

РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа по теме «Повышение эффективности управления муниципальным имуществом» содержит 74 страницы текстового документа, 5 иллюстраций, 21 таблицу, 37 использованных источника, 2 приложения.

МУНИЦИПАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ, ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ, МЕСТНЫЙ БЮДЖЕТ, АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС.

Целью выпускной квалификационной работы является разработка рекомендаций по повышению эффективности управления муниципальным имуществом на примере города Назарово Красноярского края. Для достижения указанной цели работы были поставлены и решены следующие задачи:

- рассмотрен термин и состав муниципального имущества;
- проанализированы особенности и проблемы управления муниципальным имуществом;
- исследованы процесс и проблемы управления муниципальным имуществом в городе Назарово Красноярского края;
- охарактеризована эффективность управления муниципальной собственностью;
- разработаны конкретные предложения и меры по развитию системы управления муниципальным имуществом города Назарово Красноярского края.

Объект исследования – система управления муниципальной собственностью.

Предметом данной работы являются пути повышения эффективности управления муниципальным имуществом города Назарово Красноярского края.

В результате проведения исследования определен состав объектов муниципальной собственности, выявлены основные проблемы в области управления муниципальной собственностью города Назарово: неполная система учета объектов муниципальной собственности; значительный удельный вес объектов муниципального имущества и земельных участков, не используемых в экономическом обороте; неэффективное распоряжение имуществом; рост дебиторской задолженности по арендной плате за объекты муниципальной собственности в связи с несвоевременной процедурой взыскания долгов

В итоге были предложены меры решения существующих проблем в сфере управления муниципальным имуществом города: совершенствование методики расчета арендной платы за использование объектов муниципальной собственности, введение критериев продажи объектов на аукционах, ужесточение процедуры взыскания долгов с арендаторов, а также представлен расчет возможных экономических эффектов.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	3
1 Теоретические основы управления муниципальным имуществом.....	6
1.1 Нормативно-правовое регулирование управления муниципальной собственностью.....	6
1.2 Формирование объектов муниципальной собственности.....	11
1.3 Механизмы и методы управления муниципальным имуществом.....	16
2 Анализ социально-экономического развития города Назарово Красноярского края и его земельно-имущественного комплекса.....	24
2.1 Характеристика социально-экономического развития города Назарово.....	24
2.2 Анализ управления муниципальным имуществом города.....	29
2.3 Проблемы управления имуществом муниципального образования.....	33
3 Направления повышения эффективности управления муниципальным имуществом.....	41
3.1 Исследование эффективности управления имуществом города.....	41
3.2 Мероприятия и предложения по совершенствованию процесса управления муниципальным имуществом.....	52
3.3 Оценка результативности предложенных мероприятий по повышению эффективности управления имуществом города Назарово Красноярского края.....	65
Заключение.....	71
Список использованных источников.....	75
Приложение А.....	80
Приложение Б.....	82

ВВЕДЕНИЕ

Право жителей муниципального образования на местное самоуправление, т.е. право, на муниципальном уровне, органов власти по своей воле и без вмешательства федеральных властных структур заниматься решением вопросов, существующих на территории муниципалитета. Муниципальное образование – признанный государственной властью субъект права, за которым закреплена способность приобретения и реализации, гражданских прав и обязанностей.

Но при осуществлении этих правомочий появляется немало трудностей. Самостоятельность местного самоуправления невозможна без финансово-экономической основы, которая включает в себя муниципальную собственность, а также управление данным имуществом. В соответствии с Конституцией Российской Федерации, а также законом об общих принципах организации местного самоуправления, муниципальное образование самостоятельно осуществляет все правомочия собственника в отношении, принадлежащего ему имущества.

Тема управления муниципальным имуществом на сегодняшний день является довольно актуальной.

Во-первых, данная форма собственности появилась не так давно на территории Российской Федерации. И данный процесс формирования производится по сей день.

Во-вторых, эффективность деятельности органов власти обусловлена жизнеспособной структурой местного самоуправления. Население ощущает результаты государственной политики, и оценивает её эффективность через удовлетворение своих потребностей и желаний. Главным образом на удовлетворение нужд и интересов местных жителей муниципальных образований служит муниципальное имущество.

Местное самоуправление является одним из главных причин, по которым население вовлекается в общественные процессы, которые определяют любое

государство с демократической формой правления. Поэтому, основным требованием к использованию муниципального имущества в данном подходе является наиболее сбалансированное сочетание принципов экономической эффективности и социальной ответственности органов местного самоуправления.

Таким образом, дальнейшее функционирование и развитие муниципального образования невозможно без продуманного и эффективного управления муниципальным имуществом. Особенно актуальной данная тема является на сегодняшний день, когда число объектов муниципальной собственности уменьшается. И в огромном количестве случаев картина в муниципалитетах зависит от того, насколько правильно осуществляется управление имеющимися объектами муниципального имущества.

Целью выпускной квалификационной работы является разработка рекомендаций по повышению эффективности управления муниципальным имуществом на примере города Назарово Красноярского края. Для достижения указанной цели работы были поставлены и решены следующие задачи:

- рассмотрен термин и состав муниципального имущества;
- проанализированы способы формирования муниципального имущества;
- рассмотрены механизмы и методы управления муниципальным имуществом;
- приведена характеристика социально-экономического развития города Назарово Красноярского края;
- проанализированы особенности и проблемы управления муниципальным имуществом;
- исследованы процесс и проблемы управления муниципальным имуществом в городе Назарово Красноярского края;
- охарактеризована эффективность управления муниципальной собственностью;

— разработаны конкретные предложения и меры по развитию системы управления муниципальным имуществом города Назарово Красноярского края.

Объект исследования – система управления муниципальной собственностью.

Предметом данной работы являются пути повышения эффективности управления муниципальным имуществом города Назарово Красноярского края.

1 Теоретические основы управления муниципальным имуществом

1.1 Нормативно-правовое регулирование управления муниципальной собственностью

Одной из составляющих качества власти является правовая регламентированность ее деятельности. Это связано с основными общепризнанными принципами организации власти, не допускающими произвольного приобретения и осуществления полномочий органами и должностными лицами публичной власти. В особенности важно регламентировать вопросы управления и распоряжения публичной собственностью, так как ее «общественный» характер требует согласования разнородных позиций и интересов по использованию имущества.

Муниципальная собственность, начавшая свое становление не так давно в муниципальных образованиях различного типа в Российской Федерации, еще не приобрела законченной формы, сам процесс ее формирования находится в непрерывном совершенствовании и корректировочной деятельности.

Муниципальное имущество, являясь формой публичной собственности, является финансовой основой для социальной защиты населения муниципального образования, она существует для удовлетворения определенных социальных потребностей местного населения и способствует улучшению жизни для отдельных, слабо защищенных слоев населения. А это самый главный критерий в пользу необходимости создания и расширения земельно-имущественного комплекса.

Перед тем, как обратиться к способам формирования муниципального имущества, необходимо ознакомиться с общепринятыми в юридической теории основания и способы приобретения права собственности.

Как и всякое правоотношение, правоотношения собственности возникают на основании определенных юридических фактов, которые обычно рассматриваются в качестве оснований возникновения права собственности.

Согласно ст. 128 Гражданского Кодекса Российской Федерации основаниям приобретения права собственности, однако она не содержит исчерпывающего перечня оснований и полной их классификации [2].

Основания приобретения права собственности классифицируются на общегражданские и специальные способы возникновения права собственности.

Со времен римского права все способы возникновения права собственности принято подразделять на первоначальные и производные. Как отмечает Л.В. Щенникова: «К первоначальным способам возникновения права собственности относили случаи, когда право собственности на имущество устанавливается впервые либо помимо воли прежнего собственника» [3]. К производным – случаи возникновения права собственности у приобретателя по воле предшествующего собственника и с согласия самого приобретателя. Смысл и практическое значение этой классификации выражались известным римским принципом: «Никто не может передать другому больше прав, чем имеет сам» [3].

По мнению Е.А. Суханова, различие первоначальных и производных способов приобретения права собственности делает возможным различие понятий «основания возникновения права собственности» и «способы приобретения права собственности» [4]. Таким образом, различие первоначальных и производных способов приобретения права собственности сводится, по его мнению, к отсутствию или наличию правопреемства, то есть преемства прав и обязанностей владельцев вещи. Также он отмечает, что многие способы возникновения права собственности могут применяться любыми субъектами гражданского права. Имеются, однако, и специальные способы возникновения этого права, которые используются лишь строго определенными субъектами. Так реквизиция, конфискация, национализация могут служить основанием возникновения только государственной собственности, а сбор налогов и пошлин – также и муниципальной собственности, ибо для всех других собственников они являются способами прекращения их права на соответствующее имущество [5].

Г. И. Черкасов в своей книге «Общая теория собственности» отмечает, что там, где нет отношений между людьми, не существует и собственности. Любое общество располагает некоторой совокупностью материальных благ, которые в рамках отдельного государства формируют его национальное богатство, которое используется для удовлетворения потребностей и интересов субъектов общества, путем его присвоения. Присвоение в своем историческом развитии проходит различные формы, приобретая наиболее развитую – форму собственности. Процесс этого формирования закрепляется в системе нормативно-правовых актов, которые на сегодняшний день рассматривают право собственности в триединстве владения, распоряжения и пользования. Желание присваивать и обладать, всегда было присуще человеку по своей природе. Поэтому вполне логично будет заявить, что с древнейших времен преступления против собственности составляли немалую часть всех преступных деяний, совершаемых людьми. Право собственности, являясь гражданско-правовой категорией, урегулировано в гражданском законодательстве. Оно составляет основную юридическую предпосылку и результат нормального имущественного оборота.

С учетом вышеизложенных точек зрения в определении категории «собственность», обратимся к анализу сущности понятия «муниципальная собственность».

В соответствии со ст. 8 Конституции Российской Федерации в Российской Федерации признается и защищается наряду с другими формами собственности муниципальная собственность. А также ст. 132 Конституции России установлено право органов местного самоуправления самостоятельно управлять муниципальной собственностью [1].

Согласно ст. 215 Гражданского Кодекса Российской Федерации: «имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью» [2].

Г. Н. Чеботарев определяет право муниципальной собственности в объективном смысле как институт отрасли муниципального права, охватывающий систему норм права, регулирующих отношения принадлежности имущества муниципальному образованию и отчужденности от этого имущества всех других лиц. Право муниципальной собственности, по его же мнению, в субъективном смысле обозначает «юридически обеспеченное господство муниципального образования над имуществом, которое выражается во владении, пользовании, распоряжении им и устранении всех иных лиц от вмешательства в такое господство» [3].

Главными признаками муниципальной собственности являются:

- 1) непосредственная связь данной собственности с ориентацией местного населения;
- 2) воплощение в ней особого объединения экономических отношений между человеком и властью;
- 3) отнесение ее к вариантам общественной собственности;
- 4) муниципальная собственность является немаловажным средством социальной защиты и поддержки населения территории муниципалитета.

