

УДК 349.418(332.77):352

***ВОВЛЕЧЕНИЕ В ХОЗЯЙСТВЕННЫЙ ОБОРОТ БЕСХОЗЯЙНЫХ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ КАК МЕХАНИЗМ ПОВЫШЕНИЯ
ЭФФЕКТИВНОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ***

Малинина С.С.

студент,

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,
Пенза, Россия*

Карабанова Н.Ю.

к.э.н., доцент,

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,
Пенза, Россия*

Акимова М.С.

к.э.н., доцент,

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,
Пенза, Россия*

Аннотация: приводятся результаты анализа современного состояния выявления, учета и использовании бесхозных недвижимых объектов в Нижнеломовском районе Пензенской области. Предлагается управленческая модель учета и реализации муниципального имущества, которая обеспечивает системный подход к решению проблем эффективности управления муниципальной собственностью.

Ключевые слова: собственность, муниципальное управление, бесхозные объекты, выявление, введение в оборот.

***INVOLVEMENT OF OWNERLESS REAL ESTATE OBJECTS IN ECONOMIC
TURNOVER AS A MECHANISM FOR IMPROVING THE EFFICIENCY OF
MUNICIPAL MANAGEMENT***

Malinina S.S.

student,

Penza State University of Architecture and Construction,

Penza, Russia

Karabanova N.Y.

Candidate of Economics, Associate Professor,

Penza State University of Architecture and Construction,

Penza, Russia

Akimova M.S.

Candidate of Economics, Associate Professor,

Penza State University of Architecture and Construction,

Penza, Russia

Abstract: The results of the analysis of the current state of identification, accounting and use of ownerless immovable objects in the Nizhnelomovsky district of the Penza region are presented. A management model of accounting and sale of municipal property is proposed, which provides a systematic approach to solving problems of effective management of municipal property.

Keywords: ownership, municipal management, ownerless objects, identification, introduction into circulation.

Современные системы муниципального управления находятся в постоянном процессе развития и совершенствования, что необходимо для того, чтобы эффективно реагировать на быструю смену экономических, социальных и технологических условий. Муниципальный район выступает полноценным участником всех видов гражданско-правовых отношений, в частности, при приобретении права собственности на бесхозяйственное имущество. Для этого в настоящее время активно осуществляется мониторинг и инвентаризация бесхозяйных объектов, постановка их на государственный кадастровый учет для

Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМЭ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

последующего вовлечения в хозяйственный оборот [2].

Согласно статье 225 Гражданского кодекса РФ, «бесхозной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности, на которую собственник отказался» [1].

В Нижнеломовском районе Пензенской области есть бесхозные объекты недвижимости, которые не имеют собственника или собственник неизвестен. Такие объекты принимаются на учет Управлением Росреестра в регионе по заявлению органа местного самоуправления [3].

Всего по Нижнеломовскому району в настоящее время выявлено 125 бесхозных домовладений на площади 214 832 м² (рис. 1) [5]. Наибольшее число бесхозных объектов сосредоточено в Кувак-Никольском и Верхнеломовском сельсоветах.

