

# УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



МИНИСТР ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Фарит Рафикович Газизулин

Первые серьезные шаги в реформировании системы управления государственным имуществом стали реальностью – Правительство Российской Федерации постановлением от 9 сентября 1999 года № 1024 одобрило Концепцию управления государственным имуществом и приватизации в Российской Федерации.

Мы считаем, что 9 сентября 1999 года произошел переход к качественно новому этапу в управлении государственным сектором экономики. И заслуга в этом не только Мингосимущества России. Без той конструктивной работы по доработке проекта Концепции, которая была проведена совместно с отраслевыми министерствами и ведомствами на этапе ее согласования, без учета мнений органов по управлению государственным имуществом субъектов Российской Федерации Концепция не приняла бы вид программного документа в сфере управления государственным имуществом. Теперь первоочередной становится иная задача – реализовать на практике положения одобренной Концепции по реформированию системы управления. Эта задача, на наш взгляд, более сложная. Ее необходимо решить не останавливаясь, а наоборот, увеличивая достигнутые ранее темпы, обеспечив не в далекой перспективе, а уже завтра существенное повышение эффективности использования государственной собственности. Мы прекрасно понимаем, что кардинальное повышение эффективности государственного сектора экономики возможно только при общем объединении усилий министерств и ведомств, законодательной и исполнительной власти, губернаторов и органов региональной власти, директорского корпуса, представителей государства в акционерных обществах, инвестиционных и финансовых консультантов, профессионалов в сфере оценочной деятельности, научной общественности.

Поэтому, обращаясь к читателям Федерального справочника, хотелось бы поделиться нашим видением проблем, решение которых имеет первоочередное значение после принятия Кон-

цепции управления, позволит определить ближайшие и стратегические задачи по реализации положений Концепции, а также конкретные механизмы, способные обеспечить методологическую, нормативно-правовую и организационную поддержку их беспромеделительного решения.

Одобрение Правительством Российской Федерации Концепции управления придает силы для дальнейшей работы. Мы понимаем, что путь кардинального реформирования системы управления госсобственностью выбран нами верно. Вместе с тем нам совершенно ясно, что мы находимся только в начале этого пути. Впереди сложная, кропотливая организационная работа.

Прежде всего она включает в себя скорейшее закрепление положений Концепции в нормативных правовых актах Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, федеральных органов исполнительной власти. Таких документов в Концепции предусмотрено около тридцати.

Но все-таки основной стержень работы по реформированию системы управления – это работа практическая, организационная по всей вертикали исполнительной власти.

Построение эффективно функционирующей системы управления государственным имуществом включает в себя:

- создание многоуровневого алгоритма управления всеми объектами государственной собственности;
- четкое распределение функций по управлению государственным имуществом между федеральными органами исполнительной власти;
- создание налаженной системы сбора, обработки, анализа и хранения информации о состоянии объектов государственной собственности;
- обеспечение своевременного принятия управленческих решений.

Только такой комплексный подход к построению системы управления государственным имуществом имеет сегодня право на жизнь. Именно он и является нашим ключевым приоритетом.

Для формирования детального представления о мерах по реформированию системы управления государственным имуществом хотелось бы последовательно остановиться на управлении в разрезе трех основных элементов государственной собственности, а именно:

- федеральные государственные унитарные предприятия и учреждения;
- пакеты акций, находящиеся в федеральной собственности;
- федеральная недвижимость.

## Государственные унитарные предприятия и учреждения

В настоящее время в Российской Федерации насчитывается более 13 тысяч федеральных государственных унитарных предприятий и более 23 тысяч государственных учреждений.

Мы убеждены, что такое количество предприятий не соответствует возможностям и потребностям государства.

Мы считаем, что для решения этой проблемы Мингосимуществу России и отраслевым министерствам и ведомствам необходимо проанализировать деятельность всех предприятий, после чего провести их преобразование в открытые акционерные общества, либо в казенные предприятия. При этом оставить в форме государственных унитарных предприятий, по нашему мнению, необходимо только предприятия, реализующие государственные задачи, которые не могут быть решены хозяйствующими субъектами иной организационно-правовой формы.

