ Соотношением основных форм собственности: государственной и частной

# Формы государства

- ◆ По форме правления: монархии, республики
  - ◆ По территориальному устройству: федерации, унитарные
  - ◆ По политическому режиму: авторитарные, демократические, тоталитарные
- 

# КЛАССИФИКАЦИЯ СЕКТОРОВ ОБЩЕСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА (д.Белл)

- ◆ Первичный – сельское хозяйство, добыча полезных ископаемых, рыболовство, лесоводство и пр.
- ◆ Вторичный – отрасли, занятые обработкой ресурсов: металлургия, машиностроение, металлообработка, энергетика, химия, нефтехимия, строительство и пр.
- ◆ Третичный – наука, искусство, торговля, медицинское обслуживание, оборона, образование, др. виды услуг



# Этапы развития общества

- ◆ Доиндустриальный – развит первичный сектор, несмотря на то, что все заняты в сельском хозяйстве, производительность труда низка.
- ◆ Индустриальный – развивается вторичный сектор
- ◆ Постиндустриальный – в первичном секторе незначительная занятость, развит вторичный сектор, большая часть населения занята в третичном секторе, который совпадает с нематериальным производством.

# Общественные формации

- ◆ Первобытно-общинный строй
- ◆ Рабовладельческий
- ◆ Феодалный
- ◆ Капиталистический
- ◆ Социалистический
- ◆ Коммунистический

# Формы по преобладанию собственности на средства производства

- ◆ Капитализм – частная собственность
- ◆ Социализм – государственная
- ◆ Коммунизм – общественная  
собственность на средства  
производства

# Модели экономики

- ◆ Плановая
- ◆ Плановая с элементами рынка
- ◆ Рыночная (свободной конкуренции)
- ◆ Рыночная с элементами государственного регулирования

# Капитализм

- ◆ общественно-экономическая формация, основанная на частной собственности, основанная на частной собственности на средства производства, основанная на частной собственности на средства производства и эксплуатации, основанная на частной собственности на средства производства и эксплуатации наёмного труда капиталом, основанная на частной собственности на средства производства и эксплуатации наёмного

# Капитализм

- ◆ это современная, базирующаяся на рынке экономическая система производства товаров, контролируемая «капиталом», то есть стоимостью, используемой для найма рабочих. (Оксфордский философский словарь)

# КАПИТАЛИЗМ

- ◆ (рыночная экономика, свободное предпринимательство) — экономическая система, доминирующая в Западном мире после крушения феодализма (рыночная экономика, свободное предпринимательство) — экономическая система, доминирующая в Западном мире после крушения феодализма, в которой бóльшая часть средств производства находится в частной собственности (рыночная экономика,

# Капитализм

- ◆ чистый, капитализм свободной конкуренции чистый, капитализм свободной конкуренции (англ. *pure capitalism*, фр. *Laissez faire capitalism*) — экономическая система, в которой материальные ресурсы являются частной собственностью, а рынки и цены используются для направления и координации экономической деятельности. (Кэмпбелл Р. Макконнелл, Стэнли Л. Брю, «Экономикс»)



# Капитализм

- ◆ экономическая система, в которой средства производства принадлежат частным собственникам. Предприятия производят товары для рынка, управляемого спросом и предложением. Экономисты часто говорят о капитализме, как системе свободного рынка, управляемого конкуренцией. Но капитализм в таком идеальном смысле нельзя найти нигде в мире. Экономические системы, действующие сейчас в западных странах, являются смесью свободной конкуренции и правительственного контроля. Современный капитализм можно рассматривать как комбинацию частного предпринимательства и государственного контроля. (Американская энциклопедия)

# Капитализм

- ◆ тип общества, основан на частной собственности и рыночной экономике.

(Универсальная энциклопедия от «Кирилл и Мефодий»)

- ◆ Основу экономики составляет производство товаров и услуг, а также коммерция и другие виды законной экономической деятельности. Большая часть товаров и услуг производится для продажи, однако натуральное хозяйство тоже не запрещено. Обмен происходит на свободных рынках на основе взаимовыгодных сделок, а не по принуждению, как это имеет место в других экономических системах.
- ◆ Средства производства находятся в **частной собственности**.
- ◆ **Прибыль** на вложенный капитал также является собственностью владельцев последнего и может ими использоваться по собственному усмотрению: как для расширения производства так и для личного потребления. Основой для раздела прибыли между владельцами капитала является доля предоставленного капитала.

