**УДК 377.5**

**Организация управления муниципальной собственностью с целью повышения результативности и эффективности управления**

**Никулина К.О.**

**В статье рассмотрены проблемы организации управления и возможности совершенствования методов управления муниципальной собственности. Чтобы повысить результативность и эффективность управления, использования и распоряжения муниципальной собственностью, а также увеличения доходов бюджета муниципального образования «Город Калуга» за счет организации управления муниципальным имуществом необходимо создать информационную платформу. Число бесхозяйного и выморочного имущества увеличивается за последние годы, а затяжное оформление права муниципальной собственности на объекты данного имущества, нехватка актуальной информации о техническом состоянии, а также процесс вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемого имущества казны муниципального образования улучшают организацию управления. Решением проблемы неэффективной организации управления муниципальным имуществом является создание информационной платформы, где будут отображаться полные и достоверные сведений о муниципальном имуществе. Представленный материал статьи рассматривает направления деятельности органов муниципального образования, а также показывает результаты вовлечения бесхозяйного имущества в хозяйственный оборот.**

**Ключевые слова: управление, муниципальная собственность, бесхозяйное и выморочное имущество, оценка результатов деятельности муниципального образования.**

**ORGANIZATION OF MUNICIPAL PROPERTY MANAGEMENT IN ORDER TO IMPROVE THE EFFICIENCY AND EFFECTIVENESS OF MANAGEMENT**

**Nikulina K.O.**

**The article discusses the problems of management organization and the possibilities of improving the methods of municipal property management. In order to increase the effectiveness and efficiency of the management, use and disposal of municipal property, as well as increase the budget revenues of the municipal formation "Kaluga City" by organizing the management of municipal property, it is necessary to create an information platform. The number of ownerless and extortionate property has been increasing in recent years, and the protracted registration of the right of municipal ownership of the objects of this property, the lack of up-to-date information on the technical condition, as well as the process of involving unused property of the treasury of the municipality in economic turnover improve the organization of management. The solution to the problem of inefficient organization of municipal property management is the creation of an information platform where complete and reliable information about municipal property will be displayed. The presented material of the article examines the activities of the municipal authorities, and shows the results of the involvement of ownerless property in economic turnover.**

**Keywords: management, municipal property, ownerless and extortionate property, evaluation of the results of the activity of the municipality.**

На данный момент времени ситуация в экономике России отражается на поступлениях в бюджет муниципальных образований, в связи с этим фактором пополнение доходной части бюджетов муниципалитетов, в том числе за счет реализации бесхозяйного и выморочного имущества, заслуживает особую актуальность.

При изучении нормативно-правовых актов органов местного самоуправления можно сделать вывод о том, что большинство местных властей заинтересованы в вовлечении в хозяйственный оборот имущества, которое не имеет собственника. Однако на практике оформление права муниципальной собственности на бесхозяйное и выморочное имущество складывается с затруднениями, в результате чего не всегда можно достичь оперативной работы органов местного самоуправления по вовлечению в хозяйственный оборот бесхозяйного имущества.

Значительная часть муниципальных образований ведёт перечень объектов, которые можно классифицировать как бесхозяйные и выморочные – это объекты как недвижимые, так и движимые, в числе квартиры, жилые дома, земельные участки, гидротехнические сооружения, металлические гаражи, объекты коммунальной инфраструктуры (водопроводные, тепловые, канализационные сети и прочее), дороги, торговые павильоны и иные.

При обращении граждан выявляются объекты, которые не имеют собственников или собственник которых умер, в этом случае происходит процесс поиска собственников, закрепления статуса бесхозяйного имущества за таким объектами, далее происходит судебное разбирательство с целью закрепления собственника за бесхозяйным имуществом. Только после этой процедуры объект становится муниципальным имуществом. В связи с высокими затратами на процесс принятия объектов бесхозяйного имущества в муниципальную собственность, стоимость которых выше, чем конечная стоимость данных объектов возникает проблема недостатка бюджетных средств на обслуживание таких объектов. В 2022 году в Москве внесен проект об упрощенном оформлении объектов бесхозяйного имущества, где устанавливаются члены жилищно-строительных и иных потребительских кооперативов, которые смогут на основании минимального имеющегося пакета документов стать законными правообладателями. «Уполномоченный орган будет обязан внести сведения о выявленном правообладателе в Едином государственном реестре недвижимости (далее- ЕГРН) не позднее пяти дней с момента получения согласия собственника», — пояснили в пресс-службе парламентария. Благодаря законопроекту можно расширить способы информирования, а именно разместить информацию о таких объектах на досках объявлений в пределах определенного района. Если владелец не найдется, то муниципалитеты смогут запустить процедуру постановки имущества на учет как бесхозяйного или выморочного

Основная проблема, с которой сталкиваются местные власти при организации работы с бесхозяйным имуществом – это отсутствие четко выстроенной системы получения оперативной информации о перечисленных объектах.