Мы считаем обоснованным существование хозяйствующего субъекта в форме государственного унитарного предприятия или учреждения, если указанный субъект:

- использует имущество, запрещенное к приватизации, в том числе имущество, необходимое для обеспечения национальной безопасности государства;
- осуществляет деятельность, направленную на решение социальной задачи по реализации определенных товаров и услуг по минимальным ценам путем ограничения прибыльности;



- осуществляет эксклюзивную разработку и изготовление отдельных видов продукции, находящейся в сфере национальных интересов Российской Федерации и обеспечивающей национальную безопасность;
- производит отдельные виды продукции, изъятые или ограниченные в гражданском обороте;
- осуществляет отдельные дотируемые виды деятельности, ведет убыточные производства;
- осуществляет научную и научно-техническую деятельность в отраслях, связанных с обеспечением национальной безопасности.

В результате анализа работы всех действующих в настоящее время государственных предприятий должен быть сделан один из следующих выводов:

- либо оставить предприятие в прежней форме, при необходимости подкорректировав цель его деятельности;
- либо поставить перед Правительством Российской Федерации вопрос о его реорганизации, в том числе путем преобразования в акционерное общество, приватизации, реструктуризации, передачи в собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность и даже при необходимости – его ликвидации.

В итоге максимальное количество федеральных государственных унитарных предприятий не должно превышать 1000–1500.

Хочу отметить, что реорганизация предприятий – вопрос не простой и даже болезненный.

Пожалуй, одна из основных проблем управления состоит в том, что функции по управлению государственными унитарными предприятиями оказались размытыми между органами по управлению имуществом и отраслевыми министерствами и ведомствами. Произошло это «де-юре» путем многочисленных отраслевых поправок к действующему законодательству, принятых под давлением заинтересованных министерств и ведомств, а «де-факто» реализуется прямым превышением установленных полномочий и игнорированием установленных норм.

Необходимо обозначить функции различных органов исполнительной власти в сфере управления государственными предприятиями.

Отраслевые министерства и ведомства должны проводить государственную политику в своей отрасли, определять и развивать ее приоритетные направления, осуществлять деятельность, направленную на удовлетворение потребностей экономики в продукции данной отрасли.

К задачам же органов по управлению имуществом должны относиться вопросы управления и распоряжения объектами федеральной собственности, а также контроль за деятельностью государственных унитарных предприятий и учреждений по эффективному распоряжению и использованию закрепленного за ними федерального имущества.

Большой недостаток существующей системы управления состоит и в том, что практически отсутствует мониторинг результатов финансово-хозяйственной деятельности государственных унитарных предприятий. Не определены цели деятельности каждого государственного унитарного предприятия.

Нет мониторинга – нет обратной связи. Отсутствует обратная связь – не может быть эффективного управления.

Мы предлагаем создать реестр экономической эффективности деятельности предприятий, с использованием которого осуществлять мониторинг результатов деятельности предприятий, оценивать соответствие планируемых и фактически достигнутых величин основных экономических показателей.

Мы полагаем, что отраслевым министерствам и ведомствам ежегодно необходимо:

- осуществлять проверку и анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятий с привлечением при необходимости аудиторских организаций за счет средств проверяемых предприятий;
- утверждать величины основных экономических показателей;
- осуществлять контроль за фактически достигнутыми величинами основных экономических показателей.



Необходимо внедрить систему обязательного ежегодного аудита предприятий, а также новый порядок и форму отчетности руководителей предприятий, что позволит получать комплексную информацию о финансово-экономическом положении предприятия.

Еще одна важная проблема – отсутствуют неналоговые доходы федерального бюджета от деятельности предприятий. А ведь финансово-экономические возможности у многих предприятий для этого имеются.

Мы полагаем, что отраслевые министерства и ведомства должны ежегодно определять для каждого предприятия по согласованию с Мингосимуществом России долю прибыли предприятия, подлежащую перечислению в федеральный бюджет, а также ежеквартально осуществлять контроль за ее перечислением.

Учредительные документы более чем 80 % федеральных государственных унитарных предприятий не соответствуют Гражданскому кодексу Российской Федерации. Есть немало предприятий, форма которых вообще не предусмотрена законом. При этом они зарегистрированы и ежеквартально сдают отчеты о своей деятельности в контролирующие органы. Большая доля вины в этом лежит на федеральных органах исполнительной власти.