- ◆ Источником жизненных благ для большинства членов общества является труд не по принуждению, как это имеет место в других экономических системах, а на условиях свободного найма, то есть продажа рабочей силы. Источником жизненных благ для большинства членов общества является труд не по принуждению, как это имеет место в других экономических системах, а на условиях свободного найма, то есть продажа рабочей силы за вознаграждение в форме заработной платы. Маркс определяет возникновение капиталистических отношений с момента, когда капитал может найти на рынке свободного рабочего.
- ◆ Но прежде чем такой специфический товар появится на рынке, общество должно пройти несколько этапов своего развития. Товар и деньги, как определенные формы отношений, являются продуктом длительного исторического развития. Но капиталу недостаточно только торговли товарами. Для полноценного функционирования капиталу нужен специфический товар — "рабочая сила."

# Исследователи капитализма как экономической формации

- ◆ Адам Смит Адам Смит, Давид Рикардо
- ◆ Карл Маркс
- ◆ Макс Вебер
- ◆ Людвиг фон Мизес
- ◆ Ойген фон Бём-Баверк
- ◆ Фридрих фон Визер

- ◆ Марксисты и анархисты условно делили капиталистическое общество на социальные классы.

Господствующим классом Господствующим классом капиталистического общества, обладающим собственностью (в форме денег, средств производства, земли, патентов Господствующим классом капиталистического общества, обладающим собственностью (в форме денег, средств производства, земли, патентов) и существующим за счёт доходов от этой собственности, являлась буржуазия.

- ◆ В начальной фазе развития капитализма имел место многочисленный рабочий класс В начальной фазе развития капитализма имел место многочисленный рабочий

- ◆ Благодаря техническому прогрессу, общественному развитию и другим факторам произошел переход к постиндустриальному обществу Благодаря техническому прогрессу, общественному развитию и другим факторам произошел переход к постиндустриальному обществу, в котором культурно-социальные различия смягчаются, улучшается положение рабочих, при одновременном снижении их доли в структуре рабочей силы, увеличивается значение и численность среднего класса Благодаря техническому прогрессу, общественному развитию и другим факторам произошел переход к постиндустриальному обществу, в котором культурно-социальные различия смягчаются, улучшается положение рабочих, при одновременном снижении их доли в структуре рабочей силы, увеличивается

# Социализм -

- ◆ общественный строй, воплощающий эти принципы следующим образом: ставит перед собой глобальную цель свержения капитализма и построения в обозримом будущем совершенного общества, завершающего историю человечества, и мобилизует для достижения этой цели все имеющиеся в его распоряжении ресурсы.