Наличие муниципального земельно-имущественного комплекса – одно из необходимых условий для благоприятного социально-экономического климата в муниципальном образовании. Муниципальное имущество в совокупности с имуществом, находящимся в государственной собственности и переданным в управление органам местного самоуправления, составляет экономическую базу местного самоуправления. Вместе с тем в соответствии со ст. 61 Федерального закона от 06 октября 2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», отсутствие муниципальной собственности на территории муниципального образования не является основанием для упразднения или преобразования муниципального образования либо отказа в образовании нового муниципального образования [4].

В качестве субъектов муниципальной собственности выступают городские и сельские поселения, другие муниципальные образования, т.е. население, проживающее на территории данных поселений и образований, наделенное правом на местное самоуправление и осуществляющее функции публичной власти через систему избираемых ими органов местного самоуправления.

Круг объектов права муниципальной собственности законодательно ограничен. К муниципальной собственности не могут быть отнесены объекты, изъятые из оборота или ограниченные в обороте, например, боевое оружие.

Согласно Федеральному закону № 131-ФЗ, в перечень объектов муниципальной собственности входят:

- 1) средства местного бюджета;
- 2) муниципальные внебюджетные фонды;
- 3) имущество органов местного самоуправления;
- 4) муниципальные земли и другие природные;
- 5) муниципальные предприятия и организации;
- 6) муниципальные банки и другие финансово-кредитные организации;
- 7) муниципальные жилищный фонд и нежилые помещения;
- 8) муниципальные учреждения образования, здравоохранения, культуры и спорта.

Ст. 9 Конституции России выделяет в числе возможных объектов муниципальной собственности землю и природные ресурсы. Правовой режим муниципальных земель определяется Земельным Кодексом Российской Федерации. Правовой режим других природных ресурсов определяется Федеральными законами «О недрах», «Об охране окружающей природной среды», Лесным и Водным кодексами. В соответствии с этими законами органы местного самоуправления имеют право пользования природными ресурсами, а также право на часть платежей за природопользование [1].

Таким образом муниципальная собственность определена и закреплена различными нормативно-правовыми актами, а также является необходимой

составляющей для функционирования и развития любого муниципального образования.

1.2 Формирование объектов муниципальной собственности

На сегодняшний день в Российской Федерации номенклатуру объектов муниципальной собственности устанавливает статья 50 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», которая закрепила главное исходное правило – принцип целевого назначения имущества, то есть в муниципальной собственности может находиться имущество, необходимое для решения публичных задач, стоящих перед местным самоуправлением.

Направленность деятельности государства в отношении муниципальной собственности соответствует определенной Президентом и Правительством Российской Федерации стратегии в управлении имуществом, направленной на оптимизацию объема государственной и муниципальной собственности с тем, чтобы в конечном итоге у всех уровней публичной власти осталось только то имущество, которое необходимо для исполнения их властных полномочий.

Формирование муниципальной собственности муниципальных образований, сформированных на основе Федерального закона 131-ФЗ, связано с перераспределением и разграничением государственного и муниципального имущества. Этот процесс включает в себя два самостоятельных аспекта:

- 1) перераспределение имущества между РФ, субъектами РФ и муниципальными образованиями;
- 2) разграничение имущества прежних муниципальных образований между новыми муниципальными образованиями разных типов - муниципальными районами, городскими и сельскими поселениями, городскими округами.

Правовую базу разграничения образуют:

1) Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ;

2) Федеральный закон «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федеральных законов О внесении изменений и дополнений» в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 22 августа 2004 г. №122-ФЗ;

3) Постановление Правительства РФ от 13 июня 2006 г. № 374 «О перечнях документов, необходимых для принятия решения о передаче имущества из федеральной собственности в собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность, из собственности субъекта Российской Федерации в федеральную собственность или муниципальную собственность, из муниципальной собственности в федеральную собственность или собственность субъекта Российской Федерации», и другие нормативно-правовые акты. Указанные акты регулируют общий порядок передачи имущества.

В плане разграничения недвижимого имущества можно выделить два правовых режима:

1) обязательная передача имущества от одного органа публичной власти другому;

2) факультативная передача имущества от одного органа публичной власти другому.

Имущество, которое не предназначено для решения задач того или иного уровня публичной власти подлежит передаче другому уровню публичной власти, в компетенцию которого входит решение задач по профилю имущества, либо, если оно не входит в сферу интересов других публичных субъектов, реперофилированию или отчуждению.

Существуют другие случаи: одно и, то, же имущество по своему целевому назначению отвечает публичным задачам, стоящим и перед органами местного самоуправления, и перед органами государственной власти РФ, и перед органами государственной власти субъектов РФ. В таком случае передача имущества его нынешним владельцем другому публичному субъекту обязательна только в одном случае – если такое имущество уже используется органами или организациями этого другого публичного субъекта, причем только для осуществления определенных для него публичных задач. Причем следует обратить внимание, что по смыслу закона обязательность передачи включает как обязанность одной стороны передать имущество, не отвечающее ее публичным задачам, так и обязанность другой стороны принять имущество, если оно соответствует ее публичным функциям. В данном случае ни та, ни другая сторона не имеют выбора – они имеют право на волеизъявление, но содержание этого волеизъявления полностью продиктовано законом. Закон исходит из приоритета сохранения имущества в одной из публичных форм собственности перед приватизацией этого имущества. Более того, закон исходит даже из приоритета передачи имущества тому публичному субъекту, в компетенцию которого входит решение задач по профилю имущества, перед перепрофилированием имущества.

Таким образом, муниципальные единицы обладают правом передачи и в то же время не могут отказываться от передаваемого им федерального или регионального имущества в следующих двух случаях:

1) если такое имущество может находиться исключительно в собственности этого муниципального образования (не может находиться в собственности РФ или субъекта РФ и может находиться в собственности муниципального образования);

2) если имущество может находиться в федеральной или региональной собственности, но оно используется муниципальными органами или организациями на момент передачи.

Аналогично и Российская Федерация, и субъекты Российской Федерации имеют право требовать передачи, и в то же время не могут отказываться от передаваемого им муниципальными образованиями имущества. Вместе с тем, Федеральный закон от 29.12.2006 г. № 258-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием разграничения полномочий» дополнил статью 50 федерального закона № 131-ФЗ положением, согласно которому в собственности муниципальных образований также может находиться имущество, необходимое для решения вопросов, право решения которых, предоставлено федеральными законами, которые не относятся к вопросам местного значения. Федеральный закон от 18.10.2007 г. № 230-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием разграничения полномочий» установил также, что в муниципальной собственности может находиться имущество, предназначенное для осуществления отдельных полномочий органов местного самоуправления. Речь идет о передаче на основе соглашений, части полномочий, органов местного самоуправления поселений, органам местного самоуправления муниципальных районов [4].

Таким образом проблемы возникают и решаются в суде, причем на защиту своих интересов в судебном порядке муниципалитетам приходится расходовать финансовые, трудовые, временные ресурсы, в то время как для эффективного управления имуществом необходимы четкие и понятные правовые нормы, а не судебные решения. Но сейчас только судебным решением устраняется противоречивость и двусмысленность указанного законодательства.

Одним из самых значимых судебных решений в сфере формирования муниципальной собственности является Определение Конституционного Суда РФ от 2 ноября 2006 г. № 540 [4]. На его основе можно сделать вывод о том, что муниципальные образования, заинтересованные в приобретении имущества, могут не признавать перечень, содержащийся в ч. 2–4 ст. 50 Федерального

закона № 131-ФЗ, закрытым, то есть согласно данному судебному решению в муниципальной собственности может находиться любое имущество, предназначенное для решения вопросов местного значения, независимо от его упоминания в ч. 2–4 ст. 50 Федерального закона №131-ФЗ. Однако по этому закону (ч. 5 ст. 50) не предусмотренное ст. 50 имущество подлежит отчуждению либо репрофилированию в срок до 1 января 2009 г. Эта коллизия между Законом и судебным толкованием его норм не только усложняет работу муниципалитетов, но и, скорее всего, станет причиной того, что указанный срок будет нарушен. Соответственно возникает объективная необходимость, как в увеличении срока, так и в приведении положений Закона № 131-ФЗ в соответствие с конституционно-правовым смыслом, выявленным Конституционным Судом РФ.

Стоит отметить, что органы местного самоуправления ряда муниципальных образований считают, что нет необходимости устанавливать дополнительные виды имущества, которые могут находиться в муниципальной собственности, а важно эффективно использовать уже находящееся в муниципальной собственности имущество (Ребрихинский район Алтайского края, Светлогорский городской округ Калининградской области, Совет муниципальных образований Смоленской области и другие).

Очевидно, что муниципальная собственность должна служить интересам комплексного социально-экономического развития муниципального образования, получения налоговых доходов местного бюджета, роста экономического потенциала территории. В связи с этим полагаем, что перечень муниципального имущества, возможно, привести в большее соответствие с вопросами местного значения, основываясь при этом на принципе его эффективного использования [6]. Вместе с тем, в пределах установленного перечня муниципального имущества органы местного самоуправления вправе самостоятельно решать, какие объекты муниципальной собственности необходимы им для решения соответствующих вопросов местного значения.

Таким образом, важное значение, для формирования муниципальной собственности имеет процесс разграничения объектов собственности между уровнями публичной власти, а также между муниципальными образованиями.

На сегодняшний момент фундаментальными проблемами, возникающими в области формирования и управления муниципальным имуществом, являются как недостаточное правовое регулирование имущественных отношений в указанной сфере, так и неэффективное управление муниципальным имуществом. Органам местного самоуправления необходимо активно применять новые рыночные механизмы для эффективного использования муниципального имущества, привлекать частный бизнес для предоставления социально – бытовых услуг населению, используя в этих целях, в частности, концессионные соглашения. Непрерывные преобразования, вносимые в федеральное законодательство, не позволили муниципалитетам в соответствии с решаемыми ими вопросами местного значения своевременно провести инвентаризацию и составить перечни передаваемого в собственность Российской Федерации и субъектов Российской Федерации имущества. Процесс передачи имущества в собственность поселений и муниципальных районов значительно замедлило и затруднило несвоевременное и неполное законодательное регулирование порядка безвозмездного перераспределения имущества между муниципальными образованиями.

1.3 Механизмы и методы управления муниципальным имуществом

Под муниципальной собственностью принято понимать все имущество, находящееся в собственности муниципального образования. Согласно Бюджетному кодексу Российской Федерации в ст. 215 п. 8 имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью.

Главное значение имеет форма использования муниципальной собственности. Можно выделить три основные формы – имущество, находящееся в муниципальной казне, переданное в аренду и переданное на правах хозяйственного ведения, оперативного управления и безвозмездного пользования.

Следует предположить, что в ходе реформ, проводимых в последнее десятилетие, наибольшим преобразованиям подвергся институт собственности. При этом реформированию муниципальной собственности придавалось второстепенное, по сравнению с федеральной и региональной собственностью, значение. Со стороны федерального центра не обеспечен в достаточной степени правовой механизм ее воспроизводства и формирования. Несмотря на то, что в ходе правовой реформы понятие «муниципальная собственность» неоднократно уточнялось и конкретизировалось, целый ряд его жизненно важных для деятельности местного самоуправления институциональных понятий полностью не раскрыт. В первую очередь это касается конституционно определенной негосударственной природы муниципальной собственности. Не определены формы ее государственной поддержки на федеральном и региональном уровнях. Со стороны государства необходимо прямое целевое финансирование ее воспроизводства, установление льгот по налогообложению, определение минимально необходимых для жизнедеятельности местного самоуправления размеров собственности и ее оптимальной структуры [3].

