

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.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

38.03.04 – «Государственное и муниципальное управление»
38.03.04.11 – «Региональное управление»

Повышение эффективности управления муниципальной собственностью

Руководитель _____ доцент, канд. экон. наук М. Б. Двинский
подпись, дата

Выпускник _____ В. А. Грешилова
подпись, дата

Красноярск 2019

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа по теме «Повышение эффективности управления муниципальной собственностью» содержит 64 страницы текстового документа, 4 таблицы, 5 иллюстраций, 29 использованных источников.

МУНИЦИПАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ, НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ, АНАЛИЗ, ПОСТУПЛЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, МУНИЦИПАЛЬНЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ И УЧРЕЖДЕНИЯ.

Цель работы – выявить механизмы повышения эффективности управления муниципальной собственностью.

Задачи:изучить понятие, состав и особенности формирования муниципальной собственности; рассмотреть способы и эффективность управления муниципальной собственностью;изучить нормативно-правовую базу, регулиующую вопросы в сфере управления муниципальной собственностью;проанализировать состав муниципального имущества города Красноярска и выявить основные проблемы;рассмотреть систему управления муниципальной собственностью города Красноярска и провести анализ поступления денежных средств в бюджет города;ввести дополнительные коэффициенты в методику расчета арендной платы;предложить меры по управлению убыточными муниципальными предприятиями.

В результате проделанной работы были разработаны инструменты, позволяющие решить выявленные проблемы. Предложенные инструменты могут быть использованы в практической деятельности органов местного самоуправления города Красноярска при планировании доходов от использования муниципального имущества, а также для повышения эффективности управления муниципальной собственностью.

ABSTRACT

The diploma is dedicated to improving the efficiency of municipal property management. The diploma project contains 64 pages of a text document, 4 tables, 5 illustrations, 29 used sources.

MUNICIPAL PROPERTY, REGULATORY REGULATION, ANALYSIS, CASH FLOWS, MUNICIPAL ENTERPRISES AND INSTITUTIONS.

The purpose of the work is to identify mechanisms for improving the efficiency of municipal property management.

Objectives: to study the concept, composition and features of the formation of municipal property; consider the ways and efficiency of municipal property management; to study the regulatory framework governing issues in the management of municipal property; analyze the composition of the municipal property of the city of Krasnoyarsk and identify the main problems; consider the system of municipal property management in the city of Krasnoyarsk and analyze the receipt of funds in the city budget; introduce additional factors in the method of calculating the rent; propose measures to manage unprofitable municipal enterprises.

As a result of the work done, tools were developed to solve the identified problems. The proposed tools can be used in the practical activities of local governments of the city of Krasnoyarsk when planning revenues from the use of municipal property, as well as to improve the efficiency of management of municipal property.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
1 Теоретические основы управления муниципальной собственностью	6
1.1 Понятие, состав и особенности формирования муниципальной собственности.....	6
1.2 Способы и эффективность управления муниципальной собственностью	12
1.3 Нормативно-правовое обеспечение процесса управления муниципальной собственностью	19
2 Анализ управления и распоряжения муниципальной собственностью	26
2.1 Анализ состава и структуры имущества муниципальной казны города Красноярска	26
2.2 Анализ эффективности работы муниципальных учреждений и предприятий.....	34
2.3 Система управления муниципальным имуществом города Красноярска и анализ основных показателей.....	38
3 Повышение эффективности управления муниципальной собственностью города Красноярска.....	48
3.1 Определение ключевых проблем в сфере управления муниципальной собственностью города Красноярска.....	48
3.2 Повышение эффективности управления муниципальной собственностью путем введения дополнительных коэффициентов в методику расчета арендной платы	51
3.3 Повышение эффективности управления убыточными объектами муниципальной собственности.....	56
Заключение	60

Список сокращений	62
Список использованных источников	63

ВВЕДЕНИЕ

Муниципальная собственность наряду с местными финансами составляет экономическую основу местного самоуправления. В настоящее время, несмотря на тотальную приватизацию, муниципалитеты остаются крупными собственниками имущества. Поэтому вопросы формирования муниципальной собственности, эффективного управления и распоряжения ею очень актуальны в современных экономических условиях.

Эффективное управление муниципальной собственностью – это, прежде всего, формирование доходной части городского бюджета и создание условий для реализации социально-экономической политики, направленной на развитие города и создание благоприятных условий для жизни населения.

Объектом исследования является муниципальная собственность города Красноярска.

Предметом исследования являются управленческие отношения, возникающие в процессе регулирования и использования муниципальной собственности города Красноярска.

Цель работы – выявить механизмы повышения эффективности управления муниципальной собственностью.

Для достижения данной цели выделены следующие задачи:

- изучить понятие, состав и особенности формирования муниципальной собственности;
- рассмотреть способы и эффективность управления муниципальной собственностью;
- изучить нормативно-правовую базу, регулиующую вопросы в сфере управления муниципальной собственностью;
- проанализировать состав муниципального имущества города Красноярска и выявить основные проблемы;

- рассмотреть систему управления муниципальной собственностью города Красноярск и провести анализ поступления денежных средств в бюджет города;
- ввести дополнительные коэффициенты в методику расчета арендной платы;
- предложить меры по управлению убыточными муниципальными предприятиями.

Практическое использование предложенных мер позволит обезопасить г. Красноярск, как собственника муниципальной собственности, от недобросовестных арендаторов, позволит повысить поступление денежных средств в бюджет от использования муниципального имущества, а также сократить убытки муниципальных предприятий.

1 Теоретические основы управления муниципальной собственностью

1.1 Понятие, состав и особенности формирования муниципальной собственности

Муниципальная собственность – это имущество, которое принадлежит на праве собственности сельским и городским поселениям, а также другим муниципальным образованиям[2].

В настоящее время муниципальная собственность является ресурсной основой выполнения функций местного самоуправления, служит для эффективного осуществления полномочий органами 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.

Начиная с 1 января 2006 года правовое регулирование состава муниципальной собственности в Российской Федерации осуществляется Федеральным законом № 131 [5].

Муниципальная собственность не является разновидностью государственной собственности.

В научной литературе различие между муниципальной собственностью и государственной собственностью приводится по следующим признакам:

1) по субъекту права. Субъектом права государственной собственности является народ Российской Федерации и органы государственной власти, а субъектом права муниципальной собственности – население муниципального образования и органы местного самоуправления, не входящие в систему органов государственной власти.

2) по объекту права. Объектом права государственной собственности может быть любое имущество, а объектом права муниципальной собственности – любое имущество, по составу соответствующее перечню, предусмотренному

федеральным законодательством, а по целевому назначению – перечню вопросов местного значения.

3) по основаниям приобретения и прекращения права собственности. Некоторые основания приобретения и прекращения права государственной собственности не являются основаниями приобретения и прекращения права муниципальной собственности

4) по содержанию. Права собственника муниципальной собственности могут быть ограничены. Например, это относится к праву распоряжения собственностью (право распоряжения государственными дотациями, входящими в местный бюджет, ограничено государственными органами).

Процесс разгосударствления и приватизации, начавшийся в 1991 году, привел к формированию новой структуры собственности в Российской Федерации, такой как частная собственность. В Гражданском законодательстве указываются следующие виды собственности:

- государственная собственность Российской Федерации и субъектов Российской Федерации;
- муниципальная собственность;
- частная собственность;
- другие виды собственности (например, собственность общественных организаций).

В настоящее время процесс приватизации осуществляется в отношении отдельных объектов или пакетов акций, закрепленных в ходе массовой приватизации из государственной в муниципальную собственность.

Муниципалитеты принимали и принимают самое непосредственное участие в приватизации. Органами местного самоуправления формируется пообъектный состав передаваемого на муниципальный уровень имущества, разрабатываются и согласовываются планы приватизации на год, списки которых публикуются на сайтах органов местного самоуправления.

Муниципальные образования принимают в муниципальную собственность имущество ликвидируемых государственных предприятий, объекты социально-культурного назначения государственных и приватизированных предприятий. В муниципальную собственность могут переходить предоставляемое в счет погашения долга имущество должников местного бюджета, отдельные объекты в порядке наследования или дарения от юридических и физических лиц, а также объекты, признанные в установленном порядке бесхозными. Кроме того, муниципалитет может купить имущество, при условии, что в местном бюджете на это предусмотрены средства и локальным нормативно-правовым актом определен орган местного самоуправления, уполномоченный совершать подобные сделки.

С самого начала проведения экономических реформ муниципалитеты обладали значительной свободой действий в отношении муниципальной собственности, несмотря на то, что до 1993 года испытывали со стороны государственных органов давление, направленное на создание конкурентной среды через механизм малой приватизации (торговля, общественное питание, бытовые услуги). Изначально степень интенсивности процессов, связанных с реформированием отношений собственности на местах, была обусловлена уровнем понимания необходимости реформ и политической волей представительных и исполнительных органов местного самоуправления. Именно поэтому сегодня различные муниципальные образования существенно отличаются друг от друга по уровню экономического развития.

Разумеется, успех или неуспех экономического развития, кроме качества реформирования отношений собственности, определяется и многими другими факторами, но именно создание местного частного сектора экономики является тем базисом, на котором строится муниципальная политика экономического развития. Без развитой частной собственности инструментарий привлечения инвестиций просто не к чему приложить.

Таким образом, роль муниципалитета в процессе реформирования отношений собственности невозможно переоценить. Не менее значима она и в

сегодняшней повседневной практике. В настоящее время на территории любого муниципального образования располагаются объекты и действуют хозяйствующие субъекты всех вышеназванных видов собственности. Влияние муниципалитета на состояние отношений субъектов и объектов разных видов собственности может проявляться, прежде всего, через местную политику землепользования, местную налоговую политику, а также посредством принимаемых правил благоустройства и санитарного содержания территорий.

Наименьшее влияние имеет местная власть на хозяйствующие субъекты, находящиеся в государственной собственности, особенно федерального уровня. Многие из таких субъектов, как например, воинские части или научные учреждения, освобождены от платы за землю и других налогов. Выпадающие доходы местного бюджета должны компенсироваться за счет средств федерального бюджета, но на практике этого не происходит.

Зато в отношении всех остальных хозяйствующих субъектов со стороны муниципалитета возможно, как применение вышеназванных мер, так и непосредственное участие в управлении собственностью. В частности, представители местных администраций по доверенности от государственных органов управляют пакетами государственных акций в акционерных обществах со смешанным капиталом, представляют интересы местного сообщества в советах директоров.

И, наконец, полным комплексом прав, обязанностей и ответственности наделены муниципалитеты по отношению к муниципальной собственности.

