

Федеральное государственное автономное  
образовательное учреждение  
высшего образования  
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт экономики, управления и природопользования  
Кафедра социально-экономического планирования

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой

\_\_\_\_\_ Е.В. Зандер

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 г.

**МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ**

Разработка к повышению эффективности управления муниципальным  
имуществом

38.04.04 Государственное и муниципальное управление  
38.04.04.01 Управление общественным сектором

Научный руководитель \_\_\_\_\_ канд.экон.наук, доцент К. Ю. Лобков

Выпускник \_\_\_\_\_ А.В. Астраханцева

Рецензент \_\_\_\_\_ рук-ль департамента  
муниципального  
имущества и  
земельных отношений Н.Н. Павлович  
администрации г.  
Красноярска

Красноярск 2019

## РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа по теме «Разработка подхода к повышению эффективности управления муниципальным имуществом» содержит 113 страниц текстового документа, 10 иллюстраций, 38 таблиц, 59 использованных источников, 4 приложения.

**МУНИЦИПАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ, БЕСХОЗЯЙНОЕ ИМУЩЕСТВО, АРЕНДНАЯ ПЛАТА, МОДЕЛЬ ОПТИМИЗАЦИИ, СИСТЕМА ПОКАЗАТЕЛЕЙ, ЭФФЕКТИВНОСТЬ УПРАВЛЕНИЯ.**

Целью выпускной квалификационной работы является разработка подхода к повышению эффективности управления муниципальной собственностью и формирование комплекса мер, направленных на решение проблем муниципального образования. Для достижения указанной цели работы были поставлены и решены следующие задачи:

- 1) исследованы теоретические подходы к определению и сущности муниципального имущества;
- 2) проанализированы методические подходы к оценке эффективности управления собственностью муниципального образования;
- 3) исследованы процесс управления муниципальным имуществом;
- 4) проанализированы проблемы управления имуществом города Красноярска и проведена оценка эффективности управления;
- 5) разработан и апробирован методический подход к оценке эффективности управления имуществом муниципального образования;
- 6) разработана модель оптимизации состава объектов муниципальной собственности, показано ее применение на примере объектов недвижимости (нежилого фонда города);
- 7) выявлены пути совершенствования системы управления муниципальным имуществом города Красноярска;
- 8) рассмотрены перспективы решения проблем муниципального образования.

Объектом исследования в рамках данной работы выступает система управления муниципальной собственностью. Предмет исследования – направления и способы повышения эффективности управления муниципальным имуществом.

В результате исследования определен состав объектов муниципальной собственности, выявлены основные недостатки в области управления муниципальной собственностью: низкие доходы от арендной платы за объекты нежилого фонда, наличие значительной доли бесхозных объектов; наличие задолженности по арендной плате. Предложены способы решения существующих проблем в сфере управления муниципальным имуществом города: совершенствование методики расчета арендной платы за использование объектов муниципальной собственности, улучшение условий договоров аренды путем предоставления скидок арендаторам, упрощение условий по принятию бесхозных объектов в собственность муниципалитета

## ABSTRACT

The final qualifying paper on the topic «Developing an Approach to Improving the Efficiency of Municipal Property Management» contains 113 pages of a text document, 10 illustrations, 38 tables, 59 sources used, 4 applications.

MUNICIPAL PROPERTY, UNLIMITED PROPERTY, RENTAL, OPTIMIZATION MODEL, SYSTEM OF INDICATORS, MANAGEMENT EFFICIENCY.

The purpose of the final qualifying work is to develop an approach to improving the efficiency of municipal property management and the formation of a set of measures aimed at solving the problems of the municipality. To achieve this goal, the following tasks were set and solved:

- 1) the theoretical approaches to the definition and essence of municipal property are investigated;
- 2) analyzed the methodological approaches to assessing the effectiveness of the management of the property of the municipality;
- 3) investigated the process of management of municipal property;
- 4) analyzed the problems of managing the property of the city of Krasnoyarsk and evaluated the effectiveness of management;
- 5) developed and tested a methodical approach to assessing the effectiveness of property management of the municipality;
- 6) a model has been developed for optimizing the composition of municipal property objects, its application is shown by the example of real estate objects (non-residential city fund);
- 7) identified ways to improve the management system of municipal property of the city of Krasnoyarsk;
- 8) considered the prospects for solving problems of the municipality.

The object of research in this work is the municipal property management system. Subject of research - directions and ways to improve the efficiency of municipal property management.

As a result of the study, the composition of municipal property objects was determined, the main shortcomings in the field of municipal property management were revealed: low incomes from rent for non-residential facilities, the presence of a significant proportion of ownerless objects; availability of rent arrears.

The ways of solving existing problems in the management of municipal property of the city are proposed: improving the method of calculating the rent for the use of municipal property, improving the conditions of lease contracts by providing discounts to tenants, simplifying the conditions for accepting ownerless objects to the municipal property

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	3
1 Теоретические и нормативно-правовые основы эффективного управления муниципальным имуществом.....	6
1.1 Понятие муниципальной собственности и ее правовое положение в системе российского законодательства.....	6
1.2 Управление муниципальным имуществом: вопросы теории и практики.....	13
1.3 Обзор авторских подходов к оценке эффективности управления муниципальным имуществом.....	29
2 Анализ эффективности управления имуществом муниципального образования.....	39
2.1 Исследование проблем управления имуществом города Красноярска.....	39
2.2 Оценка эффективности управления муниципальной собственностью.....	55
2.3 Система показателей оценки эффективности управления муниципальным имуществом муниципального образования .....	67
3 Разработка подхода к повышению эффективности управления муниципальным имуществом.....	76
3.1 Метод построения оптимальной структуры муниципального имущества.....	76
3.2 Основные направления совершенствования системы управления муниципальным имуществом города Красноярска.....	86
3.3 Оценка эффектов от реализации предложенных мер.....	101
Заключение.....	110
Список использованных источников.....	114
Приложения А – Г.....	120 –129

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования обусловлена тем, что муниципальная собственность как неотъемлемая часть функционирования любого муниципального образования является главным источником самостоятельных доходов бюджета. В свою очередь муниципалитет благодаря автономности получаемых доходов, учитывает потребности населения в объектах социальной, инженерной, инфраструктурной, рекреационной систем и при этом удовлетворяет их.

Степень научной разработанности проблемы. В исследование теоретико-методологических основ оценки эффективности управления муниципальным имуществом значительный вклад внесли такие ученые Боголюбов С. А. [17], Бызова И. А. [20], Володин А.М. [23], Комов Н. В. [31], Литвинцев А.В. [36], Лушникова Т.Ю [39], Прокофьев С.Е., Филатова Н.Г. [46], и другие авторы.

Информационную базу исследования составили федеральные, региональные и муниципальные нормативно-правовые акты, программы социально-экономического развития, аналитические и информационные материалы органов статистики, органов исполнительной власти Красноярского края Российской Федерации.

Объектом исследования в рамках данной работы выступает система управления муниципальной собственностью. Предмет исследования – направления и способы повышения эффективности управления муниципальным имуществом.

Целью выпускной квалификационной работы является разработка подхода к повышению эффективности управления муниципальной собственностью и формирование комплекса мер, направленных на решение проблем муниципального образования. Для достижения указанной цели работы были поставлены и решены следующие задачи:

9) исследованы теоретические подходы к определению и сущности муниципального имущества;

10) проанализированы методические подходы к оценке эффективности управления собственностью муниципального образования;

11) исследованы процесс управления муниципальным имуществом;

12) проанализированы проблемы управления имуществом города Красноярска и проведена оценка эффективности управления;

13) разработан и апробирован методический подход к оценке эффективности управления имуществом муниципального образования;

14) разработана модель оптимизации состава объектов муниципальной собственности, показано ее применение на примере объектов недвижимости (нежилого фонда города);

15) выявлены пути совершенствования системы управления муниципальным имуществом города Красноярска;

16) рассмотрены перспективы решения проблем муниципального образования.

Научная новизна магистерской диссертации заключается в разработке методического подхода к оценке эффективности управления муниципальным имуществом, учитывающего ряд параметров системы управления собственностью и являющегося инструментом формирования мероприятий местных органов власти, направленных на решение проблем муниципалитета.

Рабочая гипотеза исследования основана на предположении, что эффективное управление имуществом муниципального образования, основывающееся на оценке перспектив и возможностей использования собственности, является основополагающим инструментом для формирования мероприятий по решению проблем муниципалитета.

Теоретическая значимость магистерской диссертации состоит в формировании комплекса знаний, теорий, методов и функций управления муниципальным имуществом.

Практическая значимость результатов исследования заключается в том, что основные выводы и предложения, которые планируется сформулировать в исследовании, расширяют теоретическую и практическую базу для решения проблемы эффективности управления муниципальным имуществом.

Основные положения работы могут, являясь исходным материалом для дальнейших исследований управления муниципальным имуществом и могут применяться в практической деятельности органов местного самоуправления, а также рекомендуются к использованию в учебном процессе на дисциплинах, связанных с управлением муниципальными образованиями и др.

Муниципальная собственность как неотъемлемая часть функционирования любого муниципального образования является главным источником самостоятельных доходов бюджета. В свою очередь муниципалитет благодаря автономности получаемых доходов, учитывает потребности населения в объектах социальной, инженерной, инфраструктурной, рекреационной систем и при этом удовлетворяет их. Но на сегодняшний день многие муниципальные образования не способны справляться со стоящими перед ними социально-экономическими проблемами путем расходования собственных средств, по причине действия несбалансированной, некачественной и мало эффективной системы управления объектами земельно-имущественного комплекса. Существующие системы управления объектами муниципальной собственностью включают различные критерии, подходы, методы оценки эффективности, но при этом, в общем и целом, не достигают максимального экономического результата. Указанная оценка строится на методиках, которые предлагает каждый муниципалитет при расчете арендной плате, условиях договора, способах управления муниципальными объектами. В случае эффективного использования имеющихся объектов, доходы местного бюджета будут сбалансированы и позволят в большей степени удовлетворять потребности населения. Именно поэтому имеет практическую важность разработка методического подхода к оценке эффективности управления муниципальным имуществом.

# **1 Теоретические и нормативно-правовые основы эффективного управления муниципальным имуществом**

## **1.1 Понятие муниципальной собственности и ее правовое положение в системе российского законодательства**

Муниципальная собственность является материальным выражением муниципальной власти, призванной обеспечить основные потребности населения муниципального образования. Именно наличие муниципальной собственности у муниципального образования является необходимой предпосылкой реализации самоуправленческих начал его жителями, основой саморазвития муниципального образования как социально-экономического комплекса, формирования самоуправляемого территориального коллектива [2].

Муниципальная собственность – ключевой элемент муниципальной экономики. Именно она лежит в основе удовлетворения общественных потребностей населения муниципальных образований [3]. Муниципальная собственность является ресурсной основой выполнения функций местного самоуправления, служит для эффективного осуществления полномочий органам местного самоуправления и решения ключевых проблем жизнеобеспечения населения, позволяет оказывать услуги населению, получать дополнительные доходы и снижать расходы местного бюджета, способствует созданию благоприятной социальной обстановки и решению социальных задач на территории муниципальных образований [4].

Согласно ст. 215 Гражданского Кодекса РФ (ГК РФ) под муниципальной собственностью понимается имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям. В соответствии с данным определением можно утверждать, что первоначальным собственником муниципальной собственности являются жители определенного муниципального образования. Данные положения отражены и в Конституции РФ, где закреплены за населением все три составляющих права собственности – владение, пользование и распоряжение, а



за органами местного самоуправления – право самостоятельного управления муниципальной собственностью.

Тем не менее, ГК РФ субъектом муниципальной собственности признает органы местного самоуправления, не входящие в систему органов государственной власти, которые единолично от своего имени наделены правом осуществлять процесс управления объектами муниципальной собственности. Единственным ограничением на их деятельность является принцип необходимости соблюдения интересов собственника (населения) в процессе управления. Одновременно, на территории муниципального образования наивысшим органом управления признается референдум (сход граждан) Таким образом, законодательно население имеет право непосредственно участвовать в процессе управления муниципальным имуществом. На практике, реализация данного способа управления в рамках относительно крупных муниципальных образований крайне затруднительна [12].

Таким образом, муниципальная собственность – это самостоятельная форма собственности, особый вид публичной собственности, представляющий собой совокупность экономических отношений, возникающих между органами местного самоуправления или их представителями в процессе реализации ими социально-экономических функций, обеспечивающих условия сохранения и воспроизводства объектов жизнеобеспечения муниципального образования в целях удовлетворения приоритетных потребностей местного сообщества [5].

Объектом права муниципальной собственности может быть любое имущество, кроме того, что может находиться только в ведении Российской Федерации или субъекта федерации. Конституцией РФ установлены основы правового положения муниципальной собственности, а также владения, пользования и распоряжения ею. Статьями 71–73 Конституции РФ определены предметы ведения, в том числе в области экономических отношений и регулирования вопросов собственности, РФ и субъектов РФ, а статьями 130 и 132 – вопросы, решаемые посредством местного самоуправления. Круг объектов права муниципальной собственности законодательно ограничен. К

муниципальной собственности не могут быть отнесены объекты, изъятые из оборота или ограниченные в обороте, например, боевое оружие.

Согласно ст. 50 ФЗ № 131-ФЗ, в собственности муниципальных образований может находиться:

- 1) имущество, предназначенное для решения вопросов местного значения;
- 2) имущество, предназначенное для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления;
- 3) имущество, предназначенное для обеспечения деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, муниципальных служащих, работников муниципальных предприятий и учреждений в соответствии с нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования;
- 4) имущество, необходимое для решения вопросов, право решения которых предоставлено органам местного самоуправления федеральными законами.

Таким образом, в составе муниципальной собственности могут находиться следующие объекты: средства местного бюджета, муниципальные внебюджетные фонды, имущество органов местного самоуправления, а также муниципальные земли и другие природные ресурсы, муниципальные предприятия и организации, муниципальные банки и другие финансово-кредитные организации, муниципальные жилищный фонд и нежилые помещения, муниципальные учреждения образования, здравоохранения, культуры и спорта, другое движимое и недвижимое имущество.

Далее необходимо отметить основные положения законодательства, связанные с регулированием отношений по поводу муниципальной собственности.

Особенностью отношений, связанных с публичной собственностью, является их правовое регулирование, без которого невозможно рациональное и сбалансированное управление земельно-имущественным комплексом в интересах местного населения. Муниципальные образования самостоятельно

владеют, пользуются, распоряжаются муниципальной собственностью, управляют ею. В соответствии с конституционными нормами и нормами гражданского законодательства Федеральным законом № 131-ФЗ установлено:

1) муниципальная собственность признается и защищается государством наравне с иными формами собственности;

2) право муниципального образования передавать муниципальное имущество во временное и постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти и органам местного самоуправления иных муниципальных образований;

3) право отчуждать, совершать иные сделки с муниципальным имуществом;

4) право определять в договорах и соглашениях условия использования передаваемых в пользование объектов, в том числе условия использования земель;

5) право получать доходы в местный бюджет от использования и приватизации муниципального имущества;

6) право создавать муниципальные предприятия и учреждения;

7) право участвовать муниципальным имуществом в создании хозяйственных обществ, необходимых для осуществления полномочий по решению вопросов местного значения.

Непосредственное законодательное регулирование в сфере отношений собственности осуществляется Гражданским кодексом РФ и принимаемыми в соответствии с ним федеральными законами. Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» установлено, что особенности возникновения, осуществления и прекращения права муниципальной собственности устанавливаются федеральным законом. Специальный закон по данным вопросам не принят.

