
Для цитирования:

Болотханов, Э.Б., Бадургова, Л.М. Основные проблемы управления муниципальной собственностью // Вопросы структуризации экономики. – 2024. – № 3. [Электронный ресурс]
URL: <http://jvse.ru/index.php/vse/article/view/65>

Болотханов Элимхажу Байсалуевич
канд. техн. наук, доцент кафедры экономической теории и
государственного управления,
ФГБОУ ВО «ГГНТУ им. академика М. Д. Миллионщикова»

Бадургова Луиза Магомедовна
магистрант,
ФГБОУ ВО «ГГНТУ им. академика М. Д. Миллионщикова»

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ

Аннотация

В статье рассмотрены основные проблемы управления муниципальным имуществом на современном этапе. Муниципальная собственность составляет экономическую политику местного самоуправления. Эффективность местного самоуправления в большей степени обуславливается материально-финансовыми ресурсами, которые имеются в их распоряжении. Основной недостаток существующей модели управления муниципальной собственностью – это то, что отсутствует общая система оценивания объектов недвижимости. Модернизация системы управления объектами муниципального имущества должна проходить комплексно, путем обновления всей структуры управления. Необходимо учитывать, какими ресурсами оперирует муниципальный орган, какие достижения науки и инновации можно применить. Модернизация системы управления объектами муниципального имущества представляет собой достаточно сложную, трудозатратную процедуру, которая требует поэтапной реализации.

Ключевые слова: муниципальная собственность, муниципальное имущество, муниципальное управление, местное самоуправление, эффективное управление.

Местное самоуправление выступает одним из столпов современного государственного устройства Российской Федерации. Местное самоуправление гарантировано на всей территории России, что в свою очередь закреплено в Конституции РФ [1]. Один из ключевых компонентов экономической системы России – это муниципальная собственность. К ней относятся объединенные в единый комплекс объекты социально-бытовой и хозяйственной направленности имущество, расположенное на территории муниципального образования. Главными факторами влияния на качество жизни населения муниципального образования являются степень развития и эффективность пользования этими объектами. На данный момент

полноценная реализация экономического потенциала муниципальной собственности невозможна, так как в течение длительного периода времени проблемой управления ею практически не занимались.

Целью статьи является исследование проблем управления муниципальной собственностью в Российской Федерации в современных условиях.

Анализируя существующий порядок использования муниципальной собственности, можно сделать следующий вывод: из-за неправильного пользования объектами муниципальной собственности они стали нерентабельными. В результате этого из-за высокой стоимости обслуживания и амортизации этих объектов их преимущественно продают по низкой стоимости либо сдают в аренду предпринимателям. Несмотря на то, что процесс реформирования в государстве идет уже достаточно давно, до сих пор не был создан единый классификатор объектов недвижимости. Из-за этого информация о существующих объектах искажается, что приводит к усложнению процедуры ведения кадастра. Следствием этого становятся ошибки, возникающие при формировании налоговой базы, а также споры административного и судебного характера.

Идентичные проблемы наблюдаются в сфере пользования земельными ресурсами. Так, например, 97 % земель являются объектами федеральной собственности, хотя процедура разграничения государственной собственности на земельные участки была инициирована еще в 2001 году. Большая часть субъектов РФ и входящих в них муниципальных образований отличается запутанным и неопределенным административно-территориальным делением. Более того, процессы, касающиеся градостроительного зонирования и территориального планирования, искусственно затягиваются. Статистические данные показывают, что 71 % муниципальных образований до сих пор не определили правила застройки и землепользования.

Необходимо подчеркнуть, что основной недостаток существующей модели управления муниципальной собственностью – это то, что отсутствует общая система оценивания объектов недвижимости. Такая система необходима для того, чтобы увеличить отчисления в бюджет путем сравнения результатов оценивания с рыночными расценками на недвижимость. Кроме того, отсутствие такой системы осложняет анализ ситуации, ее прогнозирование и стратегическое планирование бюджетов местного уровня. В связи с этим, проконтролировать фактические денежные потоки в сфере недвижимости почти нереально [4].

Логично предположить, что для повышения эффективности управления и использования муниципальной собственности нужно увеличить доход от ее использования путем коммерциализации. Например, чтобы стимулировать экономический рост и приток инвестиций, необходимо использовать наибольшее количество объектов муниципальной собственности в хозяйственной деятельности, а также сформировать в населенных пунктах цивилизованный рынок недвижимости путем гарантированного обеспечения имущественных прав владельцев объектов недвижимости.

