

ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ СОБСТВЕННОСТЬЮ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВЫХ ОБРАЗОВАНИЙ НА МЕСТНОМ УРОВНЕ: СОСТОЯНИЕ, ПРИМЕРЫ, ПРЕДЛОЖЕНИЯ

А. Н. Сыров¹

¹Администрация городского округа Люберцы Московской области (Люберцы, Московская область, Россия)

АННОТАЦИЯ

Актуальность и цели. Изменения, которые в последние годы внесены в ключевые нормативные правовые акты страны наряду с необходимостью исполнения национальных целей развития, установленных Президентом Российской Федерации в мае 2024 года, актуализируют вопросы дополнительных импульсов роста территорий, регионов. Одним из таких импульсов, потенциалом, существующим на территории муниципалитета, является имущество, которое не участвует в хозяйственном обороте. Особое место здесь занимает неиспользуемое имущество публично-правовых образований: заброшенные, аварийные, нежилые объекты, которые не содержатся. Вовлечение публично-правовыми образованиями подведомственного имущества, которое надлежащим образом не используется, является первостепенной управленческой задачей публичного менеджмента всех уровней власти. Прямые управленческие решения в данной сфере – это дополнительный и, возможно, оперативный импульс в целях развития общественного и реального секторов экономики, повышения комфортности жизнедеятельности человека на территории муниципального образования. Таким образом, актуально и своевременно рассмотреть вопросы повышения эффективности управления имуществом публично-правовых образований.

Материалы и методы. Используя логический, комплексный анализ совместно с синтезом и индуктивными методами исследования, сформулированы и обоснованы предложения по повышению эффективности управления публичной собственностью. При подготовке предложений использованы данные ведомственной отчетности Росимущества, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства России, АО «Дом.РФ», органов государственной власти субъектов Российской Федерации, исполняющих полномочия по управлению государственным имуществом, органов местного самоуправления, экспертные данные профильных комитетов и рабочих групп представительных органов государственной власти России и др.

Результаты. В результате в статье рассмотрены и аргументированно изложены предложения по повышению эффективности работы федеральных и региональных государственных органов власти, органов местного самоуправления на территории за счет координации управленческих решений всех властных уровней, использования инструментов привлечения внебюджетных источников финансирования в восстановление социально значимых объектов, исходя из потребности территории.

Выводы. Предложенные решения позволяют учесть существующие общественные потребности в муниципальном образовании, регионе в таких секторах экономики, как образование, бытовые услуги, культура, спорт и т. п. А также дать новый импульс для реализации данных потребностей.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: управление имуществом, управление территорией, публично-правовые образования, региональное развитие, управление публичным имуществом, городское развитие.

© А. Н. Сыров, 2024

Open Access This article is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License, which permits use, sharing, adaptation, distribution and reproduction in any medium or format, as long as you give appropriate credit to the original author(s) and the source, provide a link to the Creative Commons license, and indicate if changes were made.



ДЛЯ ЦИТИРОВАНИЯ:

Сыров А. Н. Повышение эффективности управления собственностью публично-правовых образований на местном уровне: состояние, примеры, предложения // Муниципалитет: экономика и управление. 2024. № 3. С. 29–38. DOI: 10.22394/2304-3385-2024-3-29-38. EDN WWERLE.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ:

Сыров Андрей Николаевич – кандидат экономических наук; Администрация городского округа Люберцы Московской области (140000, Россия, Московская область, Люберцы, Октябрьский проспект, дом 190) – *заместитель Главы городского округа Люберцы Московской области*; a.n.sirov@yandex.ru.

Статья поступила: 23.06.2024; рецензия получена: 20.08.2024; принята к публикации: 10.09.2024.

IMPROVING THE EFFICIENCY OF PUBLIC LEGAL ENTITIES PROPERTY MANAGEMENT AT THE LOCAL LEVEL: STATUS, EXAMPLES, SUGGESTIONS

A. N. Syrov¹

¹ Administration of the city district of Lyubertsy, Moscow region (Lyubertsy, Moscow Region, Russia)

ABSTRACT

Relevance and goals. The changes that have been made in recent years to key regulatory legal acts of the country, along with the need to fulfill the national development goals established by the President of the Russian Federation in May 2024, emphasize the issues of additional impulses for the growth of territories and regions. One of these impulses, the potential existing on the territory of the municipality, is property that does not participate in economic turnover. A special place here is occupied by unused property of public legal entities: abandoned, emergency, unused non-residential facilities. The involvement of subordinate property by public legal entities, which is not properly used, is the primary managerial task of public management at all levels of government. Direct management decisions in this area are an additional and possibly operational impetus for the development of the public and real sectors of the economy, increasing the comfort of human life on the territory of the municipality. Thus, it is relevant and timely to consider issues of improving the efficiency of property management of public legal entities.

Materials and methods. Using logical, complex analysis together with synthesis and inductive research methods, proposals for improving the efficiency of public property management are formulated and substantiated. In preparing the proposals, data from departmental reports of the Federal Property Management Agency, the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of Russia, JSC Dom were used. The Russian Federation", public authorities of the subjects of the Russian Federation exercising powers to manage state property, local governments, expert data from relevant committees and working groups of representative bodies of state power of Russia, etc.

