

ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ И ИХ РАЗВИТИЕ: ОПЫТ ГОРОДА МОСКВЫ

Сергеева Светлана Александровна¹,

д-р экон. наук,

e-mail: ugmzmag@yandex.ru,

Абрамова Елена Александровна¹,

e-mail: oknastroenie@yandex.ru,

¹Московский городской университет управления Правительства Москвы
имени Ю.М. Лужкова, г. Москва, Россия

В статье рассматриваются особенности управления имущественными отношениями в составе административно-территориального образования города. Значительное внимание уделено развитию имущественных отношений города Москвы. В частности, рассмотрен состав имущества города и основные особенности его управления в составе имущественного комплекса города, включая законодательное регулирование, финансово-экономическое, технико-технологическое и информационное управление имущественными отношениями и др. В контексте других вопросов акцентировано, что необходимо четко соблюдать баланс имущества, находящегося в распоряжении субъекта (города), регулировать соотношение муниципальных и коммерческих объектов в структуре управления имуществом, учитывая интересы государства (города) и вместе с этим необходимо создавать оптимальные условия для потенциальных потребителей (пользователей). Сделаны выводы, что повышение эффективности управления имущественными отношениями во многом достигается благодаря применению современных методологических подходов в условиях информатизации процесса управления и совершенствования технологических приемов на основе их цифровизации и использования отечественного программного обеспечения, что и обеспечивает развитие имущественных отношений города.
Ключевые слова: административно-территориальное образование, имущественные отношения города Москвы, формы управления, документационное обеспечение, развитие управления

FEATURES OF PROPERTY RELATIONS MANAGEMENT AND THEIR DEVELOPMENT: EXPERIENCE OF THE CITY OF MOSCOW

Sergeeva S.A.¹,

doctor of economic sciences,

e-mail: ugmzmag@yandex.ru,

Abramova E.A.¹,

e-mail: oknastroenie@yandex.ru,

¹Moscow Metropolitan Governance Yury Luzhkov University, Moscow, Russia

The article discusses the features of managing property relations within the administrative-territorial formation of the city. Considerable attention is paid to the development of property relations in the city of Moscow. In particular, the composition of the city's property and the main features of its management as part of the city's property complex were examined, including legislative regulation, financial, economic, technical, technological and information management of property relations, etc. In the context of other issues, it was emphasized that it is necessary to strictly maintain the balance of property, at the disposal of the subject (city), regulate the ratio of municipal and commercial objects in the property management structure, taking into account the interests of the state (city) and at the same time it is necessary to create optimal conditions for potential consumers (users). It is concluded that increasing the efficiency of property relations management is largely achieved through the use of modern methodological approaches in the context of informatization of the management process and

improvement of technological techniques based on their digitalization and the use of domestic software, which ensures the development of property relations in the city.

Keywords: administrative-territorial formation, property relations of the city of Moscow, forms of management, documentation support, management development

DOI 10.21777/2587-554X-2024-1-45-55

Введение

Стабильное развитие социально-экономического сектора государства напрямую связано с состоянием экономики региональных и муниципальных административно-территориальных образований и городов, что, в свою очередь, зависит от рационально построенного процесса управления и распоряжения имуществом конкретного субъекта.

Управление имущественным комплексом городов является одной из основных задач для исполнительной власти и местного самоуправления, которое, включая широкий спектр имущества, в том числе совокупность взаимосвязанных недвижимых и движимых активов и их комплексное использование как единое целое с учетом назначения, требует развития имущественных отношений [1]. В этой связи основной задачей научной статьи является рассмотрение имущественных отношений с учетом современных требований развития управленческих технологий в составе имущественного комплекса административно-территориального образования на основе опыта города Москвы.

Состав имущественного комплекса города и управление имущественными отношениями

В процессе управления имущественным комплексом возникают и развиваются имущественные отношения. Они рассматриваются как общественные отношения, возникающие по поводу различного рода материальных благ (вещей, работ, услуг и иного имущества), имеющих стоимостной характер [1]. Они связаны с имуществом (относящимся к собственности и материальным благам хозяйствующих субъектов) и регулируются на основе законодательных актов или соответствующих норм подзаконных актов. Имущественные отношения реализуются в процессе правоотношений приобретения, использования или распоряжения, в ходе защиты и передачи имущества. К объектам имущественных правоотношений относятся материальные и нематериальные блага, которыми обладают хозяйствующие субъекты.

Отличительные признаки имущественных отношений как экономической категории заключаются в том, что они:

а) как отношения, связанные с экономическим оборотом товаров и услуг, имеют товарно-денежную форму и стоимостный характер;

б) носят эквивалентно-возмездный характер, когда стоимость товара (работы, услуги) в процессе обмена соотносится с его денежной суммой, которую потребитель готов за него отдать;

в) отношения связаны с постоянным движением имущества, когда собственность на него переходит к другому владельцу.

