

УДК 332.2

Е. Р. Вершицкая

ФГАОУ ВО «Крымский федеральный университет им. В.И. Вернадского»,
Симферополь, e-mail: elena.vershitskaya@gmail.com

В. В. Белоус

ФГАОУ ВО «Крымский федеральный университет им. В.И. Вернадского»,
Симферополь, e-mail: shekoldina22@mail.ru

ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВЕННО-ЗЕМЕЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ

Ключевые слова: муниципальное имущество, имущественно-земельный комплекс, эффективность управления имущественно-земельным комплексом, управление недвижимостью, Симферополь.

Земельные ресурсы играют важную роль и представляют особую ценность для развития человечества и государства. Именно поэтому формирование и управление имущественно-земельным комплексом является неотъемлемой частью государственного управления. Земельно-имущественный комплекс является объектом правового регулирования многих отраслей права: экологического, земельного, гражданского, конституционного. Статья раскрывает сущность категории «имущественно-земельный комплекс». Проведен анализ подходов к его управлению, проанализированы различия между имущественным и земельно-имущественными комплексами, определены составляющие земельно-имущественного комплекса. Рассмотрено нормативно-правовое регулирование земельно-имущественным комплексом, проанализированы нормативно-правовые акты Российской Федерации, Правительства Республики Крым и муниципальных органов власти. Выявлены особенности управления земельно-имущественным комплексом городского округа. В статье отражены проблемы эффективного использования муниципальной собственности. Установлено, что управление имущественно-земельным комплексом является важным фактором повышения эффективности бюджетного управления.

E. R. Vershitskaya

V.I. Vernadsky Crimean Federal University, Simferopol,
e-mail: elena.vershitskaya@gmail.com

V. V. Belous

V.I. Vernadsky Crimean Federal University, Simferopol,
e-mail: shekoldina22@mail.ru

PECULIARITIES OF LAND AND REAL-ESTATE COMPLEX MANAGEMNET

Keywords: municipal property, land real-estate complex, efficiency of management of land real-estate complex, real estate management, Simferopol.

Land resources play an important role and have particular value for humanity development and the state progress. That is why the formation and management of the property and land complex is an integral part of public administration. The land and property complex is the object of legal regulation of many branches of law: environmental, land, civil, constitutional. The article reveals the essence of the category “property-land complex”. An analysis of approaches to its management was carried out, the differences between property and land-property complexes were analyzed, and the components of the land-property complex were determined. The legal regulation of the land and property complex is considered, the legal acts of the Russian Federation, the Government of the Republic of Crimea and municipal authorities are analyzed. The features of managing the land and property complex of the urban district are revealed. The article reflects the problems of effective use of municipal property. It has been established that management of the property and land complex is an important factor in increasing the efficiency of budget management.

Введение

Одной из важных составляющих экономической сферы местного самоуправления является муниципальная собственность, которая, в свою очередь обеспечивает опреде-

ление и реализацию политики управления. В современных условиях развития российской экономики особое внимание уделяется нормативно-правовому регулированию земельно-имущественного комплекса, поскольку

ку от правильности решений, принимаемых государственными и муниципальными органами власти, зависит развитие как отдельно взятого региона, так и страны в целом.

Цель исследования – на основе анализа опыта управления имущественно-земельным комплексом города определить особенности его эффективного использования.

Материал и методы исследования

Материалами исследования являются законодательные и нормативные акты Российской Федерации, Правительства Республики Крым и Администрации Муниципального образования городского округа (далее – МОГО) Симферополь, научные исследования российских ученых и практиков в области использования земельных и имущественных ресурсов, а также доклады о социально-экономическом развитии органов местного самоуправления, статистические сборники. Использовались следующие методы исследования: описание, количественный и качественный анализ, с применением методов группировки, выборки, сравнения и обобщения.