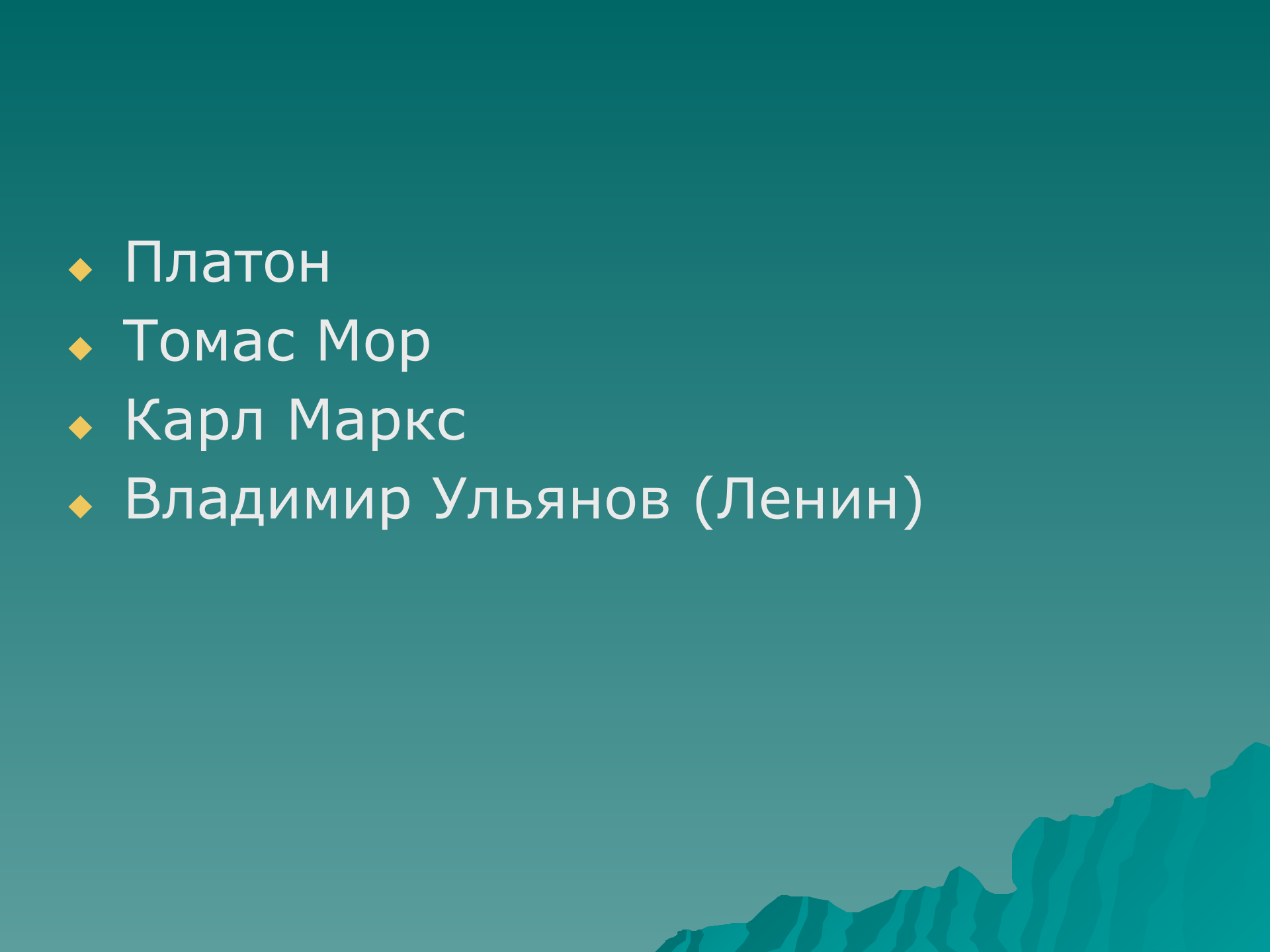
# Социализм

- ◆ в качестве цели и идеала выдвигается осуществление принципов социальной справедливости, свободы и равенства.
- ◆ Цель **социализма** — передать средства производства из частной собственности в собственность организованного общества, государства.

# Социализм

- ◆ это социально-экономическая доктрина, которая призывает к общественной собственности или общественному контролю над собственностью и природными ресурсами; обобществление собственности вообще рассматривается как один из самых существенных, «конституирующих» признаков социализма.

(энциклопедия Британника)

- ◆ Платон
  - ◆ Томас Мор
  - ◆ Карл Маркс
  - ◆ Владимир Ульянов (Ленин)
- 

# Коммунизм

- ◆ гипотетический общественный и экономический строй, основанный на социальном равенстве, общественной собственности гипотетический общественный и экономический строй, основанный на социальном равенстве, общественной собственности на средства производства

# Коммунизм —

- ◆ учение, отвергающее частную собственность во имя человеческого блага. Всё зло в общественных и государственных отношениях проистекает из неравномерного распределения блага. Чтобы устранить это зло, коммунизм советует сохранить права собственности лишь за государством, а не за частными лицами. (Словарь В.Даля)

# Коммунизм

- ◆ наличие высокоразвитых производительных силналичие высокоразвитых производительных сил, отсутствие деления на социальные классыналичие высокоразвитых производительных сил, отсутствие деления на социальные классы, постепенное отмирание государстваналичие высокоразвитых производительных сил, отсутствие деления на социальные классы, постепенное отмирание

# Коммунизм

- ◆ в коммунистическом обществе реализуется принцип «Каждый по способностям, каждому по потребностям!»»
- ◆ При социализме – «От каждого по способностям – каждому по труду!»»

# Идеи коммунизма

- ◆ Первобытный коммунизм
- ◆ Т. МорТ. Мор, Т. Кампанелла
- ◆ А. Сен-Симон, Ш. Фурье
- ◆ Ф.Энгельс и К.Маркс
- ◆ Научный коммунизм (СССР)



Тема 3:

# Основы управления собственностью



- ◆ Воздействие на деятельность различных управляемых объектов осуществляется государством с помощью широкого набора функций управления.
- ◆ Прежде всего государство обеспечивает институционально-правовую основу деятельности различных субъектов социально-экономических отношений, устанавливая правила игры. Это касается определения прав и форм собственности, условий заключения и выполнения контрактов, взаимоотношений профсоюзов и нанимателей и т.д.