Results. As a result, the article considers and argumentatively sets out proposals to improve the efficiency of the work of federal and regional state authorities, local governments in the territory by coordinating management decisions at all levels of government, using tools to attract extra-budgetary sources of financing for the restoration of socially significant facilities, based on the needs of the territory.

Conclusions. The proposed solutions allow us to take into account the existing public needs in the municipality, the region in such sectors of the economy as education, consumer services, culture, sports, giving new impetus to the realization of these needs.

KEYWORDS: property management, territory management, public legal entities, regional development, public property management, urban development.

FOR CITATION:

Syrov, A. N. (2024) Improving the efficiency of public legal entities property management at the local level: status, examples, suggestions. *Municipality: Economics and Management*, (3), 29–38. <https://doi.org/10.22394/2304-3385-2024-3-29-38>. <https://elibrary.ru/wwerle>.

AUTHORS' INFORMATION:

Andrey N. Syrov – Ph.D. of Economic Sciences; Administration of the city district of Lyubertsy, Moscow region (190, Oktyabrskiy Av., Lyubertsy, Moscow Region, 140000, Russia); a.n.sirov@yandex.ru.

The article was submitted 23.06.2024; reviewed 20.08.2024; accepted for publication 10.09.2024.

Внесенные 1 июля 2020 г. изменения в статьи 71, 80, 132 Конституции Российской Федерации¹ выстроили единую систему публичной власти в стране, которая включает органы государственной власти и местного самоуправления. Их деятельность должна быть направлена на наиболее эффективное решение задач в интересах населения, проживающего на соответствующей территории. Публично-правовые образования в такой конфигурации являются структурами, которые созданы для исполнения задач и функций публичной власти в стране, регионе, муниципальном образовании. В целях реализации данных задач и функций публично-правовые образования наделяются соответствующим имуществом, которое располагается на территории конкретного муниципального образования. Таким образом, качество использования публично-правовыми образованиями имущества определяет облик территории.

Традиционно к публично-правовым образованиям относят следующие структуры [1; 2; 3]:

- федеральные, региональные государственные органы власти и их подведомственные учреждения, предприятия;
- органы местного самоуправления и их подведомственные учреждения, предприятия.

В настоящей статье под публично-правовыми образованиями будем понимать следующее: это государственные органы власти и органы местного самоуправления и их подведомственные учреждения, предприятия, которые имеют собственность на территории муниципального образования.

Во многом как используется имущество публично-правовых образований в хозяйственном обороте страны, регионе [4; 5], территории, определяет социально-экономическое состояние муниципалитета, на котором данное имущество расположено [6]. Это уже несколько лет подтверждается и рядом экспертов представительных органов государственной власти России:

– председатель Комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Н. Николаев на парламентских слушаниях, проведенных в Государственной Думе Российской Федерации 6 марта 2019 г.², высказал позицию о недостаточности эффективности управления федеральным имуществом в целях достижения обозначенных Президентом России приоритетных задач;

– Председатель Совета Федерации Российской Федерации В. Матвиенко на встрече 24 июня 2024 г. с Председателем Правительства Российской Федерации М. Мишустиним³ также высказала, что наличие сотни тысяч неиспользуемых зданий федеральной собственности уродует внешний облик городов.

Действительно, заброшенный ли это имущественный комплекс или действующий и развивающийся, во многом определяет уровень качества жизни на территории муниципалитета, бюджетные доходы муниципального образования [7, с. 166]. Под заброшенным объектом в настоящей статье понимается объект капитального строительства, который длительное время фактически не используется, не содержится.

¹Федеральный закон Российской Федерации от 14.03.2020 № 1-ФКЗ «О совершенствовании регулирования отдельных вопросов организации и функционирования публичной власти» // СПС «Консультант-Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 10.06.2024).

²Материалы парламентских слушаний по решению проблем управления федеральным имуществом. – URL: <http://duma.gov.ru/news/29992/> (дата обращения: 20.05.2024).

³Встреча Михаила Мишустина с членами Совета палаты Совета Федерации Федерального Собрания. – URL: <http://government.ru/news/51927> (дата обращения: 06.07.2024).

