

УДК 331.48

Крупская Д.Н.

Студент магистратуры

Научный руководитель: Харькова О.М.

канд. эконом. наук, доцент

кафедра государственного и муниципального управления

Оренбургский государственный университет

АНАЛИЗ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ НА ПРИМЕРЕ МО Г. САЛАВАТА

Аннотация: Статья посвящена анализу системы управления муниципальной недвижимостью. На примере МО г. Салавата рассмотрены особенности управления муниципальной недвижимостью. Особое внимание уделено изучению положения, на основе которого выстроена действующая система управления муниципальной недвижимостью .

Ключевые слова: муниципальное образование, недвижимость, местная экономическая политика, муниципальная собственность, недвижимость, система управления муниципальной недвижимостью.

Krupskaya D.N.

master's student

Scientific adviser: Kharkova O.M.

and. economy Sciences, Associate Professor

Department of State and Municipal Administration

Orenburg State University

ANALYSIS OF THE SYSTEM OF MANAGEMENT OF MUNICIPAL REAL ESTATE ON THE EXAMPLE OF THE MO G. SALAVAT

Annotation: The article is devoted to the analysis of the municipal real estate management system. On the example of the municipality of Salavat, the features of municipal real estate management are considered. Particular attention is paid to the study of the current regulations, on the basis of which the current system of municipal real estate management is built.

Key words: municipality, real estate, local economic policy, municipal property, real estate, municipal real estate management system.

В современных условиях стремительного развития рыночных отношений вопрос о совершенствовании системы управления муниципальной недвижимостью особо важен. В России выделяют следующие формы собственности: государственная, частная, муниципальная.

Муниципальной собственностью является имущественный комплекс муниципального образования, в состав которого входит недвижимое имущество. Муниципальное образование может полноценно развиваться лишь в условиях эффективной системы управления муниципальной собственностью [1].

Сейчас главным требованием, предъявляемым к системе управления муниципальной собственностью, считается социальная ответственность органов местного самоуправления, а также соблюдение баланса принципов экономической эффективности. Как и любой другой процесс, систему управления недвижимостью муниципального образования можно разделить на несколько последовательных этапов. Первым является планирование, второй этап – исполнение, а заключительными являются учет, контроль и анализ.

В МО г. Салават Республики Башкортостан, осуществление перечисленных стадий проводится Муниципальным унитарным предприятием - «Архитектурно-планировочное бюро» городского округа

Салават РБ (МУП). МУП «Архитектурно-планировочное бюро» относится к органам исполнительной власти, а именно – является структурным подразделением администрации города Салават и несет ответственность за реализацию единой государственной политики.

Деятельность МУП проводится с учетом действующего законодательства: распоряжений и указов Президента РФ, распоряжениями и постановлениями Правительства РФ, нормативно-правовыми актами МО г. Салават, его решениями и уставом.

В МО г. Салават на основании решения № 5-15/166 от 25 ноября 2021 года, было утверждено положение, определившее порядок управления и распоряжения объектами муниципальной недвижимости МО г. Салават Республики Башкортостан. Положение состоит из семи разделов [2].

Первый раздел закрепил общие положения о порядке управления и распоряжения объектами недвижимого имущества, находящимися в муниципальной собственности МО г. Салават Республики Башкортостан. Разделом вторым определен порядок распоряжения объектами муниципального нежилого фонда, закрепленными на праве хозяйственного ведения и на праве оперативного управления.

В третьем разделе закреплены правила передачи объектов в аренду (субаренду). Методика расчета арендной платы за пользование и (или) владение объектами муниципального нежилого фонда представлена в четвертом разделе. Пятый раздел положения раскрыл порядок стимулирования отдельных направлений деятельности при взимании арендных платежей.

Шестой раздел состоит из восемнадцати статей, в которых повествуется о правилах передачи в безвозмездное пользование объектов муниципальной недвижимости. В заключительном седьмом разделе определен порядок приватизации объектов муниципального нежилого фонда.

Основной деятельностью МУП «Архитектурно-планировочное бюро» городского округа Салават считается рациональное управление муниципальной собственностью (недвижимостью), которое достигается с помощью проведения единой системы управления имуществом города, формирования автоматизированной системы единого кадастра, а также упорядочения земельно-имущественных отношений.

Стремительное развитие рыночных отношений в последние годы стало следствием смены целей и приоритетов МУП. Если ранее большее внимание уделялось вопросам приватизации и разграничения собственности, то сейчас ведущим направлением стало повышение эффективности назначения (распределения) муниципального имущества.

К полномочиям МУП относится формирование доходной части бюджета от арендной платы за земельные участки, поступления от продажи объектов недвижимого имущества и приватизации, от продажи через аукцион земельных участков, поступлениями от передачи участков в собственность [3].