Мы намерены добиваться того, чтобы руководители предприятий привели уставы предприятий в соответствие с утвержденным Мингосимуществом России примерным уставом, согласовали их с Мингосимуществом России и представили на утверждение в отраслевые министерства и ведомства. И эту работу необходимо сделать как можно скорее. В решении этого вопроса надеемся на поддержку со стороны отраслевых министерств и ведомств.

Аналогичная проблема с контрактами руководителей. Не заключены контракты с руководителями более чем 50 % предприятий, где бы жестко устанавливались все необходимые требования, соответствующие интересам государства. Нет контракта, четко регламентирующего ответственность руководителя, – не будет необходимого уровня управляемости.

Мы полагаем, что отраслевым министерствам и ведомствам по согласованию с Мингосимуществом России необходимо заключить контракты с руководителями предприятий в соответствии с примерным контрактом, утвержденным Мингосимуществом России. И эту работу также необходимо провести незамедлительно.

Еще одна важная проблема – недопустимо низкий уровень квалификации значительной части руководителей предприятий.

Очень важно в течение ближайшего года провести аттестацию руководителей предприятий. В дальнейшем аттестацию необходимо, по нашему мнению, проводить один раз в два года. В случае, если руководитель не прошел аттестацию, расторгать с ним трудовой контракт. Новых руководителей назначать, как правило, на конкурсной основе. При этом кандидат на должность руководителя должен представлять свои предложения о программе деятельности предприятия по достижению поставленных перед ним целей.

Важной проблемой управления государственными предприятиями является то, что предусмотренный действующим законодательством институт права хозяйственного ведения имеет ряд специфических свойств. Субъекту этого права предоставлен широкий круг полномочий, которые осуществляются руководителем предприятия, а круг полномочий собственника в отношении имущества крайне ограничен.

В силу этого руководители предприятий фактически имеют абсолютные права в распоряжении государственным имуществом, включая денежные средства. Такое положение дел, если их оценивать с точки зрения интересов государства, имеет существенные негативные последствия.

В этих условиях большинство министерств и ведомств практически самоустранились от анализа состояния, планирования и организации деятельности, осуществления контроля подведомственных им предприятий и учреждений. Имеют даже место факты, когда в отдельных федеральных органах исполнительной власти отсутствует утвержденный перечень подведомственных им предприятий, информация о состоянии дел на предприятиях не запрашивается и не поступает, не говоря уже об ее анализе, обобщении и принятии решений, необходимых для управления государственными предприятиями. Не осуществляется контроль за деятельностью руководителей федеральных государственных унитарных предприятий.



Пользуясь пассивностью министерств, руководители государственных унитарных предприятий бесконтрольно управляют финансовыми потоками этих предприятий, направляя их на цели, никак не связанные с заявленными в уставах, а механизм, обеспечивающий направление этих средств в федеральный бюджет, отсутствует.

Распространенным явлением стал перевод части финансовых потоков государственных унитарных предприятий в фирмы-спутники, создаваемые с целью изменения направления таких потоков. На местах им даже придумали ласковое название – «боковичок». Обычно они создаются под предлогом необходимости реконструктуризации бизнеса, развития системы реализации продукции, а чаще вообще без всяких обоснований. Излишне говорить, что организационно-правовые формы таких спутников не имеют ничего общего с государственным предприятием, а их доходы поступают отнюдь не в федеральный бюджет.

Другая реалья наших дней – заключение государственными унитарными предприятиями сделок, в которых имеется заинтересованность руководства предприятия. Из-за сложности вопроса анализом по выявлению подобных сделок сегодня практически никто не занимается, и они становятся известны, как правило, в силу обстоятельств криминального характера.

В нарушение установленного законом порядка государственные предприятия нередко самостоятельно распоряжаются федеральным имуществом, что является крайне опасным социальным явлением и требует принятия самых решительных действий как отраслевых, так и правоохранительных органов.

Анализ деятельности государственных предприятий, проводимый Мингосимуществом России независимо от отраслевых органов министерств и ведомств, показывает, что арендаторы федеральной недвижимости на этих предприятиях зачастую не имеют надлежащим образом оформленных договоров и не перечисляют средства от сдачи помещений в аренду в федеральный бюджет. Выявлением и пресечением таких фактов, приносящих ощутимый убыток, пока занимаются крайне слабо, а многие отраслевые органы не занимаются вообще.

