

Жээнбеков С.Ш.

УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ В ОРГАНАХ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Zheenbekov S.Sh.

MUNICIPAL PROPERTY MANAGEMENT IN THE LOCAL GOVERNMENT AUTHORITIES

УДК: 340.7

В статье рассматривается формирование и управление муниципальной собственностью в органах местного самоуправления на территории Кыргызской Республики. Также в статье даются некоторые проблемы, которые складываются между Госрегистром и органами местного самоуправления.

The article considers formation and management of municipal property in the local government authorities in the territory of the Kyrgyz Republic. Also, the article provides for some problems related to the relationships between the State Register and local government authorities.

Муниципальная собственность начала формироваться с введением института местного самоуправления на территории Кыргызской Республики. Происходило это через передачу объектов государственной в муниципальную собственность постановлением правительства.

Исторически сложилось так, что процессы формирования муниципальной собственности и системной регистрации начались в Кыргызстане одновременно, в конце 90-х годов, и шли параллельно, но мало соприкасаясь друг с другом. Органы местного самоуправления оказались не готовы в тот момент к регистрации своих прав собственности на муниципальные объекты. В настоящее время существенно отстает регистрация муниципальной собственности на земельные участки, так как во время сплошной системной регистрации, проведенной государственными регистрационными органами, муниципальные земли регистрацию не прошли.

Отсутствие зарегистрированных прав на землю резко снижает инвестиционную привлекательность муниципальных земельных участков и недвижимости для частных инвесторов и тем самым тормозит экономическое развитие местности, которое в значительной степени зависит от частных инвестиций. Без регистрации права муниципальной собственности проблематичным становится внедрение новых финансовых схем и инструментов для пополнения местных бюджетов: невозможно развитие кредитования муниципалитетов, невозможен выпуск муниципальных ценных бумаг и так далее.

Многие органы местного самоуправления не ведут себя как собственники объектов муниципальной собственности и не проявляют

достаточной активности по их регистрации. Проще говоря, их не слишком волнует судьба объектов, принадлежащих всем жителям городов и сел.

Отношения между органами Госрегистра на местах и органами местного самоуправления складываются по-разному. Целый ряд управлений Госрегистра стал хорошим партнером органов местного самоуправления. Вместе с тем, ряд районных управлений не проявляют активности для установления сотрудничества с органами местного самоуправления в проведении учета и регистрации объектов муниципальной собственности.

В чем корень трудных взаимоотношений муниципалитетов с территориальными органами Госрегистра? Некоторые местные отделения Госрегистра не могут и не заинтересованы предоставить органам местного самоуправления информацию об объектах, зарегистрированных в муниципальную собственность в ходе системной регистрации. В то же время многие органы местного самоуправления не знают, что числится в их муниципальной собственности. Кроме того, есть трения технического характера: Госрегистр часто отказывает органам местного самоуправления предоставить копию регистрационно-индексированной карты населенного пункта, необходимой для инвентаризации земельных участков, находящихся на территории муниципалитетов. Оплата услуг Госрегистра «плавает», и стоимость регистрации часто оказывается органам местного самоуправления не по карману, особенно когда речь идет о регистрации земельных участков.

У многих айльных округов отсутствуют утвержденные границы, что создает спорные ситуации, особенно когда границы проходят внутри населенного пункта. Отсутствуют определенные в натуре границы государственной собственности на территории муниципалитетов, особенно это связано с охранными зонами. При проведении системной регистрации огромное количество объектов недвижимости было зарегистрировано как муниципальные, но на них отсутствуют постановления правительства Кыргызской Республики о передаче их в муниципальную собственность. В некоторых муниципалитетах количество таких объектов составляет более 50

процентов от общего количества объектов муниципальной собственности.

Отсутствие учета и регистрации права муниципальной собственности порождает целый комплекс серьезных проблем для эффективного экономического развития территорий Кыргызской Республики.

Принятие нижеследующих мер позволит решить проблему и сохранить муниципальную недвижимость для будущих поколений кыргызстанцев.