Основной объем муниципального имущества представляют объекты жилищно-коммунального хозяйства, обычно убыточные, а также морально и физически изношенные. Многие из приносящих доход муниципальных имущественных объектов к настоящему времени приватизированы. Дотационность муниципального имущества определяет экономическую зависимость местных органов от региональных и федеральных уровней власти. Муниципальная собственность как материальная основа местного самоуправления должна формироваться для удовлетворения комплекса

интересов территориального сообщества в целом и всех его членов в отдельности.

Отношения собственности являются центральной проблемой в процессе формирования и развития системы управления городской недвижимостью, так как на территории современных городов расположены объекты, которые могут находиться как в государственной, так и в муниципальной собственности. Соответственно система управления становится строго иерархической: от имени Российской Федерации полномочия собственника в отношении федеральных объектов в пределах установленной законодательством компетенции осуществляет Правительство РФ, от имени субъекта Федерации управление государственным, в том числе недвижимым, имуществом осуществляют органы государственной власти субъектов Федерации в соответствии с разграничением предметов ведения и полномочий между органами государственной власти Российской Федерации и ее субъектов, от имени муниципального образования полномочия собственника осуществляют органы местного самоуправления, которые имеют право самостоятельно создавать органы по управлению муниципальной недвижимостью. В достаточно крупных муниципальных образованиях это может быть комитет муниципального имущества. В небольших городах и поселках управление и распоряжение недвижимым имуществом осуществляется с согласия главы местного самоуправления структурным подразделением, которое, как правило, имеет достаточно широкий круг полномочий, охватывающих экономику, управление имуществом, налоги и финансовую политику.

В процессе управления муниципальной собственностью органы местного самоуправления реализуют общие и конкретные функции управления, в том числе планирование и программирование, маркетинг, мониторинг, аудит, учет, контроль, оценку [4].

Управление и распоряжение собственностью муниципального образования осуществляют органы местного самоуправления. Федеральные законы «Об общих принципах организации местного самоуправления в

Российской Федерации» от 28 августа 1995 г. № 154-ФЗ и «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации» от 21 июля 1997 г. № 123-ФЗ определили права органов местного самоуправления в сфере управления собственностью и полномочия местного самоуправления в процессе приватизации муниципальной собственности.

Эффективное функционирование системы управления муниципальной собственностью возможно при наличии достоверной и полной информации о составе, структуре и состоянии отдельных ее объектов и их комплексов. С этой целью местные администрации создают необходимые информационные системы и устанавливают порядок учета муниципального имущества, по данным которого формируется и ведется реестр муниципальной собственности.

Реестр муниципальной собственности – это муниципальная информационная система, представляющая совокупность построенных на единых методологических и программно-технических принципах баз данных, содержащих перечни объектов учета и сведения о них [4].

Объектами учета, расположенными на территории муниципального образования и за его пределами, являются:

- 1) муниципальные унитарные предприятия, муниципальные учреждения с учетом стоимости муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления в установленном порядке;
- 2) объекты муниципального нежилого фонда;
- 3) объекты муниципального жилищного фонда;
- 4) находящиеся в муниципальной собственности акции хозяйственных товариществ и обществ.

Формы учета утверждаются соответствующим комитетом по управлению муниципальным имуществом. Учет основан на данных, во-первых, технической инвентаризации объектов и, во-вторых, бухгалтерской отчетности балансодержателей муниципального имущества.

Информатизация процессов управления муниципальной собственностью предполагает реализацию комплекса мер, направленных на обеспечение полного и своевременного использования достоверных знаний о состоянии системы управления и рынка, в числе главных участников которого выступает местная администрация. Основная цель информатизации – удовлетворение спроса на информационные продукты и услуги. Наличие информационной инфраструктуры является необходимым условием для работы любого рынка. Практически для всех субъектов рынка, работающих на нем профессионально, необходимой и важной является информация, во-первых, о существующих «правилах игры» на рынке и их изменениях и, во-вторых, о структуре спроса и предложения по конкретным объектам рынка [7].

Многие законодательные и нормативные правовые акты трактуют управление собственностью как процесс принятия решений о выборе формы использования объекта. Управление муниципальной собственностью – это совокупность эффективных действий собственника, направленных на сохранение основных качеств объекта собственности или их приращение; целенаправленное воздействие на объекты собственности и субъекты их использования в интересах муниципального образования, связанное с установлением правил, условий использования муниципальной собственности, достижением поставленных целей с учетом общественных ценностей.

Подобная формулировка предполагает разработку и реализацию программ управления собственностью муниципальных образований. Можно определить основные направления реализации таких программ:

- проведение анализа существующей системы управления муниципальной собственностью и основных результатов ее использования на территории муниципального образования;
- установление цели, задач, основных принципов и направлений развития системы управления муниципальной собственностью на территории муниципального образования;

— определение способов, методов и особенностей управления отдельными видами собственности муниципального образования;

— реализация прямых методов регулирования инвестиционной деятельности, к которым можно отнести бюджетное финансирование производственной и социальной сферы; разработку целевых муниципальных программ, механизмов инвестирования отдельных перспективных проектов; проведение инвестиционных конкурсов;

— реализация косвенных методов регулирования инвестиционной деятельности, в числе которых использование инвестиционных налоговых кредитов, долгосрочного кредитования, ипотеки, лизинга, содействие созданию финансово – промышленных групп, предоставление государственных гарантий;

— развитие фондового рынка корпоративных ценных бумаг;

— установление направлений движения собственности, в том числе осуществление приватизации, национализации, передачи собственности с одного уровня управления на другой;

— демонополизация и развитие конкурентной среды, включая прямое воздействие на монополистов, меры по формированию конкуренции и развитию рынка товаров и услуг.

Для управления муниципальной собственностью наиболее приемлемыми являются линейные и функциональные организационные структуры, в которых управляющее воздействие направлено сверху вниз. Управление муниципальной собственностью входит в хозяйственные полномочия главы муниципального образования. Он может возложить эти функции на одного из своих заместителей. Непосредственную работу в этой области могут осуществлять как специальные органы управления местной администрации так и ее внутренние структурные подразделения. Участие последних в осуществлении полномочий по управлению муниципальной собственностью будет носить функциональный характер и заключаться в основном в юридическом, организационно-техническом и хозяйственном обслуживании деятельности руководящих должностных лиц местной администрации в этой области.

Следует отметить, что в традиционной структуре аппарата местной администрации, включающей организационный, общий, юридический отделы и т. д., подразделения, занимающиеся вопросами муниципального имущества, как правило, не присутствуют.

Движимая и недвижимая составляющие имущества муниципального образования функционируют в тесной взаимосвязи. Часть имущества требует постоянных затрат из муниципального бюджета на ее воспроизводство – это здания, занятые учреждениями здравоохранения, образования и другие. Дотаций на эксплуатацию требуют в настоящее время и инженерные сооружения. В то же время имущество, сданное в аренду, приносит постоянный доход.

Для обеспечения административных методов управления муниципальной собственностью необходима качественная детерминированная информация. Управление муниципальной собственностью характеризуется наличием системы ориентиров и целей, выражающих общие интересы муниципалитета. При этом принцип централизации является одним из основных. В то же время управление муниципальной собственностью осуществляется в условиях рынка. Его конъюнктура является различной в зависимости от конкретных компонентов собственности. Органы местного самоуправления должны способствовать встраиванию рыночных отношений в сферу муниципальной собственности, приспособлявая рынок к своим экономическим и социальным интересам.

Существует две группы методов [8]:

1) организационно-правовые методы – это прямые командно-распорядительные воздействия субъектов управления на имущественные отношения в форме прямых административных указаний, установление правил, регулирующие процессы управления имуществом. К ним относятся: хозяйственное ведение, оперативное управление, доверительное управление, аренда имущества, концессия, лизинг имущества, безвозмездное пользование имущества, найм имущества.

2) организационно-экономические методы – это воздействие субъектов управления на экономические интересы участников имущественных отношений: планирование и прогнозирование использования имущества, маркетинг имущества, мониторинг и аудит эффективности использования имущества, оценка имущества, инвентаризация и учет имущества, контроль за использованием имущества.

Таким образом, муниципальное имущество имеет определенные критерии. Управление осуществляется местными органами власти в соответствии с различными нормативно-правовыми актами. При этом управление муниципальной собственностью должно осуществляться муниципалитетом на основе организационно-экономических методов либо организационно-правовых, что в свою очередь будет характеризовать эффективность деятельности местных органов власти.

2 Анализ социально-экономического развития города Назарово Красноярского края и его земельно-имущественного комплекса

2.1 Характеристика социально-экономического развития города Назарово

Город Назарово находится на западе Красноярского края, занимает по численности населения среди других городов края занимает только 8 место – менее 51 тыс. чел. В городе и в районе основными видами деятельности являются сельскохозяйственное производство, промышленное производство, а также сфера по предоставлению услуг. Основными предприятиями функционирующими в городе являются: ВСЗМК, ТИиК, Назаровская ГРЭС и другие. Главным источником доходов для населения является Назаровская ГРЭС, а также вспомогательная промышленность по добыче угля на территории района. В целом город сосредотачивает на своей территории ограниченное число видов производства, об этом свидетельствует привязанность населения к некоторым предприятиям промышленной направленности. Ниже в таблице 1 приведен список предприятий, функционирующих в настоящее время в г. Назарово.

Таблица 1 – Действующие предприятия в г. Назарово, 2016 г.

Наименование предприятия	Кол-во занятого населения, чел	Сфера деятельности
Назаровский машиностроительный завод	47	Изготовление запчастей для с/х техники, металлоконструкции различного направления
Назаровский хлеб	50-100	Производство хлеба и попутной мучной продукции около 200 видов
Назаровский завод Теплоизоляционных Изделий и Конструкций	594	Производство материалов для тепло- и звукоизоляции
Восточно-Сибирский завод металлоконструкций	908	Производство высоковольтных линий электропередач
Назаровская ГРЭС	973	Выработка электроэнергии, теплоэнергии

Таким образом на промышленных предприятиях города Назарово занято более 2,5 тыс. чел. Большое количество человек трудится на ГРЭС, что и является определяющим критерием зависимости функционирования города от существования предприятия по производству электроэнергии. Также наличие и функционирование на территории города других предприятий говорит о том, что промышленность в Назарово еще может развиваться и обеспечивать материалами и конструкциями как собственные нужды так и нужды соседних городов и районов.

Сфера услуг в г. Назарово представлена различными учреждениями: здравоохранения, дошкольного, школьного, профессионального образования, а также культурно-досуговыми и продовольственными, банковскими и учреждениями, оказывающими услуги муниципального характера. Сфера услуг наряду с главными промышленными предприятиями составляют градообразующую базу города и являются градообразующими и градообслуживающими отраслями. Данные, характеризующие развитость сферы услуг в г. Назарово представлены в таблице 2.