К имущественным относят экономические отношения:

– купли-продажи в отношении: движимого и недвижимого имущества или товаров и услуг;
– заключаемые разного рода сделки, договоры (например, на оплату коммунальных услуг, аренду производственных площадей и жилья, закрепление лизинговых отношений);

– передачу государственного или муниципального имущества в оперативное управление;

– принятие или передачу имущества в наследство, в дар.

Гражданским правом регулируются следующие вопросы в отношении имущественного комплекса:

– договор хранения или оформления кредита на движимое и недвижимое имущество;

– купля-продажа имущества;

– подрядные правоотношения в системе имущественных отношений;

- интеллектуальная собственность в системе имущественных правоотношений;
- дарение, ссуда и наем имущества и др.

К имущественным правам относятся правомочия собственника, право оперативного управления (например, правоотношения собственности, право владения имуществом как хозяйственного ведения) и обязательственные права (в т.ч. права на возмещение ущерба и вреда, причиненного имуществу физического или юридического лица) [2]. Особую роль в выполнении государством конституционно закрепленных обязательств в социально-экономической сфере выполняет имеющееся в его собственности имущество, использование которого дает возможность более успешно реализовать принятые государственные и муниципальные проекты и программы¹.

Способы формирования публичной собственности включают различные гражданско-правовые способы возникновения права собственности, при этом право владения объектом собственности переходит от одного хозяйствующего субъекта к другому.

Управление имущественным комплексом административно-территориальных образований осуществляют региональные и муниципальные органы власти [3]. Так, от имени города Москвы полномочия по управлению и распоряжению собственностью осуществляют Правительство Москвы и уполномоченные им органы исполнительной власти, цели и задачи которых включают управление собственностью города, направленное на создание благоприятных условий для жизнедеятельности населения, развитие экономики и предпринимательства, повышение эффективности использования собственности города Москвы.

В городе Москве – это Департамент городского имущества², Департамент экономической политики и развития³, Департамент по конкурентной политике, Главное контрольное управление города Москвы на основе нормативно-правовых законодательных актов. Особенность управления в том, что отдельные, наиболее важные их функции реализуются совместно, что способствует упорядоченности их действий, результативности принимаемых решений⁴. Примеры таких отношений и взаимодействия в решении организационных вопросов в рамках закупочного процесса представлены на рисунке 1.

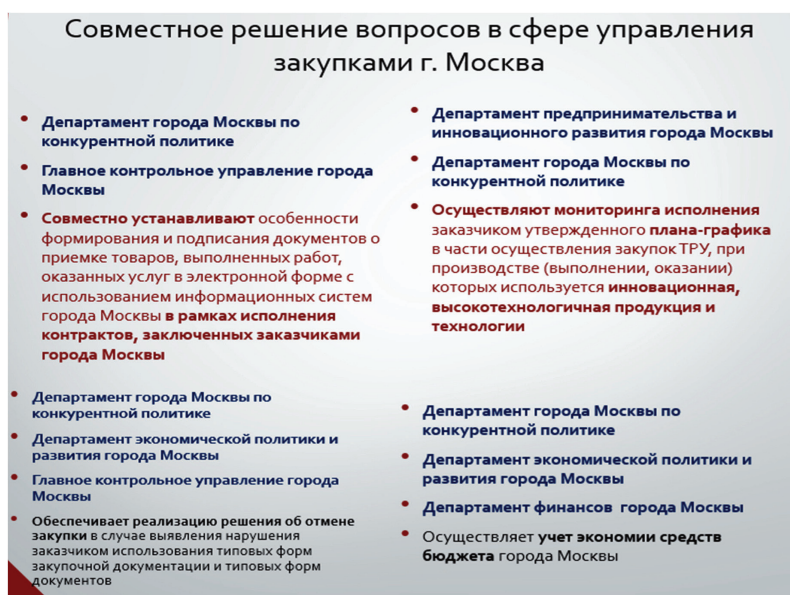


Рисунок 1 – Взаимосвязь выполняемых функций органами управления города⁵

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) // КонсультантПлюс (дата обращения: 10.01.2024). – Текст: электронный.

² Постановление Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП (ред. от 22.09.2023) «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы» // КонсультантПлюс (дата обращения: 10.01.2024). – Текст: электронный.

³ Официальный сайт Комплекса экономической политики и имущественно-земельных отношений. – URL: <https://economy.mos.ru/> (дата обращения: 16.01.2024). – Текст: электронный.

⁴ Официальный сайт Департамента городского имущества города Москвы. – URL: <https://www.mos.ru/dgi/news/> (дата обращения: 16.01.2024). – Текст: электронный.

⁵ Составлено авторами.