Результаты исследования и их обсуждение

На развитие городской среды значительное влияние оказывает развитие системы земельно-имущественных отношений. С целью эффективного управления земельными ресурсами государства в целом, регионов и муниципальных образований необходимо рассматривать территорию не просто как совокупность земельных участков и объектов капитального строительства, а как земельно-имущественный комплекс.

Муниципальная собственность является одной из важнейших составляющих, влияющих на экономические результаты деятельности органов местного самоуправления. Сведения о состоянии имущественного комплекса являются индикатором для разработки направлений государственной и муниципальной политики, а также ее последующей реализации. Благодаря эффективному использованию муниципальной собственности, обеспечиваются интересы населения, проживающего на территории муниципального образования.

Местные органы государственной власти ставят перед собой задачи эффективного распоряжения муниципальной собственностью: имуществом (движимым и недви-

мым, в т.ч. зданиями, сооружениями); предприятиями и организациями и их финансовыми ресурсами.

Понятие «имущество» охватывает совокупность активов, дающие субъекту хозяйствования возможность осуществления определенной хозяйственной деятельности [1].

В настоящее время нормы законодательства Российской Федерации не содержат понятие «земельно-имущественный комплекс». Вместе с этим, в Гражданском Кодексе РФ как земельно-имущественный комплекс рассматривается предприятие. Так, предприятие состоит из всех видов имущества, необходимого для его деятельности: земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция и т.д., что позволяет характеризовать предприятие как имущественный комплекс в целом [4].

Характерной чертой земельно-имущественного комплекса является наличие объектов недвижимости. К объектам недвижимости относятся: здания, сооружения, жилые/нежилые помещения; промышленные, производственные, энергетические здания; инженерные сооружения (линейные, площадные, высотные и т.д.) объекты незавершенного строительства. Каждый объект имеет соответствующее назначение. Например, жилая, нежилая, общественная недвижимость; сельскохозяйственное, производственное помещение.

Таким образом, земельно-имущественный комплекс – интегральное понятие, которое можно представить как совокупность земельных ресурсов и других объектов недвижимости (имущества), находящихся на общей территории, имеющие определенное функциональное назначение и обеспечивающие устойчивое развитие региона.

Составляющие земельно-имущественного комплекса можно объединить в следующие составляющие:

«Земельно-имущественный комплекс = Земля + Объекты недвижимости (здания, сооружения) + Инженерные сооружения + Имущественные права/ограничения + Субъект права + Субъект управления» [5].

Исходя из вышеуказанного, земельно-имущественный комплекс представляет совокупность пространственно-временных условий, характеризующийся социально-экономической и экологической направленностью, основой которого находится

земельный участок, а прочими активными элементами являются индивидуумы и социальные группы как субъекты управления и права. Он включает все виды имущества, предназначенного для его деятельности: земельные участки, здания и сооружения, машины и оборудование, сырье, продукцию, нематериальные активы, имущественные обязательства и др.

По критерию форм собственности земельно-имущественный комплекс делится на:

- земельно-имущественный комплекс субъектов Российской Федерации и муниципальных образований: земельные ресурсы, участки, объекты недвижимости, находящиеся в собственности субъектов РФ и муниципальных органов власти;

- земельно-имущественный комплекс локального уровня, включающий имущество (активы): участки, находящиеся в собственности юридических лиц и используемые для ведения предпринимательской деятельности и получения финансовой выгоды [9].

Согласно Гражданскому Кодексу РФ муниципальное имущество включает [4]:

- имущество муниципальных предприятий и учреждений (муниципальные пред-

приятия, работающие на основе самофинансирования и приносящие доход в бюджет; предприятия транспорта, ЖКХ и т.д.; муниципальные учреждения культуры, спорта);

- имущество казны муниципального образования (средства местного бюджета и муниципальные внебюджетные фонды; имущество органов местного самоуправления; прочее движимое и недвижимое имущество).