Таблица 2 – Характеристика сферы услуг г. Назарово, 2016 г.

Наименование учреждения	Кол-во, шт.	Численность занятых, чел.
Медпункты, отделения, больницы	22	1 786
Аптеки, пункты	10	111
Детские сады	22	232
Школы	11	993
Техникумы, колледжи	2	136
Музеи	1	18
Библиотека	6	67
Кинотеатры, КДЦ	3	260
Заведения общественного питания	12	235
Магазины и супермаркеты	59	930
Объекты дополнительного и спортивного образования	11	1 080
Муниципальные учреждения	19	1 991
Банки	11	890

Таким образом, можно говорить о том, что доля населения занятая в области сферы услуг составляет значительную часть от трудоспособного

населения города. По различным учреждениям наблюдается разное количество занятого населения. Больше всего занятых наблюдается в городе в учреждениях, предоставляющих муниципальные услуги населению. Если говорить об уровне безработицы в городе, то показатель находится в таком же диапазоне в сравнении со средним значением по Красноярскому краю. В связи закрытием некоторых промышленных предприятий, население вынуждено покидать город в поисках новой работы. Идет отток населения и вместе с этим можно наблюдать сокращение уровня безработицы, что отражено на рисунке 1.

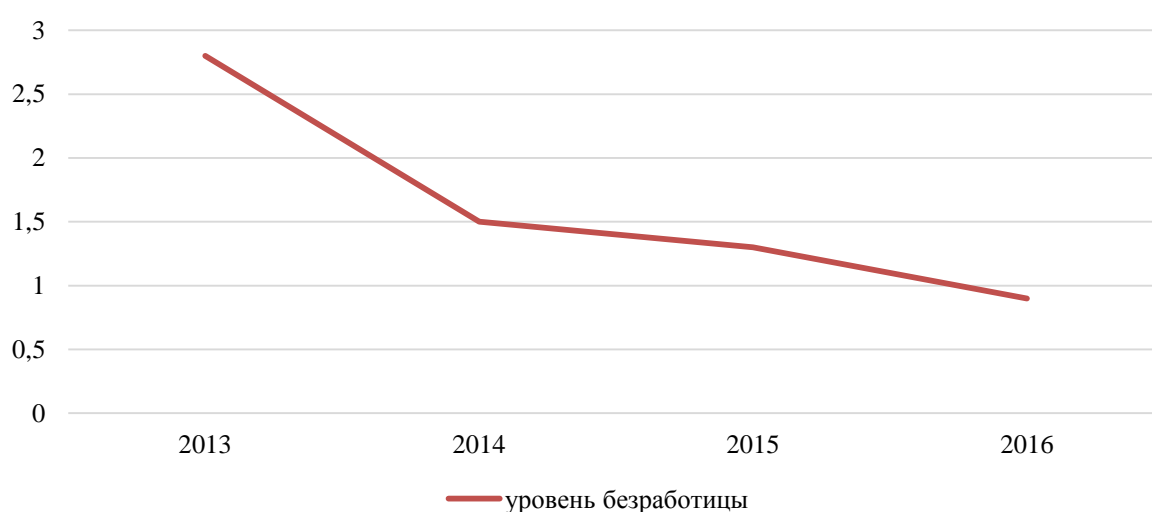


Рисунок 1 – Динамика безработицы в г. Назарово, 2013–2016 гг.

По представленным данным, можно видеть то, какими темпами происходило снижение уровня безработицы в г. Назарово в данный период. Численность зарегистрированной безработицы находится на довольно низком уровне и не превышает среднего показателя по Красноярскому краю 1,2 %. На 2016 г. уровень зарегистрированной безработицы в городе составил 0,9 % от численности экономически активного населения, зарегистрированного в центре занятости города. Таких благоприятных результатов удалось достичь благодаря активной деятельности центра занятости и содействию по трудоустройству граждан в различные учреждения. Наиболее востребованными профессиями в городе являются: врач, учитель, бухгалтер, фельдшер; из квалифицированных

рабочих: электрогазосварщик, повар, электромонтер охранно-пожарной сигнализации, тракторист, пекарь.

Таким образом, проведя анализ социально-экономического развития города Назарово, можно говорить о том, что ведущей отраслью в экономике города является производство теплоэнергии и большая часть трудоспособного населения заняты на данном виде производства. Помимо этого в городе и на территории района развито сельскохозяйственное производство. Немаловажной отраслью для города является и сфера услуг, которая представлена заведениями различного типа. В целом по статистическим показателям центра занятости в городе наблюдается невысокий уровень безработицы, что может характеризовать город, как благоприятный для трудоустройства населения и жизни.

Для определения того, насколько успешно в городе Назарово реализуется деятельность органов власти, направленная на развитие города и улучшения качества жизни населения, необходимо рассмотреть динамику социально-экономических показателей. Данные представлены в таблице 3, а также в приложении Б.

Таблица 3 – Динамика социально-экономических показателей г. Назарово, 2013–2016 гг.

Год	Среднемес. заработная плата, тыс. руб.	Среднесп. числ-ть занятых, чел.	Числ-ть населения, чел.	Миграц. прирост, чел.	Естеств. прирост, чел.	Объекты соц. инф-ры, шт.
2013	20 952,5	12 615,0	52 154,0	-157,0	-238,0	1 035,0
2014	23 728,3	12 369,0	51 759,0	-131,0	-191,0	1 079,0
2015	25 717,4	11 695,0	51 437,0	-152,0	-216,0	1 159,0
2016	27 801,0	11 533,0	51 069,0	-225,0	-192,0	1 158,0

По данным таблицы 3, видно, что город испытывает социально-экономические проблемы. Прежде всего, это сокращение численности населения в связи с отрицательным миграционным приростом и естественной

убылью населения. Данный процесс можно объяснить, как неблагоприятную экономическую ситуацию на рынке труда города, это видно по сокращению численности предприятий, которые ранее являлись для города важными но не приносили дохода самим предприятиям.

Также сокращению численности населения способствует миграция населения в поисках работы в соседние более большие города. В связи с отсутствием на территории города высших учебных заведений и недостаточным количеством учебных заведений средне специального образования поток молодого населения стремится в краевой центр для дальнейшего образования. В городе наблюдается сложная ситуация с наличием высококвалифицированных кадров и качественного оборудования в области медицины. Материально-техническая база во многих учреждениях устарела и давно не обновлялась с этим обстоятельством связаны многочисленные смерти новорожденных детей, а также смерти связанные в связи с несвоевременным выявлением онкологических, сердечно-сосудистых заболеваний среди населения. В совокупности эти причины прямо влияют на естественный прирост населения. В период с 2012–2015 гг. наблюдается отрицательный естественный прирост, что полностью подтверждает сложившуюся в городе ситуацию в сфере здравоохранения.

По показателям количества объектов социальной инфраструктуры можно наблюдать увеличение. В период с 2013–2016 гг. были введены в эксплуатацию несколько продовольственных магазинов, детский сад, спортивные площадки и плавательный бассейн. Данные показатели можно характеризовать как важное приобретение для жизни населения города. Строительство и введение нового детского сада сняло напряжение с нехваткой мест в детских садах города и полностью помогло ликвидировать очереди. Введение в эксплуатацию плавательного бассейна и спортивных площадок также имеет положительные стороны для жизни населения. У жителей города появилось еще больше возможностей для собственного развития и физической деятельности.

Таким образом в городском округе присутствуют негативные моменты в области социально-экономического развития, которые необходимо устранять с помощью мер и средств местного бюджета.

2.2 Анализ управления муниципальным имуществом города

В соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативно правовыми актами г. Назарово в реестр муниципальной собственности входят следующие объекты: автотранспорт, земельные участки, ценные бумаги, объекты движимого имущества с балансовой стоимостью свыше 1000 рублей, объекты недвижимости [6].

В состав объектов, находящихся в муниципальной собственности города Назарово находятся: детские сады, школы, объекты культурного и развлекательного характера, оборудование и инвентарь, необходимый для жилищно-коммунального, транспортного обеспечения, а также земельные участки.

Таблица 4 – Объекты муниципальной собственности г. Назарово, включенные в реестр учета, 2016 г.

Наименование объекта	Кол-во, ед.
Детский сад	14
Склад	16
Школа	11
Спортивные объекты (плоскостные сооружения, трибуны, площадки, бассейн, лыжная база)	22
Объекты ЖКХ (водо-, тепло, электроснабжение, линии передач)	46
Гараж	6
Культурно-развлекательные учреждения (библиотеки, КДЦ, музеи)	15
Жилые и нежилые помещения	73
Земельные участки	298

В список объектов, находящихся в муниципальной собственности города Назарово, входит множество объектов различного функционального

назначения. Таких объектов насчитывается около 350 единиц, но это далеко не полный перечень, так как часть муниципальной собственности не включена в реестр и ведется доработка.

В реестре муниципальной собственности города Назарово учтены около 25 объектов образовательного назначения, более 35 объектов спортивного и культурно-развлекательного назначения, более 70 помещений, около 46 объектов ЖКХ различного назначения и около 300 земельных участков, которые могут использоваться населением под индивидуальное жилищное строительство.

Если говорить о вкладе дохода от муниципальной собственности в бюджет города, то доходы полученные от муниципальной собственности невысоки и составляют не более 2 %. Это небольшой доход, так как данные по доходу, приносимому от использования объектов муниципальной собственности за период с 2013–2016 гг. представлены на рисунке 2.

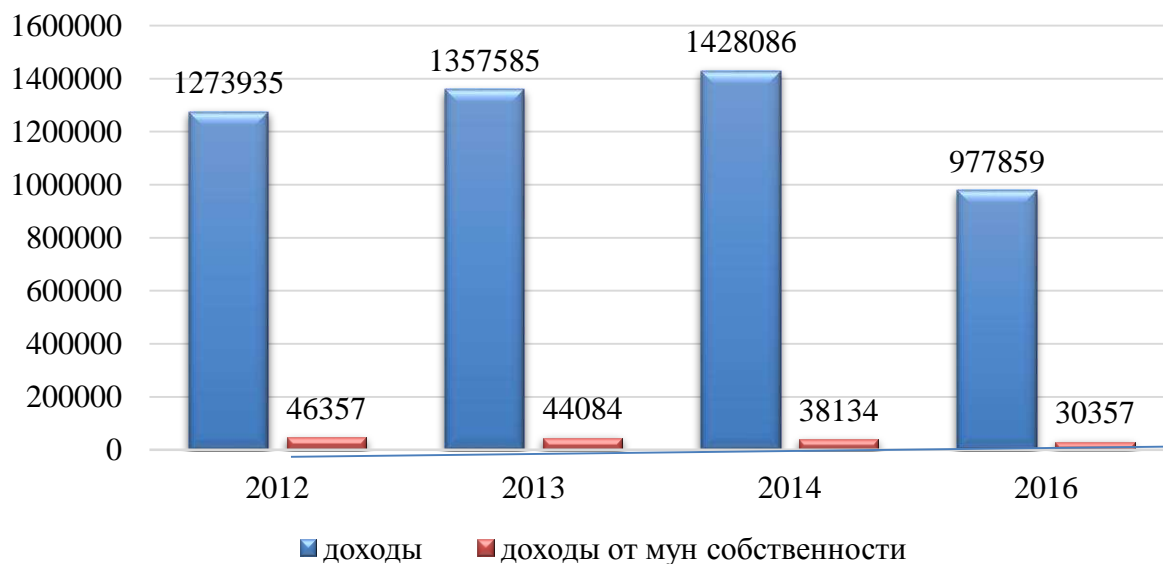


Рисунок 2 – Динамика доходов бюджета г. Назарово, 2012–2016 гг.