Нормативно-правовое регулирование взаимодействия субъектов в системе имущественных отношений

Регулирование имущественных отношений в Российской Федерации осуществляется на основе Гражданского и Бюджетного кодексов, федеральных и региональных законов и подзаконных актов. Например, на основании норм ГК РФ и федеральных законов выстраиваются имущественные отношения с некоммерческими организациями⁶ и унитарными предприятиями⁷, осуществляется их управление, проводится приватизация или национализация имущества⁸, на конкурентной основе проводится его продажа⁹.

В региональных образованиях принимаются свои нормативные акты, нормы которых не противоречат федеральным. Далее рассмотрим нормативно-правовое регулирование на примере города Москвы. Законом г. Москвы от 19 декабря 2007 г. № 49 «Об основах управления собственностью города Москвы» регулируются отношения, возникающие в процессе управления и распоряжения объектами собственности города, базой для которого служит Федеральный закон № 44-ФЗ¹⁰.

Постановлением Правительства Москвы от 29.06.2010 № 540-ПП¹¹ регулируются купля-продажа администрацией города собственного имущества и сдача в аренду или лизинг, а также передача в оперативное управление и др.

Постановлением Правительства Москвы от 19.07. 2019 года № 899-ПП¹² регулируются отношения в системе закупок города Москвы, нормы которого, с одной стороны, не противоречат Федеральному закону № 44-ФЗ¹³, а с другой – могут применять наиболее выгодные для городского хозяйства инструменты, например, систему двухуровневых торгов с учетом их самостоятельного проведения или после согласования с соответствующими департаментами города при их исполнении, что усиливает контроль и имеет антикоррупционное значение.

В качестве основных элементов механизма управления имущественными отношениями выступают субъекты – структуры исполнительной власти города.

Структура исполнительной власти города Москвы в соответствии с Уставом города включает Правительство Москвы, являющееся высшим органом исполнительной власти, отраслевые, функциональные органы и префектуры как территориальные органы исполнительной власти. В Москве насчитывается 146 внутригородских муниципальных образований, 125 муниципальных округов, 2 городских округа и 19 поселений.

Структура органов местного самоуправления в каждом муниципальном образовании включает: Совет депутатов (представительный орган), исполнительно-распорядительный орган (в муниципальных округах – администрация или аппарат Совета депутатов, в городских округах и поселениях – администрация). Глава муниципального образования является высшим должностным лицом местного самоуправления).

Работу по вовлечению имущественного комплекса в хозяйственный оборот осуществляет Департамент городского имущества города Москвы, который занимается подготовкой и организацией прива-

⁶ Федеральный закон от 12.01.1996 № 7-ФЗ (ред. от 31.07.2023) «О некоммерческих организациях» // КонсультантПлюс (дата обращения: 10.01.2024). – Текст: электронный.

⁷ Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (с изм. и доп. от 31 декабря 2021 г.) // КонсультантПлюс (дата обращения: 10.01.2024). – Текст: электронный.

⁸ Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ (ред. от 24.07.2023) «О приватизации государственного и муниципального имущества» (с изм. и доп., вступ. в силу с 23.10.2023) // КонсультантПлюс (дата обращения: 16.01.2024). – Текст: электронный.

⁹ Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 10.07.2023) «О защите конкуренции» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2024) // КонсультантПлюс (дата обращения: 16.01.2024). – Текст: электронный.

¹⁰ Закон г. Москвы от 19 декабря 2007 г. № 49 «Об основах управления собственностью города Москвы» // КонсультантПлюс (дата обращения: 10.01.2024). – Текст: электронный.

¹¹ Постановление Правительства Москвы от 29.06.2010 № 540-ПП (ред. от 22.08.2023) «Об утверждении Положения об управлении объектами нежилого фонда, находящимися в собственности города Москвы» // КонсультантПлюс (дата обращения: 10.01.2024). – Текст: электронный.

¹² Постановление Правительства Москвы от 19.07. 2019 года № 899-ПП «О системе закупок города Москвы» (с изм. на 30 мая 2023 года) (редакция, действующая с 1 июня 2023 года) // КонсультантПлюс (дата обращения: 10.01.2024). – Текст: электронный.

¹³ Федеральный закон от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». Принят Государственной Думой 22 марта 2013 года // КонсультантПлюс (дата обращения: 10.01.2024). – Текст: электронный.

тизации объектов недвижимости, предоставляет физическим и юридическим лицам государственные услуги в части реализации имущественных прав¹⁴.

Финансово-экономическое управление имущественными отношениями

Финансирование жизненно важных сфер осуществляется за счет бюджета города. В структуре бюджета доминируют налоговые доходы, и только незначительная часть доходов (в пределах 7 % доходной части бюджета города) выпадает на неналоговые поступления (рисунок 2).