Собственником муниципального имущества является муниципальное образование, однако реализуются его правомочия органами местного

самоуправления [7]. Это требует установления для данных органов муниципальными правовыми актами специальных правил осуществления от имени муниципального образования правомочий собственника муниципального имущества.

На основании конституционных норм местное самоуправление в РФ обладает собственной компетенцией и самостоятельностью в ее пределах, а Федеральным законом № 131-ФЗ к компетенции местного самоуправления отнесены формирование, утверждение и исполнение местного бюджета, установление местных налогов и сборов, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью, принятие и организация выполнения планов и программ комплексного социально-экономического развития муниципального образования, организация предоставления и оказание населению большого объема услуг, связанного с жизнеобеспечением, и др., это определяет возможность и необходимость регулирования ряда вопросов, связанных с муниципальной собственностью, финансово-экономическими отношениями, уставами муниципальных образований и правовыми актами органов местного самоуправления. Такое регулирование осуществляется в пределах, установленных законодательством и обеспечивающих самостоятельность решения населением и органами местного самоуправления вопросов местного значения.

Правовую основу муниципальной собственности составляют федеральные правовые акты и муниципальные правовые акты, регулирующие вопросы формирования, владения, пользования, распоряжения, управления муниципальной собственностью. Но, по отдельным имущественным объектам принимается органами государственной власти субъекта РФ. Законы субъекта РФ о порядке подготовки и принятия таких решений и сами данные решения также относятся к правовой основе муниципальной собственности. Собственник наделен правом самостоятельно и добровольно распоряжаться своим имуществом. Сделки с муниципальным имуществом совершаются на основании договора. Положения заключенного договора являются обязательными для

сторон и определяют в ряде случаев не только судьбу вещи, но также полномочия и обязательства сторон в отношении имущества, т.е. также формируют правовые основы муниципальной собственности. Однако органам местного самоуправления при совершении сделок с муниципальным имуществом необходимо учитывать ограничения, установленные Федеральным законом от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Законодательство о местном самоуправлении определяет вопросы местного значения каждого типа муниципальных образований [1]. На основании этих законодательных положений в муниципальном образовании должна быть сформирована система муниципальных правовых актов, в том числе и по регулированию вопросов, связанных с реализацией прав муниципальной собственности [9]. Основным нормативным правовым актом, обладающим наряду с решениями референдума высшей юридической силой в системе муниципальных правовых актов, является Устав муниципального образования. Уставом муниципального образования в сфере осуществления полномочий муниципального собственника регулируются:

- полномочия органов местного самоуправления, необходимые для решения вопросов местного значения;
- разграничение полномочий собственника между органами местного самоуправления;
- формы, порядок и гарантии участия населения в решении вопросов муниципальной собственности;
- органы, участвующие в гражданских правоотношениях от имени муниципального образования и их полномочия;
- порядок определения целей, условий и порядка деятельности муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений, утверждения их уставов;
- порядок отчетов руководителей муниципальных организаций;
- порядок формирования, размещения, исполнения и контроля за исполнением муниципального заказа;

— порядок формирования, утверждения и исполнения местного бюджета, порядок контроля за его исполнением;

— случаи и порядок дополнительного использования собственных материальных ресурсов и финансовых средств для осуществления переданных государственных полномочий.

Помимо Устава муниципального образования вопросы муниципальной собственности регулируются и муниципальными нормативными правовыми актами. Так, должны быть в муниципальных правовых актах определены:

— порядок владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью;

— порядок и условия приватизации муниципального имущества (и программа приватизации);

— регламент деятельности каждого из органов местного самоуправления, осуществляющих правомочия собственника;

— регламенты осуществления органами местного самоуправления функций и оказания услуг, связанных с владением, пользованием, распоряжением, управлением муниципальной собственностью;

— порядок содержания и использования муниципального жилищного фонда;

— порядок использования муниципальных водных объектов, городских лесов;

— порядок охраны и сохранения памятников местного значения;

— порядок определения, использования имущества, управления имуществом, предназначенным для обеспечения деятельности органов и должностных лиц местного самоуправления, муниципальных служащих, работников муниципальных предприятий и учреждений.

Перечисленные выше муниципальные правовые акты кроме прочего должны устанавливать расходные обязательства местного бюджета в отношении объектов муниципальной собственности, муниципальные минимальные стандарты в части формирования и содержания объектов муниципальной

собственности, гарантии обеспечения органами местного самоуправления интересов муниципального образования при управлении муниципальной собственностью.

## **1.2 Управление муниципальным имуществом: вопросы теории и практики**

Муниципальная собственность и управление ею является одним из основных средств реализации социально-экономической политики города.

Управление муниципальной собственностью – это комплекс административных, экономических и законотворческих действий органов власти, объединенных единой политикой и нацеленных на сбалансированное развитие жизнедеятельности городского сообщества [11].

Более полно и точно управление муниципальной собственностью можно определить как систему организационно-экономических отношений между различными субъектами (субъектами и менеджерами) по поводу организации воспроизводства и использования объектов муниципальной собственности посредством организационно-экономических функций, форм и методов с целью обеспечения реализации основополагающих социальных и экономических интересов общества и муниципалитета. Особенностью такого определения является комплексность – использование одновременно целевого, воспроизводственного, системного и функционального подходов.

Так, при управлении муниципальной собственностью реализуется система функций, которая включает прогнозирование, планирование, организацию, мотивацию, координацию, контроль. При этом могут быть использованы административные, экономические и др. методы [11].

В структуре Организации объединенных наций существует отдельно разрабатываемая глобальная программа под названием «Наилучшие виды практики и местное руководство». Эта программа ООН посвящена проблемам развития населенных пунктов. Она была принята в 1997 году для того, чтобы

воспользоваться информацией о проблемах населенных пунктов и путях их решения и создать сеть в поддержку распространения такой информации. В рамках программы формируется международная сеть, состоящая из государственных органов, местных сообществ и ассоциаций муниципалитетов, вузов и научных учреждений, а также общественных организаций, объединенных совместной идеей находить и обмениваться лучшими практиками устойчивого развития. Лучшими практиками считаются действия, с помощью которых был внесен существенный вклад в улучшение качества жизни и устойчивости городов и общин.

Распространение англосаксонской модели местного самоуправления представляется очевидным, так как сейчас именно она, а точнее, американская модель местного самоуправления взята за основу большинством государств. А управленческий опыт американских органов местного самоуправления становится образцом для публично-правовых образований других стран (примером этого служит распространение и внедрение в повседневную практику работы муниципальной системы принципа полной хозяйственной самостоятельности муниципальных образований, кодекса лучшей практики, индикативного планирования, управления по результатам и т.д.).

Также следует принимать во внимание, что многие исследователи вопросов местного самоуправления придерживаются следующих моделей его организации, а именно:

- коммунальная;
- коммунально-рентная;
- муниципально-рентная.

Если кратко охарактеризовать суть каждой из них, то коммунальная модель (теория) исходит из положения, что жители самостоятельно (посредством налогов) оплачивают поставщикам потребляемые муниципальные услуги. Орган местного самоуправления только накапливает финансовые средства и расходует их через систему муниципального заказа. Благодаря этому муниципалитет не участвует в хозяйственной деятельности, поэтому не имеет



имущества, приносящего доход. Таким образом, муниципалитет в данной модели не рассматривается в качестве хозяйствующей единицы, а является агентом.

Коммунально-рентная модель предполагает участие муниципалитета в сфере использования экономических ресурсов территории и оказания некоторых отдельных услуг на базе объектов муниципальной собственности. Рента возникает при использовании муниципальной собственности.

Муниципально-рентная модель основывается на значительной роли муниципалитетов в решении вопросов местного значения. Поэтому, помимо налогов и рентных платежей, в системе доходных источников муниципального образования будут фигурировать доходы от хозяйственной деятельности муниципальных предприятий, через которые муниципалитет становится полноправным хозяйствующим субъектом. В этой модели органы местного самоуправления должны быть самостоятельными за счет осуществления ими эффективной хозяйственной деятельности. Можно заключить, что при различных подходах и при различных уровнях развития местного самоуправления будет преобладать одна из вышеназванных моделей.

Можно выделить два подхода к управлению муниципальным имуществом: юридический и экономико-управленческий. С позиции юридического подхода управление имуществом муниципалитета будет сведено к системе нормативных правил и ограничений. С другой позиции, системой управления муниципальной собственностью является система организационно-экономических отношений, возникающих между органами исполнительной власти и населением муниципального образования по поводу производства, использования и трансформации объектов имущественного комплекса с целью удовлетворения коллективных социально-экономических потребностей и интересов местного сообщества. Таким образом, управление муниципальным имуществом является системой взаимосвязанных решений управленческого звена муниципального образования, воздействующих на объекты муниципального имущества с целью формирования базы для устойчивого социально-экономического развития

территории в рамках существующих правовых ограничений. Таким образом, в этом определении отражается:

- 1) объект управления – муниципальное имущество;
- 2) управляющий субъект – управленческое звено муниципального образования;
- 3) цели управления – формирования базы устойчивого социально-экономического развития территории;
- 4) ограничивающий фактор – правовое поле.

В целях управления муниципальным имуществом можно выделить следующие задачи:

- 1) увеличение по объектному составу муниципального имущества;
- 2) увеличение поступлений от муниципального имущества;
- 3) снижение расходов на содержание и эксплуатацию имущества;
- 4) расширение функциональной направленности муниципального имущества.

Рассматривая имущество как имущественно-хозяйственный комплекс, целью его сформулируем предоставление конкретного набора товаров и услуг муниципалитету, а точнее его жителям. Тогда задачи можно представить следующим образом:

- 1) расширение ассортимента товаров и услуг;
- 2) повышение их качества;
- 3) стимулирование потребительского спроса ценовыми и неценовыми методами;
- 4) использование методов честной конкурентной борьбы (при условии существования конкурентов).

Определение имущества как экономического комплекса ставит перед муниципалитетом следующие задачи:

- 1) увеличение финансовых средств (доходов);
- 2) снижение потока расходов на содержание имущества;
- 3) увеличение капитальной стоимости имущества;

4) активное использование имущества в качестве источника обеспечения обязательств;

5) расширение количества объектов имущества, используемых на коммерческой основе.

Однако излишний перекосяк как в одну сторону использования имущества, так и в другую, не даст долговременных результатов и не позволит наиболее полно использовать весь комплексный потенциал муниципального имущества.

Под комплексным потенциалом муниципального имущества понимаются экономические, социальные, природно-ресурсные возможности использования муниципального имущества в условиях существующих законодательных ограничений.

К методам управления муниципальным имуществом можно отнести следующие:

- прямые (властно-распорядительные);
- косвенные (не имеющие характера прямого распоряжения).

К прямым, или директивным, методам управления муниципальным имуществом можно отнести методы, используемые в рамках:

1) системы законодательства федерального, регионального и муниципального уровня;

2) системы приказов и распоряжений руководителей и иных должностных лиц муниципального звена управления;

3) системы запретов и дозволений, налагаемых на объекты муниципального имущества по заключенным двусторонним или многосторонним договорам.

К косвенным (экономическим) методам можно отнести:

- налогообложение;
- кредит;
- прибыль;
- система материального поощрения.

Косвенные методы (социально-психологические):

- формирование кадрового состава;
- авторитет органа муниципальной власти (формирующийся или сформированный);
- формирование единого коллектива и повышение коллективной и индивидуальной ответственности.

Необходимо отметить, что косвенные методы регулирования как экономические, так и социально-психологические можно отнести к различным видам субъектов управления, так как социально-психологические применимы относительно работников муниципальной администрации и муниципальным учреждениям, а экономические – к муниципальным предприятиям.

Определенные принципы и методы позволят сформировать единую политику в области управления муниципальной собственностью. Наличие этой политики должно стимулировать общее экономическое развитие территории. Тем не менее, наличие политики, методов, а также принципов управления муниципальным имуществом не дает гарантии фактического эффективного управления. Фактическое управление в России, еще не отвечает принципу разумного сочетания управленческих практик и теоретических разработок. Причины этого видятся в чрезмерной бюрократизации управленческого процесса, его догматизации, волюнтаристском подходе, которому придерживаются управленцы, фактической невозможности наступления неблагоприятных экономических, социальных или юридических последствий для менеджера государственной и муниципальной службы вследствие принятия им неверного управленческого решения, коррупционности властных структур и прочее.

В связи с этим необходимо не просто строить взвешенную политику в области управления муниципальным имуществом, но и бороться за повышение ее эффективности, а также уделять повышенное внимание вопросам подготовки и повышения квалификации муниципальных служащих.

В качестве способов управления рассмотрим шесть основных, которые чаще всего встречаются на практике. К таким способам управления относятся:

- 1) продажа;
- 2) передача в аренду;
- 3) создание на базе объектов собственности муниципальных унитарных предприятий и учреждений;
- 4) внесение объекта собственности в качестве доли в уставный капитал акционерных обществ;
- 5) развитие объекта собственности путем инвестирования;
- 6) концессионное соглашение.

Продажа как способ управления муниципальной собственностью предполагает полный переход прав владения, распоряжения и использования к покупателю. Преимуществами данного способа управления являются:

— сравнительно быстрое, практически единовременное, получение относительно крупных сумм денежных средств (данное обстоятельство обусловило факт доминирования продажи как способа управления муниципальной собственностью в 1990-х годах);

— возможность получения в будущем дохода в виде налоговых поступлений в результате функционирования и использования объекта собственности;

— расширение в экономике класса частных собственников.

Однако у продажи, как способа управления объектами муниципальной собственности, существует ряд недостатков, главным из которых является потеря контроля над объектом, и потеря возможности использовать и получать доход от этого объекта собственности в будущем. Важно понимать, что, продавая объект в частную собственность, органы муниципальной власти теряют его навсегда, поскольку право собственности является бессрочным. Это приводит к сокращению возможности выполнения социальных функций. Частный бизнес всегда будет преследовать только одну цель – максимизация дохода, что вступает в противоречие с социальной деятельностью муниципальных органов. Существуют трудности в поиске покупателей,

обладающих достаточным капиталом для полного выкупа объекта собственности по рыночной цене.

Передача муниципального имущества в аренду предполагает сохранение права владения и распоряжения за органами муниципальной власти над объектом собственности и передачу во временное владение, пользование объекта собственности арендатору, с целью получения доходов в местный бюджет и обеспечения решения вопросов местного значения. У сторон договора аренды имеются взаимные права и обязанности в отношении размера и сроков внесения арендной платы. Передача муниципального имущества в аренду не освобождает органы местного самоуправления от обязанностей по содержанию арендованного имущества. Органы местного самоуправления обязаны производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества. Однако обязанность поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества лежит на арендаторе.

Существует гибкая система установления арендной платы:

- 1) определенные в твердой сумме платежи, вносимые периодически или единовременно;
- 2) установленная доля полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- 3) предоставление арендатором определенных услуг;
- 4) передача арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- 5) возложение на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества;
- 6) возможность изменения по соглашению сторон размера арендной платы.

Преимущества данного вида использования заключаются в сохранение имущества в муниципальной собственности, что обеспечивает стабильное получение доходов в местный бюджет, при этом сохраняя целевое назначение

имущества. Отсутствие у арендатора возможности распоряжения арендованным имуществом без согласия органов местного самоуправления обеспечивает сохранение технологического единства инженерной инфраструктуры муниципального образования. Также преимуществом передачи муниципального имущества в аренду является возможность предусмотрения в договоре аренды отдельных вопросов, связанных с данным видом использования муниципального имущества. Это может быть возможность указания в договоре аренды на недостатки сдаваемого в аренду имущества, за которые органы местного самоуправления не несут ответственность, возможность возложения договором обязанностей по капитальному ремонту арендованного имущества на арендатора, а также право собственности муниципального образования на произведенные арендатором отделимые и неотделимые улучшения арендованного имущества. Однако главным преимуществом аренды, как способа управления муниципальной собственностью, является возможность у муниципального образования будущего использования данного имущества.