Состояние объектов муниципальной собственности и муниципальных хозяйствующих субъектов целиком зависит от деятельности органов местного самоуправления.

Статья 12 Конституции Российской Федерации определяет, что органы местного самоуправления не входят в систему органов государственной власти. Статья 130 пункт 1 Конституции гласит, что местное самоуправление обеспечивает владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью. Гражданский кодекс (статья 12) определяет в качестве

субъекта права муниципальной собственности муниципальные образования. Принадлежность муниципальной собственности муниципальным образованиям, представляющим собой публично-правовые образования, обуславливает публичный характер такой собственности.

Приобретение и осуществление имущественных и личных неимущественных прав и обязанностей от имени муниципальных образований возлагается исключительно на органы местного самоуправления. Для населения муниципальных образований, которое является субъектом права муниципальной собственности, такие полномочия ни Конституцией РФ, ни Гражданским кодексом РФ не предусмотрены.

Органы местного самоуправления могут передавать объекты муниципальной собственности во временное или постоянное пользование физическим и юридическим лицам на возмездной или безвозмездной основе, отчуждать. Если на территории муниципальных образований имеются не задействованные в местном хозяйственном обороте земель, то органы местного самоуправления могут сдавать их в аренду или продавать в целях пополнения доходной части бюджета.

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, в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, а также имущество, предназначенное для осуществления отдельных полномочий органов 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 и которые не отнесены к вопросам местного значения;

5) имущество, предназначенное для решения вопросов местного значения в соответствии с частями 3 и 4 статьи 14, частью 3 статьи 16 и частями 2 и 3 статьи 16.2 Федерального закона № 131-ФЗ, а также имущество, предназначенное для осуществления полномочий по решению вопросов местного значения в соответствии с частями 1 и 1.1 статьи 17 Федерального закона № 131-ФЗ.

Формирование муниципальной собственности осуществляется следующими способами:

1) путем приобретения имущества на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки, предусмотренной действующим законодательством РФ;

2) путем возникновения права муниципальной собственности на имущество при разграничении государственной собственности на федеральную собственность, государственную собственность субъектов РФ и муниципальную собственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ;

3) путем передачи объектов федеральной собственности в муниципальную собственность, в порядке, устанавливаемом федеральным законом;

4) путем передачи объектов государственной собственности субъекта РФ в муниципальную собственность, в порядке, установленном действующим законодательством;

5) путем получения имущества при разграничении муниципальной собственности между поселениями и районами;

6) путем получения муниципальной собственности при объединении, преобразовании или упразднении муниципальных образований;

7) путем возникновения права собственности на продукцию, плоды, доходы, полученные в результате использования муниципальной собственности;

8) иными способами, предусмотренными действующим законодательством.

Право муниципальной собственности прекращается:

- в случае гибели или уничтожения имущества;
- при отчуждении имущества другим лицам, в том числе при приватизации;
- при разграничении муниципальной собственности;
- в случае обращения взыскания на имущество по обязательствам муниципального образования в порядке, предусмотренном законодательством РФ или договором;
- по иным основаниям, предусмотренным законами РФ.

В пределах установленной компетенции органы местного самоуправления и должностные лица местного самоуправления принимают решения о составе муниципальной собственности, порядке ее приобретения и отчуждения, о ведении реестров муниципальной собственности, о хранении документов, подтверждающих право муниципальной собственности, о создании, реорганизации и ликвидации муниципальных унитарных предприятий, учреждений, об осуществлении контроля за эффективностью использования и сохранностью муниципальной собственности и т.п.

1.2 Способы и эффективность управления муниципальной собственностью

В настоящее время выделяют пять основных способов, с помощью которых можно управлять муниципальной собственностью и которые встречаются в жизни чаще всего. Такими способами управления являются:

- продажа объектов муниципальной собственности;
- передача в аренду;
- создание муниципальных предприятий и учреждений;
- внесение объекта собственности в качестве доли в уставной капитал акционерных обществ;
- развитие объекта собственности путем инвестирования [23].

Для каждого способа управления муниципальной собственностью необходимо рассмотреть все преимущества и недостатки, связанные с определенным способом.

Рассмотрение способов управления начнем с продажи муниципальной собственности. В результате продажи собственник (продавец) муниципального имущества полностью теряет право на имущество и происходит полный переход прав владения, распоряжения и использования к покупателю.

Преимуществами данного способа управления являются:

- быстрое получение денежных средств, которое иногда является единственным способом покрытия дефицита бюджета;
- при продаже имущества будущий собственник обязан будет платить налоги, то есть это возможность получать доход в будущем;
- происходит расширение рынка частных собственников.

Недостатками данного способа к управлению объектами муниципальной собственности являются:

- теряется возможность использования имущества в будущем, в следствии чего теряется возможность получения долгосрочных арендных платежей;
- снижение способности выполнения социальных функций. Частные предприниматели всегда преследуют своей целью – максимизацию прибыли, а это в свою очередь, вступает в противоречие с социальной деятельностью;
- большие временные затраты на поиск потенциального покупателя, готового приобрести объект собственности по рыночной цене;

- снижение степени участия в экономических процессах и влияния на них.

Следующим способом управления муниципальной собственностью является передача его в аренду. При передаче в аренду за органами местного самоуправления сохраняется права владения распоряжения над объектом собственности, но происходит передача права использования по назначению объекта собственности арендатору.

Преимущества данного вида использования заключаются в следующем:

- появление стабильного источника дохода в следствии долгосрочных арендных платежей. В отличие от предыдущего способа управления аренда представляет собой неиссякаемый источник дохода, что является актуальным в вопросе стратегического планирования;

- так как за органами местного самоуправления сохраняется право владения и распоряжения, то муниципалитет вправе распоряжаться судьбой объекта собственности. Договора аренды могут предусматривать целевое использование объектов собственности или вводить ограничения;

- возможность использования объектов собственности в будущем.

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

- упущенный доход от налоговых поступлений, которые мог бы платить собственник;

- отсутствие стимула у арендатора к инвестированию средств в развитие объекта собственности. Данный недостаток является одним из основных факторов, который ограничивает процесс развития муниципальной собственности, переданной в аренду;

- ограниченность владения инструментом арендной ставки по договору может привести к потере определенной части дохода в результате инфляции и т.п.

Создание муниципальных предприятий и учреждений. С целью предложения указанных законодательством услуг общественности осуществления иной хозяйственной деятельности органы местного самоуправления создают муниципальные учреждения и предприятия.

Помимо этого, в качестве собственника органы муниципалитета вправе получать в доход бюджета часть прибыли муниципальных предприятий и учреждений.

Имущество принадлежит учреждениям на праве оперативного управления. В связи с этим, собственник муниципального имущества вправе конфисковать избыточное, неиспользуемое либо используемое не по назначению имущество и распорядиться им по своему усмотрению. Организация не вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом и имуществом, которое было приобретено за счет средств, выделенных ему по смете. В этом случае, если собственнику учреждения дана возможность реализовывать приносящую прибыль деятельность, доходы, полученные от такой деятельности, и приобретенное за счет этих доходов имущество поступают в самостоятельное распоряжение учреждения и учитываются на отдельном балансе, но могут использоваться только на цели, которые предусмотрены уставом учреждения.

Суть управления муниципальными унитарными предприятиями заключается в осуществлении цикла управления для достижения наибольшей эффективности их функционирования.

С целью реализации управления, уполномоченный орган городского управления должен установить и утвердить с подчиненным предприятием перечень, структуру и объем информации о функционировании.

Перечень обязан включать достаточное количество информации с целью получения полной и достоверной картины о ситуации в организации, и в то же время быть коротким.

Один из рычагов воздействия на руководителя подвластного предприятия это процедура перераспределения прибыли от предприятия в пользу муниципального органа власти.

Работу любого муниципального предприятия или учреждения необходимо контролировать. Контроль должен включать в себя определенные объекты исследования. Так, например, контроль финансовой отчетности или факторный анализ учреждения или предприятия.

К преимуществам данного способа управления можно отнести:

- получение дохода от предприятий и учреждений в виде экономии бюджетных средств, которые могли бы быть потрачены на аналогичную покупку товаров или услуг на рынке по ценам рынка;

- развитие социально-экономических возможностей города.

Недостатками данного способа:

- невозможность получения дохода в краткосрочном периоде;
- предприятия и учреждения местной власти конкурируют с частным сектором, тем самым отбирая у них часть прибыли.

Следующим способом рассмотрено внесение доли в уставной капитал акционерного общества. В городе Красноярске органы местного самоуправления имеют доли в четырех акционерных обществах.

В этом способе органы местного самоуправления не конкурируют с частным сектором, а выступают соучредителями, то есть выступают в правлении наравне с частными лицами.

Преимуществами данного способа управления являются:

- получение дивидендов в долгосрочной перспективе;
- при таком способе управления эффективность использования муниципального имущества увеличивается;
- акции в дальнейшем можно перепродать выгоднее, чем они были приобретены;

Недостатки:

- отсутствие дивидендов в краткосрочной перспективе;
- имеется риск нарушения рыночного равновесия путем поддержания убыточных предприятий и учреждений.

Последним рассматриваемым способом является инвестирование, то есть развитие объекта собственности. В большинстве случаев объекты муниципальной собственности имеют большой износ, с которым объекты муниципальной собственности выставлялись на продажу. Новый собственник инвестирует денежные средства в развитие объекта муниципальной собственности, после чего выставляет его на продажу по цене выше той, по которой он приобрел ее у муниципалитета. Для сокращения подобных случаев органам муниципальной власти необходимо самим инвестировать средства в ремонт и развитие объектов собственности.

Преимущества:

- решение социально-экономических задач города;
- повышение базы налогообложения;
- после инвестирования произойдет повышение стоимости объекта, а значит повышение доходов от продажи.

Недостаток в этом способе один. Это то, что муниципалитеты не всегда располагают значительно большей единовременной суммой денежных средств для инвестирования ее в развитие объекта муниципальной собственности.

Далее перейдем к эффективности управления муниципальной собственностью.

Эффективность – это результативность функционирования системы и процесса управления как взаимодействия управляемой и управляющей систем, то есть интегрированный результат взаимодействия компонентов управления. Эффективность показывает отношение фактических показателей к запланированным. Результаты действия, соотнесенные с целью и затратами – это и есть содержание эффективности как управленческой категории.

Так как доходы от использования муниципального имущества и продажи материальных и нематериальных активов полностью поступают в местный бюджет, то эффективное управление муниципальным имуществом является одной из главных задач органов местного самоуправления.

Для того, чтобы управление и распоряжение муниципальным имуществом было эффективным необходимо подходить к этой задаче комплексно.