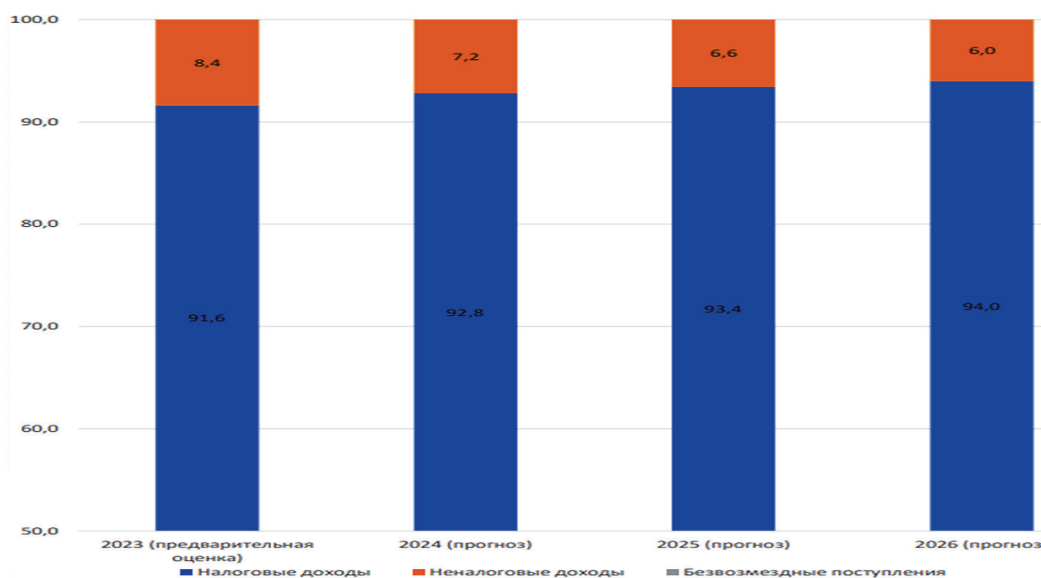


Рисунок 2 – Структура доходов бюджета города Москвы на период 2023–2026 гг., %¹⁵

Это показывает, что в приоритете органов власти должно быть поставлено развитие имущественных отношений [3], что на данный момент в этом направлении имеются неиспользованные резервы для увеличения доходов бюджета города [4]. Однако наращивание этого источника финансовых ресурсов Правительством города не предусматривается.

Расходование финансовых средств осуществляется в основном на основе программного исполнения бюджета [5] (таблица 1).

Таблица 1 – Доля расходов на государственные программы в общей сумме расходов (в 2025 и 2026 гг. – без учёта условно утвержденных), %¹⁶

	2023	2024	2025	2026
Развитие транспортной системы	21.9%	19.6%	19.4%	18.8%
Социальная поддержка жителей города Москвы	15.2%	13.9%	13.8%	13,8%
Развитие здравоохранения города Москвы (Столичное здравоохранение)	12.7%	12.4%	11,7%	10.8%
Развитие образования города Москвы («Столичное образование»)	12.5%	11.4%	12.7%	13,4%
Жилище	7.5%	9.9%	11.1%	12.7%
Развитие цифровой среды и инноваций	3.7%	3.5%	3.5%	3.4%
Экономическое развитие и инвестиционная привлекательность города Москвы	3.6%	3.9%	3.0%	2.8%

¹⁴ Министр Правительства Москвы, руководитель Департамента городского имущества города Москвы «Государственные услуги и сервисы» – Гаман Максим Федорович.

¹⁵ Рисунок выполнен авторами на основе данных Закона № 33 от 22.07. 2023 г. «О бюджете города Москвы на 2024 год и плановый период 2025 и 2026 годов».

¹⁶ Выполнено авторами на основе данных Закона № 33 от 22.07. 2023 г. «О бюджете города Москвы на 2024 год и плановый период 2025 и 2026 годов».

Развитие городской среды	3.0%	5.1%	5.2%	5.7%
Развитие культурно-туристической среды и сохранение культурного наследия	2.8%	3.6%	3.2%	2.8%
инфраструктуры и энергосбережение	2.0%	2.0%	2.0%	2.1%
Спорт Москвы	1.9%	1.9%	1.8%	1.6%
Градостроительная политика	1.5%	1.8%	2.1%	1.4%
Безопасный город	1.2%	2.2%	2.0%	2.1%

Практически большая часть социально-экономических программ города направлена на развитие имущественного комплекса с учетом отраслевой принадлежности. Это находит отражение в облике столицы и оказывает существенное позитивное воздействие на условия жизнеобеспечения москвичей.

Необходимо отметить, что значительные средства в пределах 4 % от доходной части бюджета расходуются в рамках программы «Развитие цифровой среды и инноваций», что дает возможность развития системы управления в сфере имущественного комплекса на основе активного использования информационно-коммуникационных технологий (рисунок 3).