В качестве недостатков данного способа управления можно назвать такие, как:

— законодательные ограничения, как на отдельные виды объектов публичной собственности, которые не могут передаваться в аренду, так и на допустимый состав объектов муниципальной собственности.

— ответственность органов местного самоуправления за недостатки сданного в аренду имущества.

— ответственность органов местного самоуправления в случае, если арендатор не был предупрежден о правах третьих лиц на переданное в аренду имущество.

— необходимость производства капитального ремонта переданного в аренду имущества за счет местного бюджета с ответственностью за нарушение этой обязанности, что приводит к отсутствию у арендатора интереса к инвестированию в данное имущество.

— произведенные арендатором отдельные улучшения арендованного имущества являются его собственностью.

— право арендатора после прекращения договора аренды на возмещение стоимости неотделимых улучшений имущества, произведенных им за счет собственных средств.

Для оказания предписанных законом услуг населению и осуществления иной хозяйственной деятельности органы местного самоуправления создают муниципальные учреждения и предприятия.

Права органов местного самоуправления в отношении муниципальных предприятий, учреждений и других организаций, определены федеральным законодательством, к ним относятся:

- 1) определение целей, условий и порядка деятельности;
- 2) регулирование цен и тарифов;
- 3) утверждение уставов;
- 4) назначение и увольнение руководителей, отношения с которыми строятся на контрактной основе;
- 5) контроль за деятельностью.

Кроме того, в соответствии с Постановлением администрации г. Красноярска от 27.06.2008 г. № 343 «Об утверждении методики определения размера части прибыли муниципальных унитарных предприятий, остающихся после уплаты налогов и иных обязательных платежей» в качестве собственника органы местного самоуправления вправе получать в доходную часть городского бюджета часть прибыли муниципальных предприятий.

Гражданским кодексом предусмотрено создание муниципальных предприятий в форме унитарных предприятий, которые не наделены правом собственности на закрепленное за ними собственником имущество [2, ст. 296]. Имущество унитарного предприятия является неделимым и не может быть распределено по вкладам (долям, паям), в том числе между работниками предприятия. Унитарные предприятия могут основываться на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Но на праве



оперативного управления создаются только федеральные казенные предприятия, поэтому муниципальные унитарные предприятия могут быть основаны только на праве хозяйственного ведения. Владение, пользование и распоряжение имуществом, принадлежащим предприятию на праве хозяйственного ведения, ограничено правом контроля со стороны собственника (муниципального образования в лице органов местного самоуправления) за использованием муниципальной собственности по назначению и его сохранностью, а также правом собственника на получение части прибыли от использования имущества и запретом на распоряжение имуществом без согласия собственника. Органы местного самоуправления вправе также создавать муниципальные учреждения и закреплять за ними имущество, находящееся в муниципальной собственности.

Федеральный закон № 83-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием правового положения государственных (муниципальных) учреждений» был принят 8 мая 2010 г. В данном законе предусмотрено изменение правового положения существующих бюджетных учреждений, способных функционировать на основе рыночных принципов, и механизмов их финансового обеспечения, заменив финансирование таких учреждений по смете финансовым обеспечением выполнения ими государственного или муниципального задания (в форме субсидий). В рамках совершенствования правового положения государственных (муниципальных) учреждений, помимо бюджетных и автономных учреждений, появился новый тип учреждения – казенное.

Федеральным законом бюджетным учреждениям предоставляется право заниматься приносящей доход деятельностью, доход от осуществления которой поступает в самостоятельное распоряжение этих учреждений. Финансовое обеспечение выполнения бюджетным учреждением государственного (муниципального) задания осуществляется в виде субсидий из соответствующего бюджета.

Казенное учреждение – государственное (муниципальное) учреждение, осуществляющее оказание государственных (муниципальных) услуг, выполнение работ и (или) исполнение государственных (муниципальных) функций в целях обеспечения реализации предусмотренных законодательством РФ полномочий органов государственной власти (государственных органов) или органов местного самоуправления, финансовое обеспечение деятельности которого осуществляется за счет средств соответствующего бюджета на основании бюджетной сметы. Казенному учреждению разрешается осуществлять приносящую доход деятельность и эти доходы, полученные им, поступают в соответствующий бюджет бюджетной системы РФ. Таким образом, казенное учреждение лишено права самостоятельно распоряжаться средствами, полученными им от осуществления приносящей доход деятельности. Доходы от платных услуг, оказываемых казенными учреждениями, является неналоговыми доходами бюджетов [7]. Все виды данных учреждений используют муниципальное имущество на основе права оперативного управления. Бюджетные и автономные учреждения могут распоряжаться всем своим имуществом, кроме особо ценного движимого имущества, закрепленного собственником и любым недвижимым имуществом, а казенное учреждение не имеет право распоряжаться своим имуществом.

Субсидиарная ответственность государства за долговые обязательства учреждений сохранилась только у казенного учреждения. Бюджетные и автономные учреждения отвечают отныне только тем имуществом, которым они имеют право распоряжаться. Казенные же учреждения могут отвечать по своим обязательствам лишь в пределах, доведенных до него лимитов бюджетных обязательств [7].

Гражданский кодекс Российской Федерации, определяя ответственность по обязательствам муниципальных образований, устанавливает также некоторые отношения по поводу муниципальной собственности между муниципальными образованиями и созданными ими юридическими лицами при наступлении ответственности [2]. Муниципальные образования отвечают по своим

обязательствам только тем имуществом, которое не закреплено за созданными ими юридическими лицами на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, а также не отвечают по обязательствам созданных юридических лиц, кроме случаев, предусмотренных законом. В свою очередь, юридические лица, созданные муниципальными образованиями, не отвечают по их обязательствам.

Преимуществом создания на базе объектов собственности муниципальных унитарных предприятий и учреждений, как способа управления муниципальной собственностью, является расширение возможности решения задач социально-экономического развития, при этом сохраняя возможность получения дохода в долгосрочном периоде в виде отчислений от прибыли и платы за пользование муниципальной собственностью.

Недостатком в данном случае будет отсутствие денежных поступлений в краткосрочном периоде. К тому же возможна искусственная поддержка нерентабельных предприятий на рынке и нарушение рыночных начал. Ярким примером может служить наличие в составе муниципальной собственности муниципального пассажирского автотранспорта, деятельность которого, с одной стороны, необходима для предоставления данной услуги социально незащищенным слоям населения, а, с другой, перетягивает на себя огромную часть общего пассажиропотока [4].

Внесение доли в уставной капитал акционерных обществ, как способ управления муниципальной собственностью, отличается от создания на базе объектов собственности муниципальных унитарных предприятий и учреждений тем, что при данном способе органы муниципальной власти выступают соучредителями наряду с частными лицами.

Преимуществами данного способа управления являются:

- получение дохода в долгосрочном периоде в виде дивидендов;
- повышение эффективности использования объектов собственности;
- возможность последующей продажи акции по более выгодному курсу;

— сохранение контроля над предприятиями экономически и социально значимыми для государства или отдельного региона, территории.

Недостатки внесения доли в уставный капитал акционерных обществ, как способа управления муниципальной собственностью, совпадают с недостатками предыдущего способа управления – создание на базе объектов собственности муниципальных унитарных предприятий и учреждений.

Следующим способом управления муниципальной собственностью является инвестирование, развитие объекта собственности. Зачастую в нашей стране муниципальная собственность продавалась в запущенном или изношенном состоянии, делающем непригодной ее для эксплуатации (объекты недвижимости, предприятия и т.п.). После продажи объектов собственности для их развития новыми собственниками, последние выставляют их на торги по более высокой стоимости. Данный подход предполагает участие муниципалитета непосредственно в развитии объекта собственности и дальнейшего его использования по назначению или продажи. Преимуществами данного способа управления являются:

— расширение возможности для решения ряда социально-экономических задач муниципального образования;

— вывод объектов собственности на новый качественный, количественный уровень;

— увеличение налогооблагаемой базы;

— возможность получения дополнительного дохода в будущем от использования или продажи.

Недостатком в данном случае является необходимость больших единовременных затрат на реализацию инвестиционных программ (данный недостаток существенно ограничивает реализацию представленного способа управления объектами муниципальной собственности на практике).

Договор концессии – последний достаточно новый способ управления муниципальным имуществом. Основная цель заключения концессионного соглашения – привлечения инвестиций в экономику РФ, обеспечение

эффективного использования имущества, находящегося в муниципальной собственности и повышения качества товаров, работ и услуг, предоставляемых потребителям.

Концессионное соглашение – форма государственно-частного партнёрства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказании услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях.

По концессионному соглашению концедент (орган местного самоуправления) предоставляет концессионеру на срок, установленный этим соглашением, права владения и пользования объектом концессионного соглашения (создаваемое и/или реконструируемое недвижимое имущество, которое после его создания находится или будет находиться в муниципальной собственности). Концессионер обязуется за свой счет создать и/или реконструировать названное имущество и осуществлять деятельность с его использованием.

Возможный состав муниципального имущества, которое может быть объектом концессионного соглашения представлен в соответствующей статье федерального закона от 21.07.2005 г. №115-ФЗ «О концессионных соглашениях». Таким имуществом может являться недвижимое имущество, входящее в состав следующего имущества:

1) автомобильные дороги инженерные сооружения транспортной инфраструктуры, в том числе мосты, путепроводы, тоннели, стоянки автотранспортных средств, паромные переправы;

2) объекты по производству, передаче и распределению электрической и тепловой энергии;

3) системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты водо-, тепло-, газо- и энергосбережения, водоотведения, очистки сточных вод, переработки и утилизации (захоронения) бытовых отходов, объекты, предназначенные для освещения территорий городских и сельских поселений, объекты

предназначенные для благоустройства территорий, а также объекты социально-бытового назначения;

4) метрополитен и другой транспорт общего пользования;

5) объекты здравоохранения, в том числе объекты, предназначенные для санаторно-курортного лечения;

б) объекты образования, культуры, спорта, объекты, используемые для организации отдыха граждан и туризма, иные объекты социально-культурного назначения.

Объект концессионного соглашения, подлежащий реконструкции, на момент его передачи концессионеру должен быть свободным от прав третьих лиц. Кроме того, концессионные соглашения заключаются путем проведения конкурса на право заключения концессионного соглашения. К тому же существует большой выбор объектов муниципального имущества, которые могут быть объектами концессионных соглашений и гибкая система платы по концессионному соглашению (размеры, форма, порядок и сроки уплаты устанавливаются концессионным соглашением). Такая система обеспечивает поступление доходов в местный бюджет.

Помимо приведенных положительных критериев у концессионного соглашения существует множество других преимуществ. Заключение концессионного соглашения обеспечивает сохранение имущества в муниципальной собственности с одновременным сохранением его целевого назначения, что обеспечивает эффективность использования имущества и дает возможность привлечения инвестиционных потоков в муниципалитет.

Соглашением может быть предусмотрено, что часть продукции и/или доходов, полученных концессионером в результате осуществления деятельности, предусмотренной соглашением, поступает в муниципальную собственность.

В качестве недостатков данного способа управления можно назвать такие, как:

— существование для большинства объектов прав третьих лиц (право хозяйственного ведения, оперативного управления);

— значительная часть объектов не является привлекательной для инвестиций;

— если переход созданного или приобретенного концессионером движимого имущества в муниципальную собственность не предусмотрен соглашением, это имущество является собственностью концессионера;

— если переход созданного концессионером недвижимого имущества в муниципальную собственность не предусмотрен соглашением, это имущество является собственностью концессионера.

Концессионное соглашение устанавливает возможность возникновения права муниципальной собственности на движимое имущество, созданное или приобретенное концессионером при осуществлении деятельности, предусмотренной соглашением, и на недвижимое имущество, созданное концессионером с согласия органов местного самоуправления, а также право муниципальной собственности на недвижимое имущество, созданное концессионером без согласия органов местного самоуправления. У органов местного самоуправления существует возможность осуществления полного и непосредственного контроля над исполнением концессионного соглашения.

### **1.3 Обзор авторских подходов к оценке эффективности управления муниципальным имуществом**

Система управления муниципальной собственностью определяется как система организационно-экономических отношений, возникающих между органами исполнительной власти и населением муниципального образования по поводу воспроизводства, использования и трансформации объектов имущественного комплекса с целью удовлетворения коллективных социально-экономических потребностей и интересов местного сообщества.

Важной составляющей эффективности системы управления

муниципальной собственностью является механизм управления. Именно принципы, цели и методы управления, лежащие в его основе, определяют конечный результат управления муниципальной собственностью.

Эффективное управление и распоряжение муниципальным имуществом — одна из первоочередных задач органов местного самоуправления. Ведь получаемые от использования муниципального имущества доходы в полном объеме поступают в местные бюджеты. Эффективность показывает, в какой мере управляющий орган реализует цели, достигает запланированных результатов. Эффективность управления проявляется в эффективности производства, составляет часть эффективности производства. Результаты действия, соотнесенные с целью и затратами — это и есть содержание эффективности как управленческой категории [28].

Эффективное управление определяется эффективным использованием и результативным управлением муниципальной собственностью. Под эффективностью использования муниципальной собственности понимается соотношение достигнутых результатов и использованных ресурсов муниципального образования. Результативность управления муниципальной собственностью — это степень достижения местными органами власти стратегических целей социально-экономического развития муниципального образования путем управленческого воздействия на объекты имущественного комплекса.

Говоря о критериях эффективности управления муниципальной собственности следует разграничить понятия эффект и эффективность. Эффект — это результат, полученный за счет приложения каких-либо затрат. Эффективность — достижение заданных результатов с использованием наименьшего объема средств (экономности) и (или) достижения наилучшего результата с использованием определенного бюджетом объема средств (результативности). Эффективность определяется как отношение результата, полученного за счет приложения каких-либо затрат, к сумме данных затрат (1).



$$\text{Эффективность} = \frac{\text{Результат}}{\sum \text{Затрат}} \quad (1)$$

Систему принципов эффективного управления муниципальной собственностью рассмотрим в виде совокупности общих и специфических принципов управления, представленных на рисунке 1.