- законодательное закрепление критериев и показателей оценки эффективности и качества управления муниципальным имуществом;
- совершенствование системы учета и управления муниципальной собственностью;
- укрепление собственной финансовой базы муниципального образования, то есть того имущества, от которого поступает доход в бюджет города.

Главным условием для оценки результативности и качества управления является измеримость запланированных результатов, поставленных целей и задач. Так, эффективность деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов оценивают по следующим показателям:

- уровню и росту доходов населения;
- уровню экономического развития муниципального образования;
- количеству, качеству состояния, доступу населения к объектам физической культуры и спорта;
- качеству услуг, предоставляемых населению в сферах здравоохранения и образования;
- качеству услуг, состоянию имущества в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В настоящее время критерии качества управления муниципальным имуществом законодательно не закреплены [20].

1.3 Нормативно-правовое обеспечение процесса управления муниципальной собственностью

Понятие собственности, а также понятие права собственности закреплены в Гражданском кодексе Российской Федерации, поэтому все отношения, связанные с ними, регулируются Гражданским кодексом РФ, а также всеми федеральными законами, принятыми в соответствии с ГК РФ. Так как гражданское законодательство относится к ведению Российской Федерации, законодательного регулирования гражданских правоотношений органами государственной власти субъектов Российской Федерации не предусмотрено, за исключением прямо установленных федеральными законами случаев, связанных с реализацией правомочий собственника государственной собственности субъекта Российской Федерации.

В Конституции закреплен принцип разнообразия и равной защиты всех форм собственности. В части 2 статьи 212 Гражданского кодекса Российской Федерации установлены субъекты, в собственности которых может находиться имущество: граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования [2].

В Российской Федерации признаются и защищаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

Согласно Гражданскому кодексу РФ (статья 215 ГК РФ) к муниципальной собственности можно отнести собственность городских и сельских поселений, а также других муниципальных образований.

Для осуществления социальных функций, отнесенных к деятельности органов местного самоуправления, необходимы денежные средства, которые как раз можно получать в процессе эффективного управления и распоряжения муниципальной собственностью.

Это определяет не только состав имущественного комплекса муниципального образования, но и его целевое назначение.

Как уже говорилось, в Конституции признаются и защищаются все формы собственности в равной степени, также, как и в Гражданском кодексе Российской Федерации. Аналогичное положение закреплено и ГК РФ. Статьями 71–73 Конституции РФ определены предметы ведения, в том числе в области экономических отношений и регулирования вопросов собственности, Российской Федерации и субъектов РФ, а статьями 130 и 132 вопросы, решаемые посредством местного самоуправления [1].

Рассмотрим основные положения законодательства, связанные с регулированием отношений по поводу муниципальной собственности.

Особенность муниципальной собственности состоит в том, что для ее эффективного управления необходимо закрепленное правовое регулирование, которое в малейших деталях позволит максимально эффективно обеспечить интересы органов муниципалитета. Конституцией Российской Федерации установлены основы правового положения муниципальной собственности и владения, пользования, распоряжения ею.

Регулирование отношений, связанных с управлением и распоряжением муниципальной собственностью, как уже указывалось раньше, осуществляется в соответствии с Гражданским кодексом РФ и принимаемыми в соответствии с ним федеральными законами.

Вопросы муниципальной собственности регулируются также федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами. Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ установлено, что особенности возникновения, осуществления и прекращения права муниципальной собственности устанавливаются федеральным законом [5]. Специальный закон по данным вопросам не принят. При этом надо отметить, что соответствующие нормы могут быть включены и в Гражданский кодекс Российской Федерации.

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 отнесен целый ряд задач.

Стоит повторить, что субъекты Российской Федерации не имеют права регулировать гражданские правоотношения, в нашем случае не имеют права регулировать вопросы местного значения в плане муниципальной собственности.

Таким образом, правовую основу регулирования муниципальной собственности составляют федеральные правовые акты и муниципальные правовые акты, регулирующие вопросы формирования, владения, пользования, распоряжения, управления муниципальной собственностью.

В редких случаях, таких как разграничение имущества между муниципалитетами, а также перераспределение муниципального имущества между муниципалитетом и субъектом Российской Федерации решение 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.

Право собственности гарантирует собственнику самостоятельно и по своей воле управлять и распоряжаться своим имуществом. Собственником можно стать после сделки, совершенной в установленном порядке, и итогом которой станет подписание договора. Положения заключенного договора являются обязательными для сторон и определяют в ряде случаев не только судьбу вещи, но также правомочия 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» [6].

Муниципальные образования в соответствии со статьями 130, 132 Конституции РФ вправе самостоятельно владеть, пользоваться, распоряжаться муниципальной собственностью, а также управлять ею. В развитие конституционных норм и норм гражданского законодательства Федеральным законом № 131-ФЗ установлено, что муниципальная собственность признается и защищается государством наравне с иными формами собственности; владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью отнесено к вопросам местного значения всех типов муниципальных образований; подтверждено 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, отчуждать, совершать иные сделки, определять в договорах и соглашениях условия использования передаваемых в пользование объектов, в том числе условия использования земель, получать доходы в местный бюджет от использования и приватизации муниципального имущества, создавать муниципальные предприятия и учреждения, участвовать муниципальным имуществом в создании хозяйственных обществ, необходимых для осуществления полномочий по решению вопросов местного значения.

В Российской Федерации выделяют несколько типов муниципальных образований, поэтому законодательство для каждого из типов определяет вопросы местного значения.

Гражданское законодательство не только прямо регулирует ряд общественных отношений в сфере муниципальной собственности, но и определяет направления и пределы правового регулирования владения, пользования, распоряжения, управления муниципальной собственностью муниципальными правовыми актами. Таким образом, должна быть создана

система нормативно-правового регулирования, которая бы полностью регулировала все вопросы и ограничения, связанные с управлением и распоряжением муниципальной собственностью.

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 назначения на должность и освобождения от должности руководителей муниципальных организаций;
- порядок отчетов руководителей муниципальных организаций;
- порядок формирования, размещения, исполнения и контроля над исполнением муниципального заказа;
- порядок формирования, утверждения и исполнения местного бюджета, порядок контроля над 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, использованием, 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.

Названные 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.

Важно урегулировать муниципальными правовыми актами порядок страхования муниципального имущества, порядок предоставления льгот и преимуществ пользователям муниципальной собственностью с учетом необходимости исключения условий для недобросовестной конкуренции.

Муниципальные правовые акты должны устанавливать для органов местного самоуправления правила по заключению договоров от имени муниципального образования и основные условия, которые необходимо включать в договора при распоряжении объектами муниципальной собственности [19].

2 Анализ управления и распоряжения муниципальной собственностью

2.1 Анализ состава и структуры имущества муниципальной казны города Красноярска

В состав городской казны города Красноярска согласно «Положению о городской казне» входят средства бюджета города, доли в уставных капиталах акционерных обществ, нежилые здания, сооружения, помещения, муниципальный жилищный фонд, земельные участки, другие природные ресурсы, а также иное 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 [15].

Имущество городской казны учитывается в реестре муниципальной собственности с присвоением реестровых номеров и на бухгалтерском учете.

По итогам работы за 2018 год общее количество учтенных в реестре муниципальной собственности объектов снизилось на 17049 единиц по сравнению с 2017 годом. Показатели отражены в таблице 1.

Таблица 1 – Количество учтенных объектов в реестре муниципальной собственности

Наименование раздела реестра муниципальной собственности	Количество учтенных объектов		Увеличение/ уменьшение +/-
	на 01.01.2018 год	на 01.01.2019 год	
Здания, строения, нежилые помещения, ед.	3918	3685	-233
Объекты и сооружения инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, ед.	12229	12388	+159
Жилые помещения, ед.	68	68	0
Транспортные средства, ед.	2024	1931	-93

Окончание таблицы 1

Наименование раздела реестра муниципальной собственности	Количество учтенных объектов		Увеличение/ уменьшение +/-
	на 01.01.2018 год	на 01.01.2019 год	
Группа основных средств, относящихся к оборудованию, производственному и хозяйственному инвентарю, библиотечному фонду и прочие основные средства стоимостью свыше 100,0 тыс. рублей	31651	17118*	-14533*
Акции, иные ценные бумаги, доли города в уставных капиталах хозяйственных обществ, некоммерческих организаций	5	4	-1
ИТОГО:	70226	53177	-17049
* в соответствии с постановлением администрации г. Красноярска от 17.08.2018 № 524 в реестре муниципальной собственности ведется учет объектов стоимостью свыше 100,0 тыс. руб. Проводится актуализация данных реестра. При этом в 2017 году учитывались основные средства стоимостью свыше 40,00 тыс. руб.			

Согласно информации, приведенной в таблице 1 можно сделать вывод о том, что большую часть объектов муниципальной собственности г. Красноярска составляют объекты и сооружения инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, а также оборудование и хозяйственный инвентарь, в чьи цели не входит получение прибыли и доход от их деятельности в бюджет не поступает. Более того, данные объекты муниципальной собственности имеют большой процент износа, поэтому на их содержание также выделяется огромное количество средств из местного бюджета.

В течение 2018 года из федеральной собственности РФ, из государственной собственности Красноярского края, а также в результате безвозмездной передачи в муниципальную собственность принято:

- 11 земельных участков площадью 9,8 га.
- 4 здания, помещения общей площадью 2,6 тыс. м²;
- 0,2 тыс. м. инженерных сетей (тепловые сети);

- 150 объектов движимого имущества;
- 1 пакет проектно-сметной документации.

Из муниципальной собственности в федеральную собственность РФ и собственность Красноярского края осуществлена передача следующих объектов:

- 3 нежилые здания, помещения общей площадью 1,5 тыс. м²;
- 7 ед. движимого имущества;
- 5 земельных участков общей площадью 0,7 га.;
- 1 пакет проектно-сметной документации.

Эффективное управление объектами недвижимости, а именно: вовлечение их 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 зарегистрировано право муниципальной собственности:

- на 513 объектов жилищного фонда;
- 40 зданий, строений, нежилых помещений;
- 189 объектов инженерной инфраструктуры.[26]

Осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на 103 объекта, из них:

- в соответствии с Федеральным законом № 159-ФЗ – 55 объектов;
- в соответствии с Федеральным законом № 178-ФЗ – 48 объектов.

Поданы заявления на погашение записи об ипотеке на 134 объекта недвижимости, реализованных в рамках Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ.

По состоянию на 01.01.2019 в составе муниципальной собственности находились акции (доли) в уставном капитале четырех акционерных обществ.

Организации, акции которых входят в казну города Красноярска, и их основной вид деятельности представлены в таблице 2.