Проанализировав существующие неиспользуемые объекты в России, можно выявить следующие объекты, которые длительное время не используются и не содержатся, но могут являться потенциалом развития муниципалитетов:

- объекты и инженерная инфраструктура федеральных учреждений и предприятий. По данным Генеральной прокуратуры, в России 157 тысяч объектов жилищно-коммунального хозяйства, права на которые не зарегистрированы и имеют признаки заброшенности⁴. Примеры неиспользуемого имущества публично-правовых образований: испытательные установки Высоковольтного научно-исследовательского центра Всероссийского электротехнического института под Истрой, Горбовская гидроэлектростанция в городском округе Руза⁵ и т. п. Сети инженерной инфраструктуры: газопроводы, водопроводы, сети водоотведения, электрические сети и т. п.;

- неиспользуемое имущество в бывших военных городках, которое находится на балансе федеральных органов власти, но долгие годы не используется и разрушается. В качестве примера можно привести неиспользуемую бывшую столовую в г. Люберцы, военный городок Адуляр в Истринском округе Московской области и многое другое⁶;

- неиспользуемые бывшие пионерские лагеря. Всего в стране, по данным Министерства просвещения Российской Федерации, по состоянию на январь 2022 г. более 400 оздоровительных лагерей в 68 субъектах России заброшено⁷. Как пример – лагеря в Московской области: «Сказка» в Дмитровском округе, «Юбилейный» в Раменском округе и др. Кроме заброшенных лагерей, 1,5 тысячи таких объектов требуют капитального ремонта. Таким образом, почти 2 тысячи объектов могут стать точкой развития и приложения инвестиций, привлечения внебюджетных средств;

- неиспользуемые и разрушенные объекты культурного наследия, усадьбы. По данным директора фонда «Том Соьер Фест-Наследие» Анастасии Кнор, в России 90 тысяч объектов культурного наследия заброшены, из них 70 процентов – муниципальные объекты⁸. Примеры заброшенных уса-

деб – Ляхово, Ярополец, Петровское-Алабино, Николо-Прозоровское и др. Следует отметить, что зачастую объекты культурного наследия числятся только на бумаге, а фактически отсутствуют. Для примера: в Ярославской области 61% (или 3195 объектов) требуют работ по ремонту в целях сохранения и 93 объекта находятся в неудовлетворительном состоянии⁹;

- неиспользуемые здания бывших детских садов. Причина появления таких зданий следующая. В соответствии с п. 2 постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 № 3020-1 объекты образования должны были быть переданы в муниципальную собственность. Однако полностью это осуществлено не было (в пример можно привести здание бывшего детского сада ФЦДТ «Союз» в городском округе Дзержинский). Ряд объектов дошкольного образования, которые были построены в конце XX века, закрываются из-за изменения федеральных пожарных нормативов и нормативов в области Роспотребнадзора, что приводит к невозможности эксплуатировать данные здания. Этому способствует и недостаток бюджетного финансирования, что делает невозможным реконструкцию данных объектов.

Учитывая изложенное, можно сделать вывод, что наличие на территории муниципалитета заброшенных объектов, которые находятся в собственности публично-правовых образований, происходит по следующим причинам:

- отсутствие необходимого объема бюджетного финансирования на надлежащее содержание имущественного комплекса;

- отсутствие надлежащим образом оформленного права: нет технической документации, неоформленность земельных вопросов и т. п.;

- высокая централизация и бюрократизация принятия управленческих решений по вовлечению, передаче имущества с федерального на нижестоящий уровень. Например, более трех лет длится переписка по передаче неиспользуемого здания ФАУ «РасКапСтрой» в п. Красково, несмотря на наличие у муниципальных учреждений договоров безвозмездного пользования федеральными здани-

⁴ Генеральная прокуратура России назвала потенциально опасными 90% заброшенных зданий в Российской Федерации. – URL: <https://realty.ria.ru/20230216/genprokuratura-1852407901.html> (дата обращения: 06.07.2024).

⁵ Заброшенные места Подмосковья: 15 объектов, где можно почувствовать себя героем триллера. – URL: <https://welcome.mosreg.ru/stories/zabroshennie-ugolki-podmoskovia?ysclid=lu5enm19j21594774> (дата обращения: 10.05.2024).

⁶ Заброшенные места г. Москвы и Московской области. – URL: <http://psi-lab.ru/zabroshki.html> (дата обращения: 20.05.2024).

⁷ В России заброшены более 400 оздоровительных лагерей. – URL: <https://realty.ria.ru/20211109/lagerya-1758206262.html?in=t> (дата обращения: 06.07.2024).

⁸ Запущенный процесс: в России пересчитают заброшенные здания. – URL: <https://iz.ru/1718664/sergei-gurianov/zapushchennyi-protcess-v-rossii-pereschitaiut-zabroshennye-zdaniia> (дата обращения: 06.07.2024).

⁹ Запущенный процесс: в России пересчитают заброшенные здания. – URL: <https://iz.ru/1718664/sergei-gurianov/zapushchennyi-protcess-v-rossii-pereschitaiut-zabroshennye-zdaniia> (дата обращения: 06.07.2024).

ями; более пяти лет – переписка по передаче неиспользуемого здания ВИНТИ РАН в г. Люберцы, и многое другое.

В настоящее время Минстроем России формируется федеральный реестр всех объектов, разрешение на строительство которых получено, но до настоящего времени работы не завершены¹⁰.

Рядом отраслевых публичных правовых образований разного уровня формируются реестры имущества, которые не используются и могут быть переданы субъектам малого и среднего предпринимательства¹¹. По заявлениям третьих лиц также осуществляется проверка публично-правовых образований по эффективности использования подведомственного имущества, однако сами публично-правовые образования не всегда замотивированы самостоятельно выявлять неэффективно используемое имущество и, как правило, не инициируют передачу этого имущества на иной уровень. Это происходит по разным обстоятельствам: отсутствие специалистов в публично-правовых образованиях или наличие возможности использования закрепленного имущества как источника дополнительного личного дохода от платной деятельности и т. п.