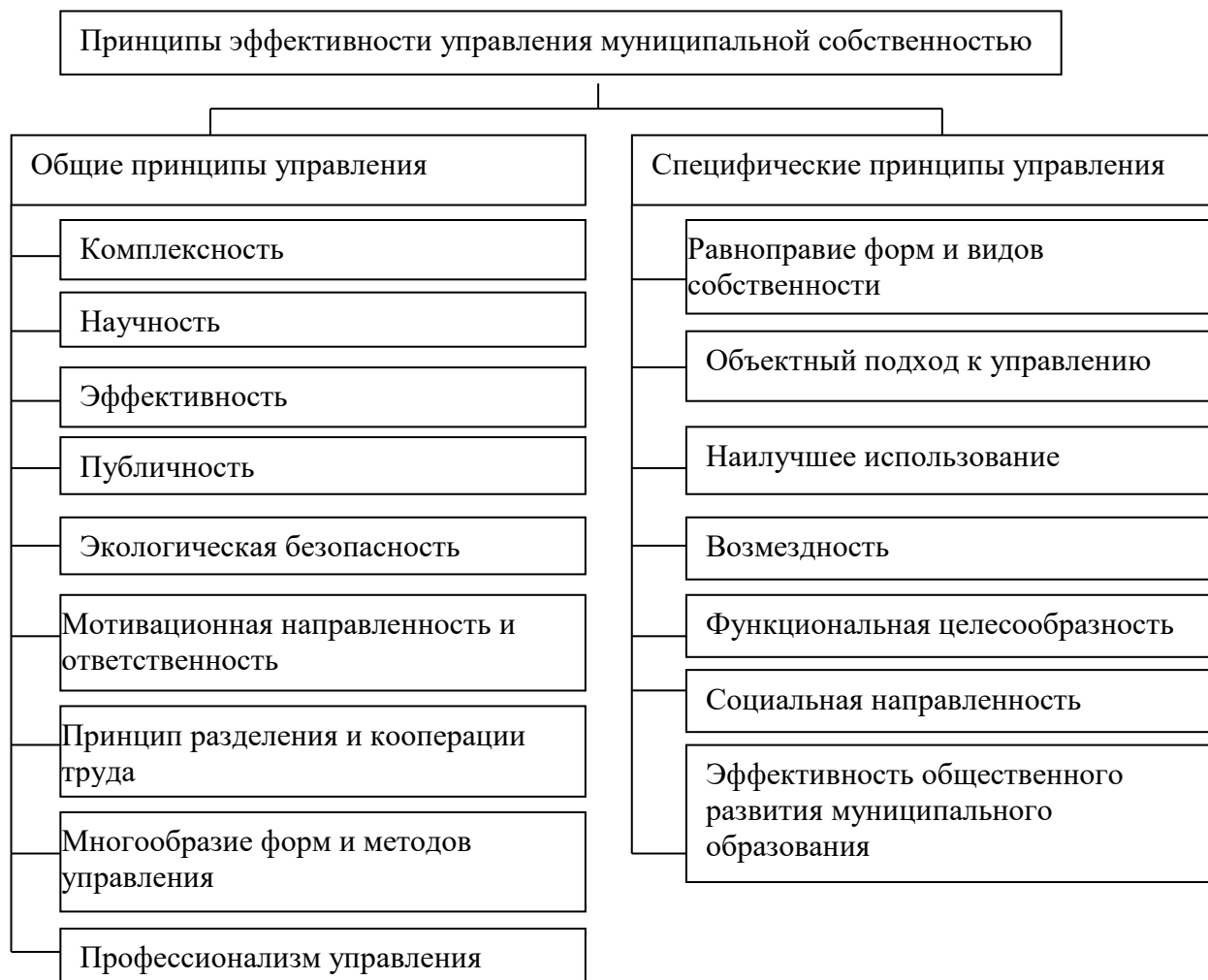


Рисунок 1 – Принципы эффективного управления муниципальной собственностью

Критерии эффективности управления муниципальным имуществом, как и критерии качества управления, муниципальным имуществом законодательно не закреплены. Согласно функциям и задачам муниципальных органов местного самоуправления эффективность управления муниципальным имуществом можно оценивать следующими показателями (рис. 2).

Рыночная эффективность определяется через результаты влияния управления муниципальной собственностью на рынок. В качестве критериев

оценки используется вероятность коммерческого успеха, позиция в конкурентной борьбе, эластичность цены на продукцию, защищенность от устаревания продукции, оценка ожидаемого характера конкуренции и ее влияние на цену продукции. Проявляются через динамику ВВП, инфляцию, среднедушевые денежные доходы [28].



Рисунок 2 – Направления оценки эффективности управления государственной и муниципальной собственностью.

Социальная эффективность определяется через различные эффекты в социальной сфере: изменение количества рабочих мест, улучшение жилищных и культурно-бытовых условий, улучшение условий труда, влияние на структуру производственного персонала, надежность снабжения населения отдельными видами товаров, улучшение здоровья населения, экономия свободного времени. Социальная эффективность использования

муниципальной собственности отражает степень соответствия направления использования данных объектов интересам местного сообщества как сложной социальной системы.

Социальные результаты в большинстве случаев не поддаются стоимостной оценке, что существенно затрудняет их включение в состав общих результатов эффективности управления собственностью. Поэтому определяя в качестве конечного продукта реализации муниципальной собственности институциональный капитал муниципального образования, социальную эффективность использования муниципальной собственности можно рассматривать как корреляцию уровня доверия населения к проводимой местными органами власти социально-экономической политики реализации муниципальной собственности и качеством управляющего воздействия на объекты муниципальной собственности.

Критерии и нормативы «социальной эффективности» подлежат разработке. На начальном этапе используется метод сравнительной оценки со средними значениями по отрасли (группе социально схожих объектов).

Данный подход предполагает оценку с точки зрения совокупности нескольких видов эффективности.

Бюджетная эффективность – в основе данных критериев лежит сопоставление направления кассовых потоков из бюджета на содержание и функционирование объектов собственности и в бюджет в качестве результатов управления. При этом важно понимать, что бюджетная эффективность существует как в случае прямых денежных поступлений в бюджетную систему, так и в случае снижения абсолютных или относительных расходов бюджета. Абсолютные расходы определяются общей суммой затрат, а относительные – в расчете на одного потребителя бюджетной услуги.

Бюджетная эффективность организаций, использующих муниципальное имущество, а также организаций, в уставном капитале которых есть доля муниципального образования (МО), рассчитывается как отношение суммы всех

поступлений в бюджет и внебюджетные фонды МО за анализируемый период (за вычетом льгот) к стоимости имущества, принадлежащего МО.

Экономическая эффективность определяется как соотношение доходов и расходов, получаемых в процессе управления муниципальной собственностью (уровень рентабельности, доля самокупаемости, и т.д.) или через показатели конкурентоспособности производимой продукции (товаров и услуг) на рынке [28]. Уровень доверия населения к экономической политике местных органов власти по управлению муниципальной собственностью отражает показатель диспропорций между существующим и проектируемым функционально-целевым использованием объектов муниципальной собственности. Чем больше показатель диспропорций, тем ниже эффективность применяемых в системе управления муниципальной собственностью институциональных инструментов, устройств, институтов, ниже уровень доверия населения к проводимой местными органами власти экономической политике и больше совокупная величина дополнительных штрафных платежей за неэффективное использование.

Данные направления оценки эффективности управления муниципальной собственностью служат основой следующих подходов к определению эффективности использования имущества:

1) с точки зрения размеров получаемого дохода (экономическая эффективность): таким показателем может служить удельный вес доходов бюджета от хозяйственного использования имущества (с учетом поступлений от налогообложения имущества; без учета поступлений от налогообложения имущества);

2) с точки зрения общественной пользы (социальная эффективность): только качественные показатели (например, снижение детской преступности в результате строительства сети детских клубов);

3) с точки зрения экономии бюджетных средств (экономическая эффективность).

Если же говорить об эффективном управлении имуществом, то степень эффективности необходимо оценивать уровнем удовлетворенности всех заинтересованных сторон в решении тех или иных проблем.

Рассмотрим существующие подходы к оценке эффективности управления муниципальной собственностью. Для этого проанализируем авторские статьи. Авторами Т. Ю. Лушниковой и А. М. Ахатовой [13] предложена методика, согласно которой может быть произведен расчет показателей эффективности управления муниципальным имуществом на основе группы показателей. Приложение Б.

В данную методику оценки входят такие показатели как:

- доля муниципальных унитарных предприятий, имеющих положительный финансовый результат деятельности, в общем количестве муниципальных унитарных предприятий;
- бюджетная эффективность муниципальных унитарных предприятий;
- прирост дебиторской задолженности по договорам аренды муниципального имущества;
- доля доходов от платежей за аренду зданий (сооружений, помещений) казны в налоговых и неналоговых доходах бюджета;
- доля доходов от реализации муниципального имущества;
- средняя доходность от приватизации зданий (сооружений, помещений);
- средняя доходность от аренды зданий (сооружений, помещений).

На основе указанных показателей рассчитываются значения для определенного муниципалитета и сравниваются с нормативными, далее делаются выводы по оценке эффективности в целом.

Следующая методика, предложенная автором А.В. Бокаевым, базируется на совокупности трех критериев – земельного, градостроительного, природоохранного [20].

Первый критерий определяется как максимальная сумма, получаемая от земельных платежей. Вторым критерием можно определить, как создание необходимых условий для развития города. Третий критерий подразумевает под

собой сохранение ландшафтов муниципального образования, обеспечение экологического равновесия, что в итоге будет способствовать сохранению здоровья населения.

Помимо указанного подхода к определению критериев оценки эффективности управления муниципальным имуществом необходимо отметить систему показателей, предложенную А. В. Литвинцевым, основанную на сбалансированной системе показателей [40]. В данном случае предлагается оценивать эффективность управления муниципальной собственностью на основе показателей, характеризующих состав, структуру и эффективность использования земельных ресурсов как одного из элементов имущественного комплекса крупного города. Данные показатели приведены ниже на рисунке 3.



Рисунок 3 – Сбалансированная система показателей оценки эффективности использования земельных ресурсов

При расчете показателей в данной модели наилучшая эффективность будет равна единице, т.е. соответствие значений фактических показателей значению целевых по всем составляющим компонентам земельно-имущественного комплекса муниципального образования. Так как методика предполагает возможность замены показателей на аналогичные и по другим объектам, входящим в состав муниципальной собственности, следовательно можно говорить и о возможности оценки объектов нежилого фонда согласно данному методу.

На основании анализа существующих методик, составим сводную таблицу с авторскими подходами к оценке эффективности управления муниципальной собственностью.

Таблица 1 – Авторские подходы к оценке эффективности управления муниципальной собственностью

Автор методики / подхода к оценке	Предлагаемые автором критерии эффективности (показатели)	Методы и способы оценки показателей / критериев эффективности управления
1. Т.Ю. Лушникова и А.М. Ахатова	На основе разделения имущества на группы: 1. Имущество казны; 2. Имущество переданное на праве оперативного управления муниципальным учреждениям; 3. Имущество переданное на праве хозяйственного ведения муниципальным унитарным предприятиям.	Доля муниципальных унитарных предприятий, имеющих положительный финансовый результат деятельности, в общем количестве муниципальных унитарных предприятий; бюджетная эффективность муниципальных унитарных предприятий; прирост дебиторской задолженности по договорам аренды муниципального имущества; доля доходов от платежей за аренду зданий (сооружений, помещений) казны в налоговых и неналоговых доходах бюджета; доля доходов от реализации муниципального имущества; средняя доходность от приватизации зданий (сооружений, помещений); средняя доходность от аренды зданий (сооружений, помещений)
2. А.В. Бокаев	Три критерия – земельный, градостроительный, природоохранный	Первый критерий = max сумма, получаемая от земельных платежей; второй критерий – создание необходимых условий для развития города; третий критерий – сохранение ландшафтов муниципального образования, обеспечение экологического равновесия.
3. А. В. Литвинцев	Система показателей, характеризующая состав, структуру и эффективность	Показатели бюджетной эффективности; показатели удельной доходности; показатели развития рынка;

## Окончание таблицы 1

Автор методики / подхода к оценке	Предлагаемые автором критерии эффективности (показатели)	Методы и способы оценки показателей / критериев эффективности управления
	использования земельных ресурсов как одного из элементов имущественного комплекса крупного города	показатели социальной значимости. $\text{Эф.} = \frac{\Phi}{\Psi}$

Таким образом, рассмотрев авторские подходы к оценке эффективности управления муниципальной собственностью, стоит сделать вывод о необходимости создания сбалансированной, качественной методики, которая позволит учитывать не только размер доходов бюджета, но и очень важный момент, такой как общественная полезность, а следовательно и качество жизни населения. Достижение эффективного управления муниципальным имуществом возможно лишь при одновременном и комплексном решении ряда задач, таких как законодательное закрепление критериев и показателей оценки эффективности и качества управления муниципальным имуществом; совершенствование системы учета и управления муниципальной собственностью; укрепление собственной финансовой базы муниципальных образований, а также ориентацией на социальную стабильность, повышение качества оказания услуг населению.



## **2 Анализ эффективности управления имуществом муниципального образования**

### **2.1 Исследование проблем управления имуществом города Красноярска**

Муниципальная собственность, и прежде всего земельно-имущественный комплекс, составляет социально-экономическую основу местного самоуправления.

Осуществляя характеристику объектов муниципальной собственности, можно разделить данные объекты на группы в зависимости от направления использования. Направления использования имущества, а также характеристика приведена в приложении А. На основе существующих направлений использования данных объектов во всех сферах жизни населения, можно выделить следующие группы [50]:

1) объекты производственного назначения — автомобильные дороги местного значения, пассажирский транспорт, имущество, предназначенное для электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения;

2) жилищный фонд – жилищный фонд для обеспечения малоимущих граждан, а также имущество, необходимое для содержания муниципального жилищного фонда;

3) выполнение государственных и муниципальных полномочий — имущество, предназначенное для хранения землеустроительной и градостроительной документации, имущество, предназначенное для официального опубликования муниципальных правовых актов и т.д.;

4) имущество необходимое для предоставления услуг населению:  
— услуги здравоохранения (имущество, предназначенное для создания, развития и обеспечения охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов, имущество, предназначенное для оказания на территории города скорой медицинской помощи, первичной медико-санитарной помощи);

— услуги образования (имущество, предназначенное для обеспечения общедоступного и бесплатного дошкольного, начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования, а также предоставления дополнительного образования);

— услуги организаций культуры (имущество библиотек, имущество, предназначенное для организации досуга и обеспечения жителей города услугами организаций культуры, объекты культурного населения);

— услуги организации защиты и охраны ( имущество, предназначенное для предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций, объекты, предназначенные для обеспечения первичных мер по тушению пожаров, имущество, предназначенное для организации защиты населения и территории городского округа от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, имущество, предназначенное для обеспечения безопасности людей на водных объектах, охраны их жизни и здоровья);

— физическая культура и спорт (имущество, предназначенное для развития на территории города физической культуры и массового спорта);

— организация предпринимательской деятельности (имущество, предназначенное для содействия развитию малого и среднего предпринимательства);

— прочие услуги (имущество, предназначенное для сбора и вывоза бытовых отходов и мусора, а также утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов; имущество, включая земельные участки, предназначенные для организации ритуальных услуг и содержания мест захоронения на территории города);

— земельные участки и объекты рекреации (земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности; пруды, обводненные карьеры, расположенные на территории города; имущество, предназначенное для организации благоустройства и озеленения территории города; леса на территории города).

Ситуацию в г. Красноярск на 2018 год по тем же группам объектов земельно-имущественного комплекса можно представить следующим образом в количественном составе. Количество учтенных объектов муниципальной собственности по состоянию на 01.01.2019 можно увидеть в таблице 2 [59].

В состав городской казны входят городские финансы, доли в уставных капиталах АО, движимое и недвижимое имущество, находящееся в собственности города, не закрепленное за муниципальными предприятиями на праве хозяйственного ведения и за муниципальными учреждениями на праве оперативного управления.

Таблица 2 – Сравнительный анализ структуры объектов казны г. Красноярска, состоящих на реестровом учете, 2017 –2019 гг.