Таблица 2 – Перечень хозяйственных обществах, имеющих в уставном капитале долю муниципальной собственности

Наименование общества	Доля муниципальной собственности в уставном капитале			Основной вид деятельности
	%	шт.	тыс. руб.	
ООО «КрасКом»	11	-	1100,0	Управление жилищно-коммунальной инфраструктурой
ОАО «Асфальтобетонный завод»	49	3033	3,03	Выпуск асфальтобетонной смеси; дорожно-строительные работы
ОАО «Дары Сибири»	49,77	32570	32570,0	Внешняя, оптово-розничная торговля; проведение выставок, ярмарок; закуп, хранение, переработка плодово-овощной и прочей продукции
АО «Исторический квартал»	100	120378	120378,0	Управление недвижимым имуществом; капиталовложения в собственность; осуществление функций заказчика-застройщика при реализации инвестиционных проектов в сфере развития объектов капитального строительства

Общая стоимость акций, входящих в казну города составляет 154512, 97 тысяч рублей, что на 112513 тысяч рублей меньше, чем в 2017 году.

Это связано с тем, что согласно распоряжению администрации г. Красноярска от 29.06.2018 № 2781 АО «Автоспецбаза» по итогам 2017 года в бюджет города перечислены дивиденды в сумме 1000,00 тысяч рублей. В соответствии с постановлением Красноярского городского Совета депутатов от 13.11.2018 года 3 В-11П «О согласовании безвозмездной передачи акций акционерного общества «Автоспецбаза» из муниципальной собственности города Красноярска в государственную собственность Красноярского края» 112513 обыкновенных акций, составляющих 100 % уставного капитал АО «Автоспецбаза» зачислены на лицевой счет Красноярского края.

Казенное имущество, находящееся в собственности города Красноярска, может быть использовано в следующих сделках: отчуждение, аренда, залог, мена, передача его в доверительное управление, безвозмездное пользование, распоряжение им иными способами.

Продажа муниципального имущества осуществляется в рамках федерального законодательства:

– от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

– 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».

Всего в 2018 году в бюджет города от реализации объектов муниципального нежилого фонда поступило 438870,77 тыс. руб. в том числе:

– 147982,99 тыс. руб. – от продажи объектов муниципального нежилого фонда в рамках реализации Федерального закона от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ;

– 290887,78 тыс. руб. – от продажи объектов муниципального нежилого фонда в рамках реализации Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ.

Прогнозный план (программа) приватизации 2018 года с учетом дополнительно включенных (исключенных) объектов сформирован из 137 объектов муниципального нежилого фонда.

В течение отчетного периода назначено 214 аукциона по продаже 135 объектов прогнозного плана приватизации 2018 года (1 объект – наложен арест; 1 объект – судебные разбирательства), из них:

– 44 объекта площадью 13,59 тыс. м² реализовано (в том числе 12 объектов с одновременным отчуждением пяти земельных участков). Начальная

рыночная стоимость объектов (в соответствии с прогнозным планом приватизации) составляла 133537,40 тысяч рублей. По результатам торгов в бюджет города перечислено 125691,25 тысяч рублей;

– 91 объект не реализован (отсутствие заявок на участие в аукционах, представители участника не явились на аукцион, не оплаченный задаток).

Кроме того, в течение года реализовано 5 объектов муниципального нежилого фонда, включенных в прогнозный план приватизации 2017 года.

В результате реализации объектов муниципальной собственности в течение 2018 года в бюджет города поступили денежные средства в сумме 147 982,99 тысяч рублей.

Далее рассмотрим поступления денежных средств от продажи объектов муниципальной собственности субъектами малого и среднего предпринимательства в бюджет города. Имеющиеся данные приведены в таблице 3.

Таблица 3 – Информация о продаже объектов нежилого фонда в рамках реализации Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ в 2014-2018 гг.

Показатели	Период				
	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год
Количество договоров купли-продажи, шт.	103	81	35	15	34
Площадь проданных объектов, тыс. м ²	24,9	43,8	8,8	6,1	10,69
Цена выкупа, тыс. руб.	611185,9	552611,4	117174,2	92068,0	183565,1
Стоимость 1 м ² , тыс. руб.	24,56	12,62	20,08	15,07	17,17
Сумма поступления денежных средств в бюджет города, тыс. руб.	743517,2	594868,5	548814,3	454080,9	290887,8

Снижение количества выкупаемого арендуемого имущества обусловлено тем, что реализация Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ «Об

особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства» осуществляется с 2009 года, и основная масса арендаторов уже воспользовались преимущественным правом выкупа арендуемых помещений [8]. Однако, как мы видим, в 2018 году количество договоров увеличилось. Это можно связать с реализацией муниципальной программы «Создание условий для развития предпринимательства в городе Красноярске» на 2018 год и плановый период 2019-2020 годов, в которой с целью оказания имущественной поддержки департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города осуществляет предоставление муниципального имущества в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства [11].

По итогам 2018 года в бюджет города по договорам аренды муниципального нежилого фонда поступили денежные средства в сумме 285928,47 тысяч рублей, в том числе:

- 112216,03 тысяч рублей – поступления от сдачи в аренду муниципального имущества;
- 3918,96 тысяч рублей – поступления от сдачи в аренду муниципального имущества, переданного в оперативное управление муниципальным казённым учреждениям;
- 146062,86 тысяч рублей – по договорам аренды на совокупность имущества казны города;
- 23730,62 тысяч рублей – поступления по договорам аренды нежилых помещений, заключенных по результатам аукционов.

Стоит отметить, что наблюдается отрицательная динамика поступления денежных средств от сдачи в аренду муниципального имущества. в 2014 году значение данного показателя составило 610685,3 тысяч рублей, в 2015 году –

408976,7 тысяч рублей, в 2016 году – 350369,1 тысяч рублей, в 2017 году – 295428,8 тысяч рублей, в 2018 году – 285928,5 тысяч рублей.

Снижение поступлений денежных средств и количества договоров аренды обусловлено следующими причинами:

- реализация арендаторами преимущественного права на выкуп арендованного имущества на основании Федерального закона № 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»;

- 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 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» [4].

Передача имущества в аренду является одним из источников пополнения муниципального бюджета, действенным инструментом развития г. Красноярска и создания благоприятных условий для предпринимательства. Не являясь монополистом на рынке недвижимости, но обладая большим объемом объектов, передаваемых в аренду, муниципальное образование способно влиять на рынок: регулировать рост цен, задавать уровень стабильности договоров, снижать произвол частных арендодателей. Основными арендаторами муниципального недвижимого имущества являются представители малого и среднего бизнеса, у которых нет собственных площадей.

Безусловно, помимо получения от казенного имущества доходов, муниципалитет выделяет немалое количество денежных средств на управление объектами, которые входят в состав казны города. Денежные средства бюджета города расходуются, в том числе, на проведение инвентаризации объектов муниципальной собственности и на проведение оценки их стоимости.

2.2 Анализ эффективности работы муниципальных учреждений и предприятий

По состоянию на 01.01.2019 года в Реестре муниципальной собственности учитывалось 18 муниципальных предприятий, из них:

- 13 действующие;
- 2 в стадии реорганизации;
- 3 в стадии банкротства.

На балансе муниципальных предприятий числились основные средства, подлежащие реестровому учету, в количестве 2750 единиц на сумму 3716836,6 тысяч рублей. В разрезе отраслей муниципальные предприятия представлены на рисунке 1.

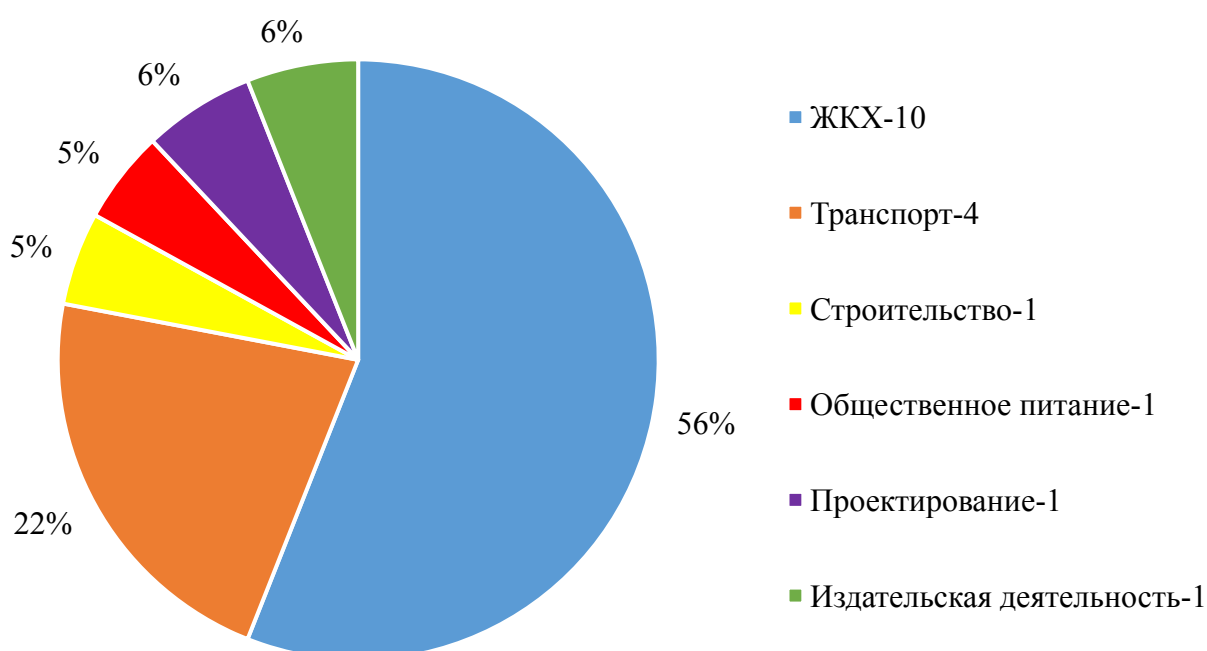


Рисунок 1 – Структура действующих муниципальных предприятий

В отношении Муниципального предприятия «Дирекция Спецжилфонда» и муниципального предприятия «Красноярскгорпроект», ранее признанными определениями Арбитражного суда Красноярского края несостоятельными (банкротами), в 2018 году процедура конкурсного производства продлена до апреля 2019 года. Определением Арбитражного суда Красноярского края МП «КПАТП-2» признано несостоятельным (банкротом). Открыто конкурсное производство, назначен конкурсный управляющий. В отчетном периоде, в соответствии с постановлением администрации города проводилась реорганизация муниципальных предприятий «Специализированное автотранспортное предприятие» и «Дорожное ремонтно-строительное предприятие Свердловского района».