По данным диаграммы (рис. 2), можно говорить, что в данный период доходы г. Назарово имели тенденцию к снижению, и в 2015 году сумма общего дохода имела наименьший показатель в сравнении с предыдущими годами и

составила 977 859 тыс. руб. в то время как доходы, получаемые от использования муниципальной собственности имели наибольшее значение за последние года и составили 30 357 тыс. руб., что составляет от общих доходов около 2 %. Данная ситуация может характеризовать использование муниципального имущества в г. Назарово как недостаточно эффективное, так как общая стоимость всего имущества более 250 млн руб. и не полностью задействовано в производстве и используется не в полном объеме.

Проанализировав данную диаграмму, можно сказать о том, что доля получаемых доходов от использования муниципального имущества составляет очень небольшой процент в то время как процент использования муниципального имущества в других городах Красноярского края составляет около 5–6 %. Например, доходы в г. Ачинске от использования муниципального имущества составляют 5 % доходов бюджета в целом. В г. Назарово наблюдается снижение доходов, поступающих от использования муниципального имущества, прежде всего это связано с распроданным ранее имуществом и главные источники, которые приносят доходы в бюджет муниципалитета – земельные участки, которые сдаются на праве аренды индивидуальным предпринимателям, а также населению. Если говорить о краевом центре, то Красноярск в структуре доходов бюджета имеет 6 % доход от использования муниципального имущества.

Проанализировав данную информацию, можно прийти к выводу о том, что в сфере управления муниципальным имуществом у г. Назарово существует ряд проблем, прежде всего это недоиспользование в имеющемся объеме объектов муниципальной собственности.

Помимо количества объектов, находящийся в муниципальной собственности г. Назарово имеются данные о стоимости всего муниципального имущества в период с 2012–2015 гг., которые представлены ниже. Структура и состав муниципальной собственности города Назарово включают в себя множество самостоятельных элементов: нежилые помещения, иное движимое и недвижимое имущество. Данные приведены в таблице 5.

Таблица 5 – Стоимость объектов муниципальной собственности г. Назарово, 2013–2016 гг.

Наименование объекта	Стоимость			
	2013 г, тыс. руб.	2014г, тыс. руб.	2015 г, тыс. руб.	2016 г, тыс. руб.
Здания	1 361 551	1 416 600	1 518 367	1 653 084
Сооружения	613 821	647 113	617 363	737 200
Машины и оборудование	173 434	186 467	112 630	99 671
Транспортные средства	49 546	55 425	44 144	43 747
Жилые здания	–	708 778	854 554	893 267
Информационное, компьютерное и телекоммуникационное оборудование	–	29 747	23 209	21 645
Вычислительная техника и оргтехника	–	22 737	17 000	15 331
Средства радиосвязи, радиовещания и телевидения	–	1 221	728	728
Мебель	–	2 365	3 108	–
Всего	–	2 332 105	2 306 105	2 541 120

По данным таблицы 5, можно говорить о том, что на балансе муниципальных органов управления в городе Назарово находятся объекты стоимостью более 250 млн рублей. Такими объектами являются: различные здания и сооружения, транспортные средства и другой инвентарь. Большая часть стоимости основных фондов приходится на здания и сооружения. Именно эти объекты имеют значительную долю в структуре доходов от владения и пользования объектами муниципальной собственности.

Также необходимо отметить, что в данный период общая стоимость всего имущества возрастает. Увеличивается стоимость зданий и сооружений, жилых зданий, что говорит о развитии градостроительного функционала города. Но снижается стоимость транспортных средств, вычислительной техники и оборудования, что может свидетельствовать об устаревании объектов, снижении их количества.

2.3 Проблемы управления имуществом муниципального образования

Эффективность местного самоуправления определяется наличием материально-финансовых ресурсов. Если такие ресурсы отсутствуют, то это заставляет местные органы власти совершенствовать налоговую бюджетную политику, а также прибегать к введению платежей за пользование муниципальным имуществом. Качественное и эффективное управление муниципальной собственностью позволяет решать различные социально-экономические проблемы.

Но в данной сфере существует ряд проблем, которые затрудняют финансово-экономическое положение муниципальных образований. В г. Назарово существуют также определенного рода проблемы, на которые стоит обращать внимание. Самой главной проблемой является неэффективное использование имеющихся объектов муниципальной собственности. В сравнении с другими городскими округами Красноярского края доходы получаемые от пользования данными объектами составляет очень низкий процент от объема общих доходов. Данные, определяющие объем доходов от использования объектов муниципальной собственности представлены в таблице 6 по городским округам Красноярского края за 2016 год.

Таблица 6 – Доходы городских округов от использования муниципального имущества, 2016 г.

Город	Доходы всего, тыс. руб.	Доходы от муниципального имущества, тыс. руб.	Доля доходов от муниципального имущества, %
Назарово	977 859	30 357	2
Ачинск	2 579 840	135 813	4
Красноярск	24 945 751	1 477 310	5
Лесосибирск	1 826 716	72 597	4
Шарыпово	936 303	20 134	2

По приведенным данным в таблице 6, можно видеть, какую долю в общих доходах составляют доходы, получаемые от использования

муниципальной собственности в разных городских округах Красноярского края. Наибольший доход объекты муниципальной собственности приносят в бюджет Красноярска и составляют 5 %. В городе меньшем по численности населения Ачинске доля доходов от использования муниципальной собственности составляет 4 %, что свидетельствует о наиболее эффективном использовании имеющихся объектов с точки зрения принесенных доходов. В городах близких по численности населения к г. Назарово доходы от муниципального имущества имеют большую долю в структуре доходов, что может говорить о том, что в Назаровском городском округе существует проблема по эффективному использованию имеющегося имущества с целью принесения дохода. Данная проблема может объясняться тем, что большинство объектов муниципальной собственности находятся в изношенном состоянии, требуют реконструкции либо полной замены элементов и материально-технической базы.

Немаловажную роль в процессе использования муниципального имущества играет срок эксплуатации и технические характеристики объектов. В какой степени и каким образом используются объекты муниципальной собственности, а также срок использования этих объектов в г. Назарово представлен в таблице 7.

Таблица 7 – Стоимость объектов муниципальной собственности и уровень их износа, 2016 г.

Наименование объектов	Кол-во, ед.	Кол-во используемых объектов	Срок использования в годах	Общая стоимость, тыс.руб.	Уровень износа объектов, %
Детский сад	14	11	17	225 833,06	57,14
Склад	16	14	17	3 471,84	60,32
Школа	11	10	17	268 117,07	59,60
Спортивные объекты	22	20	17	10 589,48	61,42
Объекты ЖКХ	46	43	17	94 200,52	46,22
Гараж	6	5	18	1 320,84	62,87
Культурно-развлекательные учреждения	15	14	17	48 213,14	48,91

Окончание таблицы 7

Наименование объектов	Кол-во, ед.	Кол-во используемых объектов	Срок использования в годах	Общая стоимость, тыс.руб.	Уровень износа объектов, %
Жилые и нежилые помещения	73	69	18	148 508,71	53,76

По данным таблицы 7, можно сделать вывод о том, что большая часть объектов, учтенных в реестре используется городом более 30 лет в сравнении с эксплуатационными сроками в 10 лет при этом у части объектов амортизация полностью соответствует балансовой стоимости, то есть объекты полностью изношены и не могут эксплуатироваться дальше. К таким объектам относятся 3 детских сада, 1 школа, спортивная площадка, часть теплосетей, большая часть жилых помещений, гаражей и складов.

По данным, представленным в докладе начальника отдела по собственности и землепользованию более 50 % объектов, находящихся в муниципальной собственности имеют высокую степень износа, из всего этого имущества около 23 % находится на балансе города и не может использоваться в силу своей непригодности по техническим и физическим критериям, то есть большая часть зданий требует капитального ремонта либо же вообще сноса и переустройства объекта [25].

В настоящий момент существует необходимость в повышении эффективности использования муниципального имущества, в том числе необходимость увеличения поступлений денежных средств в бюджет города Назарово от использования муниципального имущества. Составляющей основой поступлений в бюджет неналоговых доходов от управления муниципальным имуществом г. Назарово являются доходы от сдачи в аренду муниципального имущества, которые поступают в виде перечислений за право аренды на муниципальные объекты. Учитывая системное сокращение физического объема муниципальной собственности и перехода ее в разряд

частного капитала, динамика поступления доходов по остальным источникам в основном имеет тенденцию лишь несущественного роста.

Но проблема неэффективного использования имущества не единственная проблема, имеющаяся в сфере управления муниципальной собственностью в г. Назарово. Связано такое неэффективное использование прежде всего с отсутствием достаточного финансирования для проведения оценки стоимости объектов, которые в дальнейшем смогли бы приватизироваться, продаваться на аукционах и сдаваться в аренду. За последние годы бюджет г. Назарово недополучает субсидий, что в свою очередь отражается на всех сферах социально-экономического развития. А именно, постепенно закрываются промышленные предприятия, вследствие этого возникают проблемы на рынке труда, часть населения покидает город; городу не хватает финансов на проведение дорожно-ремонтных работ; имеются проблемы в области благоустройства и озеленения города.

Доходы, которые приносят объекты муниципальной собственности в г. Назарово имеют сравнительно небольшую долю в структуре общего дохода. Список основных доходных пунктов муниципальной собственности по категориям: от сдачи в аренду, от продажи и от передачи объектов на правах оперативного управления и возмездного пользования, г. Назарово представлен ниже в таблице 8 с указанием общей суммы и доли дохода.

Таблица 8 – Структура доходов местного бюджета г. Назарово от управления муниципальной собственностью, 2016 г.

Наименование дохода	Сумма, тыс. руб.	Доля от общей сумме доходов от управления муниципальной собственностью, %
Доходы, получаемые в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование государственного и муниципального имущества	20 019,34	65,56
Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, а	9 419,34	31,02

также средства от продажи права на		
------------------------------------	--	--

Окончание таблицы 8

Наименование дохода	Сумма, тыс. руб.	Доля от общей сумме доходов от управления муниципальной собственностью, %
Доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных внебюджетных фондов	600,00	1,97
Платежи от государственных и муниципальных унитарных предприятий	56,40	0,18
Прочие доходы от использования имущества и прав, находящихся в государственной и муниципальной собственности	374,00	1,23

По представленным данным таблицы 8, можно говорить о том, что наибольший вклад в бюджет вносят доходы, получаемые от арендной платы за передачу в возмездное пользование муниципального имущества. Помимо этого значительный вклад в бюджет города вносят доходы, получаемые от использования муниципального имущества. Имущество, которое находится в оперативном управлении вносит незначительный вклад в бюджет. В сравнении с предыдущими годами доходы от муниципальной собственности имеют тенденцию к сокращению и это объясняется тем, что количество объектов муниципального имущества города Назарово, которые можно сдать в аренду, уменьшается в связи с сокращением физического объема объектов муниципальной собственности и перехода ее в разряд частного капитала, также все чаще организации прибегают к заключению долгосрочных договоров аренды.