При изучении сущности категории «имущественно-земельный комплекс» необходимо установить отличия между понятиями «имущественный комплекс» и «имущественно-земельный комплекс» (таблица 1).

Необходимо отметить, что до сих пор не сформировано единого подхода к определению сущности вышеуказанных категорий как в научном сообществе, так и на законодательном уровне. В нормативно-правовых актах Российской Федерации встречается определение понятия «имущественный комплекс», а также дается характеристика его составляющих (в Гражданском, Налоговом кодексах и др.), однако конкретное определение «имущественно-земельного комплекса» в законодательстве отсутствует.

Таблица 1

Отличия категории «имущественный комплекс» и «имущественно-земельный комплекс»

Имущественный комплекс	Имущественно-земельный комплекс
Наличие общепринятого законодательно установленного определения	
Нет	Нет
Упоминание экономической категории в законодательных и нормативно-правовых актах РФ	
Да: – П. 2 Ст. 132 ГК РФ. – Ст. 158 НК РФ (часть 2). – Ст. 46 ФЗ № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». – ПБУ № 14/2007 «Учет нематериальных активов»	Нет
Земельный участок – обязательный элемент комплекса, связанность комплекса с общей территорией	
Нет	Да
Функционирование на всех предприятиях и отраслях экономики РФ	
Нет	Нет Имущественно-земельный комплекс функционирует на предприятиях, в составе имущества которых имеется земельный участок, а также в тех отраслях, где земля выступает базовым объектом недвижимости и/или важнейшим фактором производства
Комплекс – предмет правовых сделок (купли-продажи, залога, лизинга и др.)	
Да	Да
Подчиненность составных элементов комплекса единому целевому назначению	
Да	Да

Составлено авторами с использованием [9].

Главными отличительными особенностями имущественно-земельного комплекса является наличие:

- земельных участков;
- разных объектов движимого и недвижимого имущества;
- общей территории;
- одной или нескольких форм собственности (частной, государственной, муниципальной) земельно-имущественного комплекса.

В Республике Крым регулирование земельных и имущественных правоотношений, а также отношений, возникающих в сфере государственного кадастрового учета недвижимости и регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, регулируются Законом Республики Крым «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» [8]. Правовую основу регулирования земельных и имущественных отношений составляют: Конституция Российской Федерации и ФЗ №6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя», а также иные федеральные законы и нормативно-правовые акты Республики Крым.

Эффективное управление имущественно-земельным комплексом муниципально-образованного является одним из факторов социально-экономического развития, поскольку затрагивает взаимоотношения всех субъектов хозяйствования: государственных и муниципальных органов власти, населения, субъектов предпринимательской деятельности. Именно поэтому необходимо социально-ориентированное управление

имущественно-земельными отношениями, что становится предопределяющим индикатором оценки социально-экономического состояния территории.

К факторам, влияющим на эффективность управления земельно-имущественным комплексом, относятся: административно-правовое регулирование; уровень градостроения; уровень развития инфраструктуры; кадастровая стоимость имущественно-земельного комплекса; уровень организации межведомственного взаимодействия.

В результате анализа данных об объектах недвижимости, находящихся в государственной собственности Республики Крым и муниципальной собственности города Симферополь (таблица 2) установлено, что количество помещений, объектов капитального строительства и земельных участков в Республике Крым в период с 2021 года по 2023 год постоянно растет.

Количество помещений, находящихся в муниципальной собственности МОГО Симферополь к 2023 году увеличилось и составило 2124. Наибольший показатель объектов капитального строительства в МОГО Симферополь – в 2022 году (697 ед.).

С целью эффективного управления собственностью Республики Крым необходимо формирование перечня собственников, ориентированных на долгосрочный результат в интересах социально-экономического развития региона, привлечение инвестиционных ресурсов в объекты, находящиеся в собственности Республики Крым. Это, в свою очередь, позволит: увеличить поступления в муниципальный бюджет, повысить значение основных целевых экономических индикаторов, повысить благосостояние населения Республики Крым.