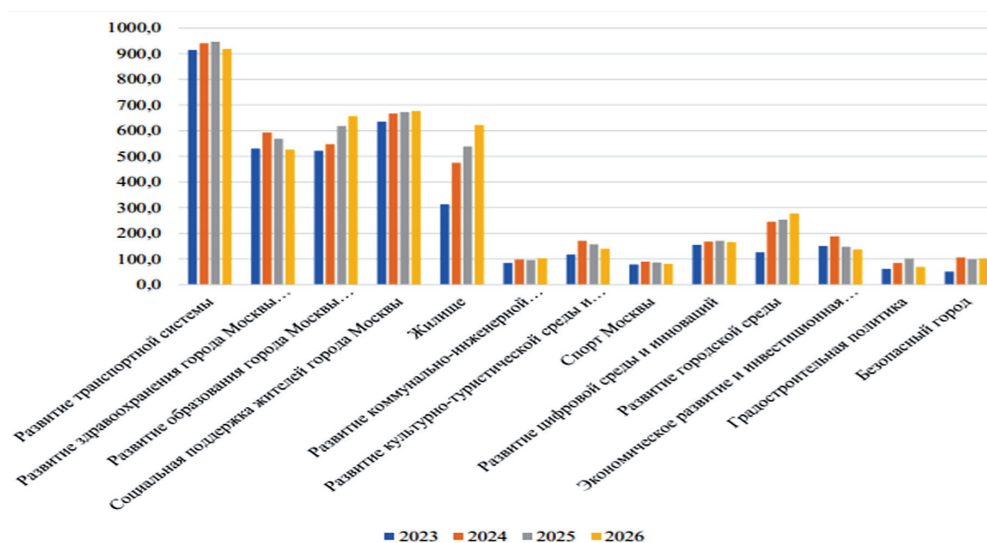


Рисунок 3 – Объем бюджетных ассигнований, предусмотренных на реализацию 13 государственных программ города Москвы на 2023–2026 гг., млрд руб.¹⁷

Департамент финансов города Москвы осуществляет контроль в сфере финансовых имущественных отношений, в т.ч. закупок на основе использования функциональных возможностей АСУ ГФ и ЕАИСТ.

Закупки товаров, работ, услуг осуществляются с использованием Единой автоматизированной информационной системы торгов города Москвы (далее – ЕАИСТ). До ввода в эксплуатацию соответствующего функционала ЕАИСТ Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы осуществляет закупки товаров, работ, услуг с использованием Единой информационной системы в сфере закупок (далее – ЕИС).

Развитие информационного обеспечения исполнения государственного заказа при реализации имущественных отношений

Еще совсем недавно совершение сделок и оформление документов в электронном виде казалось чем-то удивительным, не представлялось возможным технически реализовать процесс оформления документации, законодательно не был урегулирован алгоритм действий.

¹⁷ Рисунок выполнен авторами на основе данных Закона № 33 от 22.07. 2023 г. «О бюджете города Москвы на 2024 год и плановый период 2025 и 2026 годов».

С 2014 года в Москве начали проводить торги по реализации имущества города в электронном виде¹⁸. Однако, вместе с этим оформление документов по результатам торгов – договоров купли-продажи, аренды, а также актов приема-передачи объектов недвижимого имущества, собственником которых являлся город Москва, долгое время осуществлялось на бумажных носителях, что создавало ряд неудобств для победителей торгов.

Чтобы оформить необходимые документы, победителю предстояло пройти множество этапов, в том числе подписать договор и акт приема-передачи объекта недвижимого имущества, собственником которого являлся город Москва, на бумажном носителе, после чего предоставить комплект документов в Управление Росреестра для государственной регистрации.

На тот период по результатам проведенных торгов и заключения договоров аренды и договоров купли-продажи, уже был определен порядок подписания соответствующих актов приема-передачи. Акты приема-передачи, подписанные со стороны Департамента городского имущества города Москвы, являлись частью лотовой документации.

Согласно условиям заключаемого договора, передача объекта осуществляется в соответствии с актом приема-передачи, который подписывается сторонами. Подписанный сторонами акт приема-передачи подтверждает факт передачи объекта в надлежащем виде победителю торгов.

Однако не всегда победители торгов добросовестно подходили к процессу оформления актов приема-передачи, в частности, в отношении объектов, переданных в аренду. Имелись случаи обращения арендаторов за получением ключей с отсутствием необходимого количества актов приема-передачи, что в дальнейшем влекло отказ в регистрации договоров аренды в органах Росреестра в связи с отсутствием оформленных в установленном порядке документов, что, тем самым, исключало возможность начисления арендной платы. Также некорректно проставленная в акте приема-передачи дата влекла за собой несвоевременное или неверное начисление арендной платы.

Авторы согласны с С.Б. Серенко, который в своей статье¹⁹ в отношении требований к форме заключаемого договора купли-продажи недвижимости указывал на отсутствие технической возможности оформления соответствующих документов, в частности, относительно продаваемых объектов, а также юридического обоснования проведения данных процедур [6].

