

сторонних организаций, в т.ч. перечисленных, выполняемых своевременно;

- денежная выручка от реализации сельхозпродукции низкорентабельных и высокодоходных районных АПК отличается на 5 %. Изложенное свидетельствует, что отличия высокодоходных и низкорентабельных районных АПК состоят, прежде всего, в качественной: в адаптации в системе рынка, в способах эффективности использования сырья и материалов, в конечном счете в сумме издержек на производство единицы продукции.

- в числе лимитированных ресурсов, сдерживающих увеличение денежной выручки находятся оборотные фонды сельхозорганизаций, величина их соотношения с основными производственными.

- за последние два года разрыв между районными АПК по уровню эффективности использования ресурсов сократился. районных АПК лучшей группы многие важнейшие показатели фондооснащенность, трудообеспеченность находились на уровне низкорентабельных. Различия в окупаемости ресурсов в значительной степени зависят от качественных признаков и в их числе от уровня адаптации экономики сельхозорганизаций к рыночной системе хозяйствования.

МОДЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В СИСТЕМЕ АДАПТАЦИИ ПОЛЬШИ К УСЛОВИЯМ ЕВРОПЕЙКОГО СОЮЗА

А.А. Жарновская, Варминско-Мазурский университет Ольштын, Польша

В польском законодательстве понятие управления недвижимостью охватывает владение, распоряжение имуществом в целях наиболее рационального и эффективного его использования. Более узком понятии под понятием управления недвижимостью понимаются действия, определенные и регламентированные Законом «Об управлении недвижимостью», принятым 21 августа 1997 года, который содержит подробные положения относительно управления недвижимостью, находящейся в собственности государства, административно-территориальных единиц, исключая сельскохозяйственную и лесную недвижимость. Положения данного закона, касающиеся изъятия недвижимого имущества или систем начисления оплат за владение и пользование недвижимостью, распространяют свое действие на недвижимость независимо от ее принадлежности тому или иному собственнику.

Гражданский кодекс Польши определяет недвижимое имущество как часть земной поверхности, которая является отдельным предметом собственности (земельный участок), а так же здания, прочно связанные с землей или их части, если на основании правовых норм они являются отдельным от земли предметом собственности. Выделяют три вида недвижимого имущества: земля, здания, помещения.

Недвижимость земельная является отдельным предметом собственности. Земли сельскохозяйственного назначения входят в понятие земельной недвижимости, как один из ее видов. Здания или иные сооружения, прочно связанное с землей, могут быть отдельным видом недвижимости только на основании специальных правовых норм. например, если здание построено постоянным пользователем на государственной земле. Помещение как жилое, так и нежилое, в том числе и гараж, в качестве составной части здания может быть отдельным недвижимым имуществом.

В процессе управления недвижимым имуществом можно выделить следующие группы деятельности: анализ геометрических данных (топология), исследование правовых взаимоотношений связанных с недвижимостью, инвестирование в недвижимость, анализ инвестиций на определенный момент, исследование возможностей недвижимого имущества.

Закон «Об управлении недвижимостью» определяет принципы и процедуры управления государственной недвижимостью, проведения землеустроительных работ, покупки недвижимости на праве приоритета, изъятия недвижимого имущества, участия в затратах на строительство инженерных коммуникаций и иных объектов технической инфраструктуры, оценки недвижимого имущества, осуществления профессиональной деятельности, предметом которой является управление недвижимостью.

Данный закон устанавливает также структуру и полномочия Агентства Государственной Сельскохозяйственной Собственности (далее – Агентство). Агентство реализует следующие задачи, которые определяются в соответствии с проводимой государством хозяйственной политикой:

- создание условий для повышения эффективного использования сельскохозяйственного имущества, находящегося в собственности государства,
- реструктуризация и приватизация государственного имущества, предназначенного для сельскохозяйственных целей,
- оборот сельскохозяйственной недвижимости, находящейся в собственности государства,

- управление имуществом фондами государственных предприятий, предназначенными для сельскохозяйственных целей,
- открытие новых сельскохозяйственных предприятий (особенности увеличения числа фермерских хозяйств),
- страхование государственного имущества,
- проведение деятельности по созданию инфраструктуры государственных земель,
- организация новых рабочих мест, необходимых в связи с реструктуризацией сельского хозяйства.

Агентство осуществляет самостоятельную финансовую деятельность и направляет полученные денежные средства на реализацию вышеперечисленных целей.

В целях урегулирования профессиональной деятельности предметом которой является управление недвижимостью, Закон «О профессиональной деятельности оценщиков, посредников и управляющих» вводит понятия оценщика, посредника и управляющего. Оценщиком, посредником и управляющим могут быть только физические лица, получившие профессиональные лицензии на выполнение своей деятельности, обязанные выполнять свою работу в соответствии с правовыми нормами и профессиональными стандартами и принципами профессиональной этики.