В то же время в последние годы на федеральном уровне большое внимание уделяется вопросам использования ранее не используемого имущества. Федеральными органами государственной власти, непосредственно Росимуществом, а также через ФГУП «Дирекция по инвестиционной деятельности» (did-invest.ru), «ДОМ.РФ» сделано много шагов по выстраиванию механизмов вовлечения федерального имущества в хозяйственный оборот:

- создана и действует правительственная комиссия по данному вопросу в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 22.08.2008 № 632;

- на заседании данной комиссии рассматривается имущество в целях принятия решений о выставлении его на торги или передаче. Как правило, передача осуществляется внутри федерального уровня публичной власти;

- при проведении торгов обеспечивается их открытость через специализированные интернет-порталы, например, на сайтах <https://torgi.gov.ru>, <https://земля.дом.рф>, также используются различные тематические телеграм-каналы и др.

Аналогичная работа происходит, как правило, и на уровне субъектов России:

- если имущество не используется для общественных нужд субъекта, оно, как правило, реализуется на торгах. Список соответствующего имущества размещается на сайтах региональных органов власти. В качестве примера можно посмотреть сайты региональных органов власти Нижегородской области – <https://minprom.nobl.ru/documents/>; Смоленской области – <https://depim.admin-smolensk.ru/deiatelnost/perechni-neispolzuemogo-imuschestva/>; Свердловской области – <https://mugiso.midural.ru/region/estate/neispol-imushestvo/> и др.;

- региональными органами государственной власти формируются реестры самовольных построек, которые необходимо демонтировать или ввести в хозяйственный оборот путем приватизации или сдачи в аренду. Для примера: сайт Главного управления государственного строительного надзора Московской области, раздел «Реестр самовольных построек» – <https://gusn.mosreg.ru/deyatelnost/reestr-samovolnykh-postroek>.

Учитывая вышеизложенное, а также анализ существующих управленческих решений в данной сфере (положений федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» от 24.07.2008 № 161-ФЗ; методических рекомендаций Росимущества, изложенных в письме от 14.05.2013 № ИБ-06/20514; существующих регламентов в актуальных редакциях по вопросам передачи имущества, утвержденных постановлением Правительства России от 13.06.2006 № 374; приказом Минэкономразвития России от 13.07.2009 № 270) и других актов показал, что большинство управленческих решений по имуществу публично-правовых образований в случае отсутствия заинтересованности у государственных органов одного уровня для исполнения своих полномочий, связано именно с выставлением имущества на торги для продажи или аренды. Решения, как правило, не учитывают нижестоящий уровень публичной власти – существующие общественные потребности на территории конкретного муниципального образования.

Имеющаяся в ряде случаев несогласованность публично-правовых образований одного уровня с другим приводит к случаям, когда торги, организованные публично-правовыми образованиями высшего уровня, несколько лет не могут пройти успешно из-за отсутствия заинтересованности

¹⁰ Реестр объектов незавершенного строительства. – URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/reestr-obektov-nezavershennogo-stroitelstva> (дата обращения: 20.05.2024).

¹¹ Реестр свободного федерального имущества, неиспользуемого АО «Почта России», доступного для предоставления в возмездное пользование субъектам МСП и самозанятым гражданам. – URL: <https://minprom.nobl.ru/documents/other/18841/> (дата обращения: 20.05.2024).

предпринимателей, наличия разного рода ограничений и т. п. Примером такой ситуации является государственный объект – заброшенное здание бывшей столовой в городе Люберцах на ул. п/о 3. Данный объект продолжает стоять десятки лет в качестве «памятника неэффективному управлению», вызывая обоснованные жалобы и вопросы у населения, сдерживая развитие территории.

В действительности в такой управленческой модели вовлечению в хозяйственный оборот заброшенных государственных объектов препятствует то, что публично-правовые образования вышестоящего уровня не всегда могут учесть полный перечень ограничений и обременений, связанных с имущественным комплексом, – существующие планы муниципалитета, которые отражаются в проектах документов территориального планирования. Как следствие – неадекватная оценка объекта. Оценщики используют, как правило, сравнительный метод оценки, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, который не позволяет учесть данные ограничения при формировании начальной цены.

Следует отметить, что принятие решения публичными правовыми органами вышестоящего уровня без учета позиции нижестоящего уровня не всегда способствует удовлетворению общественной потребности на территории и, соответственно, эффективному социально-экономическому развитию последнего. Как следствие, происходят судебные разбирательства между публично-правовыми образованиями разного уровня:

– постановление девятого арбитражного апелляционного суда от 4 февраля 2014 г. № 09АП-44414/13 о передаче федеральных объектов в муниципальную собственность исполнено после вынесения судом определения от 5 мая 2015 г. по делу № А40-36487/2013 и наложении штрафа на федеральный орган государственной власти.