1. Органам местного самоуправления при содействии Национального агентства Кыргызской Республики по делам МСУ необходимо провести инвентаризацию всех объектов муниципальной собственности.
2. Министерству финансов Кыргызской Республики совместно с Государственным агентством регистрации прав на недвижимое имущество разработать предложения по покрытию расходов дотационных органов местного самоуправления, связанные государственной регистрацией объектов муниципальной собственности социального назначения.
3. Признать муниципальным имуществом объекты недвижимости, зарегистрированных в рамках системной регистрации.
4. Госкомимуществу совместно с заинтересованными министерствами и ведомствами провести инвентаризацию объектов государственной собственности, уточнение границ земельных участков, находящихся в государственной собственности, а также их регистрацию.
5. Госрегистру содействовать органам местного самоуправления в инвентаризации и государственной регистрации объектов муниципальной собственности, включая уточнение и вынос на местность границ земельных участков.

Одним из наиболее важных механизмов функционирования рыночной экономики является использование договорных отношений. На сегодняшний день многие сельские муниципалитеты стали прибегать к договорным отношениям с пользователями муниципального имущества. С переходом на рыночную экономику, увеличивается число независимых хозяйствующих субъектов в сфере экономической деятельности, которые взаимодействуют друг с другом в ходе осуществления своей деятельности и имеют равные права. Такое взаимодействие сводится к финансовым отношениям и отношениям собственности между участниками, когда договорные отношения являются одним из главных механизмов в деле защиты интересов каждой из сторон. Соответственно возросла необходимость перехода на договорные взаимоотношения, что и является основной причиной увеличения использования прозрачных

процедур управления муниципальной собственностью в сельских муниципалитетах.

В финансовом отношении – сообщество должно знать, как управление муниципальной собственностью влияет на финансовое положение сообщества. Эффективное управление муниципальной собственностью приведет к росту доходов и снижению расходов муниципалитета. Однако еще большую поддержку такие решения получают в случае, если они будут приняты с учетом мнения населения, высказанного в процессе общественных слушаний.

В экономическом отношении – чтобы привлечь инвестиции, необходимо снять чрезмерные ограничения на использование земельных участков. Чтобы не вызвать при этом конфронтации, необходимо соответствующее одобрение общественности. Это скажется на общем экономическом климате на территории муниципалитета. Частные предприниматели охотнее будут инвестировать в экономику сообщества, создавать рабочие места и повышать доходы населения.

Для обеспечения прозрачности органов местного самоуправления в управлении муниципальной собственностью в практике муниципалитетов Кыргызской Республики оправдали себя следующие механизмы:

- Обнародование информации;
- Общественные слушания;
- Рабочие группы с привлечением общественности;
- Исследование о возможной судьбе отдельных объектов муниципальной собственности.

Особое место и особую значимость имеет обнародование всеми возможными способами реестра объектов, находящихся в муниципальной собственности. Можно сказать, что реестр – это главный вид информации о муниципальной собственности, который должен был открыт для населения. Без обнародованного реестра никакие другие информационные мероприятия в отношении муниципальной собственности не будут иметь значения.

Виды общественных слушаний по муниципальной собственности

- О продаже общественно значимого объекта (клуба, дача).
- О передаче в частное управление общественно значимого объекта (парка, пляжа).
- О стратегии управления муниципальной собственностью – внедрение прозрачных, конкурсных процедур.
- О стратегии управления землей.
- О распределении земли под индивидуальное жилищное строительство.
- Отчет о получении и использовании доходов от управления муниципальной собственностью.

Распределение земли под индивидуальное жилищное строительство – всегда очень острый и болезненный вопрос, особенно в городах. Поэтому его тем более следует обсуждать с привлечением самых широких слоев сообщества. Общественные слушания в данном случае эффективный инструмент. Также общественные слушания полезны и эффективны относительно правил землепользования и застройки перед их принятием представительным органом местного самоуправления.

Для обеспечения прозрачности в управлении муниципальной собственностью органы местного самоуправления могут создавать специальные рабочие группы для:

- участия в разработке стратегий управления муниципальной собственностью;
- участия в решениях о распоряжении объектами муниципальной собственности;

- мониторинга результатов предоставления объектов муниципальной собственности;
- мониторинга использования средства на содержание объектов муниципальной собственности;
- участия в комиссиях по мониторингу использования грантовых средств на приобретение/ремонт и т.п. объектов муниципальной собственности;
- участия в аукционах;
- другое.

С точки зрения общенационального интереса в общепольном использовании муниципальной собственности, прозрачность действий органов местного самоуправления особенно важна, потому что оперативный контроль со стороны государственных органов не правомочен, так как муниципальная собственность независима и не подлежит государственному контролю.

Рецензент: д. э. н., профессор Камчыбеков Т.К.