На основании отчета за 2022 год, опубликованного главой МО г. Салават, в конце 2022 года были отмечены следующие показатели [4]:

- 235 действующих договоров аренды помещений;
- 48 договоров безвозмездного пользования;
- 205 договоров аренды земельных участков.

Всего за прошлый год в бюджет МО г. Салават за аренду помещений было перечислено 29 297,0 тыс. рублей, а за аренду земельных участков 11 218,0 тыс. рублей. Объем денежных средств, полученных от продажи земельных участков составил 7 581,0 тыс. рублей.

Общая сумма доходов от деятельности МУПа в доходах местного бюджета за 2022г. составила - 48 096 тыс. руб. Примечательно, что уровень доходов, получаемых от аренды недвижимого имущества по сравнению с 2021 годом, повысился на 4,9%. Однако, в 2020 году этот показатель был

выше - 13,6%. Очевидно, что приведенные данные о поступлениях в бюджет МО г Салават, свидетельствуют об отрицательной динамике.

Действующая методика расчета стоимости имущества, передаваемого в аренду, не в полной мере раскрывает его реальную стоимость. Кроме того, отсутствует система определения регулярной оценки рыночной стоимости объекта [5].

На мой взгляд, в действующей системе управления муниципальной недвижимостью МО г. Салават особенно важное теоретическое и практическое значение должно приобрести совершенствование технологии управления в сфере градостроительного регулирования. Представляется целесообразным, проводить основательную работу по таким направлениям, как:

- обеспечение беспрепятственного доступа граждан к сведениям и их привлечение к решению вопросов городского развития, землепользования, а также к анализу состояния оборота недвижимости;

- формирование положительных условий для привлечения инвестиций в недвижимость;

- введение правовых гарантий по применению и строительному изменению недвижимости для лиц, желающих приобрести право владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости;

- внесение поправок в гражданское и земельное законодательство (поправки должны быть направлены на регулирование оборота земельных объектов, участков недвижимости и обеспечение системы единого имущественного комплекса).

- контроль соблюдения прав юридических лиц и граждан в области земельно-имущественного комплекса.

Кроме перечисленных мер, следует ежегодно разрабатывать и утверждать программу управления муниципальным имуществом МО г.

Салават на очередной год, в которую будет включен прогноз на 2-3 последующих года.

Для обеспечения эффективной системы управления муниципальной недвижимостью необходима соответствующая нормативная база, в которой определен порядок распоряжения и управления муниципальной собственностью [6]. Для того, чтобы привести нормативную базу в соответствие с действующим законодательством, в 2024 году МУП МО г. Салават необходимо продолжать работу по совершенствованию нормативной базы. Совету Депутатов г. Салават следовало бы утвердить стратегическую целевую программу: «Совершенствование управления недвижимостью г. Салават на 2025-2027 годы».

Таким образом, реализация перечисленных мер, направленных на совершенствование действующей системы управления муниципальной недвижимостью МО г. Салават, поможет решить существующие проблемы.

Использованные источники:

1. Шаломенцева, Е.Г. Проблемы правового регулирования инновационного управления муниципальной собственностью / Е.Г. Шаломенцева. 2018. – № 20. – С. 17-25. (дата публикации: 08.02.18). – URL: <https://wiselawyer.ru/poleznoe/29199-problemy-pravovogo-regulirovaniya-innovacionnogo-upravleniya-municipalnoj-sobstvennostyu> (дата обращения: 18.05.23)

2. Решение «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения объектами муниципального нежилого фонда городского округа город Салават Республики Башкортостан № 5-15/166 от 25 ноября 2021 года». (дата публикации: 25.11.2021). – URL: <http://www.salavatsovet.ru/resheniya-soveta/5-sozyv/15-zasedanie-soveta-ot-25-11-2021g/5-15-166> (дата обращения: 18.05.23)

3. Лебедев, В.С. Специфика управления муниципальной собственностью в современных условиях / В. С. Лебедев. – Текст :

непосредственный // Молодой ученый. – 2022. – № 12 (407). – С. 74-76. (дата публикации: 22.03.2022). – URL: <https://moluch.ru/archive/407/8967> (дата обращения: 18.05.2023).

4. Администрация городского округа город Салават. – URL: <https://salavat.bashkortostan.ru/activity/14259/> (дата обращения: 18.05.2023).

5. Максимов, К.В. Практика и проблемы управления имуществом, находящимся в муниципальной собственности / К.В. Максимов // Научный ежегодник Центра анализа и прогнозирования. 2018. № 1(2). – С. 166-175. (дата публикации: 17.06.2018). – URL: <https://moluch.ru/archive/407/89671/> (дата обращения: 18.05.2023).

6. Новиков, С.Н. Использование информационных технологий в сфере управления муниципальным имуществом / С.Н. Новиков // Информатика и прикладная математика: межвузовский сборник научных трудов. 2017. № 23. С. 70–74. (дата публикации: 20.05.2017). – URL: <https://archive/407/89671/> (дата обращения: 18.05.23)