Из общего количества предприятий:

1) 5 предприятий работали стабильно и эффективно, общая сумма прибыли этих предприятий составила 133900 тысяч рублей, а именно:

– 3 предприятия жилищно-коммунального хозяйства, прибыль которых составила 129000 тысяч рублей;

– 1 предприятие строительства, прибыль которого составила 1200 тысяч рублей;

– 1 предприятие издательской деятельности, прибыль которого составила 3700 тысяч рублей.

2) 13 предприятий работали в убыток, общая сумма убытков составляет 199869 тысяч рублей, а именно:

– 7 предприятий жилищно-коммунального хозяйства, убытки которых составили 133069 тысяч рублей;

– 4 предприятия городского транспорта, убытки которых составили 40300 тысяч рублей;

– 1 предприятие общественного питания, убыток которого составил 7500 тысяч рублей;

– 1 предприятие проектирования, убыток которого составил 19000 тысяч рублей.

Согласно приведенным выше данным, 13 предприятий из 18 предприятий являются убыточными, что составляет 72 % от общего количества муниципальных предприятий.

Что же касается муниципальных учреждений, то по состоянию на 01.01.2019 года в Реестре муниципальной собственности числится 30 органов администрации города с правом юридического лица и 447 муниципальных учреждений с правом юридического лица, в том числе:

- 328 бюджетных учреждения;
- 101 автономное учреждение;
- 18 казенных.

В разрезе отраслевой принадлежности учреждения представлены на рисунке 2.

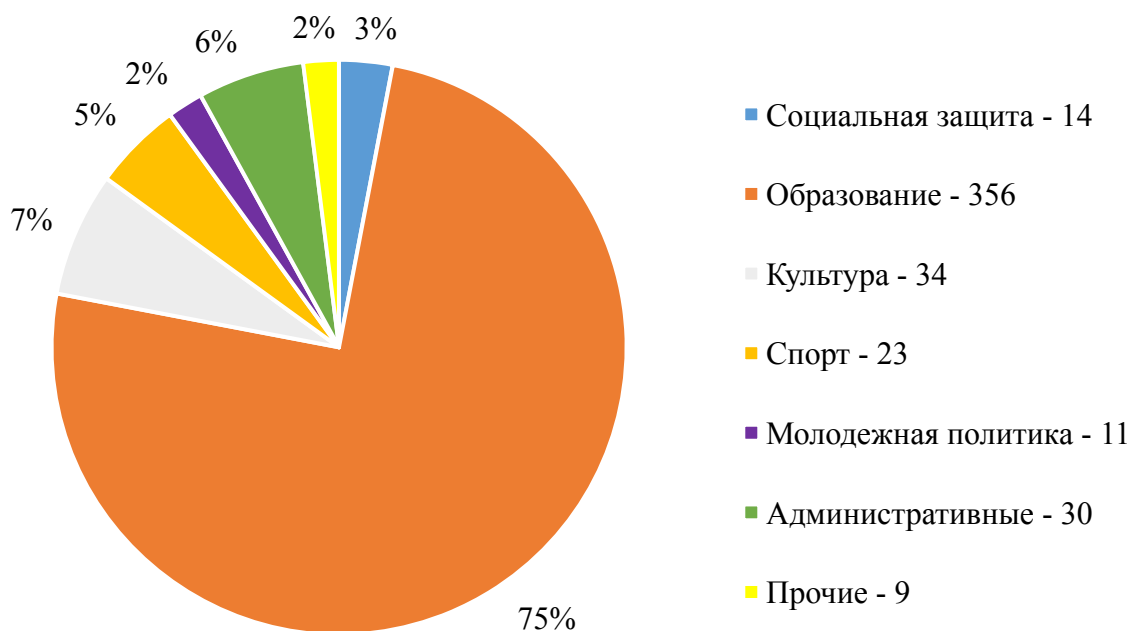


Рисунок 2 – Структура действующих муниципальных учреждений

На балансе муниципальных учреждений, учитываются основные средства, подлежащие реестровому учету, в количестве 20046 единиц на сумму 50911643,64 тыс. руб.

Как мы видим, наибольшую долю в структуре муниципальных учреждений занимают учреждения образования. Данные учреждения могут относиться, как к бюджетным, так и к автономным учреждениям.

В целом. стоит отметить, что муниципальные учреждения являются социально ориентированными, так как помимо учреждений образования включают в себя социальную защиту, культуру и спорт.

Административные учреждения необходимы для управленческой деятельности органов местного самоуправления.

В целях эффективного управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами города Красноярска, утверждена программа «Управление земельно-имущественными отношениями на территории города Красноярска» на 2019 год и плановый период 2020 - 2021 годов [12].

Задачами вышеназванной программы являются:

- мобилизация доходов в бюджет города за счет эффективности управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами;
- приватизация муниципального имущества, передача его в аренду на краткосрочный период до момента реализации в рамках Федерального закона от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» с целью эффективного управления;
- обеспечение проведения необходимых работ по оформлению права муниципальной собственности и дальнейшему эффективному распоряжению объектами за счет выявления бесхозного имущества, приобретения (ввода в эксплуатацию) новых объектов муниципального имущества;

– контроль за исполнением условий договоров в отношении муниципального имущества, переданного в аренду для рационального использования;

– проведение необходимых работ по оформлению права муниципальной собственности на объекты, находящиеся в хозяйственном ведении муниципальных предприятий и оперативном управлении учреждений;

– оформление документации для постановки на кадастровый учет земель муниципального образования, актуализация сведений земельного кадастра и повышение эффективности землепользования.

Эффективное использование муниципального имущества включает в себя обеспечение его сохранности, функционирования и использования всех объектов муниципальной собственности в интересах муниципального образования, в том числе извлечение дохода, в целях наиболее полного покрытия расходных обязательств и планов развития муниципального образования.

Одним из средств повышения эффективности использования муниципальной собственности является оптимизация ее структуры. Реализуя это направление, необходимо сокращать часть муниципального имущества, не используемого для выполнения закрепленных за органом местного самоуправления полномочий.

2.3 Система управления муниципальным имуществом города Красноярск и анализ основных показателей

В соответствии с действующим законодательством, город Красноярск самостоятельно осуществляет полномочия собственника в отношении принадлежащего ему имущества. От имени города Красноярск в рамках предоставленной им компетенции приобретают и осуществляют

имущественные права и обязанности Глава города, администрация города, Красноярский городской Совет депутатов.

Глава города определяет орган администрации города, который будет осуществлять управление и распоряжение городским имуществом и землями, а также наделяет полномочиями по управлению и распоряжению отдельными объектами городской собственности иные органы администрации города.

Полномочия по управлению и распоряжению земельно-имущественным комплексом города Красноярска возложены на департамент муниципального имущества и земельных отношений города, в основе деятельности которого лежит исполнение федерального законодательства и нормативных актов органов местного самоуправления.

Главными задачами департамента муниципального имущества и земельных отношений являются:

- обеспечение эффективного управления муниципальным имуществом, в том числе жилищным фондом, а также регулирование и контроль использования земель и лесов, расположенных на территории города;
- увеличение доходной части бюджета города за счет повышения эффективности использования муниципального имущества, лесов, земель, а также за счет приватизации муниципального имущества;
- обеспечение в пределах компетенции департамента муниципального имущества и земельных отношений реализации политики поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством;
- обеспечение законности, информационной открытости в деятельности департамента муниципального имущества и земельных отношений;
- обеспечение предотвращения, выявления и устранения коррупционных проявлений в деятельности департамента.

В структуру департамента муниципального имущества и земельных отношений входит муниципальное казенное учреждение «Центр недвижимости».

В ноябре 2009 года в соответствии с постановлением администрации города Красноярск было создано Муниципальное автономное учреждение города Красноярск «Центр недвижимости» [13].

В январе 2016 года тип бюджетного учреждения был изменен в результате прошедшей реорганизации. Название учреждения изменилось на Муниципальное казенное учреждение города Красноярск «Центр недвижимости» (МКУ города Красноярск «Центр недвижимости»)

К основным целям данного учреждения относятся:

- оказание муниципальных услуг, выполнение работ и (или) исполнение муниципальных функций в целях обеспечения реализации полномочий органов местного самоуправления города Красноярск в части выполнения работ и оказания услуг, необходимых для оформления прав муниципальной собственности, управления, распоряжения муниципальными жилыми помещениями и соблюдения социальной защиты населения при реализации жилищных прав;
- проведение работ для подготовки документов по присвоению адреса объектам недвижимости;
- организация мероприятий по охране зеленых насаждений от незаконных рубок и иных повреждений и проведение мероприятий, направленных на предупреждение лесных пожаров в границах муниципального образования;
- осуществление мероприятий по охране зеленого фонда;
- исчисление размера ущерба, причиненного лесным насаждениям или не отнесенным к лесным насаждениям деревьям, кустарникам и лианам вследствие нарушения лесного законодательства.

По состоянию на 01.01.2019 года в Реестре муниципальной собственности учитывалось:

- 251 договор аренды нежилого фонда, общей площадью 66,5 тыс. м²;
- 21 договор аренды нежилых помещений, временно свободных от уставной деятельности муниципальных казенных учреждений, площадью 2,6 тыс. м²
- 59 договоров аренды движимого имущества.

Динамика изменения количества договоров аренды муниципального имущества и арендуемых площадей, по которым поступали денежные средства в бюджет города, приведена на рисунке 3.