Помимо всего изложенного можно отметить в г. Назарово немаловажную проблему – рост дебиторской задолженности. Данные, характеризующие эту проблему представлены в таблице 9.

Таблица 9 – Доходы, недополученные бюджетом г. Назарово, 2016 г.

Наименование дохода	Ожидаемый доход от объектов мун. соб-ти, тыс. руб.	Фактически полученный доход, тыс. руб.	Средства списанные как безнадежные долги, тыс. руб.	Недополучение средств в бюджет, тыс.руб.
Доходы в виде арендной платы за земельные участки	40 419	18 597	19 365	21 822
Доходы от сдачи в аренду имущества	7 500	4 391	1 700	3 109

По представленным данным в таблице 9, можно сказать о том, что огромные объемы денежных средств подлежат списанию в качестве безнадежных долгов. В сравнении с таблицей 10 очевиден тот факт, что происходит уменьшение доходов, поступающих от аренды муниципального имущества прежде всего это связано с продажей собственности в частное пользование, если в 2014 договоров аренды насчитывалось 314 то в 2016 их стало 278, в связи с реализацией арендаторами права выкупа используемого имущества. При этом происходит банкротство некоторых муниципальных предприятий, а долги, оставшиеся за данными организациями, списываются как безнадежные и далее предприятия переходят в разряд частных, чтобы приносить хоть какую-то прибыль бюджету города, местные органы власти продают имеющиеся имущество.

Основной проблемой, стоящей перед управлением по собственности и землепользованию города Назарово в сфере оформления права муниципальной собственности на объекты недвижимости, является наличие устаревшей или отсутствие какой-либо технической документации. Наличие технического паспорта на объект недвижимости является обязательным требованием при проведении государственной регистрации права муниципальной собственности.

Таким образом, для повышения эффективности управления и распоряжения муниципальной собственностью города Назарово необходимо

провести комплекс мер, которые позволят городу более качественно и сбалансированно справляться с проблемами социально-экономического характера.

В целях формирования базы данных объектов собственности для последующего оформления договоров аренды или договоров продажи в установленном действующим законодательством порядке необходимо активизировать работу по выявлению неэффективно используемых площадей, закрепленных на праве хозяйственного ведения за МУП города Назарово и на праве оперативного управления за бюджетными, казенными, автономными муниципальными учреждениями города Назарово. Формирование сбалансированного бюджета города Назарово на очередной финансовый год делает значимой проблему повышения доходности бюджета города за счет повышения эффективности управления муниципальной собственностью.

Таким образом можно выделить некоторые основные проблемы управления муниципальным имуществом города Назарово к ним относятся:

1) учет объектов муниципальной собственности ведется не в полном объеме. Так по состоянию на 2016 г. учет произведен в отношении 42 % объектов муниципальной собственности. Причиной этому служит недостаток бюджетных ресурсов на проведение оценки объектов и оформление документации;

2) значительный удельный вес объектов муниципального имущества и земельных участков, не используемых в экономическом обороте (23 %) по разным причинам:

— неудовлетворительное техническое состояние (высокий процент износа, около 80–90 %) в связи с чем они не могут быть проданы или сданы в аренду;

— отсутствие спроса на объекты муниципальной собственности по причине неадекватного соотношения цена–качество объекта при проведении торгов на заключение договора аренды либо продажи объектов;

3) неэффективное распоряжение имуществом, выражающиеся в том, что значительная часть ликвидных объектов муниципальной собственности в 2015 г. были проданы, в связи с чем доходы от аренды объектов в 2016 г. значительно сократились;

4) рост дебиторской задолженности по арендной плате за объекты муниципальной собственности в связи с несвоевременной процедурой взыскания долгов;

5) высокий процент износа объектов муниципальной собственности (по состоянию на 2016 г.

Таким образом для решения имеющихся проблем, необходимо проведение комплексных мер, которые будут рассмотрены в следующем разделе работы.

3 Направления повышения эффективности управления муниципальным имуществом

3.1 Исследование эффективности управления имуществом города

Система управления муниципальным имуществом имеет свою специфику. Критерии эффективности использования нигде законодательно не закреплены, поэтому, чтобы как-то оценить данную деятельность можно прибегнуть к оценке уровня развития экономики и уровня жизни населения, а также таких как: земельный; градостроительный; природоохранный – указывает в своей статье Т. Ю. Лушникова [16].

Первый критерий определяется как максимальная сумма, получаемая от земельных платежей. Второй критерий можно определить, как создание необходимых условий для развития города. Третий критерий подразумевает под собой сохранение ландшафтов муниципального образования, обеспечение экологического равновесия, что в итоге будет способствовать сохранению здоровья населения.

Для определения того, насколько эффективно осуществляется управление имуществом в городе Назарово необходимо рассмотреть деятельность органов власти по данным критериям.

Определяя эффективность управления муниципальным имуществом по первому критерию можно рассмотреть статистические данные, которые характеризуют доходы бюджета муниципального образования по категориям. Прежде всего это арендные платежи, а также доходы, получаемые от продажи земельных участков и объектов муниципальной собственности. Данную статистику по представленному критерию можно рассмотреть в таблице 10 по городу Назарово в период с 2014–2016 гг.

Таблица 10 – Доходы от использования муниципальной собственности в г. Назарово по категориям, 2014–2016 гг.

Год	Наименование дохода, тыс. руб.				Итого
	Земельные участки		Объекты недвижимости		
	Доходы от продажи участков в собственность	Доходы в виде арендной платы и продажи права аренды за земельные участки	Доходы от продажи муниципального имущества	Доходы от сдачи в аренду имущества	
2014	3 270 (9,1 %)	23 317 (61,1 %)	6 138 (15,1 %)	6 009 (14,2 %)	38 134
2015	14 825 (31,5 %)	18 201 (38,7 %)	5 029 (13,4 %)	6 029 (15,1 %)	44 084
2016	4 689 (8,1 %)	18 597 (32,1 %)	4 391 (7,5 %)	2 680 (4,6 %)	30 357

По проанализированным данным таблицы 10 видно, что составляющей основной поступлений в бюджет неналоговых доходов от управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами города Назарово определены доходы от сдачи в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена. Переход муниципальной собственности в разряд частного капитала приводит к сокращению ее физического объема. Поступление доходов от сдачи в аренду муниципального имущества снижается, и одновременно повышаются налоговые платежи в бюджет. Приватизация объектов недвижимости и продажа земельных участков содействуют формированию рынка недвижимости и земли на территории города Назарово, созданию благоприятного экономического климата для функционирования хозяйствующих субъектов. При данном виде управления муниципальной собственностью существует бюджетная и социальная эффективность. Бюджетная эффективность определяется поступлением прямых денежных потоков в бюджет и снижением абсолютных и относительных расходов бюджета. При реализации муниципального имущества и земли субъектам малого предпринимательства обеспечивается создание новых рабочих мест, расширение производства и улучшение условий труда, надежность снабжения населения различными видами товаров и продуктов.

Если характеризовать динамику доходов, поступающих от продажи и аренды земельных участков, то необходимо обратить внимание на рисунок 3.

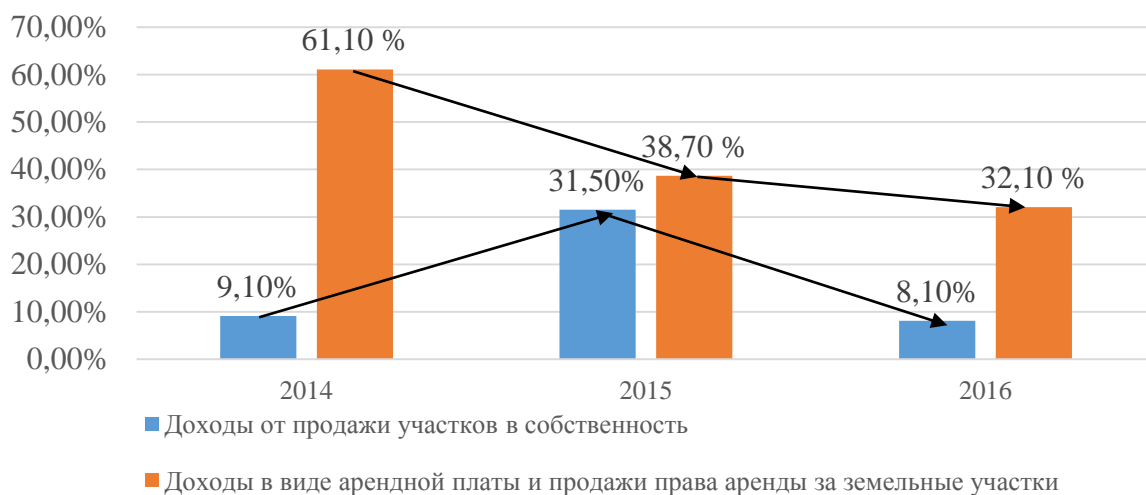


Рисунок 3 – Удельный вес доходов, получаемых от земельных участков в бюджете г. Назарово, 2014–2016 гг.

По данным, представленным на рисунке 3, наблюдается следующая тенденция: в 2015 г. активно продавались земельные участки, что характеризует политику муниципалитета в сфере управления муниципальным имуществом как неэффективную, так как приоритет должен отдаваться прежде всего аренде. Вместе с тем, можно наблюдать тенденцию по снижению доходов, поступающих от сдачи земельных участков в аренду, это в свою очередь может означать физическое сокращение площадей, сдаваемых в аренду, либо отсутствием платежей и ростом дебиторской задолженности.

Также необходимо отметить некоторые тенденции по использованию объектов недвижимости, принадлежащих муниципальному образованию. Данные представлены на рисунке 4.