Характерно при этом, что балансодержатели площадей либо укрывают факты их сдачи в аренду, либо скрывают ее под видом договоров о совместной деятельности, предоставления услуг и др. При этом названные договоры, как правило, не имеют никакого отношения к совместной деятельности.

Потери бюджета при аренде федеральной собственности нередко возникают и в случаях, когда в договорах аренды арендная плата устанавливается ниже расценок, утвержденных Мингосимуществом России. Далеко не всегда такие договоры заключаются руководством предприятия бескорыстно. Явление так называемого «отката» или «черного нала», то есть наличных денежных средств, получаемых незаконно руководителем балансодержателя площадей за снижение арендной платы, прочно вошло в лексикон большинства наших руководителей и нередко используется, как обычная хозяйственная операция, на которую и внимания никто уже не обращает. Государство терпит по этой статье ощутимый убыток.

Перечисленные выше проблемы, связанные с фактически бесконтрольным использованием имущества государственных предприятий, требуют от нас обеспечить четкую регламентацию прав их руководителей по распоряжению закрепленным за предприятиями имуществом, а также денежными средствами предприятий.

Мы намерены существенно усилить контроль за распоряжением федеральным имуществом, закрепленным за предприятиями.

Считаем необходимым расторгать контракт с руководителем предприятия в случае нанесения предприятию или государству экономического ущерба.

По нашему мнению, отраслевые министерства также не должны стоять в стороне от решения перечисленных проблем. Мы полагаем, что необходимо расторгать контракты с руководителями предприятий в случае невыполнения предприятиями утвержденных основных экономических показателей, решений Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти.

Необходимо внедрить систему ответственности руководителей предприятий за сохранность федерального имущества (зданий, сооружений, оборудования и т.п.) и поддержание его в надлежащем состоянии.



Теперь о государственных учреждениях. Здесь по существу те же проблемы.

Ссылаясь на недостаток и отсутствие бюджетных средств, министерства и ведомства также мало внимания уделяют деятельности подведомственных учреждений, и последние зачастую остаются один на один со всеми проблемами.

Нередки случаи, когда деятельность государственных учреждений наносит прямой ущерб государству. Особую опасность представляет финансирование деятельности учреждений за счет привлечения кредитных ресурсов без согласования с собственником. Пользуясь неэффективностью существующего контроля, указанная практика укореняется и приобретает широкие масштабы. Федеральное имущество незаконно используется в качестве залога.

Имущество, выделенное учреждениям, часто используется не по назначению.

В связи с длительным отсутствием финансирования, использованием не по назначению амортизационных отчислений не осуществляется поддержание объектов недвижимости в надлежащем состоянии, происходит массовое обветшание и разрушение зданий и сооружений.

Органы исполнительной власти занимают, как правило, позицию стороннего наблюдателя – не организуют учет закрепленной за подведомственными учреждениями федеральной недвижимости, не обеспечивают контроль за проведением мероприятий по повышению эффективности его использования, а иногда – и не обращают внимания на незаконность отчуждения государственной собственности.

Мы твердо убеждены, что последовательная и жесткая реализация предлагаемых нами мероприятий позволит:

- сократить дотации на содержание убыточных предприятий, уменьшить число организаций, не делающих реальных шагов по приспособлению к условиям рынка;
- обеспечить переход предприятий не только к безубыточному функционированию, но и к прибыльной деятельности, с ориентацией не на дотации из бюджета, а на реальный платежеспособный спрос;
- сделать использование государственного имущества действительно эффективным настолько, насколько это возможно;
- наконец, обеспечить поступление в федеральный бюджет части прибыли от деятельности предприятий, оставшихся в собственности государства.

## Пакеты акций, находящиеся в федеральной собственности

В настоящее время Российская Федерация является участником (акционером) в 2500 акционерных обществах, в уставных капиталах которых ее доля превышает 25%. Всего Российская Федерация владеет акциями (долями в уставных капиталах) более чем в 3800 хозяйственных обществ. В отношении 580 акционерных обществ используется специальное право «Золотая акция». 847 пакетов акций закреплены в федеральной собственности.