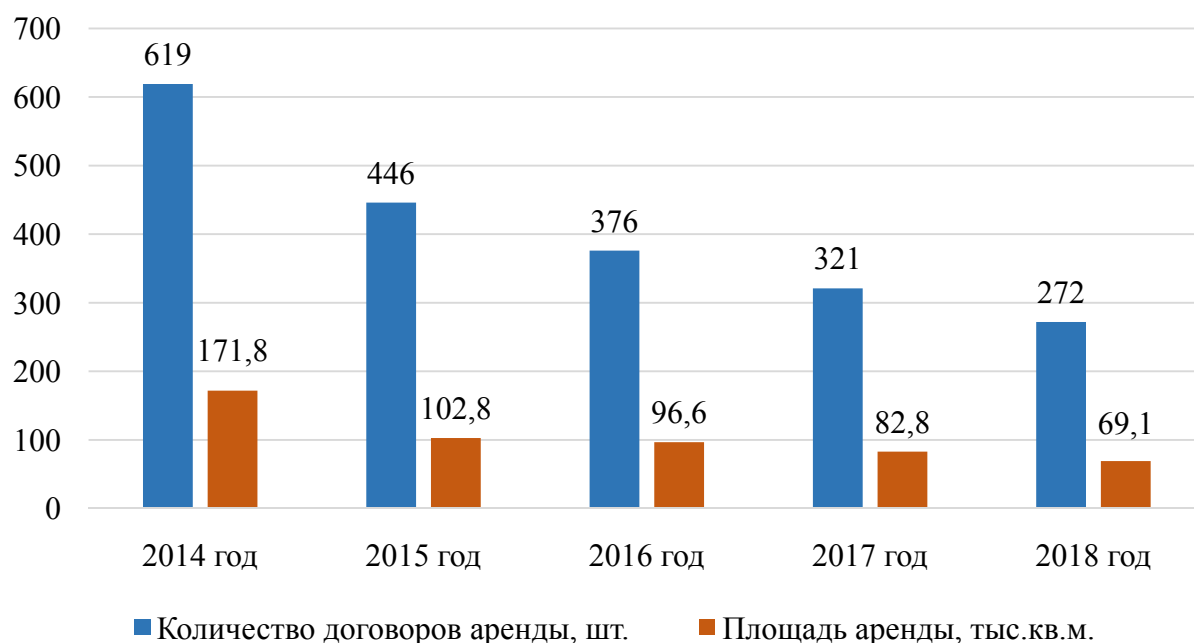


Рисунок 3 – Динамика изменения количества договоров аренды муниципального имущества и арендуемых площадей

Снижение количества договоров аренды относительно 2014 года происходит по следующим причинам:

- реализации арендаторами преимущественного права на выкуп арендованного имущества на основании Федерального закона от 22.07.2008 г. № 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 2018 год:

- заключен 51 договор аренды нежилых помещений и зданий;

- подготовлено 65 дополнительных соглашений к договорам аренды нежилых помещений, зданий;

- рассмотрено 557 заявлений муниципальных учреждений (предприятий) об согласовании передачи в аренду муниципального имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления (хозяйственного ведения), и дополнительных соглашений к ним;

- расторгнуто 273 договора аренды (субаренды) муниципального имущества.

Во исполнение требований Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» объявлено 39 аукционов на право заключения договоров аренды. По результатам заключено 19 договоров аренды площадью 10,5 тыс. м².

По итогам 2018 года в бюджет города по договорам аренды муниципального нежилого фонда поступили денежные средства в сумме 285928,47 тыс. руб., в том числе:

– 112216,03 тыс. руб. – поступления от сдачи в аренду муниципального имущества;

– 3918,96 тыс. руб. – поступления от сдачи в аренду муниципального имущества, переданного в оперативное управление муниципальным казённым учреждениям;

– 146062,86 тыс. руб. – по договорам аренды на совокупность имущества казны города;

– 23730,62 тыс. руб. – поступления по договорам аренды нежилых помещений, заключенных по результатам аукционов.

Динамика поступления денежных средств от сдачи в аренду муниципального имущества приведена на рисунке 4.



Рисунок 4 – Динамика поступления денежных средств от сдачи в аренду муниципального имущества

Снижение поступления денежных средств обусловлено теми же причинами:

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

- передача объектов муниципальной собственности в краевую собственность;
- приватизация арендуемых объектов.

Всего в 2018 году в бюджет города от реализации объектов муниципального нежилого фонда поступило 438870,77 тыс. руб. в том числе:

- 147982,99 тыс. руб. – от продажи объектов муниципального нежилого фонда в рамках реализации Федерального закона от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ;

- 290887,78 тыс. руб. - от продажи объектов муниципального нежилого фонда в рамках реализации Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ.

Динамика поступления денежных средств от продажи муниципального нежилого фонда в 2014 -2018 годах отражена на рисунке 5.



Рисунок 5 – Динамика поступления денежных средств от продажи муниципального нежилого фонда

Одним из результатов работы департамента является поступление денежных средств в бюджет города от управления и распоряжения муниципальным имуществом и землями города.

По итогам деятельности департамента муниципального имущества и земельных отношений за 2018 год поступление денежных средств в бюджет города составило 1881402,93 тыс. руб.

Сравнительный анализ поступления денежных средств представлен в таблице 4.

Таблица 4 - Анализ поступления денежных средств в бюджет города за 2014 - 2018 годы, тысяч рублей

Виды доходов	Период				
	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год
ВСЕГО:	3273231,75	2477398,24	2691797,24	2201967,26	1881402,93
Доходы от использования муниципального имущества	1702867,30	1342738,74	1419330,66	1289721,76	980529,33
Дивиденды по акциям муниципальной собственности	2,46	-2,46	0,00	0,00	1000,00
Арендная плата за объекты нежилого фонда	610685,30	408976,73	350369,10	295428,80	285928,47
Плата по соглашениям об установлении сервитутов	0,00	0,02	682,23	1033,15	1280,73
Перечисление части прибыли муниципальными предприятиями	5380,72	5992,13	855,71	5746,88	3076,70
Доходы от продажи материальных и нематериальных активов	1545716,30	115188,88	1272466,58	898819,70	889682,36
Продажа объектов	897101,17	738157,71	898720,44	659878,39	438870,77

муниципального нежилого фонда					
Продажа земельных участков	648615,16	377031,17	373746,14	238168,88	448352,81
Иные поступления (прочие неналоговые доходы, невыясненные поступления, денежные взыскания, неустойки (штрафы, пени), возмещение ущерба за нарушение лесного законодательства, оказание платных услуг)	24648,15	19470,62	31768,47	13425,80	11191,24

Согласно информации, приведенной в таблице 4, можно сделать следующие выводы:

- общие доходы с каждым годом сокращаются, так, например, по сравнению с 2014 годом в 2018 году сократились на 42,5 %, а именно на 1391838,82 тысячи рублей, а по сравнению с предыдущим 2017 годом сократились на 14,5 %, а именно на 320564,33 тысяч рублей;

- похожая динамика прослеживается так же, как и с доходами от использования муниципального имущества, так и с доходами от продажи материальных и нематериальных активов;

- доходы от использования муниципального имущества за 5 лет сократились на 42,4 %, а именно на 722337,97 тысяч рублей, а по сравнению с 2017 годом сократились на 24 %, а именно на 309192,43 тысячи рублей;

- доходы от продажи материальных и нематериальных активов сократились в 2018 году по сравнению с 2014 годом на 42,4 %, а именно на 656033,94 тысячи рублей, а по сравнению с 2017 годом сократились на 1 %, а именно на 9137,34 тысяч рублей;

- доходы от арендной платы за объекты нежилого фонда также сокращаются с каждым годом;

– доходы от продажи объектов муниципального нежилого фонда также сократились за последние годы;

– доходы от продажи земельных участков снижались до 2017 года, а в 2018 году увеличились по сравнению с 2017 годом на 47 %, а именно на 210183,93 тысяч рублей;

– в общем, прослеживается тенденция того, что и общие доходы, и доходы от использования муниципального имущества, и доходы от продажи материальных и нематериальных активов сократились к 2018 году по сравнению с 2014 годом на 42 %.

3 Повышение эффективности управления муниципальной собственностью города Красноярск

3.1 Определение ключевых проблем в сфере управления муниципальной собственностью города Красноярск

На сегодняшний день в казне города значится 1796 зданий, строений, нежилых помещений, на которые зарегистрировано прав собственности. В ведении департамента муниципального имущества и земельных отношений находится огромное количество, так называемых, объектов жизнеобеспечения: инженерные сети, насосные станции, котельные, подвальные помещения, узлы управления, мастерские, вентиляционные камеры и многого другое.

Есть также и объекты, представляющие фонд имущественной поддержки малого и среднего бизнеса: это перечень свободных нежилых помещений для сдачи в аренду.

Одной из проблем в управлении муниципальным имуществом является сокращение поступлений денежных средств за счет сдачи в аренду муниципального имущества. Необходимо решать эту проблему, так как поступления денежных средств за счет управления и распоряжения муниципальной собственностью поступают в бюджет города Красноярск.

Спрос на аренду небольшой, и он зависит от того, где находится объект. В городе повсеместно пустуют помещения на первых этажах новых торговых комплексов. Рынок перенасыщен, выбора достаточно. Кому-то, возможно, интереснее приобрести, либо арендовать имущество у частного лица, а не у муниципалитета.

Считается, что муниципальная аренда дешевле рыночной, но ее сложно получить. Теоретически так быть не должно. Но все зависит от вида деятельности. Допустим, для социально ориентированного бизнеса цена аренды символическая. Существует такое понятие, как преференция, когда можно заключить договор аренды без торгов, при условии, что деятельность соответствует критериям, установленным муниципальной программой

«Создание условий для развития предпринимательства в Красноярке», которая рассчитана на 2019 год и плановый период 2020-2021 годов. Это может быть деятельность медицинского профиля, образовательные организации, предприятия связи и другие социально-ориентированные структуры. Однако если на одно и то же помещение поступит несколько заявок, то департамент будет обязан провести торги.

На данный момент право на получение муниципальных преференций имеют субъекты малого и среднего предпринимательства, соответствующие следующим критериям:

– осуществляющие экономическую деятельность, соответствующую разделу «С» «Обрабатывающие производства» Общероссийского классификатора видов экономической деятельности;

– предоставляющие в соответствии с кодами 88 «Предоставление социальных услуг без обеспечения проживания» и (или) 96.09 «Предоставление прочих персональных услуг» Общероссийского классификатора видов экономической деятельности услуги:

- 1) посещение престарелых и инвалидов;
- 2) деятельность по уходу за престарелыми и пожилыми инвалидами;
- 3) дневной уход за детьми (детские ясли, сады), в том числе дневной уход за детьми с отклонениями в развитии;
- 4) предоставление социальной помощи детям и подросткам и руководство их воспитанием;
- 5) оказание помощи жертвам стихийных бедствий, беженцам, мигрантам и т.п., в том числе предоставление им места для временного проживания или жилья на длительный срок;
- 6) подготовка к определенному виду деятельности лиц с физическими или умственными недостатками, с ограниченным обучением;
- 7) предоставление услуг по социальной адаптации мигрантов;

8) консультирование по вопросам миграционного законодательства Российской Федерации.

Можно расширить перечень субъектов малого и среднего предпринимательства, которые смогут поучаствовать в данной программе.

При ответе на вопрос «Что выгоднее, продавать, или сдавать в аренду?» Все зависит от ситуации. Порой долгосрочная аренда выгоднее. Но только в том случае, если арендаторы исправно платят. Если нет, возможно, выгоднее продать.

