

**ФИНАНСИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

Аннотация: статья посвящена актуальному вопросу изучения финансирования системы управления муниципальной недвижимостью. В статье анализируется финансирование системы управления муниципальной недвижимостью; определяются теоретические и методологические основы управления недвижимостью; рассматриваются проблемы финансирования системы муниципальной недвижимости, предлагаются рекомендации по совершенствованию финансирования системы управления муниципальной недвижимостью.

Ключевые слова: понятие, сущность, проблемы системы управления и финансирования муниципальной недвижимостью.

Krupskaya D.N.

Master's student

Scientific supervisor: Kharkova O.M.,

Candidate of Economic Sciences,

Associate Professor of the Department of State

and Municipal Administration

Orenburg State University

**FINANCING OF THE MANAGEMENT SYSTEM OF MUNICIPAL REAL
ESTATE**

Annotation: the article is devoted to the topical issue of studying the financing of the municipal real estate management system. The article analyzes the financing of the municipal real estate management system; defines the theoretical and

methodological foundations of real estate management; discusses the problems of financing the municipal real estate system, offers recommendations for improving the financing of the municipal real estate management system.

Keywords: the concept, entity, problems of the municipal real estate management and financing system.

Актуальность темы обусловлена тем, что в современный период развития рыночных отношений проблема совершенствования финансирования системы управления муниципальной недвижимостью приобретает особое значение.

Развитие методик в области управления объектами недвижимости является важной научной проблемой в экономике. Трудями многочисленных отечественных и зарубежных ученых данная проблема приобрела статус научного понятия, с чётким содержанием, объёмом и распределением иерархической структуры. Объектом изменений являются организационные системы, поэтому актуальным является рассмотрение механизмов управления организационными проектами, т.е. процедур принятия решений при управлении объектами недвижимости [1].

В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, юридических лиц и граждан.

Муниципальная собственность – это имущественный комплекс муниципального образования, включающий земельные участки, движимое и недвижимое имущество. В категорию «недвижимое имущество» входят жилой и нежилой фонд, объекты, имеющие особо важное значение для жизнеобеспечения населённых пунктов, удовлетворения потребностей населения и коммунального хозяйства (системы водоснабжения, энергообеспечения, инженерные сети), объекты социально-культурного назначения и историко-культурного наследия (парки, ценные природные ландшафты, памятники архитектуры, дороги и площади), различные сооружения и др.

В условиях дефицита бюджета муниципалитета актуальной является изыскание резервов увеличения доходных статей со все большей ориентацией на недвижимость, как на источник дохода, так как неэффективное её использование приводит к снижению поступлений в доходную часть бюджета муниципального образования, к их низкой привлекательности как объекта инвестиций.

При этом особенно важным является создание правовых, финансовых и социально-экономических условий успешного хозяйствования субъектов муниципального уровня.

Экономическое управление недвижимостью – это осуществление комплекса операций по улучшению, строительству, ремонту и эксплуатации недвижимого имущества в целях наиболее эффективного использования его в интересах собственника недвижимости, проводимое в условиях повышения качества управления и системы обслуживания с ориентацией на конкретного потребителя, при обеспечении минимальных издержек.

Экономическое управление недвижимостью как процесс формирования доходов и расходов, возникающих при строительстве и эксплуатации вверенного объекта, оказывает большое влияние на эффективность такой деятельности. К экономическому управлению недвижимостью можно отнести: стратегическое управление недвижимостью; финансовое управление; проектное управление объектами; маркетинговая деятельность; управление персоналом, обслуживающим недвижимость; контроль качества; использование информационных технологий в управление недвижимостью; Все направления тесно переплетаются и составляют комплекс, позволяющий решать весь спектр существующих проблем, возникающих при управлении недвижимостью, как теоретического, так и практического плана [2].

Среди таких проблем можно выделить отсутствие методологических и теоретических основ, способов и методов экономического управления недвижимостью, привязанных и к современным условиям России, и к конкретному местоположению объекта (т.к. рынок недвижимости локален, а местоположение является одним из главных ценообразующих факторов).

Первый и основополагающий шаг управления недвижимостью – формулирование миссии организации, выявление всех составляющих имущественного комплекса и направлений его использования. Инструментарий для формулирования миссии может быть почерпнут в стратегическом менеджменте, как программном способе управления, обеспечивающий согласование целей, возможностей предприятия и интересов владельцев и работающих [3].

Одной из важных составляющих экономического управления недвижимостью является финансовое управление, которое позволяет провести анализ состояния имущественного комплекса и внести своевременные коррективы в работу организации по использованию этого имущества. Оно позволяет выявить прибыльные и убыточные имущественные комплексы, подает сигнал о необходимости определенных изменений в деятельность организации. Финансовое управление ориентировано на контроль за финансовыми потоками внутри организации, определение конкретных локальных приоритетов расходования денежных средств, работу с клиентами (арендаторами) по оплате ими услуг организации.