Государство управляет принадлежащими ему акциями посредством назначения представителей государства в акционерных обществах. Их примерное число в настоящее время составляет 2000 человек. Из них – 92 % являются работниками отраслевых министерств и ведомств, их территориальных органов, 8% – работниками Мингосимущества России, Министерства Российской Федерации по антимонопольной политике и поддержке малого предпринимательства, Минфина России, Российского фонда федерального имущества. Привлечение профессиональных менеджеров к управлению государственными пакетами акций носит единичный характер.

Процесс управления федеральными пакетами акций сопряжен со множеством серьезных проблем.

Одной из причин возникновения таких проблем является несоответствие количества пакетов акций, находящихся в федеральной собственности, стратегическим целям и задачам государства, а также финансовым и кадровым возможностям органов государственной власти, осуществляющих управление.



Считаю одной из первостепенных задач Мингосимущества России провести совместно с отраслевыми органами исполнительной власти анализ целесообразности участия Российской Федерации в акционерных обществах, в которых имеется пакет акций государства, и обеспечить продажу излишних пакетов либо передачу их регионам.

Министерство проводит работу по согласованию с отраслевыми министерствами и ведомствами перечней акционерных обществ, подлежащих исключению из перечня «стратегических» обществ, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 17.07.98 № 784. Пакеты акций исключенных обществ будут приватизированы.

Приходится констатировать, что мониторинг результатов финансово-хозяйственной деятельности акционерных обществ практически не ведется. Не определены цели государства для каждого акционерного общества с государственным участием.

По аналогии с унитарными предприятиями предлагаем включать данные о результатах деятельности акционерных обществ в реестр экономической эффективности, оценивать соответствие планируемых и фактически достигнутых величин основных экономических показателей. Указанные положения нашли отражение в одобренной Правительством Российской Федерации Концепции и разрабатываемых в соответствии с ней проектах нормативных правовых актов.

Отраслевым министерствам и ведомствам ежегодно необходимо:

- утверждать основные экономические показатели для каждого акционерного общества с долей участия государства, включая размер дивидендов, подлежащих перечислению в федеральный бюджет;
- осуществлять контроль за фактически достигнутыми и планируемыми основными экономическими показателями;
- проводить проверку и анализ финансово-хозяйственной деятельности акционерных обществ.

Необходимо внедрить новую форму отчетности представителей Российской Федерации в акционерных обществах, позволяющую получать комплексную информацию о финансово-экономическом положении общества. Указанная форма уже утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 04.10.99 № 1116.

Учредительные документы некоторых акционерных обществ с государственным участием не соответствуют законодательству Российской Федерации. Есть примеры, когда такое несоответствие становится причиной конфликтных ситуаций, в том числе и при рассмотрении вопросов об исполнительном органе акционерного общества.

Считаем необходимым через представителей государства обеспечить в кратчайшие сроки приведение учредительных документов акционерных обществ с государственным участием в соответствие с законодательством.

В настоящее время эффективность функционирования института представителей Российской Федерации в органах управления акционерных обществ низкая.

Отсутствует практика привлечения профессиональных управляющих компаний в качестве представителей государства. 99% представителей – государственные служащие.

В случае, когда представителями государства являются государственные служащие, их имущественная ответственность несоизмерима с возможными потерями государства от их неквалифицированных или умышленных действий.

Зачастую число представителей государства в советах директоров акционерных обществ не соответствует размеру находящегося в собственности государства пакета акций. Есть случаи, когда при наличии контрольного пакета акций в собственности государства в совете директоров государство представляет 1–2 человека.

Существует практика, когда некоторые чиновники являются представителями государства сразу в нескольких акционерных обществах. Конечно же, в таком случае должное внимание каждому обществу не уделяется.

Случаются и просто недопустимые вещи, такие, как нарушение представителями государства полученных директив, касающихся порядка их голосования в органах управления акционерных обществ.



Уверен, положение изменится с выходом постановления о порядке назначения, избрания и деятельности представителей государства в органах управления акционерных обществ.

Отсутствует оценка профессиональных качеств представителей государства, их квалификации и подготовки с учетом специфики конкретного акционерного общества.