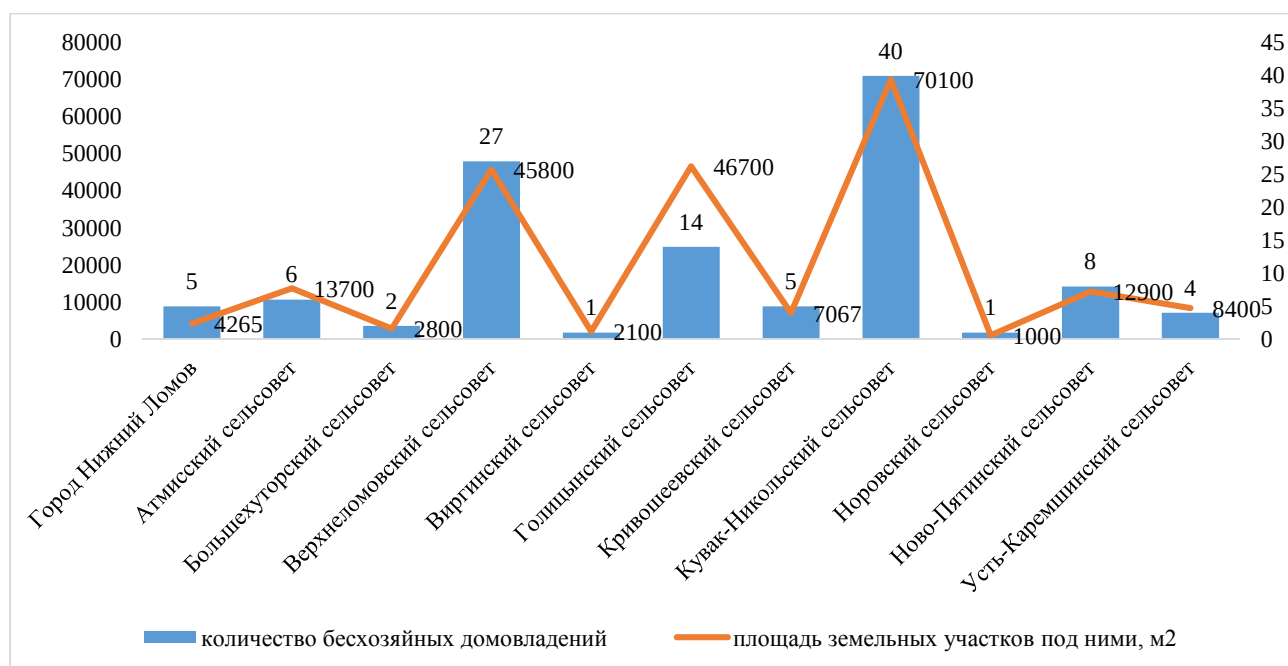


Рис. 1 Распределение бесхозных объектов недвижимости по территории Нижнеломовского района Пензенской области (составлено по данным [5])

Сложной задачей остается оформление бесхозного имущества в муниципальную собственность. Обычно такие объекты обнаруживаются в

результате проведения плановых инвентаризационных проверок, а также в ходе обращений со стороны государственных, муниципальных или коммерческих предприятий, организаций и учреждений, которым приходится сталкиваться с подобными случаями. После выявления бесхозяйного имущества оно подлежит обязательному государственному учету, что является важным этапом для дальнейшего его использования и возможного оформления в муниципальную собственность [4]. Такая сложность подтверждается правоприменительной практикой. Некоторые примеры судебных дел по признанию права муниципальной собственности на бесхозяйные объекты недвижимости систематизированы в таблице 1.

Таблица 1 – Судебная практика по признанию права муниципальной собственности на бесхозяйные объекты недвижимости Нижнеломовского района

№ Дела	Вид объекта	Решение
№2-84/2017	Водонапорная башня	Администрация Верхнеломовского сельсовета обратилась в суд с заявлением о признании права муниципальной собственности на водонапорную башню. Объект не относился к федеральному, государственному или муниципальному имуществу, собственник не был зарегистрирован. Суд удовлетворил требования администрации, признав башню муниципальной собственностью Верхнеломовского сельсовета.
№2-502/2017	Газопровод высокого давления	Администрация Нижнеломовского района обратилась в суд с заявлением о признании права муниципальной собственности на межпоселковый газопровод высокого давления от села Голицыно до села Дубки. Объект не значился в реестрах федерального, государственного и муниципального имущества, собственник не был зарегистрирован. Суд удовлетворил требования администрации, признав газопровод муниципальной собственностью Нижнеломовского района.
№2-187/2020	Нежилое здание (клуб) Нежилое здание (коровник) Нежилое здание (насосная станция) Нежилое здание	Администрация Кувак-Никольского сельского совета обратилась в суд с заявлением о признании права муниципальной собственности на бесхозяйные нежилые здания и сооружения на территории сельсовета. Объекты не значились в реестрах федерального, государственного и муниципального имущества, собственники не были зарегистрированы.

	(склад) Нежилое здание (зерносклад №2) Нежилое сооружение (водозаборное)	Суд удовлетворил требования администрации, признав здания и сооружения муниципальной собственностью Кувак-Никольского сельсовета.
--	---	---

Составлено по данным [5].

Последующее управление имуществом, поступившем в собственность муниципального района, требует принятия управленческих решений по его введению в оборот. Органам местного самоуправления Ниднеломовского района Пензенской области необходимо продолжать работу по подготовке предложений, направленных на вовлечение в хозяйственный оборот или списание выявленного неиспользуемого или неправомерно эксплуатируемого недвижимого имущества, а также бесхозяйственных и выморочных объектов [3].

На рисунке 2 отображена предлагаемая управленческая модель учета и реализации муниципального имущества, которая представляет собой комплекс мероприятий и процессов, объединенных в единую систему, способную обеспечить полноценный контроль, учет и управление муниципальным имуществом на долгосрочную перспективу, что является важным инструментом достижения стратегических целей развития муниципальных образований. Целевой ориентир предлагаемой модели – создание комплексного механизма учета, анализа и стратегического использования муниципальных объектов, который включает следующие ключевые этапы:

1) *Создание базы данных муниципального имущества*: необходимость создания централизованной информационной системы, которая обеспечивает своевременное обновление данных и служит основой для принятия стратегических решений.

2) *Регулярная инвентаризация и мониторинг*: внедрение системы постоянного контроля за состоянием объектов с целью своевременного выявления износа, необходимости ремонта или реконструкции.

3) *Категоризация объектов*: разделение муниципальных объектов на три основные группы: бесхозное, используемое и неиспользуемое, что позволяет определить приоритеты и спроектировать дальнейшие мероприятия.

4) *Анализ состояния имущества*: проведение технической экспертизы, оценки экологических рисков и юридической чистоты объектов. С помощью землеустроительного и кадастрового обеспечения предполагается осуществить уточнение и выявление собственников, арендаторов, землепользователей.