Сложности также были вызваны необходимостью предоставления на государственную регистрацию документов на бумажном носителе. Для оптимизации процесса необходимо было решить комплекс вопросов.

В целях предотвращения возникновения ситуаций в части уклонения арендаторов от подписания актов приема-передачи в надлежащем порядке и в соответствующие сроки, Департаментом городского имущества города Москвы был доработан механизм документального оформления данного процесса, внесены изменения в действующие нормативно-правовые документы и внедрена процедура цифровизации процесса реализации городских объектов, позднее данный процесс стал применяться и к продаваемым объектам.

Вместе с тем, по мнению авторов, с учетом быстро развивающихся информационно-коммуникационных технологий имелись все предпосылки для дальнейшего развития процесса управления и распоряжения городским имуществом.

Актуальность данного направления обусловлена тем, что в современных условиях стремительного развития информационно-коммуникационных технологий происходит все большее внедрение цифровизации в процессы управления и имеются все возможности для этого, в т.ч. в системе управления имуществом комплексом города [7].

Развитие указанного процесса позволяет повысить клиентоориентированность, обеспечить удобство пользования для потребителя, сократить сроки предоставления службами конечного результата, а

¹⁸ Постановление Правительства РФ от 27.08.2012 № 860 (ред. от 18.10.2023) «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» (вместе с «Положением об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме») // КонсультантПлюс (дата обращения: 16.01.2024). – Текст: электронный.

¹⁹ Серенко С.Б. Соблюдение требования к форме договора купли-продажи недвижимости, заключаемого по итогам электронных торгов // Правовое регулирование договорных отношений в России: актуальные проблемы и перспективы развития: сборник статей по материалам Международной научно-практической конференции. – СПб., 2021. – С. 30–34.

также более рационально и эффективно использовать трудовые ресурсы и рабочее время сотрудников организаций и заявителей.

Остановимся более основательно на вопросе поэтапного перехода от бумажных носителей к электронному виду оформления документов при реализации недвижимого имущества, собственником которого является город Москва.

Для реализации функционирования процедуры подписания документов в электронном виде (цифровизации процесса) была проделана огромная работа ряда специалистов: в логическом порядке выстроены этапы реализации процесса, разработано методологическое обеспечение, проведено тестирование и другие мероприятия. В результате были выявлены проблемы, связанные с подписанием документов электронно-цифровой подписью, а также технические проблемы при рассмотрении «логистики» документа в рамках информационной системы со стороны инициатора аукциона (правообладателя имущества), организатора торгов, при передаче в личный кабинет победителя торгов. Вместе с этим, службе технической поддержки благодаря плодотворному взаимодействию с разработчиками проекта удалось устранить данные недостатки и усовершенствовать ранее существовавший механизм реализации объектов.

В 2020 году началось активное внедрение процедуры оформления договоров купли-продажи недвижимого имущества по результатам аукционов и оформляемых актов при приеме-передаче имущества в электронном виде, а в 2021 году также добавилась процедура по оформлению договоров аренды недвижимого имущества²⁰ и оформляемых актов при приеме-передаче недвижимого имущества, собственником которого является город Москва²¹.

В настоящее время для этого имеется соответствующий функционал в личном кабинете на Инвестиционном портале города Москвы. Информация о выставляемых городом объектах недвижимого имущества размещается на Инвестиционном портале города Москвы в разделе «Имущество от города». На указанном портале имеется удобная навигационная и поисковая система с различными фильтрами, что позволяет подобрать объект по:

- типу (недвижимое имущество, здание, сооружение, нежилое помещение, машино-место и пр.);
- виду торгов (аренда, продажа, комплексное развитие территорий и пр.);
- по территориальной принадлежности (округ, район, удаленность от метро);
- функциональному назначению (например, административное, бытовые услуги, общественное питание, торговое, гаражное, гостиничное, культурно-досуговое, спортивное, образовательное и пр.);
- площади;
- цене и иным характеристикам.

Также по каждому объекту можно ознакомиться с размещенной БТИ документацией, включая экспликацию, поэтажный план, фотоматериалы объекта, позволяющие составить первоначальное мнение об объекте; а также с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, подтверждающей право собственности города на объект, и прочими документами. Кроме того, подробные условия проведения торгов, включая предмет аукциона, сроки проведения, порядок подачи заявок участниками аукциона, ознакомления с документацией, просмотра объекта, условия заключения договора, допуск к участию в торгах и иные существенные условия участия в торгах отражены в лотовой документации.

Неотъемлемой частью лотовой документации является проект договора аренды/купли-продажи, который содержит, в том числе:

- общие положения и характеристику имущества/предмет Договора;

²⁰ Приказ ФАС России от 21.03.2023 № 147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (Зарегистрировано в Минюсте России 19.05.2023 № 73371) // КонсультантПлюс (дата обращения: 10.01.2024). – Текст: электронный.