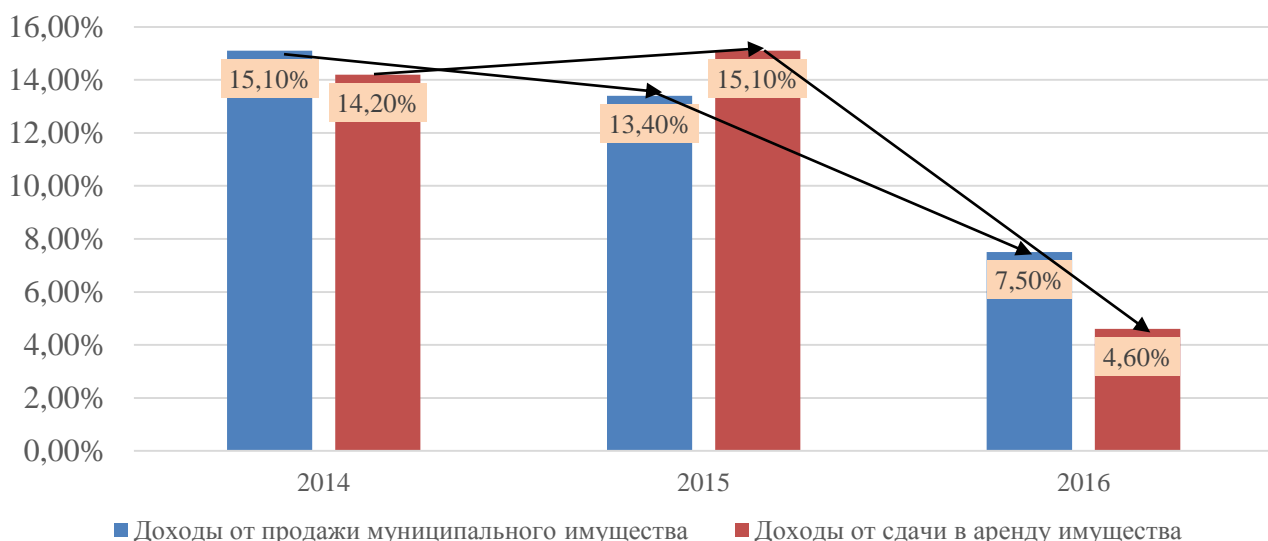


Рисунок 4 – Удельный вес доходов, поступающих в бюджет от использования объектов недвижимости г Назарово, 2014–2016 гг.

Проанализировав рисунок 4, необходимо отметить то, что доходы от сдачи в аренду муниципального имущества в 2016 г. резко снизились. Связано это прежде всего с продажей объектов собственности в 2014–2015 гг. Сокращение доходов от продажи имущества можно связать с тем, что большее количество объектов, соответствующих удовлетворительному состоянию было продано ранее:

- в 2014 году было продано нежилое здание – Школа интернат 8 вида № 10;
- в 2015 году было продано 6 нежилых зданий под помещения для складов и магазинов;
- автомобили, принадлежащие муниципалитету в количестве 2 шт.;
- помимо этого в 2015 году произошла передача из муниципальной собственности города Назарово в государственную собственность Красноярского края нежилое здание – «Дневное неврологическое отделение и филиал поликлиники № 1», а также техническое оснащение;
- вместе с этим происходит активная продажа земельных участков в частную собственность, что обуславливает объемы поступлений денежных средств, получаемых от земельного налога.

Также на состоянии бюджета в 2016 году отразилось следующее: в бюджет города не поступили платежи от муниципальных предприятий – по причине ухудшения финансового состояния часть прибыли не перечислили «Назаровский хлеб», комбинат школьного питания «Достоинство». Данные по динамике поступления платежей от земельного налога представлена на рисунке 5.

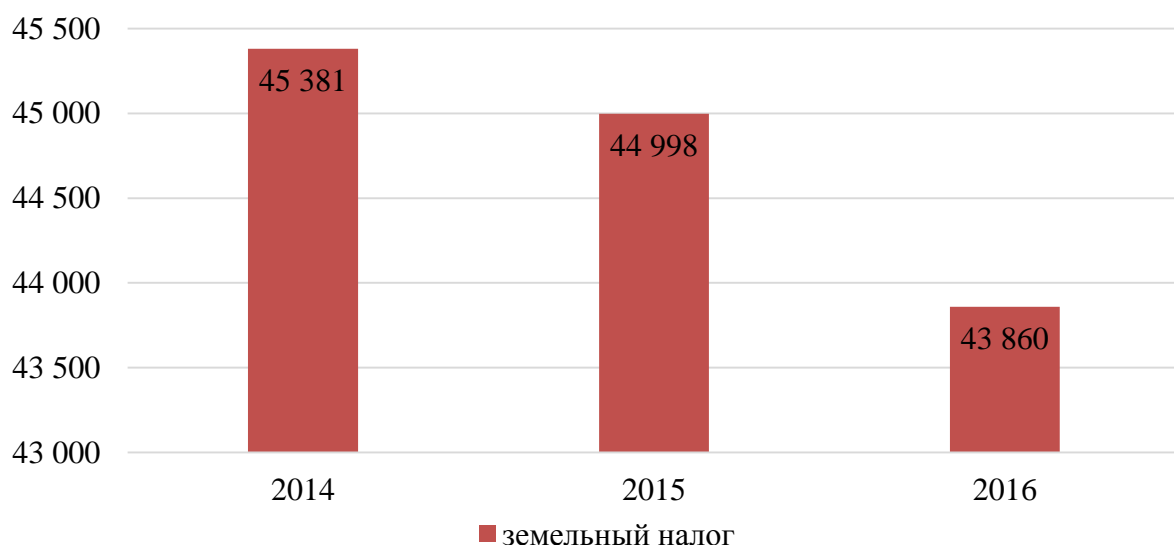


Рисунок 5 – Доходы бюджета г. Назарово, получаемые от начисления земельного налога, 2014–2016 гг.

Таким образом, определяя первый критерий, характеризующий эффективность управления муниципальным имуществом, стоит обратить внимание на то, что в г. Назарово наблюдается тенденция в постоянном снижении доходов, получаемых от начисления земельного налога, данная тенденция в 2016 году объясняется экономическими проблемами на территории города, а именно в этот период казна города недополучила около 20 млн руб. в связи с возвратом авансовых платежей крупных налогоплательщиков, НДС и по земельному налогу, а также из-за ухудшения финансового положения некоторых предприятий города.

Второй критерий – градостроительный, будет характеризовать город Назарово с точки зрения создания всей необходимой инфраструктуры для

развития муниципального образования и качества жизни населения. Для оценки эффективности использования муниципального имущества города Назарово, а также эффективности деятельности органов власти необходимо рассмотреть приведенные ниже данные в таблице 11.

Таблица 11 – Показатели для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления

Показатели	Ед. измерения	2013	2014	2015	2016
Доля муниципальных дошкольных образовательных учреждений, здания которых находятся в аварийном состоянии или требуют капитального ремонта	процент	23,10	15,40	17,60	16,70
Доля населения, получившего жилые помещения и улучшившего жилищные условия в отчетном году, в общей численности населения, состоящего на учете в качестве нуждающегося в жилых помещениях	процент	57,10	100,00	–	16,70
Доля протяженности автодорог общего пользования местного значения, не отвечающих нормативным требованиям, в общей протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения	процент	98,35	98,08	98,00	96,82
Доля населения населенных пунктов, не имеющих регулярного автобусного сообщения с административным центром, в общей численности населения гор. округа	процент	10,10	9,70	6,40	6,40
Общая площадь жилых помещений, введенная в действие за год, приходящаяся в среднем на одного жителя	кв. метр общей площади	0,14	0,13	0,21	0,09
Ввод жилья в эксплуатацию	кв. метр	6659,00	3902,00	16322,9	6324,1

По данным таблицы 11, можно говорить о том, что в городе ведется строительство жилых помещений, а именно за данный период был построен детский сад и многоквартирный жилой дом. Производится снос ветхого и аварийного жилья, но все это производится в недостаточном объеме о чем свидетельствуют показатели доли населения, которые нуждаются в жилье, если в 2014 году городу удалось полностью удовлетворить потребность населения в предоставлении жилья, то уже в 2016 этот показатель составил только 16,7 % от

общей численности населения, состоящего на учете в качестве нуждающегося в жилых помещениях. В данный период в эксплуатацию были введены:

— жилой дом многоэтажной застройки, куда были переселены жители города из аварийного и ветхого жилья в 42 квартиры;

— МАДОУ «Детский сад № 6» на 450 мест.

Помимо всего этого остается нерешенным вопрос по осуществлению регулярного автобусного сообщения с административным центром, доля населения населенных пунктов, не имеющих такого сообщения на 2016 год составляет 6,4 % в общей численности населения городского округа. Практически не снижается показатель доли протяженности автодорог общего пользования местного значения, не отвечающих нормативным требованиям, в общей протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения и составляет более 96 %. Помимо этого увеличивается доля многоквартирных домов, расположенных на земельных участках, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет, что говорит о развитии в городе частной собственности и заинтересованности населения в приватизации собственного земельно-имущественного комплекса, что в свою очередь способствует формированию налогооблагаемой базы.

Последним критерием, с помощью которого возможно провести оценку эффективности управления муниципальной собственностью будет являться – природоохранный. Показатели по данному критерию указаны в таблице 12.

Таблица 12 – Показатели, характеризующие деятельность органов МСУ по охране окружающей среды в г. Назарово, за период с 2012–2015 гг.

Показатели	Единицы измерения	2013	2014	2015	2016
Количество предприятий по утилизации и переработке бытовых и промышленных отходов	ед.	–	–	2	1
Текущие затраты на охрану окружающей среды, включая оплату услуг природоохр-го назначения	тыс. руб.	1 178 985	44 462	208 210	230 271

Окончание таблицы 12

Показатели	Единицы измерения	2013	2014	2015	2016
Количество предприятий, имеющих стационарные источники загрязнения атмосферного воздуха	ед.	20	19	19	15
Уловлено и обезврежено загрязняющих веществ	%	–	76,4	76,0	75,4

Характеризуя развитие в городе такого критерия эффективности управления муниципальным имуществом, как природоохранный можно отметить тот факт, что в городе практически отсутствуют предприятия по утилизации и переработке бытовых и промышленных отходов, таких предприятий насчитывается 1 единица, при условии, что на территории города функционирует ГРЭС, угольный разрез, частично предприятия по промышленному производству, такого числа утилизирующих предприятий недостаточно. Поэтому город Назарово находится по прежнему в числе лидеров самых загрязненных городов Красноярского края по выбросу вредных веществ в атмосферу. Все это приводит к тому, что расходы бюджета на охрану окружающей среды, включая оплату услуг природоохранного назначения в период с 2013 года имеют постоянную тенденцию к повышению, отсюда возникает невозможность тратить денежные средства на другие важные сферы социально-экономического развития, а также увеличение средств на здравоохранение, развитие болезней сердечно-сосудистой системы и органов дыхания. Проанализировав таблицу 12, можно сделать вывод о том, что городу необходимо ежегодно производить затраты на охрану окружающей среды, здравоохранение, чтобы покинуть список городов, являющихся загрязнителями окружающей среды, а также создать все необходимые условия для развития структуры жизнеобеспечения населения и предотвратить сокращение численности населения города как по показателям естественной убыли населения, так и по показателям миграционных оттоков.

Текущие затраты подразумевают под собой эксплуатационные расходы средозащитного назначения, это затраты на содержание и обслуживание основных фондов защитного назначения.

Текущие затраты на охрану природы включают в себя текущие затраты на охрану и рациональное использование водных ресурсов, на охрану воздушного бассейна, а также на охрану земли от загрязнения отходами производства и прочие. Согласно докладу о состоянии окружающей среды, представленному министерством экологии и окружающей среды в 2015 году наблюдается рост среднегодовых оксидов азота, основными источниками загрязнения являются в Назаровская ГРЭС, автомобили. В 2015 г. уровень загрязнения г. Назарово характеризовался как высокий. Наблюдались превышения ПДК по формальдегиду – 0,2 %. Основной вклад в оценку уровня загрязнения атмосферного воздуха города внесли среднегодовые концентрации бензапирена, формальдегида, взвешенных веществ, диоксид и оксида азота. В течение года в атмосфере города зафиксированы случаи, когда разовые концентрации формальдегида превысили гигиенический норматив [27]. В следствие этого повысились расходы на охрану окружающей среды.