Необходимо коснуться проблемы финансирования расходов, связанных с деятельностью по управлению федеральными пакетами акций. Нередки случаи, когда представители государства не принимают участия в общих собраниях акционеров акционерных обществ, расположенных в отдаленных регионах, из-за отсутствия у министерств средств на командировки своих сотрудников.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.98 № 685 Минфин России поручено осуществлять указанное финансирование в размере не более 10% поступивших в федеральный бюджет дивидендов по акциям. Но, несмотря на это, в настоящее время Минфином России финансирование не производится. Мингосимущество России уже обращалось по этому поводу в Правительство Российской Федерации и в дальнейшем приложит все силы для решения этой проблемы.

Через институт представителей государства необходимо решать проблему задолженности обществ перед бюджетами всех уровней. В случае ее увеличения, а также иных неудовлетворительных показателей работы общества необходимо ставить вопрос об увольнении руководства акционерных обществ.

В разработанном Мингосимуществом России в развитие Концепции соответствующем постановлении Правительства Российской Федерации решена и проблема отчетности представителей государства. Строго регламентированы форма и порядок отчетности.

Коснусь деятельности представителей государства по обеспечению начисления акционерными обществами дивидендов по находящимся в федеральной собственности пакетам акций. Зачастую ее можно охарактеризовать как неудовлетворительную. Государственные доли в хозяйственных обществах должны приносить доход государству. Также должно происходить увеличение стоимости указанных пакетов акций. Исключения могут составлять лишь акционерные общества, участие в которых объясняется специфическими стратегическими интересами государства.

Считаем целесообразным введение в крупнейших акционерных обществах, производящих продукцию стратегического назначения, института специальных представителей государства, являющихся сотрудниками Мингосимущества России, для которых выполнение этих функций является основной деятельностью.

По нашему мнению, необходимо также образование межведомственной комиссии по контролю за эффективностью управления государственным имуществом во главе с Министром государственного имущества Российской Федерации. На заседаниях комиссии будем заслушивать руководителей и представителей государства в крупных акционерных обществах.

Не дожидаясь принятия всех нормативных правовых актов, предусмотренных Концепцией, Министерство уже сегодня активно решает проблемы, возникающие в процессе управления федеральными пакетами акций:

- принимает меры для созыва по инициативе представителей государства внеочередных собраний акционеров;
- при недостатке кандидатур предлагает для работы в советах директоров сотрудников своих территориальных органов и органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
- самостоятельно анализирует итоги финансово-хозяйственной деятельности акционерных обществ и дает представителям государства директивы по смещению неэффективно работающих руководителей акционерных обществ, часто преодолевая сопротивление отраслевых министерств;
- контролирует деятельность представителей государства в ревизионных комиссиях акционерных обществ;
- проводит отстранение от работы представителей государства, не справляющихся со своими обязанностями.





По итогам финансово-хозяйственной деятельности акционерных обществ представителями государства выносятся на голосование вопросы об освобождении от работы руководителей исполнительных органов акционерных обществ.

Теперь о доверительном управлении пакетами акций. Министерство считает этот механизм перспективным и привлекательным. Вместе с тем практика доверительного управления весьма неоднозначна. Есть и удачные примеры, но есть и случаи, когда доверительные управляющие доводят компанию и до внешнего управления.

Для того, чтобы доверительное управление стало действенным элементом системы управления федеральными пакетами акций, Министерство прежде всего намерено упростить процедуру передачи акций в доверительное управление. В соответствующие нормативные правовые акты будут вноситься изменения.

Вместе с тем Министерство считает одной из важнейших задач – задачу формирования рынка специализированных управляющих компаний. Необходимо установить критерии отбора таких компаний для выполнения функций по представлению интересов государства в акционерных обществах с государственным участием и четко регламентировать их ответственность за результаты доверительного управления.

## Федеральная недвижимость

Недвижимость всегда являлась наиболее привлекательной сферой для сохранения и приумножения капитала. Государство как крупнейший собственник недвижимости, должно умело и с высокой эффективностью использовать это свойство недвижимого имущества.

В настоящее время в федеральной собственности находятся объекты нежилого фонда общей площадью 337 млн. кв. м. От их аренды было получено в 1995 году – 95,5 млн. руб., в 1996 году – 223 млн. руб., в 1997 году – 305 млн. руб. и в 1998 году – 1671,6 млн. руб. (466,6 млн. руб. – федеральный бюджет, 1205 млн. руб. – средства, оставшиеся в распоряжении министерств и ведомств в соответствии с предоставленными льготами).