²¹ Постановление Правительства Москвы от 28.06.2016 № 371-ПП (ред. от 12.12.2023) «Об утверждении Единых требований к проведению торгов по продаже имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве, торгов на право заключения договоров аренды и иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении имущества, принадлежащего на праве собственности городу Москве» // КонсультантПлюс (дата обращения: 16.01.2024). – Текст: электронный.

- срок (продолжительность) действия Договора (для договора аренды);
- порядок передачи Объекта;
- права и обязанности Сторон (обязательства, ответственность сторон);
- платежи и расчеты/цена и порядок расчетов – по Договору;
- изменение и прекращение Договора;
- иные условия.

Приложением к договору является акт приема-передачи объекта недвижимого имущества, собственником которого является город Москва.

С введением нового порядка на основе цифровизации процесса реализации имущества, собственником которого являлась город Москва, изменились условия реализации процедуры: процедура стала более удобной для пользователей, более прозрачной и доступной для осуществления контроля, сократились сроки на каждом этапе реализации, повысилась эффективность управления органами власти [8].

В настоящее время подача документов и соответствующие регистрационные действия в отношении реализованных объектов осуществляются в электронной форме.

На этапе подписания документов процедура занимает минимальное количество времени и осуществляется буквально несколькими кликами мышки в личном кабинете победителя торгов. Сначала в личном кабинете победитель подписывает соответствующий договор, а после акт приема-передачи объекта недвижимого имущества. У победителей торгов в большинстве случаев нет необходимости приезжать за ключами от приобретенного объекта недвижимости. Все это способствует развитию малых форм предпринимательской деятельности, что является первостепенной экономической задачей административно-территориальных образований²².

При наличии на реализованном объекте электронного запирающего устройства, после подписания акта по приему-передаче имущества, на почту победителя торгов направляется информационное письмо, в связи с состоявшимися торгами в отношении помещения, собственником которого являлся город Москва, о порядке снятия объекта с охраны и возможности получения ключей или возможности воспользоваться электронным ключом (кодом).

После подписания акта приема-передачи комплект документов сразу направляется в Росреестр. При этом покупатель (приобретатель) не оплачивает государственную пошлину за проведение регистрационных действий и не подает со своей стороны заявление. Теперь это его право, а не обязанность (он, конечно, может самостоятельно подать заявление на государственную регистрацию по переходу имущественного права собственности, однако это может привести к увеличению сроков регистрации в связи с вероятностью приостановки).

По информации, размещенной на Официальном портале мэра и Правительства города Москвы, в 2020 году в электронном виде было заключено 898 договоров по реализации земли и недвижимости, в 2021 году – 2166, в 2022 году – 2096²³.

Согласно информации, размещенной на общедоступных ресурсах, в 2023 году городом реализовано около 4000 объектов недвижимости общей площадью в районе 400 тысяч квадратных метров. Данный показатель превышает показатели 2022 года в два раза.

Для повышения клиентоориентированности, удобства для победителей торгов, усовершенствования и оптимизации существующего порядка подготовки и оформления документов в рамках реализации городского имущества проделана колоссальная работа. Поучаствовать в имущественных торгах, а также подписать все необходимые документы теперь можно не выходя из дома.

Также рационализация рассматриваемого процесса позволила сократить сроки на всех этапах, начиная с подписания договора, акта приема-передачи, заканчивая получением ключей и регистрацией договора (перехода права), в отношении имущества, выставленного городом на торги. Оптимизация указанного процесса позволила более рационально организовать процесс оформления документов заявителями и, соответственно, более эффективно использовать рабочее время сотрудников [9].

²² Федеральный закон от 24.07.2007 № 209-ФЗ (ред. от 12.12.2023) «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» // КонсультантПлюс (дата обращения: 16.01.2024). – Текст: электронный.

²³ Официальный портал мэра и Правительства Москвы. – URL: <https://www.mos.ru/news/> (дата обращения: 16.01.2024). – Текст: электронный.

Учитывая стремительное развитие современных технологий в мире, включая информационно-коммуникационные технологии, процесс совершенствования управления имущественными отношениями в городе Москве продолжится теперь уже на основе применения искусственного интеллекта.

Заключение

Развитие имущественных отношений в городе Москве обеспечивается:

- наличием необходимой нормативной базы, сочетающей федеральные законы и правовые акты города Москвы;
- созданной на уровне города Москвы структурой управления и проработанным функционалом, в т.ч. взаимодействием органов власти в решении вопросов имущественного управления;
- сопровождается развитием системы цифрового управления;
- обосновывается рациональностью использования собственных ресурсов;
- повышение эффективности достигается путем совершенствования форм взаимодействия между субъектами на основе информатизации в ходе имущественного управления и формализации процесса обработки документации;
- опыт работы города Москвы в области развития имущественных отношений рекомендуется распространять на другие регионы.

