

KURYATNIKOV Yury Yuryevich – Candidate of Technical Sciences, Docent, Associate Professor of the Department of Production of Building Materials and Structures, Tver State Technical University, Tver. E-mail: yuriy-k@yandex.ru

УДК 349.41 + 347.214.2 + 332.21 + 352.075

## **УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ: ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ**

**Е.В. Илясова, А.А. Артемьев, И.А. Лепехин**

© Илясова Е.В., Артемьев А.А., Лепехин И.А., 2024

***Аннотация.** Статья посвящена исследованию вопросов управления земельно-имущественным комплексом муниципального образования. Раскрыта сущность земельно-имущественного комплекса как сложного объекта недвижимости. Указано, что в действующем законодательстве нет четкого определения такого вида недвижимости. Перечислены рекомендации, реализация которых поможет решить ряд выявленных проблем.*

***Ключевые слова:** земля, недвижимость, земельно-имущественный комплекс, объект недвижимости, земельный участок, муниципальное образование, управление, перераспределение полномочий, реестр муниципального имущества, бесхозный объект, программный продукт.*

На сегодняшний день действующим гражданским, градостроительным и земельным законодательством даны определения понятиям «земельный участок», «недвижимое имущество», «предприятие как имущественный комплекс», «машино-место», «объект капитального строительства», «единый недвижимый комплекс» и иным объектам недвижимости, однако при всем этом отсутствует четкая дефиниция, что такое земельно-имущественный комплекс (ЗИК).

В свете перечисленных терминов ЗИК предстает как земельный участок, на котором размещены здания, сооружения и иные объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба, или некая совокупность объектов недвижимости, объединенных общей территорией.

В нашей стране признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (см. ст. 8 Конституции РФ [1]). При этом местное самоуправление осуществляется в муниципальных образованиях, территории которых определяются с учетом исторических и

иных местных традиций (см. ст. 131 Конституции РФ), а органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью; формируют, утверждают и исполняют местный бюджет; вводят местные налоги и сборы и решают иные вопросы местного значения (см. ст. 132 Конституции РФ). Соответственно, невозможно представить развитие современного муниципального образования (МО) без эффективного использования его земельного фонда и иного муниципального недвижимого имущества.

Для повышения эффективности управления муниципальной недвижимостью в первую очередь необходимо определить основные проблемы, связанные с ЗИК муниципального образования. К таким проблемам прежде всего относятся:

1. Отсутствие в действующем законодательстве четкого определения понятия «земельно-имущественный комплекс», о чем было сказано выше.

2. Ведение реестра муниципального имущества, как правило, в ручном режиме, из-за чего имеют место затрудненный поиск, утеря и повреждение документов, так как их объем постоянно увеличивается; повышенный риск появления ошибок в документации; отсутствие систематизации в документах; большой объем монотонной работы; многократное увеличение нагрузки на сотрудников и муниципальных служащих.

3. Отсутствие всесторонних и исчерпывающих сведений о земельных участках и иных объектах недвижимости (например, о правообладателях некоторых объектов), находящихся на территории МО, из-за чего такие объекты недвижимости как бы выпадают из оборота, а порой и вовсе не участвуют во внесении платежей (налогов) в бюджет соответствующего МО.

4. Частое отсутствие в МО сведений о бесхозных (брошенных) объектах с целью постановки их на балансовый учет.

5. Проблемы, связанные с перенесением полномочий с муниципального уровня на региональный по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и возникшие из-за затягивания рассмотрения заявлений и решений; невозможности должного и своевременного реагирования на местном уровне; недовольства граждан реализацией на практике соответствующих полномочий; в некоторых случаях – огромного объема документооборота; часто недостаточной степени подготовки специалистов вновь образованной организации и отсутствия должного практического опыта; уменьшения платежей в бюджет МО от реализации соответствующего имущества, его аренды и налогов.

Решению обозначенных проблем может поспособствовать реализация следующих рекомендаций:

1. Законодательное закрепление определения ЗИК, его составляющих, а также основных методов эффективного управления ЗИК и иными объектами недвижимости.

2. Утверждение на законодательном уровне обязательного установления единого автоматизированного программного продукта (АПП) МО с целью ведения и учета муниципального имущества; АПП должен выполнять следующие функции:

формирование и хранение сведений об объектах имущества и соответствующих лицах;

создание и обновление базы данных по арендному фонду;

ведение претензионной работы;

формирование аналитической и бухгалтерской отчетности;

интеграция данных АПП с данными Росреестра и иных государственных информационных систем с целью получения всесторонних и достоверных сведений (выписок, паспортов и т. д.);

иные.