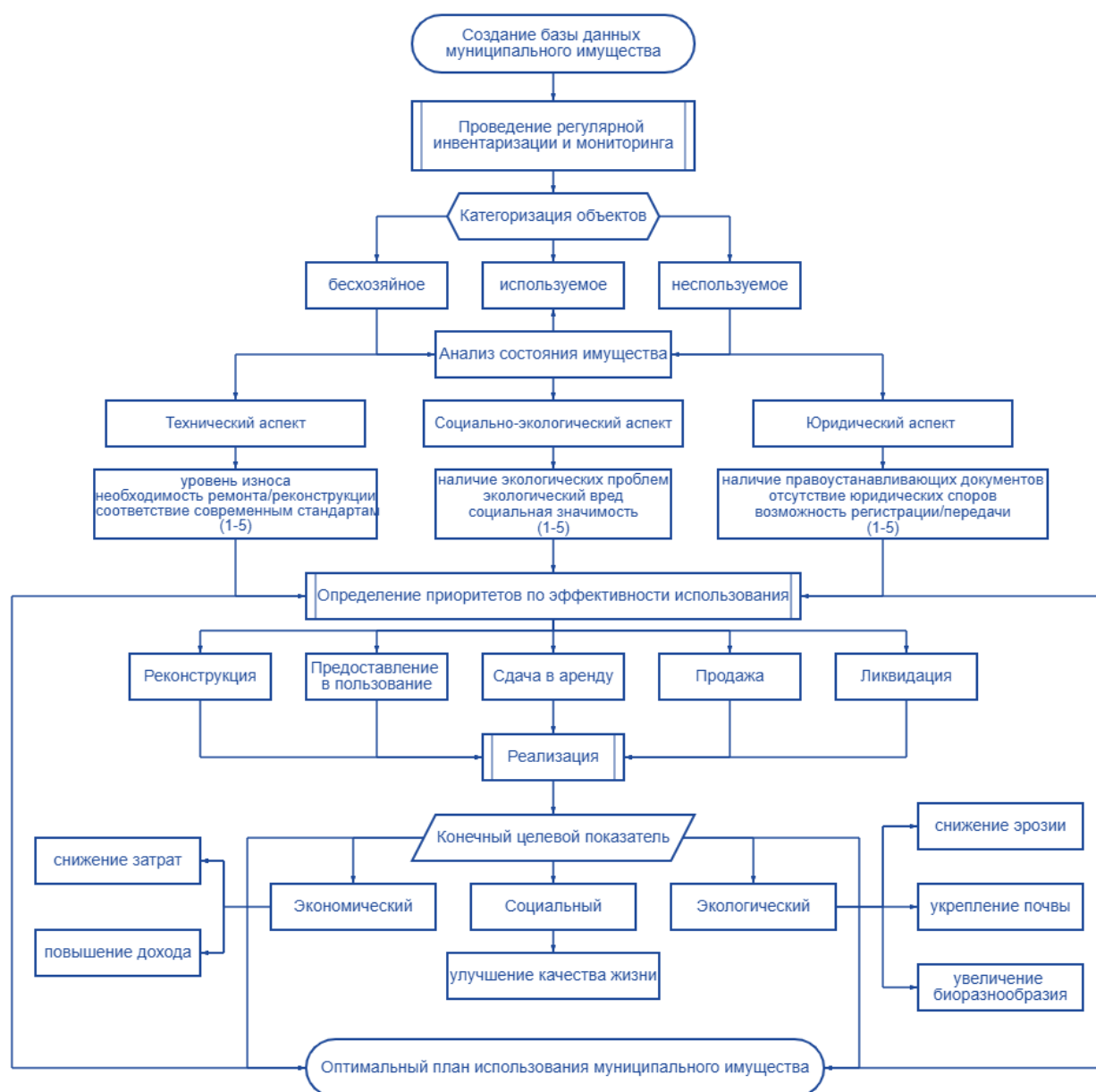


Рис. 2 – Управленческая модель учета и реализации муниципального имущества (составлено по данным [4])

5) *Определение приоритетов и стратегий использования:* консервация, реконструкция, сдача в аренду, продажа или ликвидация. Такой подход способствует максимизации экономической, социальной и экологической отдачи.

Внедрение модели позволит обеспечить прозрачность процессов, повысить эффективность использования муниципального имущества и сформировать основу для долгосрочного развития муниципальных территорий.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: [федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ. [Электронный ресурс]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 21.05.2025).
2. Гаврилова Н.В. Проблемы и перспективы развития муниципальной собственности в условиях реформирования системы управления // Управление муниципальной собственностью. – 2022. – № 3. – С. 45-53.
3. Кабанова И.Е. Бесхозное недвижимое имущество как угроза общественной безопасности на территории муниципального образования // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2020. – № 5 (224). – С. 93-97.
4. Карабанова Н.Ю., Акимова М.С. Регулирование перехода бесхозной недвижимости в статус муниципального имущества // Муниципалитет: экономика и управление. – 2024. – № 1. – С. 53-61.
5. Администрация Нижнеломовского района Пензенской области [Электронный ресурс]: офиц. сайт. - URL: <https://nlomov.pnzreg.ru/> (дата обращения: 15.05.2025).

Оригинальность 80%