Таблица 2

Информация об объектах недвижимости, находящихся в государственной собственности Республики Крым и муниципальной собственности г. Симферополь

Объект	22.12.2023		18.12.2022		21.12.2021	
	Р Крым	МОГО Симферополь	Р Крым	МОГО Симферополь	Р Крым	МОГО Симферополь
Помещения	14398	2124	14425	2082	11632	1519
Объекты капитального строительства	52398	387	57694	697	41932	290
Земельные участки	110283	27	47227	39	30565	37

Составлено авторами на основе [11]

Согласно Стратегии социально-экономического развития Республики Крым до 2030 года, утвержденной Законом Республики Крым от 9 января 2017 г. № 352-ЗРК/2017 [7], в рамках раздела «Новая жилая среда» до 2030 года планируется установление на значительной части территории Республики Крым утвержденных правил землепользования и застройки, схем территориального планирования, генеральных планов.

Правительство Республики Крым проводит активную работу по сбору актуальных данных о состоянии муниципального имущества, поставлена цель внесения достоверных сведений в Единый государственный реестр недвижимости, а также проводится анализ доходной части бюджетов муниципальных образований с целью выявления потенциала и перспектив эффективного использования земельно-имущественного комплекса.

Для развития муниципальных образований в оборот активно вовлекаются земельные участки. Так, в 2022 году с целью развития муниципальных образований Республики Крым, для возможности реализации прав граждан в культурной, социальной, экономической и иных сферах в собственность муниципальных образований от Республики Крым было передано более 1800 земельных участков, включая земли сельскохозяйственного назначения [2].

В 2022 году поступление земельного налога составило 70 998 445,37 руб. по сравнению с уточненным планом на год 68 500 000,00 руб. или 103,6%, и на 19,2% (на 16 897 786,06 руб.) меньше поступлений 2021 года. Поступления земельного налога сократились в связи с использованием крупными плательщиками переплат, сложившихся на 01.01.2022, в том числе учитывая пересмотр Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым кадастровой стоимости земель таких субъектов, а также использованием физическими лицами права на льготы по уплате налога. При этом, рост поступлений земельного налога с физических лиц (19 953 929,71 руб.) с сравнении с 2021 годом (14 657 524,76 руб.) составил 136,1%.

В 2022 году доходы, получаемые в виде арендной платы, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности городских округов, составили 771 310 449,63 руб., или 96,4% к плану на год (800 109 572,00 руб.), и на 15,9%

(105 836 108,01 руб.) больше поступлений 2021 года.

В 2022 году поступление платы за аренду муниципального имущества (находящегося в оперативном управлении органов управления городских округов) составило 84 732 711,47 руб., или 91,7% к годовым показателям (92 359 510,00 руб.). В сравнении с фактическим исполнением за 2021 год поступления платы сократились на 14,0% (13 806 459,33 руб.).

По состоянию на 01.01.2023 в муниципальном образовании городской округ Симферополь зарегистрировано 12 муниципальных унитарных предприятий, что на 4 предприятия меньше, чем на 01.01.2022. Часть прибыли муниципальных унитарных предприятий поступила в 2022 году в сумме 20 612 592,94 руб. (100% к уточненному годовому плану 20 612 530,00 руб.). В сравнении с 2021 годом, поступление увеличилось на 3,8% (762 871,40 руб.), часть прибыли в бюджет муниципального образования в отчетном году перечислили 6 муниципальных унитарных предприятий, в 2021 году перечисление осуществили также 6 МУП.

Доходы от реализации имущества, находящегося в муниципальной собственности, поступили в сумме 73 524 945,54 руб. Годовой показатель 58 031 072,00 руб. выполнен на 126,7%. Учитывая заявительный характер приобретения объектов имущества, сокращение поступлений к 2021 году составило 17,3% или 15 341 980,43 руб. [12].