Можно предположить, что дорожать будут объекты небольшой и средней площади, в пределах 100-150 м², расположенные в новостройках, либо в густонаселенных микрорайонах и вдоль магистралей. Снижение цены можно спрогнозировать на здания и помещения в промышленных зонах, на окраинах города, в зданиях старых годов постройки, которые требуют больших затрат, а также объекты с большой площадью.

Большим спросом пользуются объекты муниципального имущества в традиционном центреторговли и предпринимательства (в основном, это проспект Мира), однако, значительная часть помещений значится в статусе объектов культурного наследия.

Идея отдать исторические памятники индивидуальным предпринимателям или коммерческим фирмам для реконструкции и открытия в памятниках культуры общественных учреждений нашла поддержку в среде красноярского бизнес - сообщества. По условиям, изложенным в охранных обязательствах, новый собственник, обязан заботиться о содержании памятников культуры.

Город не может отремонтировать здания, представляющие историческую ценность. Средств на это в бюджете не предусмотрено. К тому же сама процедура довольно сложная. Для работы с объектами культурного наследия нельзя нанять рядовых строителей и отделочников. Нужны организации, которые имеют специальную лицензию.

Контролировать после продажи может как департамент муниципального имущества и земельных отношений, так и жители города, наблюдать за тем, что с ними происходит. В соответствие с нормами Федерального законодательства, собственник, получая право распоряжаться таким уникальным имуществом, берет на себя и ряд обязательств, финансовые расходы по всему, что связано с сохранением объекта.

Далее затронем тему износа имущества муниципалитета: порядка 93 % объектов построены до 1990 года, 7 % возведены с 1990 по 2015 годы. Часть имущества находится в аварийном состоянии. Такое имущество не пользуется спросом как при сдаче в аренду, так и при продаже.

Дело в том, что отсутствует стимул у арендатора к инвестированию средств в развитие объекта собственности. Данный недостаток является одним из основных факторов, сдерживающих процесс развития муниципальной собственности, переданной в аренду.

Можно ввести льготы (скидки) для тех, кто пожелает арендовать данный вид имущества. Например, первые года, пока арендатор будет восстанавливать объект, уменьшать арендную плату, как только объект будет восстановлен его силами, арендная плата станет такой же, как и в среднем на данный вид объекта недвижимости муниципалитета.

3.2 Повышение эффективности управления муниципальной собственностью путем введения дополнительных коэффициентов в методику расчета арендной платы

Финансовая и имущественная поддержка являются наиболее востребованными формами поддержки среди субъектов малого и среднего предпринимательства.

Поступления денежных средств в бюджет города в случае арендных платежей выгоднее, чем поступления денежных средств от продажи

имущества, но при условии, что аренда долгосрочная и арендатор исправно платит.

Существуют арендаторы, нарушившие условия договоров в части своевременного внесения арендной платы, тем самым муниципалитет вынужден обращаться в суд, что увеличивает расходы на судебные тяжбы.

Необходимо решать эту проблему комплексно, учитывая интересы двух сторон, то есть и арендатора, и органа местного самоуправления, предоставляющего имущество в аренду.

Существует определенная методика расчета арендной платы, установленная в городе Красноярске. Размер арендной платы состоит из различных компонентов, а именно базовой ставки арендной платы, площади объекта, предоставляемого в аренду и различных коэффициентов.

В настоящее время ежемесячный размер арендной платы определяется по формуле(1).

$$АП = С_а * S * К_в * К_то * К_и * К_т * К_функ * К_с, \quad (1)$$

где $С_а$ - базовая ставка арендной платы;

S - площадь, занимаемая объектом нежилого фонда;

$К_в$ - коэффициент, учитывающий вид объекта нежилого фонда;

$К_то$ - коэффициент, учитывающий техническое обустройство объекта нежилого фонда;

$К_и$ - коэффициент, учитывающий степень износа объекта нежилого фонда;

$К_т$ - коэффициент территориальности;

$К_функ$ - коэффициент функционального использования объекта нежилого фонда;

$К_с$ - коэффициент, учитывающий социально значимые виды деятельности арендатора.

Для стимулирования арендаторов к своевременному исполнению платежных обязательств можно предложить ввести понижающий коэффициент, стимулирующий досрочное внесение платежей за будущие периоды. Обозначим его, как коэффициент досрочных платежей (Кдп) и вставим в формулу (2).

$$АП = С_а * S * К_в * К_то * К_и * К_т * К_функ * К_с * К_дп, \quad (2)$$

где все коэффициенты сохранены и добавлен коэффициент досрочных платежей (Кдп).

Далее необходимо определить, какое значение принять для данного коэффициента и на кого будет распространяться данный коэффициент. Тогда для того, чтобы воспользоваться данным коэффициентом необходимо внести арендную плату за два последующих месяца, если это объекты муниципального имущества, за исключением объектов совокупности имущества казны, объектов инженерной инфраструктуры, используемых для оказания услуг по обеспечению водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и электроснабжения. К тому же, можно исключить крупных арендаторов и субъектов, по сути оставить это для малого бизнеса – эта категория обширна и с ними всегда трудно работать.

Если арендатор вносит плату за объекты инженерной инфраструктуры, используемые для оказания услуг по обеспечению водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и электроснабжения, то он должен внести ее за два квартала вперед. Далее рассчитаем, какое значение коэффициента можно взять. Например, коэффициент равный 0,8, то есть скидка 20 % за 6 месяцев – 2 квартала – 40 % год – очень много. Так как в эту категорию попадают очень крупные арендаторы, как например, тот же ООО КрасКом, а это значит, что аренда практически снизится на все имущество на 20 %.

Можно предложить 5 %, то есть коэффициент равный 0,95 – это больше отражает принцип взаимовыгодного сотрудничества, к тому же город занимает деньги около 8-9

% годовых для покрытия дефицита бюджета – получается это выгодно взять в «займы» через досрочную аренду под 5 %, и плательщик получает скидку 5 %.

В случае, если арендаторы решили воспользоваться при расчете арендной платы коэффициентом досрочных платежей, то при расторжении договора по инициативе арендатора, остаток по проплаченным арендным платежам не возвращается.

Таким образом, муниципалитет может обезопасить себя от недобросовестных арендаторов, а также сократить судебные издержки при условии, если бы арендатор не заплатил вообще и пришлось бы взыскивать долги за арендные платежи через суд.

Данная процедура похожа на уже внедренную схему платежей штрафов ГИБДД. Суть которой заключается в том, что при оплате штрафа в течении 20 дней, плательщик получает скидку в размере 50 %. Благодаря данной мере увеличилась собираемость денежных средств от оплаты штрафов.

Второй проблемой, в решении которого может помочь еще один коэффициент является износ муниципального имущества.

В большинстве случаев отсутствует стимул у арендатора к инвестированию средств в развитие объекта собственности. Данный недостаток является одним из основных факторов, сдерживающих процесс развития муниципальной собственности, переданной в аренду.

Согласно положению об аренде муниципального имущества города Красноярск, договор аренды объектов нежилого фонда, за исключением договора аренды объектов нежилого фонда, заключаемого на определенное количество дней, часов, должен содержать следующие условия:

- обязанность арендатора за счет собственных средств осуществлять текущий ремонт объекта нежилого фонда;
- обязанность арендатора, при условии получения предварительного согласия уполномоченного органа осуществлять за счет собственных средств капитальный ремонт объекта нежилого фонда, включая условие о том, что стоимость всех отдельных и неотделимых улучшений арендатору не

возмещается, а улучшения переходят в собственность арендодателя в порядке, предусмотренном законодательством [16].

Необходимо стимулировать желание арендаторов к проведению текущего и капитального ремонта муниципального имущества, так как у самого муниципалитета нет достаточных денежных средств для осуществления ремонта собственными силами.

Для этого стоит ввести два следующих коэффициента:

- коэффициент для текущего ремонта ($K_{тр}$);
- коэффициент капитального ремонта ($K_{кр}$).

Значения данных коэффициентов можно принять следующими: коэффициент текущего ремонта ($K_{тр}$) принять равным 0,90, а коэффициент капитального ремонта ($K_{кр}$) принять равным 0,95.

Затраты на текущий ремонт значительно ниже затрат на капитальный ремонт, поэтому логичнее большую «скидку» делать на текущий ремонт, так сумма потерь от введения коэффициента будет ниже, чем от коэффициента капитального ремонта.

Однако, при внедрении данных коэффициентов, а также во время их использования, могут быть риски того, что арендаторы начнут делать ремонт, однако не доведут его до конца.

В этом случае целесообразно вводить данные коэффициенты по факту после проведения ремонта. То есть предприниматели подают заявления о том, что собираются, провести текущий или капитальный ремонт. После чего делают ремонт, и только после завершения ремонта, в течении последующего периода длиною в календарный год, могут воспользоваться вышеназванными коэффициентами.

Таким образом, с одной стороны, органы местной власти смогут предоставлять, так называемую, систему скидок на арендные платежи, с другой стороны они смогут обезопасить себя, муниципальное имущество и смогут добиться уплаты арендных платежей без опозданий.

3.3 Повышение эффективности управления убыточными объектами муниципальной собственности

В составе муниципальной собственности города Красноярска находятся 18 муниципальных предприятий, 13 из которых являются убыточными, что составляет 72 % от общего количества муниципальных предприятий.

В таком случае необходимо определиться с оптимальной стратегией управления, с поиском возможностей, чтобы с одной стороны увеличивать количество прибыльных предприятий, а с другой стороны сокращать количество убыточных предприятий, не ухудшив существующую ситуацию.

С другой стороны, убыточные предприятия должны самостоятельно искать пути решения для случившейся ситуации. Им самим необходимо выходить из кризиса. Если органы муниципальной власти будут продолжать выделять денежные средства для поддержания предприятий, это ведет к росту издержек, а, следовательно, и к снижению качества услуг, которые предоставляются предприятиями, и к росту дефицита этих услуг.

Однако, специальное создание прибыльных, то есть полностью коммерческих, предприятий, при условии, что они не оказывают социально значимые услуги, не должно входить в задачи органов местных властей. Для данных целей существуют предприятия частного сектора.

Таким образом, для эффективного управления и распоряжения муниципальной собственностью одним из решений является приватизация муниципального имущества, являющегося убыточным.

Органы местного самоуправления могут максимизировать прибыль как в краткосрочном периоде, так и в долгосрочном периоде. Продажа имущества является одним из способов получения денежных средств в краткосрочном

периоде. С помощью продажи возможно быстро пополнить местную казну города Красноярска за счет единовременного поступления средств, так и за счет того, что с баланса муниципального имущества города уйдет нерентабельное или малорентабельное предприятие. Однако, после продажи теряется возможность получать доходы в долгосрочном периоде, так как теряется возможность сдавать муниципальное имущество в долгосрочную аренду.