От сдачи в аренду федеральной недвижимости только за III квартал 1999 года, по данным федерального казначейства, федеральный бюджет получил 473,35 млн. рублей. И это без учета платежей от сдачи в аренду военного имущества, имущества предприятий федерального железнодорожного транспорта, научных организаций, учреждений культуры, образования и здравоохранения.

Налицо тенденция повышения доходов от управления недвижимостью. Важно закрепить эту тенденцию, оперативно решив проблемы, имеющиеся в этой сфере.

Отсутствие механизма рыночной оценки объектов федеральной недвижимости – это вопрос первостепенного значения. Только решение этой одной проблемы может увеличить доходы федерального бюджета от использования недвижимости в несколько раз.

К сожалению, постоянное занижение стоимости объектов недвижимости, несоответствие ставок арендной платы рыночному уровню – является нормой сегодняшнего дня.

Хочу особо заострить ваше внимание на том, что по-прежнему полномочия государства как собственника недвижимости осуществляются различными органами государственной власти, деятельность которых часто не взаимоувязана едиными принципами и порядком. Министерства и ведомства не проявляют заинтересованности в организации учета закрепленной за ними федеральной недвижимости и проведении мероприятий по повышению эффективности использования зданий и сооружений.

Значительное количество объектов незавершенного строительства не вовлечено в оборот.

По имеющейся у нас информации, только в ведении министерств и ведомств находится несколько тысяч таких объектов общей площадью более 4 млн. кв. м. Управление объектами незавершенного строительства практически не ведется. В результате этого, вместо того



чтобы приносить доходы государственной казне, указанные объекты в условиях отсутствия бюджетного финансирования разрушаются и приходят в негодность.

До сих пор не сформирован достоверный и полный реестр федеральной недвижимости, что не позволяет, в частности, провести четкое разграничение собственности.

Остро стоит проблема регистрации прав государства на принадлежащую ему недвижимость.

Хотелось бы подчеркнуть, что механизм управления объектами недвижимости, находящимися в государственной собственности, должен быть максимально понятен, принципы управления – открыты и прозрачны.

Именно исходя из этого, мы намерены предпринять решительные действия по совершенствованию системы управления недвижимым имуществом.

Прежде всего необходимо внедрить механизм рыночной оценки объектов федеральной недвижимости.

Внедрение метода массовой оценки в Санкт-Петербурге позволило увеличить доходы бюджета от использования недвижимости в 3 раза. И это, смею вас заверить, – не предел.

Аналогичные эксперименты в настоящее время проводятся в 6 городах. Уверен, что после обобщения их результатов и распространения накопленного опыта на всю территорию Российской Федерации будут не только существенно увеличены доходы бюджетов от использования объектов недвижимости, но и значительно повысится качество их содержания.

Считаем, что в 2000 году эта работа должна быть полностью завершена.

Далее мы намерены добиться, чтобы полномочия по распоряжению объектами федеральной недвижимости были переданы в одни руки.

Только в этом случае будут возможны согласованные действия всех федеральных органов исполнительной власти, а также будут обеспечены строгий учет объектов недвижимости, их поддержание в требуемом эксплуатационном состоянии и, наконец, – повышение бюджетных доходов от их использования.

Считаем необходимым существенно упростить процедуру передачи объектов незавершенного строительства новым собственникам. Это даст новые рабочие места, будет способствовать максимальному вовлечению объектов незавершенного строительства в хозяйственный оборот.

Ликвидные объекты, по нашему мнению, должны передаваться инвесторам по рыночной стоимости, неликвидные объекты – по минимальной цене под бизнес-планы, предусматривающие их достройку и ввод в эксплуатацию.

Кроме перечисленных выше направлений нашей работы, мы не забываем и о таких важных вопросах, как:

- завершение сплошной инвентаризации федеральной недвижимости;
- формирование по ее результатам полного реестра, содержащего количественные, стоимостные, технические и правовые характеристики объектов недвижимости;
- обеспечение государственной регистрации прав Российской Федерации на принадлежащую ей недвижимость;
- формирование объектов недвижимости как единых имущественных комплексов, состоящих из земельных участков и расположенных на них зданий и сооружений и исключающих возможность распоряжения одной частью такого комплекса без другой.