Наименование раздела реестра муниципальной собственности	Количество объектов на 01.01.2017 единиц	Количество объектов на 01.01.2018 единиц	Количество объектов на 01.01.2019 единиц
Здания, строения, нежилые помещения	4 165	3 918	3 685
Группа основных средств, относящихся к оборудованию, производственному и хозяйственному инвентарю, библиотечному фонду, архивам, и прочие основные средства стоимостью свыше 40000 рублей до 2017 г, с 2018 свыше 100 тыс.руб.	30 122	31 651	17 118
Объекты незавершенного строительства	71	68	68
Транспортные средства	2 177	2 024	1 931
Жилые помещения	21 228	20 331	17 983
Объекты и сооружения инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры	11 933	12 229	12338
Акции, иные ценные бумаги, доли города в уставных капиталах	5	5	4
<b>ИТОГО объектов казны</b>	<b>48 473</b>	<b>70 406</b>	<b>53 177</b>

По состоянию на 01.01.2019 на реестровом учете числится 53 177 объектов городской казны. Из общего количества право муниципальной собственности оформлено на 48 902 объекта, что составляет 83,21 % от общего

количества учтенных объектов. На бюджетном учете состоит 17983 жилых помещения. Количество земельных участков, зарегистрированных на праве муниципальной собственности по состоянию на 01.01.2019 г. и учитываемых в реестре муниципального имущества, составляет 3 218 земельных участка. Проанализировав данные отчета департамента, можно представить состав и структуру муниципальной собственности г. Красноярска при помощи рисунка 4.

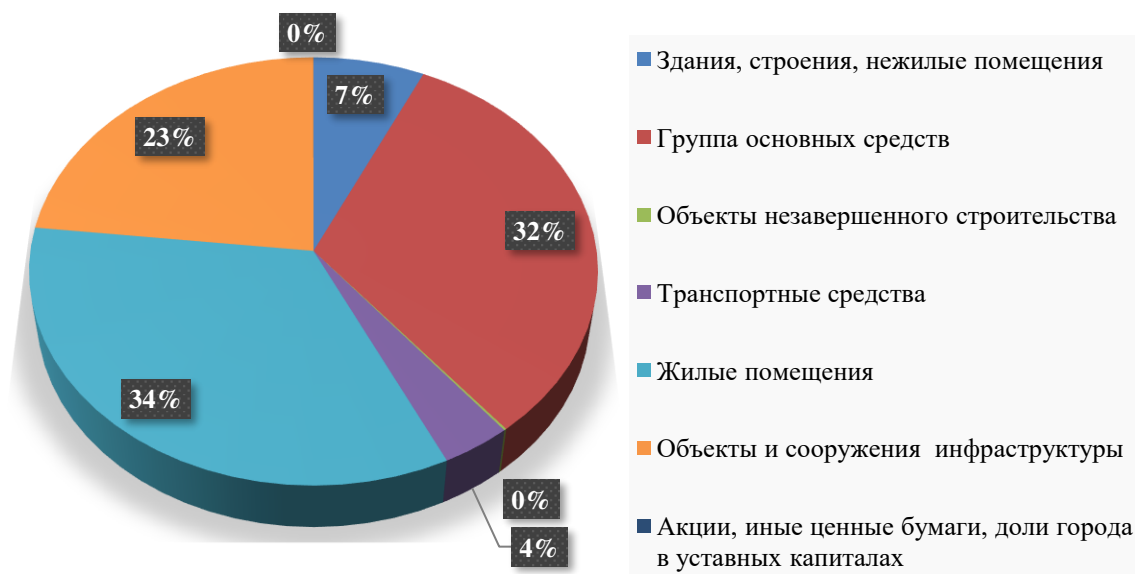


Рисунок 4 – Состав объектов муниципальной собственности г. Красноярска в 2018 г.

По данным диаграммы, а также таблице, приведенной выше стоит заметить то, что наибольшая доля в составе муниципального имущества на 2018 год принадлежит жилым помещениям 17 983 ед. (34 %) от общего количества объектов 53 177 ед., а также группа основных средств, относящихся к оборудованию, производственному и хозяйственному инвентарю, библиотечному фонду, архивам, и прочие основные средства стоимостью свыше 100 тыс. руб. занимает 32 % и составляет 17 118 ед. На здания, строения, нежилые помещения приходится около 7 % от общего количества объектов казны и составляет 3 685 ед. Наименьшую долю в составе объектов казны занимают объекты незавершенного строительства менее 1 % и такая группа

объектов казны как, акции, иные ценные бумаги тоже имеют долю менее 1 %.

Далее необходимо рассмотреть полученный доход от использования, учтенных объектов. Структура доходов от использования объектов муниципальной собственности, которые получает местный бюджет, состоит из следующих элементов [59]:

1) доходы от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности, из них:

— дивиденды по акциям, находящимся в муниципальной собственности;

— доходы от сдачи в аренду земельных участков и муниципального имущества:

— доходы от перечисления части прибыли муниципальных унитарных предприятий, остающиеся после уплаты налогов и иных обязательных платежей;

— поступления от денежных взысканий (штрафов) и иных сумм возмещения ущерба;

— невыясненные поступления;

— прочие неналоговые доходы;

— возмещение стоимости снесенных строений;

— возмещение ущерба за нарушение лесного законодательства;

2) доходы от продажи материальных и нематериальных активов:

— доходы от реализации объектов муниципального нежилого фонда;

— доходы от продажи земельных участков, предназначенных для целей жилищного строительства;

— доходы от продажи земельных участков, находящихся в собственности городского округа.

Представим указанные доходы в виде таблицы в динамике начиная с 2015 года, для сравнительного анализа.

Таблица 3 – Динамика доходов от использования муниципального имущества г. Красноярска, 2015–2018 гг., тыс. руб.

Поз.	Виды доходов	Период			
		2015 год	2016 год	2017 год	2018 год
1	2	6	7		
ВСЕГО:		2 906 756,91	2 691 797,24	2 201 967,26	1 881 402,93
Доходы от использования муниципального имущества		1 442 163,31	1 419 330,66	1 289 721,76	980 529,33
1.	Дивиденды по акциям муниципальной собственности	- 2,46	0,00	0,00	1 000,0
2.	Аренда земельных участков:	927 672,32	1 035 515,15	987 512,93	689 243,43
3	Арендная плата за объекты нежилого фонда:	408 976,73	350 369,10	295 428,80	285 928,47
4	Плата по соглашениям об установлении сервитутов	0,02	682,23	1 033,15	1 280,73
5	Перечисление части прибыли муниципальными предприятиями	5 992,13	855,71	5 746,88	3 076,70
	Доходы от продажи материальных и нематериальных активов	1 115 188,88	1 272 466,58	898 819,70	889 682,36
1	Продажа объектов муниципального нежилого фонда	738 157,71	898 720,44	659 878,39	438 870,77
1.1	Продажа объектов на аукционе	143 289,30	349 906,16	205 797, 52	147 892,99
1.2	Продажа объектов по преимущественном у праву выкупа	594 868,46	548 814,28	454 080,87	290887,78
2	Продажа земельных участков:	377 031,17	373 746,14	238 168,88	448 352,81
	Иные поступления	19 470,62	31 768,47	13 425,80	11 191,24

Результатом работы департамента муниципального имущества и земельных отношений г. Красноярска является поступление денежных средств в бюджет города от управления и распоряжения муниципальной собственностью, а также сохранение и эффективное использование муниципального имущества, и наделение необходимым имуществом

структурных подразделений администрации г. Красноярска.

Общая сумма доходов бюджета г. Красноярска от управления муниципальной собственностью за 2018 год составила 1 881 402,93 тыс. руб. [59]. В сравнении с предыдущими годами доходы сократились и составили самый низкий показатель за последние 4 года. Сравнительный анализ поступления денежных средств в бюджет г. Красноярска от управления и распоряжения муниципальным имуществом, землями и лесами города за 2014-2018 гг. представлен на рисунке 5.

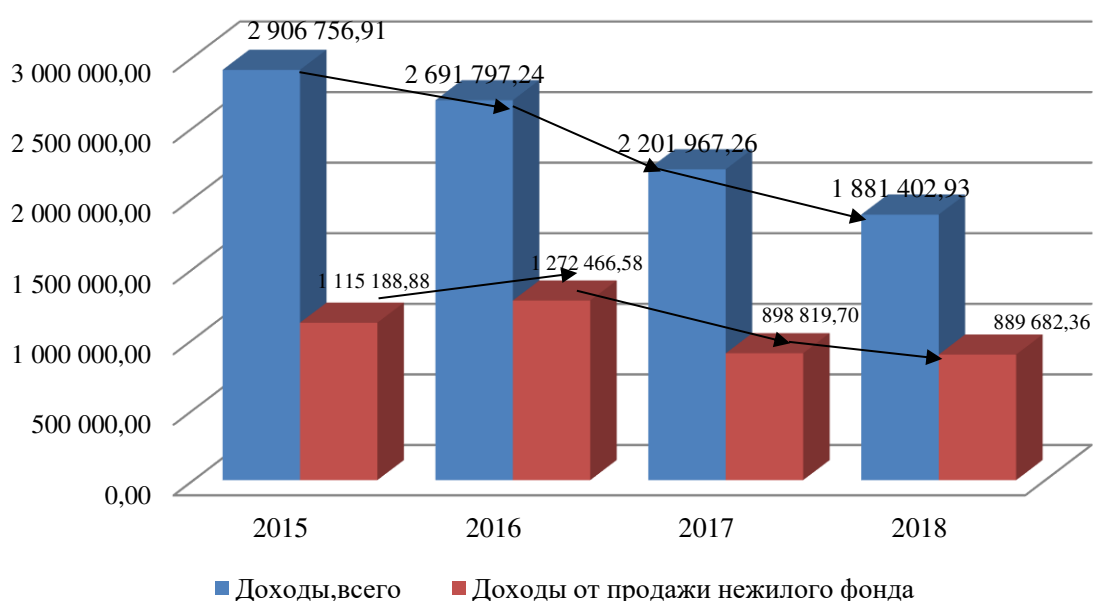


Рисунок 5 – Динамика доходов бюджета г. Красноярска от управления муниципальной собственностью, 2015 – 2018 гг., тыс. руб.

По итогам деятельности департамента муниципального имущества и земельных отношений за 2018 год поступление денежных средств в бюджет города составило 1 881 402,93 тыс. руб. Анализирую рисунок 2, необходимо отметить, что в 2018 году наблюдается наименьший доход от управления муниципальной собственностью. Связано это прежде всего с уменьшением денежных поступлений от продажи объектов, а также от арендной платы за объекты нежилого фонда. Такое снижение доходов по продаже объектов нежилого фонда можно объяснить низким спросом на продаваемое

муниципальное имущество, что подтверждается данными, представленными департаментом на 01.01.2019 г. в таблице 4.

Таблица 4 – Динамика продажи объектов нежилого фонда, 2015-2018 гг.

Поз.	Наименование показателя	2016	2017	2018	2019
1.	Кол-во объектов вкл. в прогнозный план приватизации	115	188	129	137
2.	Кол-во назначенных аукционов	135	254	231	238
3.	Кол-во состоявшихся аукционов	39	82	60	64
4.	Кол-во заключенных договоров купли-продажи, ед.	36	82	56	58
5.	Общая S объектов проданных, тыс.кв.м.	5,2	14,92	14,03	12,03

Проанализировав данные, можно отметить тот факт, что в период с 2016-2019 гг. растет количество аукционов и объектов нежилого фонда, которые департамент муниципального имущества и земельных отношений может предложить для продажи. При этом в процентном соотношении число состоявшихся аукционов к общему числу назначенных аукционов находится в указанный период в пределах от 25% до 30%.

Помимо значительно сократившихся доходов от продажи объектов нежилого фонда, можно отметить и сокращение арендной платы, поступающей в бюджет от объектов данной категории. Данную тенденцию можно проследить на рисунке 6.

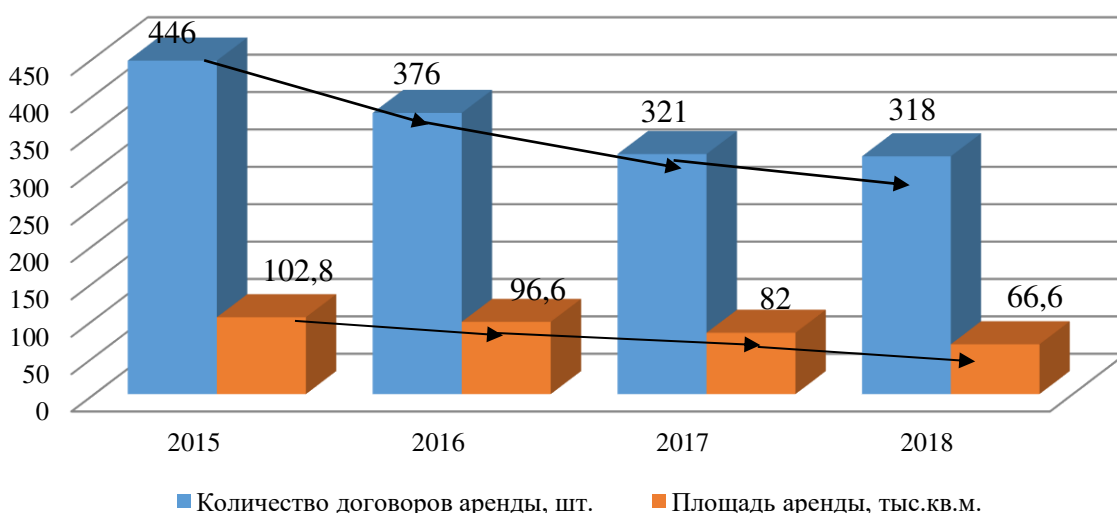


Рисунок 6 – Динамика изменения количества договоров аренды муниципального имущества и арендуемых площадей



По итогам 2018 года в бюджет города по договорам аренды муниципального нежилого фонда поступили денежные средства в сумме 285 928,47 тыс. руб., в том числе:

— 112 216,03 тыс. руб. – поступления от сдачи в аренду муниципального имущества;

— 3 918,96 тыс. руб. – поступления от сдачи в аренду муниципального имущества, переданного в оперативное управление муниципальным казённым учреждениям;

— 146 062,86 тыс. руб. – по договорам аренды на совокупность имущества казны города;

— 23 730,62 тыс. руб. – поступления по договорам аренды нежилых помещений, заключенных по результатам аукционов.

Снижение поступления денежных средств обусловлено рядом причин:

— передача нежилых помещений в хозяйственное ведение (оперативное управление) муниципальных предприятий (учреждений);

— передача объектов муниципальной собственности в краевую собственность;

— приватизация арендуемых объектов [59].

Кроме того, немаловажной причиной является отсутствие заинтересованности со стороны потенциальных арендаторов на объекты нежилого фонда по причине низкой привлекательности данных объектов, их технико-эксплуатационных характеристик. Еще одной из причин по которой доходы от аренды снижаются являются задолженности. Для собственных доходов муниципалитета, недополученные суммы денежных поступлений — это значительные потери, которые не только снижают эффективность управления, но и отражаются на степени удовлетворенности населения в потребляемых услугах. В связи с наличием указанной причины департаментом проводилась работа по взысканию данных сумм. Итоги проведенной работы отражены в таблице 5.

Таблица 5 – Динамика задолженности по договорам аренды за объекты нежилого фонда муниципальной собственности, 2016 – 2018 гг.

Период	Претензии арендаторам		Иски, направленные в суд		Вынесено судебных решений		Оплачено на стадии судебного разбирательства	
	Кол.	Сумма, тыс. руб.	Кол.	Сумма, тыс. руб.	Кол.	Сумма, тыс. руб.	Кол.	Сумма, тыс. руб.
2016 год	–	–	149	34 902,31	149	34 902,31	88	7 507,13
2017 год	97	19 340,87	94	25 468,65	106	206 848,46	73	7 454, 61
2018 год	161	18 383,50	77	11 384,06	48	5 053,62	30	1 783,34

По подведенным итогам департамента в 2018 году было направлено 161 претензия по договорам на объекты нежилого фонда в сумме 13 383,50 тыс. руб. В связи со подобными обстоятельствами было сделано следующее:

— 77 исков было направлено в суд общая сумма которых, составила 11 384,06 тыс.руб.;

— по 48 искам было вынесено судебное решение на сумму 5 053,62 тыс.руб.;

— по итогам 2018 года было оплачено только 1 783,34 тыс. руб. по 30 исковым заявлениям о взыскании задолженности по арендной плате за нежилые помещения.