В задачу муниципальных органов власти входят разработка и внедрение законодательных норм, льготного налогообложения, создание стимулов экономического развития, которые органично вольются в экономическую систему РФ, в которой одновременно присутствуют объекты собственности федерального, регионального и частного характера. Методы управления, которые применяются в процессе решения проблем повышения эффективности использования муниципальной собственности, должны способствовать формированию взаимовыгодного оборота недвижимости (т. е. купли-продажи) и ее использованию (аренде, повышению ликвидности и т. д.). При этом нужно выстроить все механизмы

таким образом, чтобы при возникновении убытков происходила их компенсация за счет увеличения налоговой базы.

Несмотря на перечисленные выше проблемы, в области управления муниципальной собственностью есть и позитивные изменения. Однако их наличие не способствует решению всех существующих проблем. Поэтому нужно искать новые методики управления муниципальной собственностью, с помощью которых получится увеличить эффективность ее использования с экономической и социальной стороны. Чтобы перейти к такой модели управления муниципальной собственностью, которая будет базироваться на принципах программно-целевого и стратегического управления, нужно решить определенные управленческие задачи. В процессе решения таких задач следует спрогнозировать возможные социальные и экономические эффекты и возможные риски от их реализации, рассчитать необходимый период реализации, найти источники финансирования.

Определим главные задачи управления муниципальной собственностью [3; 5]:

1. Усовершенствование системы обеспечения государственных организаций; использование модели управления муниципальной собственностью, которая будет базироваться на принципах программно-целевого и стратегического управления (приватизация объектов муниципальной собственности, которые не соответствуют нуждам органов муниципальной власти; изменение формы собственности государственных организаций в акционерные общества либо другие формы); сокращение общего числа объектов управления с последующим переходом к пообъектному управлению; определение задач управления по отношению к отдельным объектам либо группам объектов; оспаривание решений относительно незаконно отчужденной собственности с последующим ее возвратом в перечень муниципальных объектов.

2. Организация инвентаризации муниципального имущества с классифицированием объектов недвижимости по тем признакам, которые влияют на выбор метода управления; регулярное пополнение и актуализация реестра муниципального имущества; поиск, учет, постановка на баланс объектов, которые относятся к муниципальному имуществу.

3. Создание условий для партнерства между государственными и частными организациями в социальной и экономической сферах; привлечение частных организаций и инвесторов к мероприятиям по разработке программ приватизации, распределения и пользования муниципальной собственностью; применение моделей трастового управления государственными организациями, заключение договоров аренды; заключение договоров концессии; привлечение менеджеров к управлению муниципальной собственностью.

Эффективность от реализации перечисленных задач может оцениваться по таким показателям, как обновление основных фондов, увеличение прибыли от пользования муниципальным имуществом, внедрение технологий сбережения ресурсов (в том случае, если государственная собственность управляется или арендуется частным лицом в течение длительного промежутка времени).

Для того, чтобы партнерство между государственными и частными организациями развивалось, нужно сформировать институциональную среду, которая позволит ускорить интеграцию субъектов хозяйствования различных форм собственности. Наибольшую роль в данном случае играют процессы кластеризации, в которых участвуют как частные, так и государственные организации.

4. Осуществление контроля над порядком эксплуатации объектов муниципальной собственности и их техническим состоянием, расчет необходимости ремонтных работ и определение необходимых для этого средств, периодическая организация экспертизы проектно-сметных документов, а также актов выполненных

ремонтных работ после проведения капитального ремонта арендаторами; обеспечение сохранности объектов недвижимости, включая неиспользуемые и изъятые объекты; организация контроля качества выполненных ремонтных работ, контроль над целевым использованием арендованного имущества.

5. Совершенствование технологии управления объектами муниципального имущества.

6. Использование объектов муниципальной собственности в социальной сфере. Формирование конкурентной среды и условий для привлечения бизнеса к решению проблем социального характера.

7. Организация PR-кампаний, направленных на привлечение инвесторов путем приглашения потенциальных инвесторов и демонстрации им перспективных объектов муниципального имущества. Задействование целевых инвесторов с помощью прямых (выставки, деловые встречи, форумы) и непрямых каналов (интернет-сайты, печатные рекламные материалы, разного рода справочники, содержащие информацию о потенциале региона и существующих инвестиционных перспективах).

Кроме того, органы муниципальной власти часто совершают ошибку, недооценивая роль маркетинга в области разработки и реализации управленческой политики. И это при том, что только с помощью маркетинга, который определяет ориентиры управленческой политики в области удовлетворения потребностей всех участников рынка, можно достичь целей управления. Маркетинговые стратегии отличаются от экономических тем, что помогают реализовать поставленные ранее социально-экономические цели и обеспечить их эффективность на протяжении длительного промежутка времени. Более того, если не следовать общим принципам маркетинга, невозможно развить партнерские отношения с инвесторами, так как такие отношения развиваются только при обоюдных усилиях.