На основании договора собственник, жилищный кооператив или иное физическое или юридическое лицо может нанять для управления своей недвижимостью профессионального управляющего, полномочия которого охватывают возможность принятия любых решений по выполнению любых действий связанных с этой недвижимостью. Установлено, что управляющий не может получать иную прибыль от управления недвижимым имуществом помимо заработной платы, однако договор об управлении имуществом может содержать иной принцип оплаты его деятельности.

Данные о недвижимом имуществе, которое является предметом управления, находятся в различных источниках информации. Основное юридическое значение имеют данные, которые содержат «вечные книги», ведение которых возложено на суды, кадастр недвижимости, геодезический реестр инженерных коммуникаций, планы и схемы землеустройства административно-территориальной единицы, государственный геодезический и картографический фонд.

Существенное значение для управления недвижимостью играют дополнительные источники информации: отраслевые информационные системы о сетях инженерных коммуникаций и о зданиях, входящих в состав коммунального фонда, объединений частных собственников, технические и проектные документы, данные налоговых органов, базы

данных о ценах и стоимости недвижимости, которые ведутся органами государственной и административно-территориальной администрации, объединениями, агентствами-посредниками, базы данных фирм и страховых обществ, статистические данные, каталоги цен в строительстве.

Вступление Республики Польша в члены Европейского Союза невозможно без введения многочисленных изменений, целью которых является унификация европейского и польского законодательства, в том числе согласование основных понятий управления недвижимостью, развитие рынка страны и экономический рост на уровне, отвечающим требованиям ЕС к странам кандидатам. Выполнение условий вступления в ЕС в области управления и народного хозяйства означает адаптацию в трех основных сферах: в области макроэкономических показателей, в области структуры рынка, в области правил макроэкономической политики.

За последнее десятилетие проделана огромная работа по выполнению данных требований и созданию условий, необходимых для эффективного проведения процесса интеграции, которую завершили референдум и заключение договора о вступлении Польши в члены ЕС на партнерских условиях. Однако трансформация политико-экономической системы процесс сложный, разветвленный и долгий. Появились отрицательные с социальной точки зрения последствия трансформации, такие как высокий уровень безработицы, появление регресса в жилищном строительстве и его постоянный рост. С другой стороны, появились новые внутренние процессы, связанные с вступлением в ЕС и приспособлением польской действительности к его нормам.

Сущностью Европейского рынка являются четыре, так называемые, свободы: свободная циркуляция (обмен) товаров, услуг, капиталов и людей. Принципы функционирования рынка недвижимости в Польше можно принять за близкие к принципам свободного рынка.

В настоящее время управление недвижимостью функционирует на свободном рынке для граждан Польши и ограниченном рынке для иностранцев. Это означает свободное вхождение на рынки ЕС, при одновременном ограничении странам Союза полноценного участия в обороте недвижимостью на внутреннем рынке Польши. Описанная ситуация будет существовать весь переходный период до момента ликвидации ограничений в обороте недвижимым имуществом. В соответствии с Конвенцией переходный период установлен:

в отношении земельных участков предназначенных под жилое строительство для иностранцев - 2009 год,

в отношении сельскохозяйственной и лесной недвижимости момента полного открытия рынка Польши для Европы – 2016 год.

Все эти проблемы усложняют процесс интеграции, тенденции развития и структурные изменения рынка Польши определены и проводятся в жизнь эффективно, что с каждым годом приближает Польшу к Европейской модели рынка.

Выводы.

1. Главными целями уполномоченных органов и лиц в процессе управления недвижимостью являются: охрана права собственности, управление недвижимостью в соответствии с принципами рационального хозяйствования, охрана недвижимости от ущерба, разрушения, содержание ее в хорошем состоянии, рациональное инвестирование в недвижимость с целью получения дохода, превышающих затраты.

2. Важную роль в управлении недвижимостью играет Закон «о управлении недвижимостью» и установленный в нем обязательный порядок продажи государственной и коммунальной собственности в виде аукциона или конкурса, к положительным чертам которых можно отнести возможность выбора наиболее выгодного предложения, наивысшей цены, исключение ошибок, которые могут возникать при заключении договора, выбор наиболее подходящего партнера, неограниченный доступ участников, повышение конкуренции, более эффективное использование недвижимости.

Литература:

Ustawa o lasach z dnia 28 września 1991 r.

Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991 r.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.

G. Bieniek, Procedury prawne gospodarowania nieruchomościami, materiały konferencyjne, Poznań Kiekrz, 11-13 czerwca 2001r.

J. Fiszer, Przegląd, perspektywy i skutki członkostwa Polski w Unii Europejskiej, Adam Marszałek, Toruń, 2002 r.

B. Mucha-Leszko. Społeczno-ekonomiczne aspekty procesu dostosowywania gospodarki Polski do standardów Unii Europejskiej, Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej, Lublin, 1997 r.

R. Żróbek, Gospodarka nieruchomościami, UWM, Olsztyn, 2000r.