

**Б.М. Бедин, Д.С. Выходцев**

## **ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ, НАХОДЯЩЕЙСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

Данная статья посвящена изучению особенностей управления недвижимостью, находящейся в государственной собственности. Рассматриваются вопросы, связанные с правовым регулированием управления государственной недвижимостью, а также организационными и экономическими аспектами этого процесса.

*Ключевые слова:* управление недвижимостью, государственная собственность, правовые аспекты, организационные аспекты, экономические аспекты.

**B.M. Bedin, D.S. Vykhodtsev**

## **PECULIARITIES OF THE MANAGEMENT OF REAL ESTATE UNDER STATE OWNERSHIP**

This abstract is dedicated to the study of the peculiarities of managing real estate that is in state ownership. The paper examines legal, organizational and economic aspect of this field.

*Keywords:* integrated development of territories, engineering infrastructure; social infrastructure, housing stock, housing affordability.

Управление недвижимостью, находящейся в государственной собственности, имеет свои особенности, которые связаны с правовыми, организационными и экономическими аспектами.

Правовые аспекты включают в себя регулирование законодательством процесса управления государственной недвижимостью, а также определение основных принципов и правил управления, таких как эффективность, прозрачность, ответственность и т.д.

Организационные аспекты включают в себя функции и задачи управляющих органов, такие как оценка, учет и инвентаризация государственной недвижимости, ее эксплуатация и обслуживание, защита и т.д. Также важны особенности организации управления на разных уровнях власти — федеральном, региональном и муниципальном [1, с. 208].

Экономические аспекты связаны с источниками доходов от использования государственной недвижимости, таких как аренда, продажа прав на использование и т.д. Также важны особенности бюджетного финансирования в этой области.

Кроме того, важно учитывать социальные аспекты управления государственной недвижимостью, такие как доступность для населения, сохранение исторических и культурных ценностей, учет интересов различных групп населения и т.д.

Важным элементом управления государственной недвижимостью является ее оценка и учет. Оценка государственной недвижимости проводится для определения ее рыночной стоимости, что позволяет правильно оценивать доходы от использования и принимать решения о продаже или аренде [2, с. 27].

Учет государственной недвижимости включает в себя ее инвентаризацию, учет движения объектов и контроль за их сохранностью.

Одним из ключевых элементов управления государственной недвижимостью является ее эксплуатация и обслуживание. Это включает в себя ремонт и техническое обслуживание зданий и сооружений, обеспечение безопасности объектов, управление коммунальными службами и т.д.

Важным аспектом управления государственной недвижимостью является также защита прав на ее использование. Это включает в себя контроль за соблюдением договорных обязательств арендаторов и других пользователей, а также защиту прав на объекты недвижимости от незаконного захвата и использования [3, с. 12].

Из всего вышесказанного можно выделить пять основных особенностей государственного управления недвижимостью.

Первая особенность — высокая степень ответственности за сохранность и использование недвижимости. При управлении государственной недвижимостью необходимо соблюдать все нормы и правила, установленные законодательством. Нарушение этих правил может привести к уголовной ответственности.

Вторая особенность — это необходимость соблюдения процедур при проведении торгов, аукционов и других мероприятий по продаже или аренде недвижимости [4, с. 52], что требует от управляющей компании знания законодательства и опыта работы с аналогичными процедурами.

Третья особенность заключается в необходимости поддержания надлежащего состояния недвижимости. Государственная недвижимость должна соответствовать высоким стандартам качества и безопасности, поэтому управляющей компании следует проводить регулярный технический осмотр и обслуживание объектов недвижимости.

Четвертая особенность — это необходимость проведения мероприятий по экономии ресурсов. Государственная недвижимость должна использоваться с максимальной эффективностью, чтобы избежать излишних расходов бюджета. Поэтому управляющая компания должна разрабатывать эффективные планы использования ресурсов, таких как электроэнергия, вода и топливо.

Пятая особенность — необходимость соблюдения прозрачности и открытости при проведении всех мероприятий по управлению государственной недвижимостью. Это требует от управляющей компании публикации отчетов о своей деятельности, проведении конкурсов и торгов, а также описания всех процессов управления недвижимостью.

Стоит также упомянуть способы эффективного управления государственной недвижимостью.

Первый способ подразумевает создание специального подразделения в правительстве, которое будет заниматься управлением государственной недвижимостью, что позволит снизить риски нарушения законодательства и обеспечить более эффективное использование ресурсов.

Второй способ — привлечение профессиональных управляющих компаний для выполнения задач по управлению государственной недвижимостью. Это позволит обеспечить высокий уровень профессионализма и эффективности в управлении недвижимостью [5, с. 179].

Третий способ заключается в использовании современных информационных технологий для автоматизации процессов управления государственной недвижимостью. Это позволит повысить эффективность работы и снизить затраты на управление недвижимостью.

В целом управление недвижимостью, находящейся в государственной собственности, требует комплексного подхода с учетом правовых, организационных и экономических аспектов. Результаты исследований в этой области могут быть использованы при разработке стратегий и программ управления государственной недвижимостью и принятии решений в этой области, которые, в свою очередь, позволят обеспечить максимальную эффективность и экономическую выгоду от использования государственной недвижимости.

### Список использованных источников

1. Трофимов А.А. Основы управления недвижимостью, находящейся в государственной собственности / А.А. Трофимов. — Москва : Юрист, 1998.

2. Савельева Г.Н. Управление недвижимостью в государственной собственности: теория и практика / Г.Н. Савельева, А.В. Баранова. — Москва : Юрист, 2007.

3. Баранова А.В. Управление недвижимостью в государственной собственности : учеб.-метод. пособие / А.В. Баранова, Г.Н. Савельева. — Москва : Рудник, 2010.

4. Куликова Н.В. Правовые аспекты управления недвижимостью, находящейся в государственной собственности / Н.В. Куликова, Н.В. Смирнов. — Москва : Юрид. информ. агентство, 2013.

5. Наумова Е.А. Управление недвижимостью, находящейся в государственной собственности : учеб.-метод. пособие / Е.А. Наумова, О.А. Смирнова. — 2-е изд., стер. — Москва : Юрайт, 2016.

### Информация об авторах

*Бедин Борис Михайлович* — кандидат экономических наук, доцент, кафедры экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: borisbedin@gmail.com.

*Выходцев Дмитрий Сергеевич* — магистрант, кафедры экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: foks.11@bk.ru.

### Authors

*Bedin Boris Mikhailovich* — Ph.D. in Economics, Associate Professor, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: BedinBM@bgu.ru.

*Vykhodtsev Dmitry Sergeevich* — Master's Student, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: foks.11@bk.ru.