Цели финансового управления недвижимостью не должны противоречить стратегическим целям организации и должны быть направлены на обеспечение наибольшего дохода организации в рамках конкретных внешних условий.

Основным назначением финансового управления в системе экономического управления недвижимостью в подавляющем большинстве случаев является: обеспечение менеджера комплексной информацией о рыночных ставках арендной платы и ценах сделок купли-продажи объектов в различных сегментах рынка недвижимости; привлечение на объект потенциальных арендаторов и пользователей услуг; поиск и привлечение возможных покупателей управляемого объекта [4].

Финансовое управление недвижимостью позволяет определить, какого рода деятельность муниципального образования и какие объекты приносят доход, являются конкурентоспособными, а какие влекут расходы (из-за их

громоздкости, ветхости и отвлечения значительных денежных средств на их ремонт); прогнозировать их соотношение и с учетом этого предложить оптимальный план развития муниципального образования. При этом стоит отметить, что суммы, выделяемые из муниципального бюджета, даже близко не покрывают всей потребности в капитальном ремонте недвижимости.

Таким образом, на сегодняшний день, существует масса проблем, возникающих при управлении муниципальной недвижимостью, таких например, как малоразвитость социально-экономической инфраструктуры, финансовая зависимость муниципальных образований от субъектов Российской Федерации, отсутствие благоприятных условий для привлечения инвестиций в сектор экономики, нехватка конкурентоспособной продукции и услуг, которые невозможно решить без активных действий государства, по регулированию данных отношений, путем устранения существующих пробелов в законодательстве Российской Федерации, а так же внесением дополнений в нынешние федеральные и региональные нормативно-правовые акты. Тут же можно сказать о том, что динамичное развитие экономики муниципального образования может обеспечить принятие новых форм и методов управления муниципальной недвижимостью [5].

Подводя итоги, можно сделать вывод, что для эффективной деятельности муниципалитетов в области финансирования системы управления недвижимым имуществом необходимо:

1) совершенствование нормативно-правовой базы для устранения существующих пробелов в законодательстве по регулированию отношений в области управления недвижимым имуществом, в том числе создание публичного реестра муниципальной недвижимости;

2) мониторинг недвижимости: инвентаризация, классификация, рыночная оценка и выбор способа управления объектами недвижимости;

3) регламентирование методики расчета арендной платы, учитывающей качество сдаваемых в аренду объектов недвижимости, их местонахождение, наличие инфраструктуры и прочие существенные показатели;

4) установление жёсткого контроля за использованием объектов недвижимости, за условиями их отчуждения, сдачи в аренду, передаче в хозяйственное ведение и оперативное управление, за поступлением доходов в бюджет муниципалитета;

5) подготовка квалифицированных профессиональных управляющих муниципальной недвижимостью;

б) создание привлекательных условий для арендаторов, а также инвесторов для строительства и обустройства объектов недвижимости.

Использованные источники

1. Братченко, С.А. Качество государственного управления: содержание понятия / С.А. Братченко // Вестник Института экономики Российской академии наук. – 2020. – № 6. – 94 с.

2. Городов, О. А. Муниципальное хозяйство / О.А. Городов. – М.: Институт экономики города – 2018. – 324 с.

3. Кущенко, В.В. Правовой режим недвижимости: проблемы и пути их решения / В.В. Кущенко // Законодательство и экономика. – 2019. – №10. – с.23-46.

4. Малюгин, А.Н. Эффективность управления объектами недвижимости: дис. канд. экон. наук / А.Н. Малюгин. – Кемерово, 2002. – 194 с.

5. Петренко, П. А. Управление муниципальным имуществом / П.А.Петренко. – М.: Проспект, 2018. – 120 с.

6. Харькова, О.М. Инструменты финансового управления органов государственной и муниципальной власти: методические указания для обучающихся по образовательной программе высшего образования по направлению подготовки 38.04.04 Государственное и муниципальное управление / О.М.Харькова; М-во образования и науки Рос. Федерации, Федер. гос. бюджет. образоват. учреждение высш. образования "Оренбург. гос. ун-т", Каф. гос. и муницип. упр – Оренбург : ОГУ, 2018. – 20 с.

7. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 (с учетом внесенных поправок по сост. на 08.04.2022) [Электронный ресурс]: Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10699/.

8. Российская Федерация. Федеральный закон. Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления [Электронный ресурс]: офиц. текст по сост. на 05.05.2022. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10699/.