– дело № А40-51981/2016, оставленное без изменения постановлением арбитражного суда Московского городского округа, в соответствии с которым осуществлена передача банно-прачечного комплекса, находящегося в федеральной собственности, в муниципальную собственность и др.

В то же время рядом исследователей в сфере управления имуществом – П. Кухтиной, А. Моттаевой [8, с. 141], А. Завьяловым [9], С. Блудовой [11] и другими – указывается, что одной из основных

целей управления имуществом публичных образований является именно удовлетворение общественных потребностей населения, проживающего на конкретной территории. А такой подход не всегда означает продажу имущества на торгах, возможно, требуется передача, а иногда и оперативная передача имущества с одного уровня публичных органов власти на другой в целях эффективности исполнения полномочий другого уровня.

Это возможно при трансформации существующих подходов в управлении имуществом публично-правовых образований – при осуществлении координации использования имущества между разными уровнями публично-правовых образований [11, с. 23–28].

Необходимо учитывать и существующие бюджетные ограничения, которые в настоящее время имеются у ряда муниципальных образований. Так, по данным Минфина России¹², подавляющее большинство (93,6%) муниципальных образований являются получателями дотаций. 61 субъект Российской Федерации увеличил объем дотаций местным бюджетам относительно 2021 г. У более чем 50% муниципальных образований объем дотаций (в т.ч. замененных дополнительным нормативом отчислений) превышает 20% собственных доходов. Это требует дополнительных ресурсов для муниципалитетов. Передача федерального имущества и имущества субъекта Российской Федерации муниципальному образованию может стать таким ресурсом.

Для этого предлагается следующая координационная модель «выявления и вовлечения неиспользуемых объектов публично-правовых образований» на территории.

1. «Ковровая» инвентаризация от публично-правовых образований нижестоящего уровня. Необходимо создать постоянно действующую муниципальную комиссию. В ее состав включить представителей бюро технической инвентаризации, старейших и активных жителей округа. На данном этапе проводится следующая работа:

– осуществляется сбор информации о наличии неиспользуемых объектов на территории – от жителей, из социальных сетей, объездов территории и т. п.;

– на основе полученной информации проводится визуальное обследование существующих заброшенных объектов на территории муниципалитета;

¹² Результаты мониторинга местных бюджетов. – URL: https://minfin.gov.ru/common/upload/library/2023/06/main/Rezultaty_monitoringa_mestnykh_budzhetrov.pdf (дата обращения: 02.03.2024).

– осуществляется сбор имеющихся документов – технических паспортов, технических планов, выписок из ЕГРН и т. д. Следует отметить, что на данном этапе определяется наличие надлежащего пакета оформленных документов. В случае отсутствия документов организуется работа по их подготовке или оформлению имущества в качестве бесхозяйного в соответствии со статьей 225 Гражданского кодекса Российской Федерации;

– определяется собственник – публично-правовое образование (федеральный уровень или уровень субъекта Российской Федерации, какое ведомство курирует выявленный объект и т. п.) или частная собственность. Следует отметить, что в данной статье мы рассматриваем работу только с публичной собственностью.

Затем составляется реестр заброшенных (неиспользуемых) объектов публично-правовых образований, распределенных по подведомственности.

2. Местная комиссия после выявления и распределения неиспользуемых (заброшенных) объектов публично-правовых образований распределяет все объекты по уровням публичной власти и направляет соответствующие предложения вышестоящим уровням по их вовлечению в хозяйственный оборот: территориальным отделам Росимущества, региональным государственным органам публичной власти, курирующим вопросы имущественных отношений.

Государственные органы после получения информации с муниципального уровня по заброшенным объектам определяют направления и сроки работы по возможным вариантам вовлечения объектов в хозяйственный оборот. Данные предложения со сроками направляются органам местного самоуправления для информирования населения и организации дальнейшей работы. При наличии у муниципального образования потребности в государственном имуществе государственным органам власти целесообразно оперативно рассматривать вопрос передачи заброшенных объектов на местный уровень для развития общественного сектора на территории.

В целях открытости и оперативности обмена информацией предлагается создать интерактивную карту, на которой необходимо разместить все заброшенные объекты и дорожные карты по ним, по аналогии с единым реестром проблемных объектов, созданным ДОМ.рф (<https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/карта-проблемных-объектов>). На наш взгляд, целесообразно предусмотреть возможность каждому жителю направлять на созданную интерактивную карту информацию по

заброшенным (неиспользуемым) объектам. После проверки данной информации местной комиссией информация о предлагаемом объекте размещается на сайте с приложением дорожной карты, когда данный объект будет вовлечен в хозяйственный оборот или демонтирован.

3. После выявления заброшенных объектов и до их вовлечения в хозяйственную деятельность конкретное публично-правовое образование, в чьем ведомстве находится имущество, обеспечивает консервацию объекта в соответствии со следующими нормами:

– частью 9 статьи 52 Градостроительного кодекса России;

– статьей 37 федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

– пунктами 2, 3 Правил проведения консервации объекта капитального строительства, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2011 № 802;

– пунктом 5.16 СНиП 12-01-2004 «Организация строительства», введенным постановлением Госстроя России от 19.04.2004 № 70.