Таким образом, земельный налог является одним из основных источников дохода в муниципальный бюджет МОГО Симферополь, однако происходит снижение доли данного показателя. Это связано, прежде всего, с тем, что расчет налога производится от кадастровой, а не рыночной стоимости земельного участка. Также для системы муниципального управления одним из самых эффективных способов получения доходов в местный бюджет является сдача в аренду муниципального имущества.

Заключение

В системе управления имущественно-земельным комплексом необходима информационная эффективность, заключающаяся в соотношении цифровизации и доступности информации. Своевременность и точность информации позволит своевременно принимать решения касательно эффективности использования имущественно-зе-

мельного комплекса, синхронизация сведений об объектах в едином государственном реестре позволит избежать дублирования в информационных системах. Именно поэтому в «новых» регионах Российской Фе-

дерации, в т.ч. и Республике Крым в ближайшей перспективе необходимо проведение активной деятельности по регистрации прав на составляющие имущественно-земельного комплекса.

Библиографический список

1. Берендеева А.Б., Ледяйкина И.И., Пустовалова И.Н. Земельно-имущественный комплекс региона: экономико-правовые аспекты исследования // Вестник Ивановского государственного университета. 2015. № 2 (24). С. 39–47.
2. Бюллетень Счетной палаты РФ. Земельные ресурсы [Электронный ресурс]. URL: <https://www.sptulobl.ru/law/Bul-7-2023.pdf?ysclid=lr3aqn0dvc962736924> (дата обращения: 12.11.2023).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/?ysclid=lr11q2roks502911469 (дата обращения: 22.11.2023).
4. Гражданский Кодекс РФ [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/?ysclid=lr7yz8nh2w464223626 (дата обращения: 10.11.2023).
5. Егорова И.С. Формирование эффективной системы управления земельно-имущественным комплексом региона // Инновационная наука. 2022. № 7-1. С. 24-26.
6. Закон Республики Крым «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» от 30.06.2014 (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс]. URL: http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?doc_itself=&empire=1&nd=219009626&page=1&rdk=39&link_id=0&yclid=lr7iqqzie1913922339#I0 (дата обращения: 12.12.2023).
7. Закон Республики Крым от 09 января 2017 года № 352-ЗРК/2017 «О стратегии социально-экономического развития Республики Крым до 2030 года» (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс]. URL: <https://rk.gov.ru/documents/7b10bb19-5f75-49eb-9786-557cfa2b3275?ysclid=lr7yflb3s928953165> (дата обращения: 10.11.2023).
8. Закон Республики Крым от 31.07.2014 № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс]. URL: <https://gkreg.rk.gov.ru/documents/cbf47e43-1e56-4a9e-b1b1-38fde11c9d87> (дата обращения: 16.11.2023).
9. Магушевская Е.А. Земельно-имущественный комплекс: сущность и подходы к управлению // Вестник РЭА им. Г.В. Плеханова. 2022. №3 (123). С. 182-196.
10. Павлова А.С. Земельно-имущественный комплекс: сущность и особенности управления // Теория и практика современной науки. 2016. №12-2 (18). С. 10-15.
11. Перечень объектов, находящихся в государственной собственности Республики Крым и муниципальной собственности [Электронный ресурс]. URL: <https://rk.gov.ru/structure/77968da8-c3a3-4b1b-b916-c5e8f297c92b?ysclid=lr7iqjjgm1998318073> (дата обращения: 18.12.2023).
12. Пояснительная записка к отчету об исполнении бюджета муниципального образования городской округ Симферополь за 2022 год [Электронный ресурс]. URL: http://simgov.ru/static/writable/documents/2023/04/28/%D0%A1%D0%93%D0%A1_%D0%9F%D0%BE%D1%8F%D1%81%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%B7%D0%B0%D0%BF%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%B0_%D0%B7%D0%B0_2022_%D0%B3%D0%BE%D0%B4.pdf (дата обращения: 16.12.2023).