В целях упорядочения оценочной деятельности, в том числе и в сфере федеральной недвижимости, мы считаем необходимым создать межведомственный совет по вопросам регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации под председательством Министра государственного имущества Российской Федерации.

Уверен, что перечисленные меры позволят обеспечить абсолютную «прозрачность» принятия решений в отношении недвижимости, увеличить доходы федерального бюджета от использования этого вида федеральной собственности.



## Новые подходы к приватизации государственного имущества

Одним из важнейших элементов управления государственной собственностью является приватизация государственного имущества.

Проведенный Мингосимуществом России детальный анализ хода приватизации, достигнутых результатов, новых социально-экономических условий ее проведения показал, что без уточнения приоритетов государственной политики в этой сфере, без разработки новых принципов и механизмов ее проведения приватизационные процессы не смогут обеспечить российской экономике повышения эффективности работы отечественных производителей.

Не останавливаясь на проблемах, с которыми мы столкнулись в процессе приватизации за последнее время, они хорошо известны, хотелось бы заострить внимание на тех принципиальных изменениях, которые, по нашему мнению, должны быть осуществлены в данной сфере.

Прежде всего государственная политика в области приватизации должна быть направлена на кардинальное повышение эффективности функционирования российских предприятий и народнохозяйственного комплекса в целом.

Неотъемлемыми элементами приватизации в дальнейшем должны стать:

- дифференцированный подход к приватизации предприятий в зависимости от их ликвидности, следуя которому высоколиквидные предприятия приватизируются по высокой цене, максимально приближенной к мировому уровню, в то время как при приватизации низколиквидных предприятий акцент в основном делается на привлечение инвестиций для их развития;

- принятие приватизационных решений на основе тщательного анализа долгосрочных планов развития предприятий, представленных потенциальными инвесторами, и заключения приватизационных договоров, детально регламентирующих взятые инвестором на себя обязательства;

- ориентация на интересы потенциальных инвесторов при безусловном непротиворечии их интересам государства;

- обязательный учет мирового опыта приватизации, в том числе проведение мероприятий по предпродажной подготовке крупных высоколиквидных предприятий с привлечением финансового консультанта, аудитора, оценщика, юридического консультанта, консультанта по менеджменту;

сочетание долгосрочных и краткосрочных интересов государства при приватизации.

Значительные надежды мы возлагаем на создание широкой гаммы новых инструментов приватизации, используя которую потенциальный собственник приватизируемого имущества всегда мог бы выбрать наиболее подходящий для него вариант. Сегодня в качестве таких инструментов мы видим:

- осуществление выпусков производных ценных бумаг, обеспеченных государственным имуществом, позволяющих привлекать деньги с мирового рынка капитала;

- проведение продаж по результатам прямых переговоров с инвесторами, в том числе в случае признания аукциона (конкурса) несостоявшимся. При этом цена при проведении прямой продажи должна быть определена исходя из рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком;

- проведение продаж с рассрочкой под гарантии банков;

- проведение купли-продажи акций на биржевом и внебиржевом рынках в целях оптимизации участия государства в хозяйственных обществах.

Мингосимущество России намерено и в дальнейшем осуществлять поиск новых эффективных инструментов приватизации государственного имущества.

Последовательная, планомерная и системная реализация изложенных механизмов и конкретных мер в области управления государственным имуществом является, на наш взгляд, реальной предпосылкой качественного улучшения инвестиционного климата в стране и осуществления важнейшей функции государства – развивающей и стимулирующей – в отношении национальной экономики.



Сложившиеся в последнее время экономические условия, с одной стороны, создали значительные проблемы для российской экономики, а с другой стороны, дают нам сейчас уникальный шанс пересмотреть наше отношение к роли государства как крупнейшего собственника, кардинально повысить эффективность управления государственной собственностью, приложить максимум усилий для подъема реального сектора экономики.

Создавая детальные правовые и организационные механизмы совершенствования системы управления государственным имуществом, мы осознаем всю сложность задач и ту меру ответственности, которая сейчас возлагается на Мингосимущество России как федеральный орган исполнительной власти, призванный обеспечить проведение единой государственной политики в области управления и приватизации государственного имущества и координацию усилий всех других органов государственной власти.