8. Повышение ответственности органов исполнительной власти и усиление контроля со стороны этих органов над осуществлением стратегически важных проектов и программ на всех стадиях их реализации. Увеличение персональной ответственности руководящих и управляющих лиц за результаты их деятельности и скорость принимаемых решений, касающихся выявленных фактов нецелевого использования либо безответственного отношения к объектам муниципальной собственности.

9. Разработка и внедрение единого формата программно-технического обеспечения для органов власти федерального, регионального и муниципального масштаба, так как такое программно-техническое обеспечение позволит следить за ситуацией и своевременно принимать рациональные управленческие решения.

Из этого следует, что основная задача органов власти – это разработка и внедрение структуры управления объектами недвижимости, которые входят в состав муниципального имущества, необходимая для решения существующих проблем и обеспечения дополнительных поступлений в муниципальный бюджет за счет формирования возобновляемых источников отчислений и повышения эффективности пользования муниципальной собственностью. Чтобы создать такую структуру управления, необходимо использовать финансовые и маркетинговые инструменты, разработать ряд нормативно-правовых актов, достичь сочетания между полномочиями муниципальных органов власти и эффективным обеспечением их реализации.

Модернизация системы управления объектами муниципального имущества должна проходить комплексно, путем обновления всей структуры управления. Необходимо учитывать, какими ресурсами оперирует муниципальный орган, какие достижения науки и инновации можно применить. Также нужно учитывать то, что

модернизация системы управления не должна угрожать благополучию местного населения и будущим поколениям. Поэтому так важно обратить внимание на экологию региона, его ресурсное обеспечение, поддержание инфраструктуры.

В качестве объекта модернизации системы управления следует рассматривать социально-экономические отношения, которые касаются решения проблем муниципального масштаба, а также потребности местного населения и хозяйственной деятельности субъектов экономики. Хотя работа органов муниципальной власти постепенно совершенствуется, по-прежнему существует ряд проблемных вопросов, которые требуют немедленного решения.

Модернизация системы управления объектами муниципального имущества представляет собой достаточно сложную, трудозатратную процедуру, которая требует поэтапной реализации.

Для начала нужно проанализировать работу муниципальных органов власти и определить влияющие на развитие муниципального образования факторы внешнего и внутреннего характера. Исходя из результатов проведенного анализа можно оценить фактическое состояние дел. Сложность и длительность реализации этого этапа зависит от того, какая будет использована система сбора данных и анализа.

Полученные показатели должны быть понятными и соответствующими реальному положению дел. Для этого следует использовать информацию, полученную путем опросов населения, запроса статистики хозяйствующих субъектов и службы государственной статистики.

После проведения анализа работы муниципальных органов власти станут понятными существующие проблемы в системе управления. Решение выявленных проблем станет базой для формирования стратегических целей модернизации системы управления. Кроме них в основу целеполагания будут заложены тенденции развития системы управления. После определения целей модернизации системы управления, необходимо проанализировать тенденции развития и на базе полученных результатов анализа сделать прогноз развития системы управления. В процессе осуществления данного этапа модернизации системы управления важнее всего соблюсти баланс интересов. Для этого нужно учитывать предложения, которые озвучивают научные структуры, бизнес, местные жители и органы власти.

Организация и реализация стратегии модернизации системы управления должна базироваться на управленческой деятельности, направленной на выполнение запланированных мероприятий. При разработке стратегического планирования органы муниципальной власти руководствуются не только документальным оформлением стратегии, но и другой документацией: планом мероприятий, бюджетным прогнозом, прогнозами долгосрочного и среднесрочного развития, муниципальными программами.

Стратегия развития системы управления является ключевой составляющей системы управления. Все мероприятия, осуществляемые органами муниципальной власти, должны основываться на этой стратегии. Стратегия развития системы управления разрабатывается на длительный период времени в пределах 15-20 лет. Она создается для поэтапного решения сложных проблем региона. Целью стратегического планирования является постепенное развитие системы управления.

Так как стратегия развития системы управления разрабатывается на длительный период времени, в ней следует учитывать прогнозируемые изменения внутренней и внешней среды. Кроме того, правильно разработанный стратегический план учитывает интересы всех субъектов: местных жителей, муниципальных органов власти, государственных и частных организаций.

Разработкой стратегического плана имеют право заниматься такие структурные подразделения администрации муниципального образования, как

отдел планирования, отдел экономики и инвестиций, другие структурные подразделения. Ответственность за исполнение стратегического плана несут такие структурные подразделения администрации муниципального образования: отдел перспективного развития, финансовый отдел, отдел строительства.

