

Коваленко А.Н.

*кандидат экономических наук, доцент кафедры менеджмента
ГОУ ВО ЛНР «Луганский государственный университет имени Владимира Даля», г.
Алчевск, ЛНР*

Луганская Л.В.

*бакалавриат направления подготовки «Менеджмент»,
ГОУ ВО ЛНР «Луганский государственный университет имени Владимира Даля», г.
Алчевск, ЛНР*

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ

В тезисах освещаются актуальные проблемы управления муниципальной собственностью в современных условиях развития. Устанавливаются характерные особенности объектов муниципальной собственности в ЛНР. Предлагаются основные направления повышения эффективности управления муниципальной собственностью.

Ключевые слова: *муниципальная собственность, коммунальная собственность, местное самоуправление, эффективность управления.*

Постановка проблемы. На местном уровне большинство экономических, социальных, экологических и политических вопросов зависит от местного самоуправления, которое является важным институтом гражданского общества. Экономической основой местного самоуправления являются имущественные права муниципальных образований, средства местного бюджета, а также имущество, находящееся в муниципальной собственности. Таким образом, состояние муниципальной экономики, сбалансированность местного бюджета и общий процесс социально-экономического развития территории во многом будут зависеть от эффективности управления муниципальной собственностью.

Анализ последних исследований и публикаций. В научных работах значительное внимание уделяется вопросу управления муниципальной собственностью. Изучение отдельных аспектов этого вопроса проводится такими учеными и практиками, как А. Андреева [1], А. Античкова [2], И. Григоренко [3], А. Гусева [4] и другие.

Цель и задачи. Основной целью тезисов является установление проблем в управлении муниципальной собственностью и определение задач для повышения эффективности управления муниципальной собственностью.

Изложение основного материала. Понятие «муниципальная собственность» является синонимом понятий «коммунальная собственность» и «собственность территориальной общины» и используется в качестве общего правила во многих зарубежных странах [1].

Долгое время ключевым вопросам управления имуществом на муниципальном уровне не уделялось должного внимания, что привело к невозможности в полной мере использовать его экономический потенциал.

Проведенное исследование позволило нам определить характерные особенности объектов коммунальной собственности в ЛНР:

1) они имеют особую цель, поскольку предназначены для решения вопросов чисто местного значения: удовлетворения жилищно-коммунальных, социально-культурных и бытовых потребностей населения муниципального;

2) они в основном дороги по своей природе, и наблюдается устойчивый рост затрат, связанных с их обслуживанием и модернизацией;

3) высокий износ объектов недвижимости или ее пребывание в плохом состоянии, позволяют местным органам власти получать дополнительные источники дохода; обеспечивают экономическую и финансовую независимость местных органов власти.

По мере расширения масштабов и усложнении функционирования объектов жизнеобеспечения местных сообществ все больше полномочий по управлению муниципальной (коммунальной) собственностью передаются местным органам власти [1]. Как показывает опыт развитых стран, муниципалитеты как публично-правовые корпорации, управляют значительной частью своей собственности. Муниципалитеты имеют право приобретать, владеть, использовать, распоряжаться этим имуществом и нести полную гражданскую ответственность за его управление.

Общей тенденцией для большинства стран современного мира является сокращение фактических муниципальных дел и расширение обязательных и делегированных. Такая ситуация отражает возрастающую интеграцию местных органов власти в государственный механизм, их адаптацию к решению в первую очередь задач общегосударственного значения. Сочетание прямого местного самоуправления на местах и местного самоуправления, построение определенной иерархической пирамиды является главной особенностью континентальной системы местного самоуправления. В этом случае необходимо говорить о реформе отношений между органами государственной власти и местного самоуправления, а именно о необходимости распределения подчинения объектов собственности между муниципалитетами и органами власти для более эффективного использования муниципальной собственности [3].

В целом реформа административной структуры органов местного самоуправления должна осуществляться путем создания единого органа местного самоуправления, который будет представлять собой единую структуру по организационному, конституционному и гражданскому статусу. Этот путь будет соответствовать европейским стандартам организации муниципального управления и создаст простую и демократичную систему управления поселениями (их объединениями). Во главе такого органа (муниципалитета) будет находиться муниципальный совет, который будет определять всю муниципальную политику и отвечать за реализацию всего спектра полномочий (как собственных, так и делегированных); распределение конкретных полномочий в структуре этого органа будет более динамичным и эффективным [4].