Проведенная работа в соответствии с вышеназванными нормами ограничит доступ на неиспользуемые в хозяйственном обороте объекты и убережет от возможных неблагоприятных негативных последствий до их вовлечения.

4. При принятии решения о вовлечении объектов публично-правовыми образованиями вышестоящего уровня в реальный сектор экономики необходимо учитывать позицию публично-правовых образований нижестоящего уровня – рассматривать позицию или приглашать представителя муниципального образования на соответствующую комиссию на государственном уровне.

В случае принятия решения о передаче объектов необходимо обеспечить контроль над вовлечением данного имущества в хозяйственный оборот, и здесь с учетом дефицитов местных бюджетов целесообразно использовать механизм муниципального частного партнерства [12, с. 141–149; 13; 14; 15; 16] для обеспечения исполнения потребностей населения, которые ориентированы, прежде всего, на развитие общественного сектора.

Следует отметить, что органы местного самоуправления могут достаточно оперативно привлекать и восстанавливать заброшенные объекты публично-правовых образований, используя механизмы муниципального частного партнерства за счет предоставления предпринимателям имущества по льготным условиям на долгосрочный период. Такая

успешная практика имеется в Московской области. Органы местного самоуправления принимают нормативные правовые акты, позволяющие:

- передавать аварийный муниципальный объект, износ которого более 60%, в долгосрочную аренду по цене 1 руб. за кв. м;

- передавать муниципальное недвижимое имущество, износ которого от 60% до 40%, в долгосрочную аренду по стоимости, равной налогу на имущество организаций.

В качестве положительного примера работы по предлагаемому алгоритму можно привести успешную практику городского округа Люберцы:

- федеральное здание бывшего Дома офицеров, которое разрушалось и не функционировало, передано муниципальному образованию и восстановлено. В настоящее время объект вовлечен в общественный сектор экономики, в нем располагается музыкальная школа, культурный центр с детскими секциями и кружками¹³;

- по информации жителей создана муниципальная комиссия, которая выявила заброшенное федеральное здание бывшей бани. Комиссией организована подготовка документов и проведены необходимые процедуры по сохранению по просьбе жителей общественной бани. Данная работа была организована за счет привлечения внебюджетных источников в восстановление объекта при сохранении льгот социально незащищенным слоям населения при посещении бани.

Проведенная по такому алгоритму работа позволила создать импульс для дополнительного развития города: удовлетворить общественную потребность жителей, привлечь внебюджетное финансирование в размере 50 млн руб. в восстановление муниципального объекта, создать 19 новых рабочих мест.

Следует отметить, что выявление потенциального имущества публично-правовых образований, которое не используется, и его вовлечение в хозяйственный оборот требует интенсивной работы административной команды муниципального образования, нацеленной на результат и искренне желающей развивать территорию. Вовлечение в хозяйственный оборот осуществляется по тем же правилам, что и имущество публично-правовых образований вышестоящего уровня, за исключением большей вариативности применения мер имущественной и финансовой поддержки для субъектов малого и среднего

предпринимательства и возможности более оперативно подстраиваться под существующий рынок недвижимости, спрос. Кроме того, постоянный контроль и встречи с населением не позволяют отложить, «замылить» вопрос вовлечения имущества в хозяйственный оборот с учетом потребности проживающих на территории муниципального образования людей.

Следует отметить, что актуальность выстраивания такой работы уже находит подтверждение. Реализованный пилотный проект по комплексной инвентаризации всего федерального имущества в Ярославской области в 2023 г., проведенной Правительством области вместе с Росимуществом, позволил выявить 2,5 тысячи неиспользуемых объектов, которые были переданы для реализации на торгах в АО «ДОМ.РФ»¹⁴. Также выявлено 208 неиспользуемых объектов муниципальной собственности и 66 объектов собственности Ярославской области. Однако данную работу необходимо масштабировать и систематизировать по всем регионам России.

Для повышения эффективности использования имущества публично-правовых образований необходимо:

- на муниципальном уровне создать постоянно действующие инвентаризационные комиссии с привлечением общественности, депутатов. Состав данной комиссии утверждается муниципальным нормативно-правовым актом. Комиссия выявляет неиспользуемые объекты на территории муниципального образования и в координации с Росимуществом, органами государственной власти субъекта Российской Федерации (проведение круглых столов, совместных выездов и др.) готовит предложения и дорожные карты по возможности вовлечения выявленных объектов в хозяйственный оборот или организации их демонтажа. Только такой подход позволит оперативно произвести инвентаризацию по всей России и подготовить материалы для дальнейшей работы всех уровней власти;

- создать интерактивную карту неиспользуемых объектов, на которой размещается информация об объекте и соответствующая дорожная карта по вовлечению объектов в хозяйственный оборот или срок их демонтажа. Предложение для размещения на данной карте может подать любой житель;

¹³ Дом офицеров в Люберцах: история расцвета, упадка и возрождения. – URL: <https://lubertsyriamo.ru/articles/stati/dom-ofitserov-v-lyubertsah-istoriya-rastsveta-upadka-i-vozhrozhdeniya/> (дата обращения: 10.02.2024).