Оформление прав на бесхозяйное имущество осуществляется в судебном порядке. При подаче документов в суд необходимо указать технические признаки такого имущества, а поскольку объекты не подлежат техническому учету, выделить их из массы подобных сложно.

Для того, чтобы суд признал право собственности за муниципальным образованием, необходимо провести процедуру поиска собственников. Если собственников не будет обнаружено, далее проводится оценка рыночной стоимости имущества за средства муниципалитета. Процесс признания бесхозяйного объекта муниципальной собственностью требует длительного времени, трудозатрат и расходов. Если бюджет органа местного самоуправления может выделить для проведения такой работы отдельные трудовые ресурсы, процедура проходит намного быстрее. Но даже при проведении процедуры на практике возникают проблемы с загруженностью специалистов из-за значительного объема текущей работы, что в итоге приводит к увеличению времени оформления такого имущества.

В 2021 году количество объектов муниципального и выявленного бесхозяйного имущества, на которые изготовлена техническая документация, а также муниципальных казенных объектов недвижимости, в отношении которых проведено обследование технического состояния, экспертиза, составило 53 ед., в том числе управлением экономики и имущественных отношений города Калуги были проведены работы в отношении 37 объектов, управлением жилищно-коммунального хозяйства города Калуги проинвентаризировано 16 объектов коммунальной инфраструктуры.

По результатам работы в 2021 году муниципальные объекты недвижимости общей площадью 26 010,96 кв.м, находящиеся в казне муниципального образования «Город Калуга», переданы в аренду и иное пользование, в том числе: заключен 101 договор аренды и 85 договоров безвозмездного пользования объектами.

В 2022 году количество объектов казны муниципального образования «Город Калуга» и выявленного бесхозяйного имущества, в отношении которых изготовлена техническая документация и получены экспертные заключения составило 113 ед. Управлением экономики и имущественных отношений города Калуги были проведены работы в отношении 81 объекта, в том числе санитарно-эпидемиологическая экспертиза в отношении 33 помещений, технические заключения в отношении 43 помещений, изготовлены технические планы на 4 объекта недвижимого имущества, подготовлен проект переустройства и перепланировки в отношении 1 помещения. Управлением жилищно-коммунального хозяйства города Калуги проинвентаризировано 5 объектов коммунальной инфраструктуры. Управлением городского хозяйства города Калуги и МКУ «СЕЗГХ» выполнены работы по изготовлению технических паспортов на 5 автомобильных дорог общего пользования местного значения МО «Город Калуга» протяженностью 4,805 км и изготовлено 22 технических плана на мостовые сооружения, расположенные на территории МО «Город Калуга».

В рамках прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества города Калуги на 2022 год (далее - прогнозный план приватизации) продано:

- 10 объектов недвижимого имущества по результатам проведения 7 аукционов;

- 2 нежилых помещения в объекте культурного наследия по результатам проведения 7 конкурсов;

- 1 объект недвижимого имущества посредством публичного предложения;

-4 арендуемых объекта недвижимого имущества в порядке реализации преимущественного права выкупа арендуемого помещения;

- 10/100 долей в праве на нежилое здание рынка с земельным участком и 10/100 долей в здании РТП с земельным участком в рамках реализации преимущественного права выкупа;

- принадлежащая муниципальному образованию «Город Калуга» доля в уставном капитале ООО «ИЛКППЭ» в размере 44,6976% номинальной стоимостью 928,9 тыс. рублей в рамках реализации преимущественного права участника общества.

Кроме того, продана комната в коммунальной квартире и ½ доли в праве общей собственности на квартиру.