Таким образом, управление муниципальной собственностью должно учитывать, как социальные, так и инвестиционные цели, которые могут быть реализованы при соблюдении определенных условий, а именно: созданы условия для инвестиционной привлекательности коммунальной собственности; разработана эффективная система учета, аудита, контроля сохранности и назначения коммунальной собственности; разработаны научно обоснованные критерии социальной эффективности использования собственности [2].

На основе оценки эффективности использования объектов муниципальной собственности можно планировать варианты использования объектов недвижимости. Общей основой для планирования любого из перечисленных видов деятельности является определение реальной рыночной стоимости объекта недвижимости. Основным критерием выбора варианта является максимальный доход от продажи конкретного варианта использования объекта коммунальной собственности [5].

Проведенное исследование позволило определить основные направления повышения эффективности управления муниципальной собственностью в ЛНР:

1. Проведение полной инвентаризации объектов муниципальной собственности с учетом классификации объектов по признакам, определяющим специфику управления; ведение реестра муниципальной собственности; выявление, учет и принятие мер по постановке на баланс бесхозных объектов муниципальной собственности.

2. Контроль технического состояния и эксплуатации зданий и помещений, определение необходимости и возможности ремонта, проверка проектной и ценовой документации и актов выполненных арендаторами работ по капитальному ремонту зданий и помещений; контроль качества и объема выполненных работ, эффективности и целесообразности использования объектов муниципальной собственности, сдаваемых в аренду; обеспечение охраны муниципального имущества, в том числе пустующих помещений и арестованного имущества.

3. Обновление методов управления муниципальной собственностью, формирование эффективной системы контроля за развитием муниципальной собственности, оценка и минимизация рисков при планировании управления, анализ эффективности статистических и налоговых данных стратегического планирования; использование механизмов аутсорсинга - передача определенных экономических функций местного самоуправления государственным (муниципальным) учреждениям или частным структурам с предоставлением права пользования объектами муниципальной собственности.

4. Усиление государственного контроля (ответственности органов исполнительной власти) на всех этапах реализации стратегических программ и проектов. Повышение личной ответственности руководителей и лиц, выступающих в качестве руководителей за результаты управления, а также быстрое принятие решений при безответственном отношении к управлению муниципальной собственностью. Проведение конкурсов на должности руководителей муниципальных предприятий и учреждений, повышение

квалификации руководителей, строгий контроль за их работой, оценка их деятельности по результатам работы руководимых ими комплексов.

5. Обеспечение подготовки специалистов по управлению имуществом территориальных общин в ЛНР.

Вывод. Проблемы, связанные с эффективностью управления муниципальной собственностью, вызваны в первую очередь несовершенством законодательства ЛНР, призванного создать условия для нормального функционирования всех участников правоотношений, в том числе в экономической и социальной сферах. Особенно важна социальная направленность муниципальной собственности. Очевидна и проблема упадка большого количества объектов муниципальной собственности. Таким образом, повышение эффективности управления муниципальной собственностью невозможно без использования современных методов и финансовых инструментов, совершенствования нормативно-правового обеспечения, а также достижение оптимального сочетания полномочий местного самоуправления и государственного управления. Следует отметить, что управление муниципальной собственностью должно иметь социальную направленность, заключающуюся в максимальном удовлетворении потребностей, решении социальных проблем и повышении уровня жизни населения.

Список литературы

1. Андреева, А.А., Носовский В.А., Классификация методов управления муниципальной, а также государственной собственностью // Научно-методический журнал «Концептика». – 2014. – № 11. - С. 10-15.

2. Античкова, А.Н. Методы повышения эффективности управления муниципальной собственностью / А. Н. Античкова // Проблемы в современной экономике и способы их решения. – 2012. – № 1 (38). - С. 406-408.

3. Григоренко, И. А. Управление муниципальной недвижимостью [Текст] / И. А. Григорьев, И. В. Остринова, В. С. Руднеченко. - М.: Дело, 2001. - 703 С.

4. Гусева, А. С. Методология и способы управления коммунальной собственностью / А. С. Гусева // эффективность государственного управления. – 2013. - Вып. 35. - С. 229

5. Чуданова, Н. И. Методология управления муниципальной собственностью: проблемы и пути их решения/ Н. И. Чуданова // Вестник Ростовского государственного социально-экономического университета. – 2012. – №1. - С. 71-76.