Список литературы

1. Левина В.В. Местные финансы и региональные межбюджетные отношения в условиях кризиса // Финансы. – 2020. – № 6. – С. 7–9.
2. Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. – М.: Статут, 2018. – 528 с.
3. Гришина О.А., Слепов В.А., Чалова А.Ю. Бюджетная политика в 2019–2021 гг.: Между Сциллой и Харибдой // Вестник РЭУ имени Г.В. Плеханова. – 2019. – № 1 (103). – С. 5–18.
4. Федорова И.Ю., Фрыгин А.В. Финансовая устойчивость местных бюджетов в кризисные периоды: проблемы и пути решения // МИР (Модернизация. Инновации. Развитие). – 2022. – Т. 13, № 4. – С. 679–695.
5. Актуальные проблемы функционирования финансовой системы России: монография / под ред. О.В. Макашиной. – М.: КноРус, 2021. – 341 с.
6. Серенко С.Б. Соблюдение требования к форме договора купли-продажи недвижимости, заключаемого по итогам электронных торгов // Правовое регулирование договорных отношений в России: актуальные проблемы и перспективы развития: сборник статей по материалам Международной научно-практической конференции. – СПб., 2021. – С. 30–34.
7. Федорова И.Ю., Пипия Ю.С. Организация системы государственных закупок в Японии и возможности опыта их применения в России // МИР (Модернизация. Инновации. Развитие). – 2021. – Т. 12, № 1. – С. 34–55.
8. Козловская С.В. Проблемы гражданско-правового регулирования сделок, заключаемых в рамках электронного взаимодействия // Опыты цивилистического исследования: сборник статей / С.В. Козловская, В.В. Витрянский, А.Е. Агеенко, И.И. Акимова, В.А. Волгина. – М.: Статут, 2018. – 368 с.
9. Белякова А.С., Федорова И.Ю. Законодательные изменения и их влияние на систему государственных закупок Российской Федерации в 2022 году // Вестник Института мировых цивилизаций. – 2023. – Т. 14, № 1 (38). – С. 82–86.

References

1. Levina V.V. Mestnye finansy i regional'nye mezhbyudzhetnye otnosheniya v usloviyah krizisa // Finansy. – 2020. – № 6. – S. 7–9.
2. Vitryanskij V.V. Reforma rossijskogo grazhdanskogo zakonodatel'stva: promezhutochnye itogi. – M.: Statut, 2018. – 528 s.

3. *Grishina O.A., Slepov V.A., Chalova A.Yu.* Byudzhetnaya politika v 2019–2021 gg.: Mezhdru Scilloj i Haribdoj // Vestnik REU imeni G.V. Plekhanova. – 2019. – № 1 (103). – S. 5–18.
4. *Fedorova I.Yu., Frygin A.V.* Finansovaya ustojchivost' mestnyh byudzhetrov v krizisnye periody: problemy i puti resheniya // MIR (Modernizaciya. Innovacii. Razvitie). – 2022. – T. 13, № 4. – S. 679–695.
5. Aktual'nye problemy funkcionirovaniya finansovoj sistemy Rossii: monografiya / pod red. O.V. Makashinnoj. – M.: KnoRus, 2021. – 341 s.
6. *Serenko S.B.* Soblyudenie trebovaniya k forme dogovora kupli-prodazhi nedvizhimosti, zaklyuchaemogo po itogam elektronnyh togov // Pravovoe regulirovanie dogovornyh otnoshenij v Rossii: aktual'nye problemy i perspektivy razvitiya: sbornik statej po materialam Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoj konferencii. – SPb., 2021. – S. 30–34.
7. *Fedorova I.Yu., Pipiya Yu.S.* Organizaciya sistemy gosudarstvennyh zakupok v YAponii i vozmozhnosti opyta ih primeneniya v Rossii // MIR (Modernizaciya. Innovacii. Razvitie). – 2021. – T. 12, № 1. – S. 34–55.
8. *Kozlovskaya S.V.* Problemy grazhdansko-pravovogo regulirovaniya sdelok, zaklyuchaemyh v ramkah elektronnoho vzaimodejstviya // Opyty civilisticheskogo issledovaniya: sbornik statej / S.V. Kozlovskaya, V.V. Vitryanskij, A.E. Ageenko, I.I. Akimova, V.A. Volgina. – M.: Statut, 2018. – 368 s.
9. *Belyakova A.S., Fedorova I.Yu.* Zakonodatel'nye izmeneniya i ih vliyanie na sistemu gosudarstvennyh zakupok Rossijskoj Federacii v 2022 godu // Vestnik Instituta mirovyh civilizacij. – 2023. – T. 14, № 1 (38). – S. 82–86.