- ◆ Институт собственности представляет собой важнейший инструмент формирования богатства, хозяйственного использования ресурсов и обеспечения социального благополучия. Относительная неэффективность экономики России, во многом объясняются недостаточностью инструментов собственности и неумелой организацией управления объектами права собственности.
  - ◆ Поэтому в сложившейся ситуации государственная политика управления отношениями собственности представляет особое значение. От нее зависит будущая модель ведения хозяйства, в которой структура форм собственности, объем государственного (муниципального) сектора, решение социальных вопросов, экономические функции государства и механизмы их осуществления должны способствовать прогрессивному развитию общества.

При анализе форм собственности приходится сталкиваться с различными подходами, отсутствием единой терминологии, смешением базовых понятий. Это такие формы собственности, как:

**общенародная, государственная, муниципальная, общественная,** воспринимаются отдельными авторами как синонимы, другими - как разные понятия. То же самое относится и к понятиям:

**индивидуальная, частная, личная собственность.**

# Виды собственности

- ◆ частная собственность
- ◆ общественная собственность
- ◆ государственная и муниципальная собственность

# Частная собственность

- ◆ Самым существенным признаком частной собственности в классической, исторической форме является то, что в качестве ее субъекта выступает отдельный человек, свободный гражданин, который осуществляет наиболее полную власть над принадлежащими ему вещами, образующими в совокупности его имущество или объекты собственности.

# государственная и муниципальная собственность

- ◆ Расчленение этих общественных по своей природе форм собственности на государственную и муниципальную обусловлено скорее политическими и социальными, чем экономическими факторами.
- ◆ Выделение муниципальной формы собственности позволяет приблизить управление к объектам, с использованием которых тесно связаны повседневные нужды граждан, и повысить уровень непосредственного участия населения в управлении такими объектами.

# Государственная и муниципальная собственность в Федерациях делятся на три группы:

- государственная федеральная собственность (собственность государства - Федерации);
- государственная собственность субъектов федерации (субфедеральная собственность);
- муниципальная собственность, находящаяся в ведении местных органов управления.



# Европейская Хартия МСУ

Гарантии МСУ предполагают определенный уровень суверенитета:

- Самостоятельность в вопросах принятия правовых норм (положений, уставов и пр.)
- Самостоятельность в решении вопросов при формировании органов (штатов) МСУ
- Самостоятельность в финансовых вопросах.


# Европейская Хартия МСУ

- ◆ В настоящее время наиболее существенным признаком МСУ в зарубежных странах является их универсальная выборность и самостоятельность в решении вопросов местного значения.

# Европейская Хартия МСУ

- ◆ Муниципальная собственность признается и защищается государством наравне с государственной, частной и иными формами собственности.
- ◆ В муниципальной собственности должно находиться только имущество, необходимое для выполнения полномочий органов МСУ как публичной власти.


# Муниципальная собственность

- ◆ Муниципальное имущество;
  - ◆ Муниципальные земли;
  - ◆ Природные ресурсы;
  - ◆ Муниципальные банки и другие финансово-кредитные организации;
  - ◆ Муниципальные предприятия и учреждения;
  - ◆ Местный бюджет и внебюджетные фонды;
  - ◆ Другое движимое и недвижимое имущество.
- 

- ◆ Органы МСУ от имени своей территории самостоятельно **ВЛАДЕЮТ, ПОЛЬЗУЮТСЯ, РАСПОРЯЖАЮТСЯ и УПРАВЛЯЮТ** муниципальным имуществом.

В соответствии с законом они вправе передавать имущество во временное пользование физическим или юридическим лицам, органам государственной власти и органам МСУ, отчуждать и совершать иные сделки.


# Модели управления собственностью

- ◆ Американская модель
  - ◆ Западноевропейская модель
  - ◆ Немецкая модель
  - ◆ Шведская модель
  - ◆ Японская модель
  - ◆ Южнокорейская модель
- 

# Американская модель


- ◆ Преобладание частной собственности с ориентацией на достижение личного успеха
- ◆ Государственное регулирование, направленное на поддержание экономического равновесия и стабильной рыночной конъюнктуры

# Американская модель


- ◆ Малый удельный вес госсобственности;
  - ◆ Поощрение предпринимательства
  - ◆ Дифференциация населения – социальное и имущественное неравенство
  - ◆ Приемлемый уровень жизни малообеспеченных групп населения
- 



# Западноевропейская модель

- ◆ Значительная часть государственного сектора экономики
  - ◆ Сильная система госрегулирования
  - ◆ Выделение государством ресурсов на социальные нужды
  - ◆ Делится на: западногерманскую, французскую и шведскую
- 