Создание и внедрение такого АПП должно упростить и модернизировать работу сотрудников и муниципальных служащих.

3. Исполнение Федеральных законов № 518 от 30.12.2020 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [2] и № 93-ФЗ от 30.06.2006 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [3], особенно касаясь вопроса оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества. Данные законы наделяют органы местного самоуправления полномочиями по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. Применение вышеуказанных законов повысит качество сведений данных ЕГРН, пополнит его информацией, что окажет положительное влияние на социальное и экономическое развитие МО, инвестиционный климат и будет способствовать увеличению поступлений в бюджет имущественных налогов и сборов [4]. В случае неисполнения соответствующими должностными лицами МО данных законов следует предусмотреть меры ответственности главы МО и главы местной администрации, что предполагает внесение изменений в законодательство РФ (в частности, в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях [5] и Федеральный закон № 131-ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [6]).

Для активизации процесса выявления бесхозных (брошенных) объектов и оценки их стоимости необходимо создать межведомственную комиссию по выявлению и оценке бесхозного имущества; заключить договоры с соответствующими организациями, осуществляющими оценку стоимости имущества; уделять должное внимание работе с архивными документами.

4. Рассмотрение вопроса об обоснованности перераспределения полномочий (переноса их с муниципального уровня на региональный) по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на законодательном уровне.

Таким образом, необходимо совершенствовать законодательство, призванное регулировать соответствующую сферу правоотношений. Реализация предложенных рекомендаций должна способствовать улучшению управления ЗИК в Российской Федерации на муниципальном уровне.

### **Библиографический список**

1. Конституция Российской Федерации: [принята всенародным голосованием 12.12.1993]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28399/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/) (дата обращения: 10.02.2024).

2. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон от 30.12.2020 № 518-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_372672/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_372672/) (дата обращения: 10.02.2024).

3. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества: Федер. закон 01.09.2006 № 93-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_61224/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_61224/) (дата обращения: 10.02.2024).

4. Выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/informatsiya/Methodichka\\_518FZ.pdf](https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/informatsiya/Methodichka_518FZ.pdf) (дата обращения: 10.02.2024).

5. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_44571/258c9fc8ee07819a4c0a0e3811a33ac48346f2c4/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44571/258c9fc8ee07819a4c0a0e3811a33ac48346f2c4/) (дата обращения: 10.02.2024).

6. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федер. закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_44571/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44571/) (дата обращения: 10.02.2024).

## MUNICIPAL LAND AND PROPERTY MANAGEMENT: PROBLEMS AND SOLUTIONS

**E.V. Piyasova, A.A. Artemyev, I.A. Lepekhin**

***Abstract.** The article is devoted to the study of issues of management of the land and property complex of the municipality. The essence of the land and property complex as a complex real estate object is revealed. It is indicated that there is no clear definition of this type of real estate in the current legislation. The recommendations are listed, the implementation of which will help solve a number of identified problems.*

***Keywords:** land, real estate, land and property complex, real estate object, land plot, municipality, real estate management, redistribution of powers, register of municipal property, ownerless object, automated software product.*

Об авторах:

ИЛЯСОВА Елена Владимировна – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет»; заместитель начальника Осташковского межмуниципального отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) по Тверской области, Осташков. E-mail: pirozhkova\_1991@mail.ru

АРТЕМЬЕВ Алексей Анатольевич – доктор экономических наук, доцент, проректор по НИИД, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: aartemev@rambler.ru

ЛЕПЕХИН Илья Александрович – кандидат юридических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: ilja-lepehin@rambler.ru

About the authors:

ILYASOVA Elena Vladimirovna – Master's Student, Tver State Technical University; Deputy Head of Ostashkovsky Inter-Municipal Department of the Office of Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography (Rosreestr) in Tver Region, Ostashkov. E-mail: pirozhkova\_1991@mail.ru

ARTEMYEV Alexey Anatolyevich – Doctor of Economic Sciences, Associate Professor, Vice-Rector of RaI, Tver State Technical University, Tver. E-mail: aartemev@rambler.ru

LEPEKHIN Ilya Alexandrovich – Candidate of Law Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Inventory, Tver State Technical University, Tver. E-mail: ilja-lepehin@rambler.ru