Такая практика, как передача права по оказанию услуг муниципальных предприятий в частные руки имеет большую результативность с точки зрения социально-экономического развития территорий. Существуют такие сферы деятельности предприятий, которые работают эффективнее в частном секторе, нежели если бы они были муниципальными предприятиями. В муниципальной экономической системе сегодня немало таких сфер и направлений финансово-хозяйственной деятельности, которые являются нерентабельными в «традиционных» условиях, но обретают эффективность в частном секторе.

Таковыми сферами, например, за рубежом являются уборка мусора, освещение улиц, асфальтирование территорий, услуги ЖКХ и тому подобное.

Например, в Великобритании водохозяйственная компания «Severn-Trent» по контракту с Советом графства предоставляет населению и предприятиям услуги по водоснабжению, канализации и очистке воды. Деятельность компании контролируется по 29 показателям, включая предельные уровни тарифов на услуги. В основном капитале компании нет доли муниципалитетов и графства, тем не менее она находится под постоянным контролем со стороны местных властей. Успех ее деятельности определяется тем, что в случае нарушения условий контракта она будет лишена лицензии, а на ее место будет объявлен тендер и заключен договор с другим предприятием данного профиля.

Бывает, что, выполняя одни и те же работы в коммунальном секторе, частные предприниматели и коммерческие предприятия работают

эффективнее, чем предприятия органов местной власти. Происходит это из-за того, что частный сектор тратит меньше ресурсов.

В нашей стране рынок гражданско-правовых договоров публичного заказа между властными структурами и предприятиями только зарождается. В условиях планово-распорядительной экономики не было самой необходимости в размещении публичных заказов на основе конкуренции. В наше время предпосылки для подобного рода деятельности на территории отечественных муниципалитетов постепенно создаются. За последние несколько лет практически по всем направлениям муниципальной хозяйственной деятельности появился достаточно широкий спектр коммерческих предприятий, учреждений и организаций, способных намного эффективнее, чем муниципальные структуры, выполнять поставленные перед ними задачи.

В то же время, подходить к использованию данного механизма следует очень взвешенно. Вряд ли в современных условиях есть необходимость повсеместно приватизировать, например, муниципальные транспортные и коммунальные предприятия. Повышение цен на воду, электроэнергию, газ, проезд на городском транспорте способствовало резкому увеличению их доходов, ставших в наше сложное время одним из немногих стабильных источников пополнения муниципальной казны.

Первоочередной приватизации должны подлежать безнадежно убыточные элементы муниципальной хозяйственной системы, не связанные с выполнением сугубо общественных функций. При этом необходимо учитывать, что цель подобной приватизации заключается не в получении сиюминутной выгоды, а в создании базы для увеличения будущих доходов муниципальных образований.

Безусловно, для того чтобы приватизированные предприятия, оказавшись полностью вовлеченными в стихию рынка, не разорились в первые же месяцы своей самостоятельной деятельности, на начальном этапе им потребуется активная поддержка со стороны органов местного самоуправления. Но данная поддержка должна выражаться не в выделении из местных бюджетов дотаций

на покрытие убытков приватизированных предприятий, а, например, в предоставлении им на льготных условиях муниципальных заказов, в привлечении внимания к данным предприятиям других потенциальных заказчиков, в оказании им бесплатных консультационных услуг и т. п.

На первом этапе не нужно отдавать на приватизацию муниципальные предприятия жилищно-коммунального хозяйства и предприятия транспорта. Все четыре предприятия транспорта, действующие в Красноярске, являются убыточными, также носят социальный характер. Из десяти предприятий жилищно-коммунального хозяйства, семь предприятий являются убыточными.

Для начала, можно попробовать отдать на приватизацию предприятие общественного питания и предприятие проектирования. Эти предприятия носят не такой сильный социально-значимый характер.

Таким образом, просто закрывать (ликвидировать) муниципальные предприятия нельзя, иначе пострадают обычные люди, население города, но и оставлять предприятия с убытками и ничего не делать – не эффективно. Необходимо внедрять муниципально-частное партнерство, отдавать некоторую часть муниципальных предприятий на приватизацию, для повышения эффективности от работы данных предприятий

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам работы и анализу структуры муниципального имущества, принадлежащего на праве собственности городу Красноярску, можно сделать следующие выводы:

– большую часть объектов муниципальной собственности города Красноярска составляют объекты и сооружения инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, в чьи цели не входит получение прибыли и доход от ин деятельности не поступает. Кроме того, на содержание данных объектов выделяется большое количество денежных средств, так как эти объекты имеют большой процент износа;

– бюджетная эффективность организаций, доли в уставном капитале которых принадлежат городу Красноярску низкая. Общая стоимость акций, входящих в казну города составляет 154512, 97 тысяч рублей, в то время как доходы, получаемые в виде прибыли, приходящейся на доли в уставных капиталах данных организаций составляют 1000,00 тысяч рублей (по данным за 2018 год);

– из 18 муниципальных предприятий только 5 предприятий являются прибыльными, что составляет 28 %, остальные 13 предприятий являются убыточными;

– большой износ имущества муниципалитета, часть находится в аварийном состоянии.

Ключевой проблемой является сокращение денежных поступлений в бюджет города Красноярска за счет использования муниципального имущества, а также за счет продажи материальных и нематериальных активов. Это влечет за собой снижение доли неналоговых поступлений в бюджет города, а, следовательно, может приводить к дефициту бюджета города Красноярска.

Для решения данной проблемы в работе предложено ввести новые коэффициенты, которые могут быть использованы при расчете арендной платы.

Такие как коэффициент досрочных платежей (Кдп), коэффициент текущего ремонта (Ктр) и коэффициент капитального ремонта (Ккр).

Разработанная группа коэффициентов может быть использована в практической деятельности органов местного самоуправления города Красноярска при планировании доходов от использования муниципального имущества, а также просто для повышения эффективности управления муниципальной собственностью.

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

АО – акционерное общество;

ГИБДД – Государственная инспекция безопасности дорожного движения

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации;

ЖКХ – жилищно-коммунальное хозяйство;

Кдп – коэффициент досрочных платежей;

Ккр – коэффициент капитального ремонта;

КПАТП - 2 – Красноярское пассажирское автотранспортное предприятие

№ 2;

КрасКОМ – Красноярский жилищно-коммунальный комплекс

Ктр – коэффициент текущего ремонта;

МКУ – муниципальное казенное учреждение;

МП – муниципальное предприятие;

ОАО – открытое акционерное общество;

ООО – общество с ограниченной ответственностью;

РФ – Российская Федерация;

ФЗ – Федеральный закон;

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Российской Федерации
2. Федеральный закон от 30.11.1994 г. № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 25.10. 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»
4. Федеральный закон от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»
5. Федеральный закон от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»
6. Федеральный закон от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»
7. Федеральный закон от 02.03.2007 г. № 25-ФЗ «О муниципальной службе в Российской Федерации»
8. Федеральный закон 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»
9. Закон Красноярского края от 04.12.2008 г. № 7-2542 «О регулировании земельных отношений в красноярском крае»
10. Устав города Красноярска от 24.12.1997 г. № В-62
11. Постановление администрации города Красноярска от 13.11.2017 г. № 724 «Об утверждении муниципальной программы «Создание условий для развития предпринимательства в городе Красноярске» на 2018 год и плановый период 2019 - 2020 годов»
12. Постановление администрации города Красноярска от 14.11.2018 г. № 711 «Об утверждении муниципальной программы «Управление земельно-

имущественными отношениями на территории города Красноярска» на 2019 год и плановый период 2020-2021 годов»

13. Распоряжение администрации города Красноярска от 09.11.2009 г. №458 «О создании муниципального автономного учреждения г. Красноярска «Центр недвижимости»»

14. Распоряжение Администрации города Красноярска от 23.05.2013 г. № 110-р «Об утверждении положения о департаменте муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска»

15. Решение Красноярского городского Совета от 06.06.2000 г. № 24-273 «О городской казне»

16. Решение Красноярского городского Совета от 11.10.2012 г. № В-323 «Об аренде муниципального имущества города Красноярска и методиках определения размера арендной платы»

17. Граненко Е. В. О проблемах управления муниципальной собственностью // Новый юридический вестник. — 2019. — №3. — С. 9-11.

18. Ерошкин А. К. Понятие муниципальной собственности / А.К. Кузьмин // Молодой ученый. – 2016. - № 11. – С. 727-730.

19. Ерошкин А. К. Нормативно-правовая база управления муниципальной собственностью в РФ / А.К. Кузьмин // Молодой ученый. – 2016. - № 11. – С. 730-733.

20. Лушникова Т. Ю. Об оценке эффективности управления муниципальным имуществом / Т. Ю. Лушникова, А. М. Ахатова // Вестник Челябинского государственного университета. – 2015. № 1. Управление. № 10. – С. 22-30

21. Михайлов А. Г. Способы распоряжения муниципальной собственностью в городских округах: проблемы и направления совершенствования / А. Г. Михайлов // Вопросы управления. – 2018. – № 1. С. 19-24.

22. Соловьев М. М. Проблемы оценки эффективности управления муниципальным имуществом / М. М. Соловьев, Л. И. Кошкин // Вопросы экономики. - 2009. - №6. - С. 44-49.

23. Управление муниципальным имуществом: Учебное пособие для преподавателя. – М.: АНХ, 2007. – 944 с.

24. Фадеев, В.И. Муниципальное право: учеб. / В.И. Фадеев. — Москва:, 2015. — 336 с.

25. Хакимов В. В. Особенности системы управления муниципальной собственностью / В. В. Хакимов // Вестник Челябинского государственного университета. – 2017. – № 2. – С. 214-221.

26. Компьютерная справочная правовая система Консультант Плюс [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=home;rnd=0.6884979500827484>

27. Отчет о результатах деятельности департамента муниципального имущества и земельных отношений города Красноярск за 2018 год // Официальный сайт департамента

28. Официальный сайт администрации города Красноярск [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.admkrsk.ru/Pages/default.aspx>

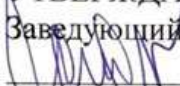
29. Официальный сайт департамента муниципального имущества и земельных отношений города Красноярск [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.dmizo-admkrsk.ru>

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

« 28 » 06 2019 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

38.03.04 – «Государственное и муниципальное управление»
38.03.04.11 – «Региональное управление»

Повышение эффективности управления муниципальной собственностью

Руководитель



05.07.2019
подпись, дата

доцент, канд. экон. наук

М. Б. Двинский

Выпускник



05.07.2019
подпись, дата

В. А. Грешилова

Красноярск 2019