# Немецкая (западногерманская) модель

- ◆ Значительное влияние государства на экономику
  - ◆ Социальная направленность госполитики
  - ◆ Прогнозирование макропоказателей
  - ◆ Незначительное социально-имущественное различие
- 


# Шведская модель

- ◆ Сильная социальная политика, направленная на полное сокращение социального неравенства
- ◆ Развитые механизмы налогового регулирования
- ◆ Функциональная социализация: ф-я производства в руках частного бизнеса, социальная ф-я – у государства

# Французская модель

- ◆ Высокая роль государственного регулирования
  - ◆ Прямая предпринимательская деятельность государства
  - ◆ Государственное регулирование процессов накопления капитала
- 
- A stylized, layered mountain range graphic in shades of teal and blue, located in the bottom right corner of the slide.

# Японская модель

- ◆ Высокое национальное самосознание, приоритет интересов населения над интересами личности
  - ◆ Высокая роль государства в эк. процессах
  - ◆ Социальная направленность
  - ◆ Незначительные социально-имущественные различия
- 

# Южнокорейская

- ◆ Значительная роль государства
- ◆ Содействие развитию крупных корпораций с целью мировой конкурентоспособности (стимулирование экспорта, ограничение импорта)
- ◆ Гос. планирование и госконтроль в кредитно-финансовой сфере

# Изменение соотношения государственного и частного сектора в экономике возможно за счет:


- ◆ Приватизации/ Реприватизации
- ◆ Национализации/Денационализации
- ◆ Либерализации рынков
- ◆ Коммерциализации гос.предприятий
- ◆ Деприватизации
- ◆ Экпроприации и пр.

# ПРИВАТИЗАЦИЯ

В западноевропейских странах встречаются формулировки, означающие:

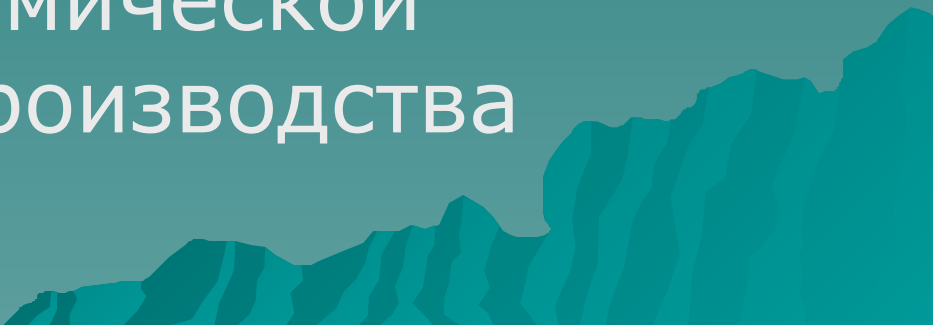
- ◆ Переход прав собственности от государства к частным лицам или смену государственной собственности на частную (в США);
- ◆ Делегирование прав по распоряжению госимущества;
- ◆ Полную продажу госпредприятия частным лицам;
- ◆ Продажу лишь части активов.



- ◆ Великобритания - участие государства не ниже 50%
  - ◆ США – долгосрочная стратегия расширения частного сектора экономики (сокращение общественного)
  - ◆ В мире нет ни одной страны, где бы государство не участвовало в экономике
  - ◆ Преобладание гос. собственности ведет к монополии государства, что пагубно сказывается на экономике (препятствует развитию рынка)
- 

**Приватизация** – это длительный системообразующий процесс формирования новых институтов собственности (при постепенном самоустранении государства от функций управления отношениями собственности) и создания новых экономических и правовых механизмов, а также институциональных структур, без которых невозможна эффективная реализация института частной собственности.

# Цели приватизации

- ◆ Развитие рынка
  - ◆ Сокращение задолженностей госсектора
  - ◆ Стимулирование предпринимательства
  - ◆ Формирование мелких и средних собственников
  - ◆ Повышение экономической эффективности производства
- 

# Методы приватизации

- ◆ Бесплатная передача собственности
- ◆ Выкуп на льготных условиях
- ◆ Продажа акций
- ◆ Продажа части активов
- ◆ Продажа объектов собственности государства с аукциона


# Этапы приватизации

1. Ваучерный, радикальный этап приватизации
2. Денежный этап приватизации
3. Рационализация отношений присвоения (деприватизация, национализация)


# Разгосударствление

- ◆ Совокупность мер по преобразованию государственной собственности
- ◆ Приватизация – разновидность разгосударствления
- ◆ Снятие с государства хозяйственных функций, уменьшение масштабов госпредпринимательства