¹⁴ Запущенный процесс: в России пересчитают заброшенные здания. – URL: <https://iz.ru/1718664/sergei-gurianov/zapushchennyi-protcess-v-rossii-pereschitaiut-zabroshennye-zdaniia> (дата обращения: 06.07.2024).

– внести изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 14.10.2010 № 834 «Об особенностях списания федерального имущества», постановление Правительства Российской Федерации от 22.08.2008 № 632 «О Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использо-

вания земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации», а также аналогичные региональные нормативные акты, в части добавления положений об обязательном получении и рассмотрении позиции органа местного самоуправления о возможных вариантах использования государственного недвижимого имущества, располагаемого на территории муниципалитета.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

- [1] **Зернов И. В.** Понятие публично-правового образования в решениях Конституционного Суда Российской Федерации // Известия высших учебных заведений. Поволжский регион. Общественные науки. 2023. № 2 (66). С. 40–50. DOI 10.21685/2072-3016-2023-2-4. EDN TZSUJM.
- [2] **Зернов И. В.** Публично-правовое образование – новая конституционная парадигма // Наука. Общество. Государство. 2021. Т. 9, № 2 (34). С. 124–133. DOI 10.21685/2307-9525-2021-9-2-14. EDN BKVJRZ.
- [3] **Журавлева А. В.** Публично-правовые образования как субъекты гражданско-правовых отношений: понятия и виды // Colloquium-Journal. 2019. № 21-7 (45). С. 55–58. DOI 10.24411/2520-6990-2019-10707. EDN FOODOV.
- [4] **Зимин А. С.** Управление региональным имуществом как фактор обеспечения устойчивого развития территории // Инновационное развитие социально-экономических систем: условия, результаты и возможности : материалы II Международной научно-практической конференции, Орехово-Зуево, 21 марта 2014 года / Московский государственный областной гуманитарный институт, Социально-экономический факультет, Кафедра экономики, управления и бизнеса. Орехово-Зуево : Московский государственный областной гуманитарный институт, 2014. С. 67–71. EDN REQWXU.
- [5] **Еремин С. Г.** Развитие методологии управления государственным и муниципальным имуществом // Финансовая жизнь. 2021. № 3. С. 42–45. EDN BLBKRI.
- [6] **Гавриленко И. Г., Георг Г. М.** Социально-ориентированное управление земельно-имущественным комплексом города // Вестник УГНТУ. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. 2023. № 4 (46). С. 84–96. DOI 10.17122/2541-8904-2023-4-46-84-96. EDN SGVOKH.
- [7] **Меркушева В. С.** Возможные виды использования объектов нежилого фонда с целью увеличения доходов в бюджет // Экономический вектор. 2023. № 4 (35). С. 162–168. DOI 10.36807/2411-7269-2023-4-35-162-168. EDN YIWKWO.
- [8] **Моттаева А. Б., Кухтин П. В., Моттаева А. Б.** Государственное и муниципальное управление собственностью : коллективная монография ; под редакцией П.В. Кухтина, А.Б. Моттаевой. – Москва : Мир науки, 2014. 143 с. EDN TMSGQN.
- [9] **Управление имуществом в муниципальных образованиях : учебное пособие / [Завьялов А. А. и др.] ; под ред. А. А. Завьялова; Высш. шк. приватизации и предпринимательства – Ин-т. – Москва : ВШПП, 2006. 311 с. ISBN 5-89718-024-5. EDN QSKODD.**
- [10] **Блудова С. Н.** Проблемы управления федеральной, региональной и муниципальной собственностью // Вестник экспертного совета. 2018. № 3 (14). С. 29–33. EDN YPDBTN.
- [11] **Канаев Ю. Н.** О некоторых проблемах передачи государственного имущества в собственность муниципальных образований // Местное право. 2018. № 2. С. 23–28. EDN UWLKZO.
- [12] **Сыров А. Н.** Муниципальное частное партнерство – инструмент социального экономического развития // Вопросы региональной экономики. 2023. № 4 (57). С. 141–149. EDN VHPQWK.
- [13] **Бедняков А. С.** Государственно-частное партнерство как модель развития публичной инфраструктуры // Вестник МГИМО Университета. 2022. Т. 15, № 1. С. 143–176. DOI 10.24833/2071-8160-2022-1-82-143-173. EDN WOHDEB.
- [14] **Государственно-частное партнерство: потенциал, модели, перспективы развития : сборник научных трудов 2-й Международной научно-практической конференции, Курск, 16–17 марта 2015 года / Юго-Западный государственный университет, Академия права и управления ФСИН России. Курск : Университетская книга, 2015. 224 с. ISBN 978-5-9906417-0-9. EDN TMBSVD.**
- [15] **Брянцев И. И., Гребенникова А. А.** Государственно-частное и муниципально-частное партнерство : учебное пособие. Саратов : Вузовское образование, 2022. 68 с. ISBN 978-5-4487-0827-5. EDN EKVGNA.
- [16] **Государственно-частное и муниципально-частное партнерство в регионах России: опыт и практики : материалы всероссийской научно-практической конференции, Тамбов, 14 сентября 2017 года. Тамбов : Тамбовский государственный университет имени Г.П. Державина, 2017. 174 с. EDN ZQRVPZ.**