Стратегический план – это стандартизированный документ, структурное содержание которого выглядит следующим образом:

1. Перечисление целей и стратегических направлений развития системы управления объектами муниципального имущества, которые: соответствуют существующим и прогнозируемым объемам финансовых и материальных ресурсов; соответствуют конституционным нормам, положениям федеральных законов, региональному законодательству, Уставу муниципального образования; разработаны с целью повышения уровня жизни населения.

2. Перечисление задач развития системы управления, среди которых главными считаются такие задачи, как развитие системы управления, привлечение инвесторов, развитие экономики муниципального образования.

3. Направленная на повышение эффективности работы системы управления оценка текущего состояния дел с перечислением выявленных проблемных вопросов и перспектив.

4. Планирование мероприятий, которые позволят реализовать цели стратегического плана, объединят выявленные проблемы и перспективы с задачами стратегического плана.

5. Перечисление тех социально-экономических показателей, которые позволят проконтролировать процесс реализации стратегического плана.

К преимуществам реализации стратегического плана можно отнести то, что этот план: служит обоснованием для планируемых расходов, являясь источником финансирования из бюджетов высших уровней; повышает инвестиционную привлекательность и конкурентоспособность муниципального образования; объединяет интересы субъектов государственного, регионального и муниципального уровней; помогает местному населению следить за приоритетами и тенденциями развития территории; систематизирует расход ресурсов; поднимает эффективность самоорганизации муниципальных органов власти.

Однако в процессе разработки стратегического плана на уровне муниципалитета возникает ряд проблем, среди которых можно выделить основные: разработка стратегических планов не стандартизирована на федеральном уровне, в связи с чем муниципальные органы власти разрабатывают стратегию развития системы управления, руководствуясь личными представлениями о ее содержании; муниципалитеты населенных пунктов с малой численностью населения не занимаются самостоятельной разработкой стратегических планов, используя планы других муниципалитетов, из-за чего стратегическое планирование в таких населенных пунктах теряет эффективность; непрогнозируемые экономические кризисы способствуют тому, что выполнение намеченных ранее целей и задач становится невозможным.

Эти проблемы важно решить, так как на базе стратегического плана разрабатывается план социально-экономического развития. В Федеральном законе «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [2] за муниципалитетом закреплено право разрабатывать и выполнять планы социально-экономического развития, а также программы социально-экономического развития. Они должны быть направлены на: саморазвитие; решение самых важных проблем управления; прогрессивное развитие муниципального образования; максимально возможное применение ресурсов региона; поддержание наличия ресурсов и состояния инфраструктуры.

Кроме того, разработанный план следует обосновать с научной точки зрения и подтвердить с помощью расчетов, что он соответствует реальному положению дел.

Список источников

1. Конституция Российской Федерации: офиц. текст [принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020]. – М.: Проспект, 2020. – 32 с.
2. Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 08.08.2024) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024). – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44571/
3. Важенина Е.В., Китаев А.Я., Храмцов А.Б. Актуальные проблемы управления муниципальной собственностью в Российской Федерации // Наука Красноярья. – 2016, – № 5 (38). – С. 25-35.
4. Лукин П.А. Основные проблемы управления муниципальной собственностью // Научный лидер. – 2021. – № 26 (28). – URL: <https://scilead.ru/article/670-osnovnie-problemi-upravleniya-munitsipalnoj-so>
5. Тарасов М.Н. Цели управления муниципальной собственностью / М.Н. Тарасов // Молодой ученый. – 2023. – № 49 (496). – С. 601-603.

*Bolotkhanov Elimkhaji Baisaluevich –
Candidate of Technical Sciences, Associate Professor, Department of Economic Theory
and Public Administration,
Grozny State Oil Technical University named after acad. M.D. Millionschikov
Badurgova Luiza Magomedovna –
Master's student,
Grozny State Oil Technical University named after acad. M.D. Millionschikov*

MAIN PROBLEMS OF MUNICIPAL PROPERTY MANAGEMENT

Abstract. *The article considers the main problems of municipal property management at the present stage. Municipal property constitutes the economic policy of local government. The efficiency of local government is largely determined by the material and financial resources that are at their disposal. The main drawback of the existing model of municipal property management is that there is no general system for assessing real estate. Modernization of the municipal property management system should be comprehensive, by updating the entire management structure. It is necessary to take into account what resources the municipal body operates, what scientific achievements and innovations can be applied. Modernization of the municipal property management system is a rather complex, labor-intensive procedure that requires step-by-step implementation.*

Keywords: *municipal property, municipal assets, municipal management, local government, effective management.*