# Способы разгосударствления


- ◆ Либерализация
  - ◆ Коммерционализация (коммерциализация)
  - ◆ Расширение сферы смешанных предприятий (государственно-частных)
  - ◆ Денационализация
- 

# Либерализация

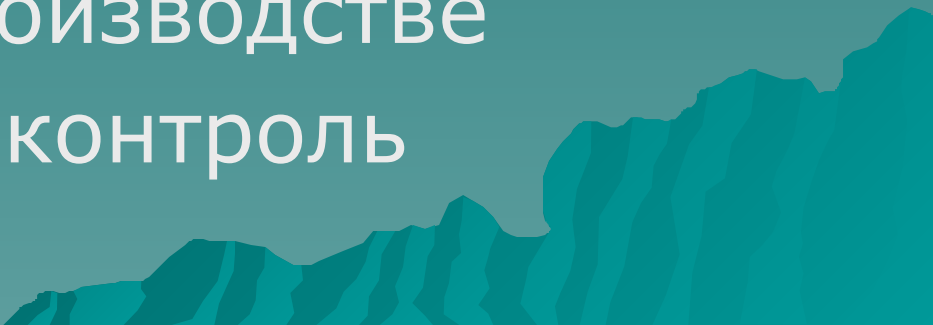
- ◆ Расширение возможностей частного бизнеса в сферах государственной монополии
  - ◆ Снятие барьеров, запретов, расширение доступа иностранного капитала
  - ◆ Более свободные рыночные условия
- 



# Коммерциализация

- ◆ Перевод госпредприятий на хозрасчет
  - ◆ Вывод их на рынок (прекращается бюджетное финансирование, льготное налогообложение и пр.)
  - ◆ Госсектор не сокращается
  - ◆ Сокращаются бюджетные расходы
- 

# Создание смешанных предприятий

- ◆ Участие государства и субъектов иных форм собственности
  - ◆ Льготное кредитование и налогообложение
  - ◆ Создание предприятий с участием иностранного капитала
  - ◆ Участие государства в отечественном производстве
  - ◆ Государственный контроль
- 

# Денационализация

- ◆ процесс, противоположный национализации: передача государственного имущества (промышленных предприятий, банков, земельных участков, акций и т.п.) в собственность частным лицам. Проводится обычно путем продажи. При этом бывшим собственникам может быть предоставлено преимущественное право на покупку.

# Денационализация

- ◆ Отличается от приватизации тем, что собственность государства переходит в разряд смешанной (коллективной, корпоративной)

# Деприватизация

- ◆ 1) действие, противоположное приватизации;
- ◆ 2) возвращение бывшему собственнику или его наследникам ранее отчужденной собственности.
- ◆ В международной практике такая процедура известна под названием «реституция» (возврат).

# Реприватизация

- ◆ то же самое, что и приватизация
- ◆ приватизация имущества,  
ранее изъятого  
из частной собственности,  
т.е. муниципализированного или  
национализированного  
(денационализация).

# Национализация

- ◆ Огосударствление частной собственности, передача объектов собственности государству.
- ◆ Резолюция Генеральной Ассамблеи ООН «О праве свободной эксплуатации естественных благ и ресурсов»
- ◆ Регулируется законодательством или договорными обязательствами (иностранные инвесторы)

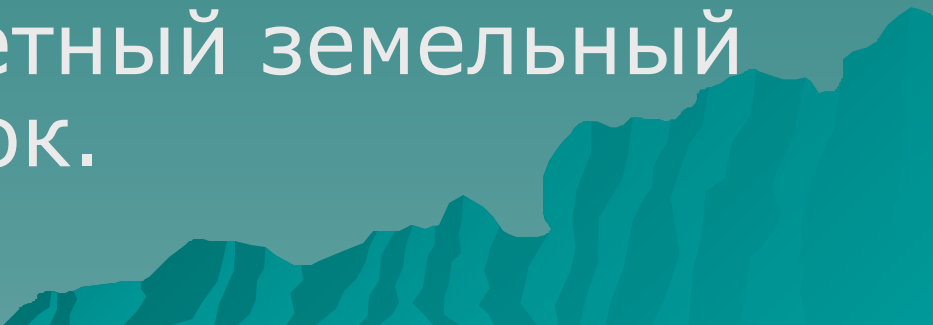
# Экспроприация

- ◆ Насильственное изъятие объектов собственности в пользу государства
- ◆ Юридическая экспроприация — принудительное безвозмездное (КОНФИСКАЦИЯ) или оплачиваемое (РЕКВИЗИЦИЯ) отчуждение имущества, производимое государственными органами.



# ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ



- ◆ Земля – природный объект, важнейший вид и составная часть недвижимости.
  - ◆ Это объект, созданный природой, а также средство производства, пространственный базис.
  - ◆ Как объект недвижимости определяется в том случае, когда определен конкретный земельный массив или участок.
- 

# Свойства земли как объекта недвижимости:

- ◆ Пространственная ограниченность;
- ◆ Невозможность перемещения без существенного нарушения характеристик;
- ◆ Условие для любой хозяйственной или общественной деятельности;
- ◆ Производительная способность;
- ◆ Повышение ценности при изменении целевого назначения;
- ◆ Повышение качества при рациональном использовании.


# Уникальное свойство земли:

- ◆ СПОСОБНОСТЬ С ПОМОЩЬЮ ПРИРОДНЫХ СИЛ ПРОИЗВОДИТЬ В МАССОВОМ ПОРЯДКЕ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННУЮ И ДРУГУЮ СЫРЬЕВУЮ ПРОДУКЦИЮ.



- ◆ Земельный участок, находящийся в пользовании физического или юридического лица или группы лиц, имеющий конкретные границы и месторасположение – это **землевладение.**
- ◆ Этим понятием определяется объем правомочий на землю и процесс использования (собственность, владение и пользование)

# Земля как объект собственности характеризуется:

- ◆ СОЦИАЛЬНЫМИ И ЭКОНОМИЧЕСКИМИ ПАРАМЕТРАМИ
  - ◆ РАЗМЕРАМИ
  - ◆ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕМ:  
УДАЛЕННОСТЬЮ ОТ ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ,  
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЦЕНТРОВ ВЛИЯНИЯ, НАЛИЧИЕМ ДОРОГ И ПР.
- 

# ПРИРОДНО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ СВОЙСТВА ЗЕМЛИ

- ◆ КОНТУРНОСТЬ
- ◆ РЕЛЬЕФ
- ◆ ГЕОЛОГИЯ
- ◆ ПОЧВЫ



# ДЛЯ ГОСУДАРСТВА ЗЕМЛЯ – ЭТО РЕСУРС, ВЫСТУПАЮЩИЙ КАК:

- ◆ СРЕДА ПРОЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ
- ◆ ОСНОВА ФОРМИРОВАНИЯ УСЛОВИЙ ЖИЗНИ
- ◆ БАЗА ДЛЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, СВЯЗАННОЙ С ФУНКЦИОНИРОВАНИЕМ И РАЗВИТИЕМ ТЕРРИТОРИИ;
- ◆ ИСТОЧНИК ФОРМИРОВАНИЯ ДОХОДНОЙ ЧАСТИ БЮДЖЕТА;
- ◆ ОСНОВА ДЛЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ;
- ◆ ОБЪЕКТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ И ВЗИМАНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ.




# Земельная политика направлена на:

- ◆ Рациональное использование земли;
- ◆ Сохранение и улучшение среды проживания населения через реализацию системы экономических и организационно-административных решений в области землепользования.

# Экономические регуляторы земельных отношений:

- ◆ АРЕНДНАЯ ПЛАТА
- ◆ РЫНОЧНАЯ ЦЕНА ЗЕМЛИ
- ◆ ЗАЛОГОВАЯ ЦЕНА ЗЕМЛИ
- ◆ КОМПЕНСАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ ПРИ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬ
- ◆ ПЛАТЕЖИ ЗА ПОВЫШЕНИЕ КАЧЕСТВА ЗЕМЛИ
- ◆ ШТРАФНЫЕ ПЛАТЕЖИ ЗА ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ УЩЕРБ
- ◆ НАЛОГОВОЕ ОБЛОЖЕНИЕ
- ◆ ПЛАТА ЗА ПРАВО АРЕНДЫ.

- ◆ В качестве дохода от использования земельных ресурсов рассматривается рента.
  - ◆ Рента - устойчивый доход, прямо не связанный с предпринимательской деятельностью.
  - ◆ Земельная рента имеет свои отличительные особенности.
- 

# *Земельная рента -это*

- ◆ форма экономической реализации собственности на землю. В ее составе различают
- ◆ дифференциальную,
- ◆ абсолютную и
- ◆ монопольную ренту.

# *Дифференциальная (разностная) рента*

- ◆ возникает на основе монополии на землю как объект хозяйствования, ибо каждый предприниматель получает в свое распоряжение конкретный, ограниченный в натуре участок.