REFERENCES

- [1] **Zernov, I. V.** (2023) The concept of public legal entities in the decisions of the constitutional court of the Russian Federation. *Izvestia of higher educational institutions. The Volga region. Social sciences*, 2 (66), 40–50. <https://doi.org/10.21685/2072-3016-2023-2-4>. <https://elibrary.ru/tzsujm>.
- [2] **Zernov, I. V.** (2021) Public legal entities – a new constitutional paradigm. *Nauka. Society. State*, vol. 9, 2 (34), 124–133. <https://doi.org/10.21685/2307-9525-2021-9-2-14>. <https://elibrary.ru/bkvjrz>.
- [3] **Zhuravleva, A. V.** (2019) Public legal entities as subjects civil law relations: concepts and types. *Colloquium-Journal*, 21-7 (45), 55–58. <https://doi.org/10.24411/2520-6990-2019-10707>. <https://elibrary.ru/foodov>.
- [4] **Zimin, A. S.** (2014) Regional property management as a factor in ensuring sustainable development of the territory. *Innovative development of socio-economic systems: conditions, results and opportunities: Materials of the II International scientific and practical conference, Orekhovo-Zuyevo, March 21, 2014*. Moscow State Regional Humanitarian Institute, Faculty of Social and Economic Sciences, Department of Economics, Management and Business. Orekhovo-Zuyevo, Moscow State Regional Humanitarian Institute, 67–71. <https://elibrary.ru/reqwxu>.
- [5] **Eremin, S. G.** (2021) Development of methodology of state and municipal property management. *Financial Life*, 3, 42–45. <https://elibrary.ru/blbkri>.

- [6] **Gavrilenko, I. G., Georg, G. M.** (2023) Socialy-oriented management of the city's land and property complex. *Bulletin USPTU. Science, education, economy. Series economy*, 4 (46), 84–96. <https://doi.org/10.17122/2541-8904-2023-4-46-84-96>. <https://elibrary.ru/sgvokh>.
- [7] **Merkusheva, V. S.** (2023) Possible uses of non-residential facilities in order to increase budget revenues. *Economic vector*, 4 (35), 162–168. <https://doi.org/10.36807/2411-7269-2023-4-35-162-168>. <https://elibrary.ru/yiwkwo>.
- [8] **Mottaeva, A. B., Kukhtin, P. V., Mottaeva, A. B.** (2014) State and municipal property management. Moscow, Mir Nauki Publishing House, LLC, 143. <https://elibrary.ru/tmsgqn>.
- [9] Property management in municipalities (2006). ed. Zavyalova A.A. Moscow: HSE, 311. ISBN 5-89718-024-5. <https://elibrary.ru/qskodd>.
- [10] **Bludova, S. N.** (2018) Problems of management of federal, regional and municipal property. *Bulletin of the Expert Council*, 3 (14), 29–33. <https://elibrary.ru/ypdbtn>.
- [11] **Kanaev, Yu. N.** (2018) On some problems of transferring state property to the ownership of municipalities. *Local law*, 2, 23–28. <https://elibrary.ru/uwlkzo>.
- [12] **Syrov, A. N.** (2023) Municipal private partnership – a tool for social and economic development. *Regional economic issues*, 4 (57), 141–149. <https://elibrary.ru/bhpowk>.
- [13] **Bednyakov, A. S.** (2022) Public-private partnership as a model of public infrastructure development. *MGIMO Review of International Relations*, 15 (1), 143–176. <https://doi.org/10.24833/2071-8160-2022-1-82-143-173>. <https://elibrary.ru/wohdeb>.
- [14] Public-private partnership: potential, models, development prospects (2015): Collection of scientific papers of the 2nd International Scientific and Practical Conference, Kursk, March 16–17, 2015. Southwestern State University, Academy of Law and Management of the Federal Penitentiary Service of Russia. Kursk, Closed Joint Stock Company «University Book», 224. ISBN 978-5-9906417-0-9. <https://elibrary.ru/tmbsvd>.
- [15] **Bryantsev, I. I., Grebennikova, A. A.** (2022) Public-private and municipal-private partnership. Saratov, University Education, 68. ISBN 978-5-4487-0827-5. <https://elibrary.ru/ekvgna>.
- [16] Public-private and municipal-private partnerships in the regions of Russia: Experience and practices (2017): materials of the All-Russian scientific and practical conference, Tambov, September 14, 2017. Tambov, Tambov State University named after G.R. Derzhavin, 174. <https://elibrary.ru/zqrvpz>.