По состоянию на 31.12.2022 в отношении муниципальных объектов недвижимости, находящихся в казне муниципального образования «Город Калуга», заключены 104 договора аренды и 81 договор безвозмездного пользования муниципальным имуществом.

В 2022 году в бюджет муниципального образования «Город Калуга» поступили денежные средства:

* от сдачи муниципального имущества в аренду и иное пользование в размере 31 415,2 тыс. рублей, что составило 136,6% от планируемых 22 995,0 тыс. рублей;
* от приватизации муниципального имущества города Калуги в размере 52 103,5 тыс. рублей (с учетом поступлений по графикам платежей и торгов, проведенных в 2021 году).

По данным управления за 2022 год передано 102 объекта на обслуживание муниципальной собственности в государственное предприятие «Калугаоблводоканал», а в 2023 году планируется на 198 объектов больше. Для того, чтобы больше передавать объектов на обслуживание, необходимо предоставлять более актуальную информацию о техническом состоянии объектов, так как, например, из-за несоответствия протяженности канализационной сети действительности, при проведении комиссионного выезда был отказ в её обслуживании.

Основные задачи при в текущей ситуации в организации управления муниципальным имуществом- это Сокращение неиспользуемых объектов муниципальной собственности, увеличение изготовления технической документации, увеличение числа мероприятий по вовлечению в хозяйственный оборот муниципального имущества, увеличение число упоминаний информации о конкретном объекте бесхозяйного имущества на официальных сайтах в год, увеличение числа переданных объектов в собственность Калужской области, увеличение числа переданных объектов на эксплуатацию в ГП КО «Калугаоблводоканал», проведение мероприятий по оценке рыночной стоимости объектов, привлечение доходов в местный бюджет от использования муниципального имущества.

В целях повышения результативности и эффективности организации управления, использования и распоряжения муниципальной собственностью и увеличения доходов бюджета муниципального образования «Город Калуга» за счет эффективного управления муниципальным имуществом необходимо создать информационную платформу, где будут отображаться полные и достоверные сведений о муниципальном имуществе, об организации охраны и содержания объектов недвижимого имущества, находящихся в казне муниципального образования «Город Калуга». Предусматривается активное размещение сведений об объектах муниципальной собственности с правоустанавливающими документами. Оперативная передача обращений в управление экономики и имущественных отношений «Город Калуга», подготовка технической документации, постановка на учёт муниципального имущества оценка рыночной стоимости объектов собственности и передача в государственные предприятия на обслуживание. Для того ,чтобы внедрить информационную систему, нужно провести анализ организационных процессов в органе, далее настроить функционал в соответствии с спецификой органа, затем провести подготовку сотрудников органа. Заключительный этап внедрения – это тестирование и запуск в эксплуатацию информационной системы. Эффективность данной информационной системы состоит в том, что все данные об объекте, его техническом состоянии и его собственниках, а так же о субъекте, который его обслуживает, находятся в одной электронной базе, что повышает эффективность организации управления муниципальным имуществом.

Список литературы

1. Постановление Городской Управой города Калуги Калужской области от 31 декабря 2019 года № 534-п «Об утверждении муниципальной программы муниципального образования «город Калуга» «Управление имущественным комплексом муниципального образования «город Калуга»» URL: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_28399/ (дата обращения: 18.05.2023);

2. Управление государственной и муниципальной собственностью (имуществом) : учебник и практикум для вузов / Г. С. Изотова, С. Г. Еремин, А. И. Галкин ; под редакцией С. Е. Прокофьева. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 312 с.]-URL: https://urait.ru// (дата обращения 26.12.2022)

3. [Агапов, А. Б. Управление государственной и муниципальной собственностью : учебник для вузов / А. Б. Агапов. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 211 с. ] .]-URL: https://urait.ru// (дата обращения 26.12.2022)

4. [Управление недвижимостью : учебник и практикум для вузов / С. Н. Максимов [и др.] ; под редакцией С. Н. Максимова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 457 с.] .]-URL: https://urait.ru// (дата обращения 26.12.2022)

5. [https://www.kaluga-gov.ru/uprava/struktura-gorodskoy-upravy/upravlenie-ekonomiki-i-imushchestvennykh-otnosheniy-goroda-kalugi/otchety/] – Официальный сайт Управления экономики и имущественных отношений города Калуги. Дата обращения (03.03.2023);