- ◆ С увеличением спроса на сельскохозяйственную продукцию в хозяйственный оборот вовлекаются худшие участки земли, с которых получают обычную прибыль, а на средних и лучших - более высокую. Дополнительная прибыль и превращается затем в дифференциальную ренту.

# *Монопольная земельная рента*

- ◆ образуется на землях исключительного качества, на которых возможно производство редких по своим потребительским свойствам видов сельскохозяйственной продукции. Например, южная или приморская зона имеет земли, пригодные для возделывания субтропических культур и чая, особых лекарственных трав.

- ◆ Наличие частной собственности на землю обуславливает возникновение *абсолютной ренты* как части прибавочной стоимости, присваиваемой государством и другими землевладельцами в силу монополии собственности на землю.



- ◆ По причине земель лучших и средних по качеству и месторасположению, цены определяются условиями производства на худших участках, т. е. эти цены больше общей цены производства. Получаемая разница между стоимостью и ценой производства (добавочная прибыль) должна передаваться в форме **абсолютной ренты** государству и другим собственникам земли.

- ◆ Муниципалитет имеет право переводить имущество, находящееся в хозяйственном ведении одного из МП, в другое или осуществлять его продажу.
- ◆ Распоряжение имуществом МП – мощный фактор, влияющий на эффективность предприятия и действенный способ управлять им.

- ◆ За земельные участки, находящиеся в собственности, пожизненном наследуемом владении, бессрочном (постоянном) пользовании, взимается **земельный налог**, а за арендуемые участки - **арендная плата**.

# *Земельный налог*

- ◆ выражает отношения между обществом и земельным собственником по поводу владения землей как государственного и общественного достояния, арендная плата за землю.
- ◆ Ставки земельного налога должны отражать единый процесс рентообразования, т. е. устанавливаться с учетом дифференциальной, абсолютной и монопольной земельной ренты и их рентообразующих факторов.

# *Арендная плата*

- ◆ это отражение отношений по поводу использования земельных угодий между собственниками земли и арендаторами, устанавливаемая за объект недвижимого имущества,

# *Арендная плата*

- ◆ включает, как минимум, три составные части:
- ◆ земельную ренту,
- ◆ амортизацию капитала, вложенного в здания и сооружения, а также
- ◆ процент за пользование капиталом

- ◆ Сделки с земельными участками, сделки с квартирами, любые сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации прав на объект недвижимости. Сделки с земельными участками не подлежат регистрации без предоставления в орган государственной регистрации прав кадастрового паспорта земельного участка.

# Разновидности учета земли: зарубежный опыт

- ◆ - поземельные книги
- ◆ - регистрация титула
- ◆ - кадастр.



# *Поземельная книга*

- ◆ представляет собой реестр с занесенными туда земельными участками.
- ◆ Отличается от кадастра, что включает в себя:
  - ◆ Данные о владельце
  - ◆ Данные о земельном участке
  - ◆ Экономические данные (цена, банковские операции, аренда и пр.)

# Регистрация титула собственности

- ◆ подробное изучение и тщательное описание объекта и формирование на основе этого юридически действенного титула собственности.

- ◆ Описание объекта должно включать в себя: юридическую историю, топографию, физические характеристики и свойства. Государство гарантирует законность титула (право на объект собственности) и оформляет его при передаче прав новому собственнику

# *Государственный кадастровый учёт*

- ◆ описание и индивидуализация в едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки.

- ◆ Государственный кадастровый учёт земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.

# Кадастровая карта

- ◆ представляет собой карту, которая показывает границы и право собственности на земельные участки.
- ◆ Некоторые кадастровые карты содержат дополнительную информацию: наименования участков, номера свидетельства о собственности, информацию об обслуживающих организациях, а также площади кадастровых участков.

# Кадастр содержит:

- ◆ сведения о лице, приобретающем право на земельный участок;
- ◆ описание земельного участка (категория земель, цель использования, виды угодий, площадь, доля в общем владении, границы, кадастровый номер и другие характеристики);
- ◆ решения уполномоченных органов о включении земельного участка в зону отчуждения для государственных нужд.

- ◆ сведения об условиях договора о предоставлении земельного участка, о сервитутах, об ограничениях и обременениях в его использовании;
- ◆ сведения о совершенных сделках и иных действиях по распоряжению земельным участком;
- ◆ сведения о наложении запрета на совершение сделок с земельным участком; и др.



- ◆ Поземельные книги – Германия, Австрия
  - ◆ Регистрация титула – Канада, Австралия, Новая Зеландия
  - ◆ Кадастр – Франция, США, Великобритания, РФ
- 