Таким образом, в течение 2018 года бюджет недополучил денежных средств по договорам аренды объектов нежилого фонда в размере 16 600,16 тыс. руб., что является значительной суммой для собственных доходов муниципалитета. Анализирую ситуацию с задолженностью арендаторов за объекты нежилого фонда в последние 3 года, получим следующую динамику, представленную на рисунке 7.

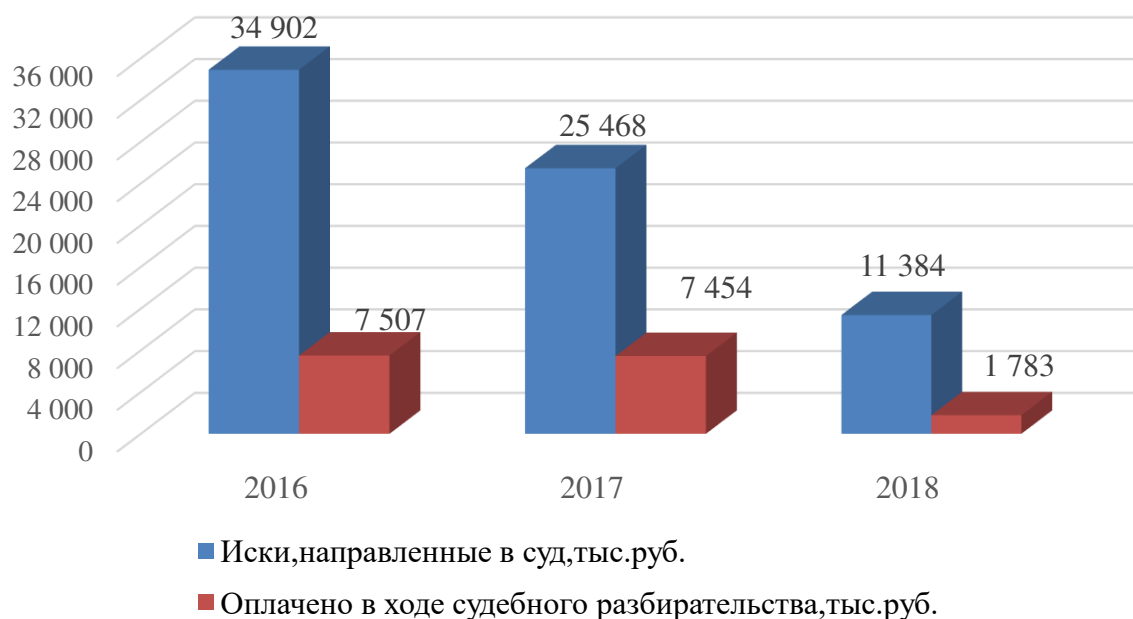


Рисунок 7 – Динамика оплаты задолженности по арендной плате за объекты нежилого фонда

Проанализировав данные, можно сделать вывод о том, что в судебном порядке муниципалитету удастся взыскать с должников лишь небольшую часть из недополученных сумм. В 2018 году в бюджет было получено только 1 783,34 тыс. руб., что составляет 15,6 % от общей суммы задолженности 11 384,06 тыс. руб. Остальные денежные средства были списаны в качестве безнадежной задолженности. В сравнении с предыдущими годами это наименьшее значение показателя по размерам взысканной задолженности. В 2016 году удалось получить в бюджет около 21 % от недополученных платежей, а в 2017 – 29 %. В результате проведенных работ бюджет недополучил платежи в размере 9 601, 27 тыс. руб., на основе этого можно отметить работу в данном направлении недостаточно эффективной.

Помимо указанной выше, проделанной работы департамент ежегодно вырабатывает план мероприятий по снижению количества бесхозных объектов, итоги деятельности отражены в таблице 6.

Таблица 6 – Показатели по работе с бесхозным имуществом, 2016–2018 гг.

№ п/п	Наименование мероприятий	Кол-во объектов 2016 год	Кол-во объектов 2017	Кол-во объектов 2018
1	Всего объектов	1826	1776	1703
2	В течение года проведена работа:			
	–оформлено право муниципальной собственности	177	118	134
	–установлен собственник	—	5	—
	–поставлено на учет в Росреестр	121	174	105

Проанализировав данные, которые предоставил департамент муниципального имущества и земельных отношений необходимо отметить, что город не может полностью избавиться от категории бесхозного имущества, о чем свидетельствует присутствие значительного количества таких объектов. Процедура работ по признанию права муниципальной собственности на бесхозные объекты не может проходить быстро, так как требуется для начала проверить возможного собственника на этот объект. После данной проверки требуется провести еще работы по изготовлению технической документации, а также провести процедуры по определению рыночной стоимости объектов муниципальной собственности. На указанные работы требуется значительная денежная сумма, которой муниципалитет в полной мере не располагает, а значит и не имеет возможности признать объекты своей собственностью и эффективно управлять, и распоряжаться ими. Вследствие этого возникают проблемы, не позволяющие эффективно использовать эти объекты с целью получения экономической выгоды.

Степень вовлеченности объектов муниципальной собственности в хозяйственный оборот, совершение сделок, в том числе, передача в аренду с целью получения доходов в бюджет города, а также их отчуждение с целью пополнения доходов бюджета города возможно при наличии государственной регистрации прав на объекты недвижимости. В течение 2018 года проведена работа по подготовке и предоставлению в Управление Росреестра по

Красноярскому краю 2 282 пакета документов для государственной регистрации прав собственности и сделок на объекты муниципального нежилого фонда, жилищного фонда, объекты инженерной инфраструктуры, постановку объектов на государственный кадастровый учет, получение сведений об объектах из государственного кадастра недвижимости. Проводя сравнительный анализ данных за период 2016 – 2018 гг., можно наглядно представить ситуацию с помощью таблицы 7.

Таблица 7 – Сравнительная характеристика вовлеченности объектов муниципальной собственности в экономический оборот, 2016–2018 гг.

Наименование мероприятия	2016 год	2017 год	2018 год
Регистрация права муниципальной собственности всего, ед.	1140	857	830
объекты жилищного фонда	575	667	643
здания, строения, нежилые помещения	112	37	40
объекты инженерной инфраструктуры	453	153	147
Переход права собственности	149	103	102
Погашение записи об ипотеке	124	124	124

Изучив данные отчета, необходимо отметить, что департамент проводит работу по принятии в свою собственность бесхозных объектов, но в указанный период отмечается отрицательная динамика по количеству зарегистрированных объектов по всем категориям собственности. Сокращается число объектов инженерной инфраструктуры, объектов жилищного фонда.

В следующих двух разделах анализируется управление и распоряжение муниципальным имуществом и землями города Красноярска.

Департамент муниципального имущества и земельных отношений постоянно ведет работу по формированию земельных участков. На начало 2018 года утверждено 1 699 схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории, из них:

- для ведения садоводства – 28;
- под нежилыми зданиями, сооружениями – 202;

—под гаражами – 1 345;

—под индивидуальными жилыми домами – 124.

Издано 1 699 распорядительных актов, в том числе:

—об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории – 609;

—о предварительном согласовании предоставления земельного участка – 1 090.

В рамках договора выполнены геодезические, картографические и кадастровые работы в отношении земельных участков, занимаемых 19 объектами муниципальной собственности (зданиями, сооружениями, помещениями в них; объектами дорожного хозяйства).

Помимо вышеуказанных работ департамент осуществляет деятельность по продаже объектов недвижимости, а также предоставляет эти объекты в аренду. Ситуацию с данными объектами собственности можно представить следующим образом, рисунок 8.

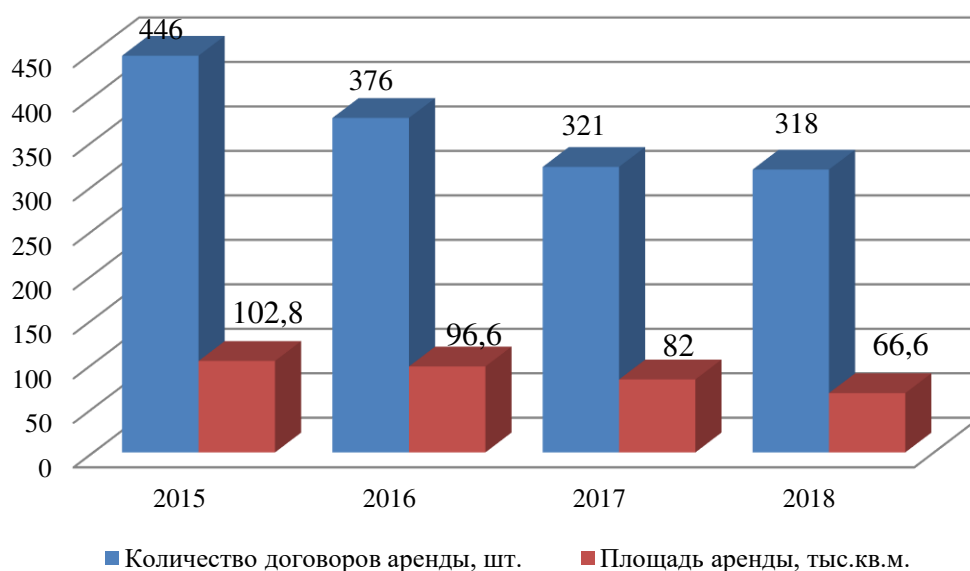


Рисунок 8 – Динамика изменения количества договоров аренды муниципального имущества и арендуемых площадей

Снижение количества договоров аренды по сравнению с 2015 годом произошло по следующим причинам:

— реализации арендаторами преимущественного права на выкуп арендованного имущества на основании Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные акты РФ»; передача нежилых помещений в хозяйственное ведение (оперативное управление) муниципальных предприятий (учреждений);

— передача объектов муниципальной собственности в краевую собственность;

— отчуждение арендуемых объектов в рамках Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Всего за отчетный период заключено 52 договора аренды нежилых помещений и зданий, а также подготовлено 116 дополнительных соглашений к договорам аренды нежилых помещений, зданий; согласовано муниципальным учреждениям (предприятиям) 252 договора аренды нежилых помещений, закрепленных за ними на праве оперативного управления (хозяйственного ведения), и дополнительных соглашений к ним, договоров субаренды.

Далее необходимо рассмотреть ситуацию в городе по управлению объектами нежилого фонда. Информация по динамике поступления денежных средств от продажи объектов нежилого фонда, а также от сдачи объектов в аренду приведены в таблице ниже.

Таблица 8 – Динамика поступлений денежных средств от продажи и аренды муниципального имущества

Вид платы Год	Арендная плата, тыс.руб.	Поступления от продажи, тыс.руб.
2015	408976,73	738157,71
2016	350369,1	898720,44
2017	295428,8	659878,39
2018	223 997,5	703 824,19

По итогам 2018 года в бюджет города по договорам аренды муниципального нежилого фонда поступили денежные средства в сумме 223 997,5 тыс. руб., в том числе:

— 103 329,26 тыс. руб. – поступления от сдачи в аренду муниципального имущества;

— 2 356,11 тыс. руб. – поступления от сдачи в аренду муниципального имущества, переданного в оперативное управление муниципальным казённым учреждениям;

— 110 752,96 тыс. руб. – по договорам аренды на совокупность имущества казны города;

— 7 559,18 тыс. руб. – поступления по договорам аренды нежилых помещений, заключенных по результатам аукционов. Снижение поступления денежных средств обусловлено некоторыми причинами:

передача нежилых помещений в хозяйственное ведение (оперативное управление) муниципальных предприятий (учреждений);

передача объектов муниципальной собственности в краевую собственность;

приватизация арендуемых объектов.

В 2018 году в бюджет города от реализации объектов муниципального нежилого фонда поступило 703824,19 тыс. руб. в том числе:

— 205 797,52 тыс. руб. – от продажи объектов муниципального нежилого фонда в рамках реализации Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ;

— 454 080,87 тыс. руб. – от продажи объектов муниципального нежилого фонда в рамках реализации Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

Также необходимо обратить внимание на цену реализации объектов нежилого фонда по преимущественному праву выкупа объектов. Данные приведены ниже в таблице 9.

Таблица 9 – Динамика продажи объектов нежилого фонда по преимущественному праву выкупа в 2015-2018 годы



Показатели	Период			
	2015	2016	2017	2018
Кол-во заключенных договоров купли-продажи, шт.	81	35	15	17
S проданных объектов, тыс. кв. м.	43,8	8,8	6,1	6,6
Стоимость 1 кв. м., тыс. руб.	12,6	20,8	15,07	23,4
Сумма поступления денежных средств в бюджет от выкупа, тыс. руб.	552 611,4	177 174,2	92 068,1	154 993,9

Продажа муниципального нежилого фонда происходит в рамках Федерального закона от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», а также Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности, и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные акты Российской Федерации и реализацией его положений.

## **2.2 Оценка эффективности управления муниципальной собственностью**

Оценка эффективности управления муниципальной собственностью г. Красноярск следует оценить с точки зрения реализации муниципальной программы «Управление земельно-имущественными отношениями на территории г. Красноярск» на 2017 год и плановый период 2018-2019 гг. Программа включает 5 подпрограмм и 3 отдельных мероприятия. Разработанные подпрограммы и отдельные мероприятия направлены на решение следующих задач программы [10]:

1) обеспечение проведения необходимых работ по оформлению права муниципальной собственности и дальнейшему распоряжению объектами за счет выявления бесхозного имущества, приобретения (ввода в эксплуатацию) новых объектов муниципального имущества;

2) контроль за исполнением условий договоров в отношении имущественных комплексов, переданных в аренду;

3) проведение необходимых работ по оформлению права

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Выполненная выпускная квалификационная работа на тему «Разработка подхода к повышению эффективности управления муниципальным имуществом» позволяет сделать выводы о том, что муниципальная собственность, формирование и управления имуществом осуществляется на основании Конституции Российской Федерации, Федеральных законов и других нормативно правовых актов с использованием установленных методов.

Выводы, характеризующие процесс управления муниципальным имуществом в г. Красноярске:

— в настоящее время в реестре муниципальной собственности находится 53 177 объектов городской казны, из общего количества право муниципальной собственности оформлено на 48 902 объекта;

— здания, строения, нежилые помещения занимаю около 7 % от общего количества объектов казны и составляет 3 685 ед.;

— общая сумма доходов бюджета г. Красноярска от управления муниципальной собственностью за 2018 год составила 1 881 402,93 тыс. руб. В сравнении с предыдущими годами доходы сократились и составили самый низкий показатель за последние 4 года;

— доля доходов, полученных от аренды и продажи объектов нежилого фонда в собственных доходов бюджета муниципального образования, составляет 15,1 % и 23,2 % соответственно;

— средняя стоимость продажи 1 кв. м. объектов нежилого фонда на аукционе 23,4 тыс. руб., средняя рыночная стоимость аренды 1 кв. м. 375 руб.

Помимо этого, в работе определены проблемы и перспективы развития управления муниципальным имуществом города Красноярска. К проблемам муниципального образования по управлению собственностью муниципалитета прежде всего относятся:

— низкие доходы от аренды объектов нежилого фонда муниципальной собственности;

— наличие значительной задолженности по договорам арендной платы за муниципальное имущество;

— недостатки в управлении бесхозными объектами.

В качестве мер, позволяющих повысить эффективность управления муниципальным имуществом города, можно рассмотреть следующие:

— для решения проблемы с низкими доходами, получаемыми от аренды объектов нежилого фонда муниципальной собственности, необходимо обновление значений территориального коэффициента в формуле расчета арендной платы, пересмотр условий договора для арендаторов путем снижения части арендной платы на сумму проведенных ремонтных работ, а также предоставление скидки в зависимости от предполагаемого срока аренды путем вычета стоимости проведенных работ, а также предоставление скидки в зависимости от размера арендуемых площадей до 100 м<sup>2</sup> – 3 года, 100-300 м<sup>2</sup> – 4 года; 300-600 м – 5 лет; 600- 800 м – 6 лет; 800- 1000 м – 7 лет, более 1000 м – 8 лет;

— упрощение процедуры принятия бесхозных объектов путем закрепления на законодательном уровне следующей системы: предоставление скидки на изготовление технической документации на объекты нежилого фонда в размере 50%, на объекты инфраструктуры 30 %, на объекты инфраструктуры, оставшиеся после ликвидации предприятий 100%;

— для решения проблемы с дебиторской задолженностью по арендной плате за использование объектов муниципальной собственности стоит усовершенствовать процедуру взыскания задолженностей, а также внести корректировки в системе начисления пени за несвоевременную оплату арендных платежей. Снижение начисленных пени на 50% при условии погашения задолженности в течение месяца. Расторжение договора аренды после истечения 3-х месяцев подряд неуплаты и автоматическим внесением в реестр недобросовестных арендаторов. Данный реестр закрепить в свободном доступе на соответствующих интернет-порталах.

В результате реализации предложенных мер город получит ряд и экономических эффектов:

— в результате корректировки коэффициента территориальности муниципалитет получит больший объем денежных поступлений, а также при корректировке коэффициента износа объекта в зависимости от технико-эксплуатационных характеристик для арендаторов будет предложена скидка на арендуемый объект с расчетом на проведение ремонтных работ, которые пойдут повлияют на размер скидки;

— при условии совершенствования системы взыскания задолженностей за арендную плату путем проведения более тщательной работы с должником, в индивидуальном порядке разбора его финансовых возможностей оплаты долгов и составления индивидуального графика платежей департамент будет иметь возможность поступления денежных средств, которые в последние годы списываются как безнадежные долги;

— в случае упрощения процедуры принятия бесхозных объектов путем закрепления на законодательном уровне предложенной системы скидок при оплате услуг за правоустанавливающую и техническую документацию, а также предоставление департаменту возможности по включению в собственность объектов инфраструктуры, которые остаются после банкротства предприятий бесплатно, тогда в течение года таких объектов удастся включить в 2 раза больше относительно предшествующих годов, а зарегистрированные объекты будут в большем объеме использоваться в экономических целях и приносить доход.

Помимо этого муниципальное образование получит некоторые преимущества в работе с объектами муниципальной собственности: создание необходимых правовых и технических условий для осуществления распоряжения недвижимыми объектами муниципальной собственности; наличие необходимой учетно-технической документации у всех объектов капитального строительства, находящихся в муниципальной собственности; наличие свидетельств о государственной регистрации права муниципальной собственности; наличие стабильных доходов от арендной платы, увеличение

числа качественных площадей объектов нежилого фонда, упрощение процедуры по изготовлению технической документации на объекты нежилого фонда за счет снижения затрат муниципального образования.

Таким образом, проанализировав систему управления муниципальным имуществом на территории г. Красноярска, изучив проблемы и недостатки в сфере имущественных отношений, проведя оценку эффективности на основе подхода к оценке Т.Ю. Лушниковой, были предложены рекомендации для повышения эффективности управления объектами нежилого фонда, была предложена модель оптимизации структуры объектов, исходя из всего это рассчитан возможный экономический эффект и определены перспективы развития г. Красноярска в данной сфере. Все вышеизложенное позволяет утверждать, что задачи, поставленные, для осуществления выпускной квалификационной работы выполнены, а цель достигнута.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ).
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
3. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
4. Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
5. Федеральный закон от 26.07.2006. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
6. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
7. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
8. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
9. Об утверждении Методических рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков: Распоряжение Минимущества России от 6.03.2002 № 568-р (ред. от 31.07.2002) // КонсультантПлюс [Электрон. ресурс].
10. Постановление Администрации города Красноярска от 12.11.2013г. № 645 «Об утверждении муниципальной программы «Управление земельно-имущественными отношениями на территории г. Красноярска» на 2017 год и плановый период 2018-2019 годов».
11. Постановление администрации г. Красноярска от 03.03. 2015 г. № 105 «Об утверждении порядка оценки эффективности реализации муниципальных программ».
12. Абазова, Л.Х. Проблемы оценки эффективности управления государственной собственностью и меры по ее повышению/ Л.Х. Абазова // Актуальные вопросы экономических наук. – 2016.– № 3.– С. 8 – 11.

13. Ахатова А. М., Лушникова Т. Ю. Об оценке эффективности управления муниципальным имуществом. // Т.Ю. Лушникова, А.М. Ахатова / Журнал Вестник Челябинского государственного университета. –2015. – № 1. С. 2–4.
14. Бабичев И.В., Шугрина Е.С. «Комментарий к Федеральному закону «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», - 2-е изд., перераб. и доп., - «НОРМА», - «ИНФРА-М», 2015.
15. Бабун, Р. В. Современные проблемы управления земельно-имущественными комплексами муниципальных образований / Р.В. Бабун // Имущественные отношения в Российской Федерации. –2013.– № 8. – С. 5– 8.
16. Барановская И. Г. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Барановская Иоланта Геннадьевна. – Москва, 2013. – 31 с.
17. Бериев Т. В. Правовое регулирование договора аренды земельных участков, заключаемого с субъектами малого и среднего предпринимательства: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Бериев Тимур Валерьевич. – Москва, 2011. – 198 с.
18. Боброва, Е. Ю. Теоретические основы управления муниципальной собственностью / Е.Ю. Боброва, И.В. Ямщикова // Известия вузов. – 2016.– № 7.– С. 6 – 7.
19. Боголюбов С. А. Земельное право: учебник / Е. А. Галиновская. – Москва: Проспект, 2012. – 384 с.
20. А.В. Бокаев Проблемы и пути формирования и эффективного использования муниципальной собственности // Бокаев А.В./ Журнал Известия ИГЭА. – 2011 – № 5. С. 44 – 46.
21. Боровская М.А. Управление муниципальной собственностью в системе региональной экономики: теоретико-правовой аспект. Таганрог: Вестник, 2011. С. 39.
22. Бызова И. А. Совершенствование экономической политики местного самоуправления за счет эффективного использования земельных и

имущественных ресурсов: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Бызова Ирина Александровна. – Москва, 2009. – 173 с.

23. Васильева, Н. В. Доходы местных бюджетов как залог финансовой самостоятельности / Н. В. Васильева // Известия иркутской государственной экономической академии. – 2015. – № 15.– С. 7 – 9.

24. Виноградов В.А. Муниципальное управление: проблемы и решения / В.А. Виноградов. – М.: Российская академия наук, 2008.

25. Войновский, Д. О. Правовое регулирование сделок с землями населенных пунктов: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Войновский Дмитрий Олегович. – Москва, 2007. – 189 с.

26. Володин А.М. Муниципальная служба: справочное пособие / А.М. Володин, А.А. Немчинов. - М.: Дело и Сервис, 2002.

27. Воронин А. Г. Муниципальное и хозяйственное управление проблемы теории и практики. – М. Финансы и статистика, 2014.

28. Воронов М.М. Муниципальное управление / М.М. Воронов, С.И. Манохин. - М.: Нева, 2004.

29. Герасимов А.А. Государственный и муниципальный земельный контроль: анализ практики, предложения по совершенствованию / А.А. Герасимов // Имущественные отношения в РФ. – 2011. - № 10 - С. 29-45.

30. Завьялов А.А. Права на земельные участки и регулирование «земельных» отношений местным самоуправлением / А.А. Завьялов // Имущественные отношения в РФ. – 2011. - № 8 - С. 68-73.

31. Коваль, Ю. С. К проблеме эффективности управления муниципальной собственностью/ Ю.С. Коваль // Научный журнал: КубГАУ. – 2013. – № 90.– С. 16– 20.

32. Козлова, Е. Д. Имущественный комплекс муниципального образования как экономическая основа местного самоуправления /Е.Д. Козлова, Д. В. Ермолаев //Известия Тульского государственного университета. – 2016. – № 1.– С. 2 – 6.



33. Козырин А.Н. Приватизация в России: правовое измерение // Реформы и право. 2012. № 2.
34. Комкова Г.Н. Государственная власть и местное самоуправление в Российской Федерации / Г.Н. Комкова, Ю.А. Крохина, В.И. Новоселов. - Саратов, 2005.
35. Комов Н. В. Земельные отношения и землеустройство в России: учебное пособие / Н. В. Комов, Д. Б. Аратский. – Москва :Руслит, 2012. - 512 с.
36. Комов, В. Э. Влияние факторов внутренней и внешней среды на эффективность управления муниципальным имуществом / В. Э. Комов // Известия Тульского государственного университета. – 2015. – № 17–. С. 13 – 16.
37. Кошкин Л.И., Соловьев М.М., Кимельман С.А. Земельно-имущественные отношения и недропользование: основы управления – М.:ВШПП. 2006. – 128 с.
38. Кутафин О.Е., Фадеев В.И. Муниципальное право Российской Федерации: учебник.3-е изд.М.:ООО «Издательство «Проспект», 2006. – 422 с.
39. Кухтин П. В. Управление земельными ресурсами: учебное пособие / П. В. Кухтин, В. В. Лобанов, О. С. Семкина. – Санкт-Петербург: Лидер, 2012 г. 384 с.
40. Литвинцев А.В. Оценка эффективности использования имущественного комплекса крупного города / А.В. Литвинцев // Известия Иркутской государственной экономической академии. – Выпуск № 5. – 2007.
41. Литягин Н.Н. Местное самоуправление: понятие, организационно-экономические основы и гарантии его осуществления / Н.Н. Литягин. – М.: ИНФРА-М, 2005.
42. Лукин А.А. Отчет о научно-исследовательской работе // Разработка методики расчета арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда города Красноярска. – 2011.
43. Лушникова Т.Ю. Об оценке эффективности управления муниципальным имуществом / Т. Ю. Лушникова, А. М. Ахатова // Вестник Челябинского государственного университета. – Выпуск № 1 (356). – 2015.

44. Некрасов, В. И. Муниципальная собственность в системе муниципального управления / В. И. Некрасов // Проблемы региональной экономики. – 2010. – №3. – С. 3–7.

45. Поподько Г.И. // Сценарии и приоритеты стратегического развития г. Красноярска до 2030 года// Конференция «Сибирский плацдарм», 2016.

46. Прокофьев С.Е., Панина О.В., Еремин С.Г. Управление государственной и муниципальной собственностью: право, экономика, недвижимость и природопользование: Монография // «Юстицинформ» / 2014.

47. Пригожин, В. Л. Инновационные направления совершенствования управления муниципальной собственностью / В. Л. Пригожин // Научный журнал «Современные исследования социальных проблем». – 2012.– №1.– С. 4–6.

48. Саакян Р.А. Анализ и прогнозирование налоговых поступлений. Проблемы и практика. – М.: ИЭПП, 2014.

49. Савранская О. Л. Экономическая основа местного самоуправления. Муниципальное имущество // Муниципальное управление: учебное пособие для преподавателя. – 2 –е изд., перераб. и доп. – М.: АНХ, 2009.

50. Соколова, Л. Г. Эффективность государственного и муниципального управления / Л.Г. Соколова // Журнал «Известия Иркутской государственной экономической академии». – 2011. –№ 6.– С. 11–14.

51. Тихомиров М. Ю. Земельное законодательство и ответственность за его нарушение: учебное пособие / М. Ю. Тихомиров. – Москва: Издание, 2012. – 32 с.

52. Филатова Н.Г. Эффективное управление муниципальной собственностью как условие социально-экономического развития муниципального образования//Муниципальная экономика. 2012. №2, С.48-58.

53. Фролова, Т. В. Определение арендных ставок для объектов муниципальной недвижимости / Т. В. Фролова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – № 19.– С. 8 – 13.

54. Хакимов, В. В. Особенности системы управления муниципальной собственностью / В. В. Хакимов // Журнал Вестник Челябинского государственного университета. – 2016.– № 4.– С. 35 – 36.

55. Чудинов С. А. Управление муниципальной собственностью: Проблемы и пути совершенствования / С. А. Чудинов // Журнал «Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета». –2013.– № 2. – С. 9 – 10.

56. Шаломенцева Е. Г. Совершенствование процесса управления муниципальной собственностью в условиях реформы местного самоуправления в Российской Федерации: Автореферат дис. канд. экон. наук. М. – 2007. – С.7.

57. Шох, М. А. Экономико-правовые аспекты состава и учета муниципального имущества / М. А. Шох // Журнал Вестник Нижегородской академии МВД России. –2014. – №4.– С. 2 – 5.

58. Т.А. Чувашова Эффективное управление муниципальной собственностью // Региональная экономика и управление [Электронный научный журнал]. – <http://eee-region.ru>.

59. Отчет о результатах деятельности департамента муниципального имущества и земельных отношений за 2017 год.

## ПРИЛОЖЕНИЕ А

Таблица А.1 – Состав муниципальной собственности г. Красноярск

Направление использования	Характеристика имущества
Объекты производственного назначения	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Имущество, предназначенное для электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом, для освещения улиц;</li> <li>2. Автомобильные дороги местного значения в границах города, а также имущество, предназначенное для обслуживания таких автомобильных дорог;</li> <li>3. Пассажирский транспорт и другое имущество, предназначенное для транспортного обслуживания населения в границах города.</li> </ol>
Жилищный фонд	<p>жилищный фонд для обеспечения малоимущих граждан, проживающих в городе и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями в соответствии с жилищным законодательством, а также имущество, необходимое для содержания муниципального жилищного фонда.</p>
Выполнение государственных и муниципальных полномочий	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Имущество, предназначенное для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления, в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов РФ;</li> <li>2. Имущество, предназначенное для обеспечения деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, муниципальных служащих, работников муниципальных предприятий и учреждений в соответствии с нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования;</li> <li>3. Имущество, предназначенное для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;</li> <li>4. Имущество, предназначенное для хранения землеустроительной и градостроительной документации, архивные фонды;</li> <li>5. Иное имущество.</li> </ol>
Оказание услуг населению	
а) услуги здравоохранения	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Имущество, предназначенное для создания, развития и обеспечения охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов местного значения на территории города;</li> <li>2. Имущество, предназначенное для оказания на территории города скорой медицинской помощи, первичной медико-санитарной помощи в амбулаторно-поликлинических, стационарно-поликлинических и больничных учреждениях, медицинской помощи женщинам в период беременности, во время и после родов.</li> </ol>
б) услуги образования	<p>Имущество, предназначенное для обеспечения общедоступного и бесплатного дошкольного, начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования, а также предоставления дополнительного образования и организации отдыха детей в каникулярное время.</p>
в) услуги организаций культуры	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Имущество библиотек;</li> <li>2. Имущество, предназначенное для организации досуга и обеспечения жителей города услугами организаций культуры;</li> </ol>

## Окончание таблицы А.1

Направление использования	Характеристика имущества
	3. Объекты культурного наследия независимо от категории их историко-культурного значения в соответствии с законодательством РФ.
г) услуги организации защиты и охраны	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Имущество, предназначенное для предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций в границах города;</li> <li>2. Объекты, а также пожарное оборудование и снаряжение, предназначенное для обеспечения первичных мер по тушению пожаров;</li> <li>3. Имущество, предназначенное для организации защиты населения и территории городского округа от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;</li> <li>4. Имущество, предназначенное для обеспечения безопасности людей на водных объектах, охраны их жизни и здоровья;</li> <li>5. Имущество, предназначенное для организации охраны общественного порядка на территории города муниципальной полицией.</li> </ol>
д) физическая культура и спорт	Имущество, предназначенное для развития на территории города физической культуры и массового спорта.
е) организация предпринимательской деятельности	Имущество, предназначенное для содействия развитию малого и среднего предпринимательства на территории города, в том числе для формирования и развития инфраструктуры поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.
ж) прочие услуги	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Имущество, предназначенное для сбора и вывоза бытовых отходов и мусора, а также утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов;</li> <li>2. Имущество, включая земельные участки, предназначенные для организации ритуальных услуг и содержания мест захоронения на территории города.</li> </ol>
Земельные участки и объекты рекреации	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности города в соответствии с федеральными законами;</li> <li>2. Пруды, обводненные карьеры, расположенные на территории города;</li> <li>3. Имущество, предназначенное для организации благоустройства и озеленения территории города, в том числе для обустройства мест общего пользования и мест массового отдыха населения;</li> <li>4. Леса на территории города.</li> </ol>

## ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Таблица Б.1 – Система показателей оценки эффективности управления муниципальным имуществом

Показатель	Методика определения значения показателя	Нормативное значение показателя
1. Доля муниципальных унитарных предприятий, имеющих положительный финансовый результат деятельности, в общем количестве муниципальных унитарных предприятий ( $D_{\text{приб}}$ )	$D_{\text{приб}} = K_{\text{приб}} / K_{\text{общ}}$ где $K_{\text{приб}}$ — количество муниципальных унитарных предприятий, имеющих положительный финансовый результат деятельности; $K_{\text{общ}}$ — общее количество муниципальных предприятий.	$D_{\text{приб}} \geq D'_{\text{приб}}$ где $D_{\text{приб}}$ — значение показателя за отчетный период; $D'_{\text{приб}}$ — значение показателя за период, предшествующий отчетному.
2. Бюджетная эффективность муниципальных унитарных предприятий ( $\mathcal{E}_{\text{бюд}}$ )	$\mathcal{E}_{\text{бюд}} = O_{\text{приб}} / St_{\text{имуц}}$ где $O_{\text{приб}}$ — отчисления в бюджет части прибыли муниципальных унитарных предприятий; $St_{\text{имуц}}$ — балансовая стоимость имущества, переданного на праве хозяйственного ведения муниципальным унитарным предприятиям.	$\mathcal{E}_{\text{бюд}} \geq \mathcal{E}'_{\text{бюд}}$ $\mathcal{E}_{\text{бюд}}$ — значение показателя за отчетный период, $\mathcal{E}'_{\text{бюд}}$ — значение показателя за период, предшествующий отчетному. Бюджетная эффективность муниципальных предприятий за отчетный период должна быть выше или равна бюджетной эффективности за предшествующий период
3. Прирост дебиторской задолженности по договорам аренды муниципального имущества ( $Pr_{\text{деб}}$ )	$Pr_{\text{деб}} = (D_{\text{отч}} / D_{\text{пред}} - 1) * 100\%$ где $D_{\text{отч}}$ — объем дебиторской задолженности по договорам аренды муниципального имущества на отчетную дату; $D_{\text{пред}}$ — объем дебиторской задолженности по договорам аренды муниципального имущества на предыдущую отчетную дату	$Pr_{\text{деб}} < 0$ где $Pr_{\text{деб}}$ — значение показателя за отчетный период.
4. Доля доходов от платежей за аренду зданий (сооружений, помещений) казны в налоговых и неналоговых доходах бюджета МО ( $Dd_{\text{зд.ар.}}$ , %)	$Dd_{\text{зд.ар.}} = D_{\text{зд.ар.}} / D_{\text{нал.дох.}} * 100\%$ $Dd_{\text{зд.ар.}} = D_{\text{зд.ар.}} / D_{\text{ненал.дох.}} * 100\%$ $D_{\text{зд.ар.}}$ - доход от сдачи в аренду зданий (сооружений, помещений), находящихся в муниципальной казне	Не менее 0,5 %

Окончание таблицы Б.1

Показатель	Методика определения значения показателя	Нормативное значение показателя
	$D_{\text{нал.дох.}}$ - налоговые доходы бюджета муниципального образования $D_{\text{ненал.дох.}}$ - неналоговые доходы бюджета муниципального образования.	
5. Доля доходов от реализации муниципального имущества ( $D_{\text{д.ми}}$ ), %	$D_{\text{д.ми}} = D_{\text{релиз.имущ.}} / D_{\text{сб.б.}} * 100\%$ где $D_{\text{релиз.имущ.}}$ - доход от приватизации зданий находящихся в муниципальной казне (помещений); $D_{\text{ненал.дох.}}$ - неналоговые доходы	Не менее 0,5 %
6. Средняя доходность от приватизации зданий (сооружений, помещений) ( $D_{\text{ср.зд.пр}}$ ), р./м <sup>2</sup>	$D_{\text{ср.зд.пр.}} = D_{\text{зд.пр.}} / S_{\text{зд.пр}}$ где $D_{\text{зд.пр.}}$ — совокупный доход от приватизации зданий (сооружений, помещений) муниципальной казны; $S_{\text{зд.пр.}}$ — площадь приватизированных зданий (сооружений, помещений) муниципальной казны.	$D_{\text{ср.зд.пр.}} \geq D'_{\text{ср.зд.пр.}}$ где $D_{\text{ср.зд.пр.}}$ — значение показателя за отчетный период; $D'_{\text{ср.зд.пр.}}$ — значение показателя за период, предшествующий отчетному.
7. Средняя доходность от аренды зданий (сооружений, помещений) ( $D_{\text{ср.зд.ар}}$ ), р./м <sup>2</sup>	$D_{\text{ср.зд.ар}} = D_{\text{зд.ар}} / S_{\text{зд.ар}}$ где $D_{\text{зд.ар}}$ — совокупный доход от аренды зданий (сооружений, помещений), находящихся в муниципальной собственности; $S_{\text{зд.ар}}$ — среднегодовая площадь зданий (сооружений), находящихся в казне и предоставляемых в аренду муниципальной казне	$D_{\text{ср.зд.ар}} \geq D'_{\text{ср.зд.ар}}$ где $D_{\text{ср.зд.ар}}$ — значение показателя за отчетный период; $D'_{\text{ср.зд.ар}}$ — значение показателя за период, предшествующий отчетному

## ПРИЛОЖЕНИЕ В

Таблица В. 1 – Информация о составе и значениях целевых индикаторов подпрограмм и отдельных мероприятий муниципальной программы «Управление земельно-имущественными отношениями на территории г. Красноярска»

Подпрограмма	Показатели результативности	Ожидаемый результат реализации
<p>1. Управление муниципальным имуществом (МИ), необходимым для осуществления полномочий органов местного самоуправления (МСУ)</p>	<p>— удельный вес количества оформленных объектов от общего количества объектов, находящихся в оперативном управлении, на 2017 год - 98,80%, 2018 год - 99,00%, 2019 год - 100,00%;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• количество объектов недвижимости, закрепленных на праве оперативного управления за органами администрации города и муниципальными учреждениями в соответствии с текущими потребностями, на 2017 год - 1491 ед., 2018 год - 1497 ед., 2019 год - 1503 ед.</li> </ul>	<p>1) формирование структуры муниципальной собственности (МС);                  2) вовлечение в хозяйственный оборот ранее не учтенных и неиспользуемых объектов, находящихся в собственности города;                  3) повышение эффективности управления МС;</p>
<p>2. Управление имуществом, предназначенным для обеспечения жизнедеятельности муниципального образования</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• прирост количества объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих оформлению и передаче, к количеству объектов, переданных в пользование, на 2017 год - 2,05%, 2018 год - 0,60%, 2019 год - 0,60%;</li> <li>• удельный вес количества объектов, предназначенных для электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, на которые зарегистрировано право муниципальной собственности, к общему количеству таких объектов в информационных системах департамента муниципального имущества и земельных отношений на 2017 год - 92,50%, 2018 год - 93,00%, 2019 год - 93,50%;</li> <li>• количество объектов муниципального имущества, находящихся в пользовании и подлежащих контрольной проверке в отчетном периоде, на 2017 год - 60 ед., 2018 год - 60 ед., 2019 год - 60 ед.;</li> <li>• доходы в бюджет города от сдачи по договорам аренды объектов инженерной инфраструктуры на 2017 год - 149395,66 тыс. руб., 2018 год - 149395,66 тыс. руб., 2019 год - 149395,66 тыс. руб.</li> </ul>	<p>1) формирование структуры МС;                  2) вовлечение в хозяйственный оборот ранее не учтенных и неиспользуемых объектов инженерной инфраструктуры, находящихся в собственности города;                  3) повышение эффективности управления МС;                  4) мобилизация доходной базы за счет роста поступлений от использования МИ;</p>



## Продолжение таблицы В.1

<p>3. Управление имуществом, находящимся в хозяйственном ведении муниципальных предприятий</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• доходы от перечисления части прибыли муниципальных унитарных предприятий на 2017 год - 5746,88 тыс. руб., 2018 год - 2305,80 тыс. руб., 2019 год - 3117,87 тыс. руб.;</li> <li>• сохранение доли маршрутов электротранспорта в общем объеме городских пассажирских перевозок на 2017 год - 12,00%, 2018 год - 12,00%, 2019 год - 12,00%.</li> </ul>	<p>1) формирование структуры МС;                  2) вовлечение в хозяйственный оборот ранее не учтенных и неиспользуемых объектов, находящихся в хозяйственном ведении муниципальных предприятий;                  3) повышение эффективности управления МС;                  4) получение доходов от использования МИ;</p>
<p>4. Распоряжение МИ, не участвующим в обеспечении исполнения полномочий органов МСУ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• доходы от аренды муниципальных нежилых помещений на 2017 год - 186399,04 тыс. руб., 2018 год - 168781,21 тыс. руб., 2019 год - 168059,63 тыс. руб.;</li> <li>• удельный вес площади арендуемых нежилых помещений к общей площади нежилых помещений, находящихся в казне и предназначенных к сдаче в аренду, на 2017 год - 98,50%, 2018 год - 98,50%, 2019 год - 98,50%;</li> <li>• площади, переданные в аренду по результатам торгов по рыночной стоимости арендной платы, на 2017 год - 0,50 тыс. кв. м, 2018 год - 0,50 тыс. кв. м, 2019 год - 0,40 тыс. кв. м;</li> <li>• удельный вес объектов муниципального нежилого фонда, подлежащего контролю, из числа переданных объектов в аренду к общему количеству объектов муниципального нежилого фонда, переданного в аренду, на 2017 год - 93,00%, 2018 год - 95,00%, 2019 год - 97,00%;</li> <li>• доходы от приватизации муниципального имущества на 2017 год - 879506,20 тыс. руб., 2018 год - 357880,62 тыс. руб., 2019 год - 245058,31 тыс. руб.</li> </ul>	<p>поступление денежных средств в бюджет города;</p>
<p>5. Управление земельными ресурсами на территории города Красноярска</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• доля земель, внесенных в информационную базу данных, к площади муниципального образования на 2017 год - 78,00%, 2018 год - 88,00%, 2019 год - 98,00%;</li> <li>• количество сформированных земельных участков под объектами муниципальной собственности на 2017 год - 2843 ед., 2018 год - 2979 ед., 2019 год - 3129 ед.;</li> <li>• площадь земельных участков, на которые зарегистрировано право муниципальной собственности, на 2017 год - 8974,00 га, 2018 год - 9274,00 га, 2019 год - 9574,00 га;</li> <li>• доля земель, находящихся в муниципальной собственности, к площади муниципального образования на 2017 год - 23,65%, 2018 год - 24,44%, 2019 год - 25,23%;</li> </ul>	<p>1) регистрация права МС на земельные участки в целях эффективного управления МИ;                  2) увеличение поступления в бюджет города средств от продажи МИ; 3) реализация Федерального закона от 30.06.2006 N 93-ФЗ</p>

## Окончание таблицы В.1

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• площадь земельных участков, переданных из земель неразграниченной государственной собственности в частную, общую долевую, общую совместную собственность, на 2017 год - 7892,30 га, 2018 год - 8192,30 га, 2019 год - 8492,30 га;</li> <li>• доля земель, сформированных на торги, к площади муниципального образования на 2017 год - 0,07%, 2018 год - 0,05%, 2019 год - 1%;</li> <li>• доходы от аренды и продажи земельных участков на 2017 год - 1718630,95 тыс. руб., 2018 год - 2128296,69 тыс. руб., 2019 год - 2661589,54 тыс. руб.</li> </ul>	
ОМ 1 "Оценка недвижимости, оформление прав и регулирование отношений МСУ"	<ul style="list-style-type: none"> <li>• удельный вес количества объектов, на которые зарегистрировано право муниципальной собственности, к общему количеству объектов, внесенных в Реестр муниципального имущества, на 2017 год - 90,30%, 2018 год - 90,80%, 2019 год - 91,30%;</li> <li>• удельный вес количества объектов, на которые проведена оценка, к общему количеству объектов, находящихся в информационных системах департамента муниципального имущества и земельных отношений, на 2017 год - 89,00%, 2018 год - 89,50%, 2019 год - 90,00%.</li> </ul>	1) оформление документов, необходимых для государственного учета, подготовка и передача сведений об объектах капитального строительства для осуществления государственного учета; 2) изготовление уполномоченным органом кадастрового паспорта на объекты инженерной инфраструктуры, бесхозные объекты и объекты, принимаемые в муниципальную собственность; 3) подготовка заключений о техническом состоянии нежилых помещений
ОМ 2 "Обеспечение функций, возложенных на органы МСУ"	уровень исполнения расходов, направленных на обеспечение текущей деятельности, на 2017 год - 100%, 2018 год - 100%, 2019 год - 100%.	своевременная реализация мероприятий муниципальной программы в полном объеме
ОМ 3 "Обеспечение деятельности муниципальных учреждений"	уровень исполнения расходов, направленных на обеспечение текущей деятельности МКУ "Центр недвижимости", на 2017 год - 100%, 2018 год - 100%, 2019 год - 100%.	обеспечение исполнения расходных обязательств в рамках программы в полном объеме

Федеральное государственное автономное  
образовательное учреждение  
высшего образования  
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
Институт экономики, управления и природопользования  
Кафедра социально-экономического планирования

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой

Е.В. Зандер  
инициалы, фамилия

«28» 06 2019 г

**МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ**

Разработка подхода к повышению эффективности управления муниципальным  
имуществом

38.04.04 «Государственное и муниципальное управление»

38.04.04.01 «Управление общественным сектором»

Научный руководитель

05.07.18  
подпись, дата

канд. экон. наук, доцент  
должность, ученая степень

К.Ю. Лобков  
инициалы, фамилия

Выпускник

03.07.19  
подпись, дата

А.В. Астраханцева  
инициалы, фамилия

Рецензент

03.07.18  
подпись, дата

рук-ль департамента  
муниципального имущества  
и земельных отношений администрации  
г. Красноярска

Н.Н. Павлович

Красноярск 2019