В 2016 году можно наблюдать увеличение расходов на охрану окружающей среды в связи сокращением предприятий по утилизации и переработке бытовых и промышленных отходов, в следствие с признания банкротом МУП «Комбинат благоустройства и озеленения». В результате чего, данной деятельностью занимается в настоящий момент только частная организация ООО «БиО» и это в свою очередь усугубляет обстановку в городе не только в экономическом плане, но и в экологическом, добавляя бюджету города дополнительные расходы на охрану окружающей среды.

Сложившаяся ситуация в г. Назарово может быть охарактеризована как неблагоприятная, в следствие того, что состояние атмосферного воздуха характеризуется ростом химической нагрузки, обусловленной выбросами в атмосферу загрязняющих веществ от источников промышленных предприятий и автомобильного транспорта [33].

Изучив управление имуществом города Назарово с помощью совокупности критериев, указанных выше, можно выявить следующие черты:

— наблюдается отрицательная динамика по показателям доходов, сокращаются доходы от продажи участков в собственность, доходы от сдачи в аренду имущества. Связано это прежде всего с продажей объектов собственности и земельных участков в 2014–2015 гг. Сокращение доходов от продажи имущества можно связать с тем, что большее количество объектов, соответствующих удовлетворительному состоянию было продано ранее, при этом в данный период сокращаются и налоговые доходы на землю с 45 381 тыс. руб. до 43 860 тыс. руб.;

— производится снос ветхого и аварийного жилья, но все это производится в недостаточном объеме о чем свидетельствуют показатели доли населения, которые нуждаются в жилье и в период с 2014–2016 в муниципальном образовании были введены в эксплуатацию только один жилой дом и детский сад;

— наблюдается рост среднегодовых оксидов азота, основными источниками загрязнения являются в Назаровская ГРЭС, автомобили. В 2015 г. уровень загрязнения г. Назарово характеризовался как высокий, при этом на территории города в данный момент осталось только одно частное предприятие, осуществляющие захоронение бытовых отходов, что вынуждает муниципалитет увеличивать расходы на охрану окружающей среды.

А также необходимо отметить тот факт, что бюджет города недополучает значительные объемы денежных средств от арендованных у муниципалитета объектов собственности. Данные, характеризующие ситуацию с дебиторской задолженностью представлены в таблице 13.

Таблица 13 – Доходы, недополученные бюджетом г. Назарово, 2016 г.

Наименование дохода	Ожидаемый доход от объектов мун. соб-ти, тыс. руб.	Фактически полученный доход, тыс. руб.	Средства списанные как безнадежные долги, тыс. руб.	Недополученные средства бюджета, тыс. руб. (текущая дебиторская зад-ть)
Доходы в виде арендной платы за земельные участки	40 419	18 597	19 365	21 822
Доходы от сдачи в аренду имущества	7 500	4 391	1 700	3 109

По представленным данным в таблице 13, можно сказать о том, что огромные объемы денежных средств подлежат списанию в качестве безнадежных долгов. В сравнении с таблицей 10 очевиден тот факт, что происходит уменьшение доходов, поступающих от аренды муниципального имущества прежде всего это связано с продажей собственности в частное пользование, если в 2014 договоров аренды насчитывалось 314 то в 2016 их стало 278, в связи с реализацией арендаторами права выкупа используемого имущества. При этом происходит банкротство некоторых муниципальных предприятий, а долги, оставшиеся за данными организациями, списываются как безнадежные. Далее предприятия переходят в разряд частных, чтобы приносить доход в бюджет города, а местные органы власти продают имеющиеся имущество.

Таким образом, чтобы управление муниципальной собственностью осуществлялось как можно эффективнее, муниципальные образования должны придерживаться перечисленных критериев, действовать в соответствии с указанными задачами, а также использовать в своей деятельности определенные методы, которые способствовали бы политике совершенствования управлением муниципальной собственности.

3.2 Мероприятия и предложения по совершенствованию процесса управления муниципальным имуществом города Назарово Красноярского края

Практически все законодательные и нормативные правовые акты трактуют управление собственностью как процесс принятия решений о выборе формы использования объекта. Конечно, управление муниципальной собственностью – это совокупность эффективных действий собственника, направленных на сохранение основных качеств объекта собственности или ее приращение; целенаправленное воздействие на объекты собственности и субъекты их использования в интересах муниципалитета, связанное с установлением правил, условий использования муниципальной собственности, достижением поставленных целей с учетом общественных ценностей.

Естественно, что в зависимости от размеров муниципального образования, его экономических и социальных характеристик объем, структура и содержание программы могут меняться. В настоящее время насущно необходимой становится проблема стандартизации процесса управления муниципальной собственностью и подготовки соответствующих кадров. Представляется, что с этой целью необходимо провести классификацию объектов собственности в целях управления, выявить типовые процедуры, выполняемые муниципальными служащими в области маркетинга, мониторинга, планирования, организации использования, контроля, учета и аудита, а также разработать перечень типовых решений с пакетом стандартных документов. Хотя все муниципальные образования придерживаются основополагающей нормативной базы, предусмотренной законодательством, но в силу экономических, социальных и иных причин в каждом муниципальном образовании на территории страны существуют свои особенности в управлении городским имуществом. Кроме того, необходимо комплексно подходить к решению проблемы по неэффективному управлению муниципальной собственностью с использованием ряда таких задач как:

1) законодательное закрепление критериев и показателей оценки эффективности и качества управления муниципальной собственностью;

2) совершенствовать систему учета и управления муниципальной собственностью;

3) укреплять собственную финансовую базу муниципального образования, то есть то имущество, от которого в бюджет поступает доход.

В своей статье В. Л. Пригожин указывает основные пути совершенствования использования муниципальной собственности. К таким относится [10]:

— разработка программ социально-экономического развития муниципальных образований, оптимизация их территориальной организации, подготовка кадров, реклама наиболее привлекательных для инвестиций сфер деятельности;

— минимизация затрат на содержание и владение имуществом при сохранении стоимости имущества и реализации полномочий органов местного самоуправления;

— ремонт муниципальной собственности, находящейся в изношенном состоянии, что позволит использовать это имущество более эффективно.

По мнению автора к числу мер по достижению бюджетной и социальной эффективности использования объектов муниципальной собственности в современных условиях относятся [10]:

— оптимизация структуры муниципальной собственности, приведение ее состава в соответствие с интересами муниципального образования;

— проведение полной инвентаризации муниципального имущества;

— определение специфики управления объектами в зависимости от определяющих их признаков;

— осуществление контроля над использованием и техническим состоянием объектов муниципальной собственности, поддержание высоких потребительских качеств муниципальной недвижимости;

- обеспечение надлежащего оформления права собственности, подготовка требуемой актуальной технической документации и правоустанавливающих документов на объекты муниципальной собственности;
- совершенствование существующей системы управления муниципальным имуществом путем расширенного применения современных методов управления, в том числе метода косвенного управления (например, применение механизмов аутсорсинга).

По мнению Степанова С. Г. в настоящее время различают два основных пути повышения эффективности использования имущества муниципальных учреждений – автономизация и внешнее управление [18].

Автономизация подразумевает переход муниципальных учреждений в статус автономных учреждений и закрепление за ними доходов от деятельности и использования переданного им имущества. Внешнее управление подразумевает передачу управления имуществом муниципальных учреждений управляющей компании. При этом за муниципальным учреждением закрепляется время использования недвижимого имущества. Не используемое учреждением время в недвижимом имуществе реализуется управляющей компанией на рынке.

Факторы, влияющие на повышение эффективности использования муниципального недвижимого имущества при переходе муниципальных учреждений в статус автономных:

- учреждение наиболее эффективно использует муниципальное имущество, так как оно может приносить доход непосредственно самому учреждению;
- улучшение качества услуг – увеличение количества клиентов с целью получения дополнительного дохода от используемого имущества;
- избавление от лишнего имущества в целях снижения расходов на его содержание.

Исходя из позиции организации процесса внешнего управления, можно использовать два возможных варианта:

- с выводом имущества с баланса учреждений в муниципальную казну;
- с сохранением имущества на балансе учреждений.

В городе Назарово также существует ряд стандартных проблем, с которыми сталкиваются местные органы власти при управлении муниципальным имуществом и которые затрудняют процессы эффективного управления, что в свою очередь отражается на доходах бюджета, поступающих от использования муниципальной собственности и влияет на развитие социально-экономического положения города и все сферы жизни населения. Все это прямым образом отражается на экономическом состоянии города и не позволяет городу развиваться и совершенствоваться.

На основании анализа данных таблицы 13 приведены проблемы существующие на данный момент в городе и пути их решения указаны ниже в таблице 14.

Таблица 14 – Проблемы управления муниципальным имуществом

Проблема	Необходимые меры	Имеющиеся показатели
Учет объектов муниципальной собственности ведется не в полном объеме	Возможность проведения оценки и оформления документации объектов мун. собственности, имеющих потенциальный интерес для предпринимателей, за их счет	В данный момент учет осуществляется на 42 %
Значительный удельный вес объектов муниципальной собственности, не используемых в экономическом обороте	Совершенствование методики расчета арендной платы за использование объектов мун. собственности с целью привлечения потенциальных арендаторов и вовлечения учтенных объектов в оборот	На балансе города находится около 23 % учтенных объектов неиспользуемых в экономическом обороте
Неэффективное распоряжение имуществом, выражающиеся в том, что значительная часть ликвидных объектов мун. собственности проданы, в следствие чего местный бюджет потерял источник доходов в виде аренды указанного имущества	Разработать критерии отбора нежилых помещений для продажи на аукционах (с целью сохранения доходов от аренды потенциально выгодных объектов)	Доходы от продажи в 2016 г. сократились в 2 раза в сравнении с 2015 г. Доходы от поступления арендной платы сократились в 2016 г. в 3,3 раза в сравнении с 2015 г.

Окончание таблицы 14

Проблема	Необходимые меры	Имеющиеся показатели
Рост дебиторской задолженности по арендной плате за использование объектов мун. собственности	Взыскание долгов с арендаторов по арендной плате за используемые ими объекты по истечении 3-х мес. неуплаты	В 2016 г. сумма долгов 25 012 тыс. руб. списана в качестве безнадежных долгов
Высокий процент износа объектов муниципальной собственности	Предусмотрение средств в бюджете на решение данной проблемы или привлечение предпринимателей с целью сдачи им объектов, требующих капитальных затрат, на льготных условиях	Износ большинства объектов составляет более 60 %. Около 16 % объектов имеют износ более 90 %.

Как видно из таблицы 14, в городе Назарово присутствует ряд проблем, связанных с управлением муниципальным имуществом.

Первая проблема – наличие неполной системы учета, которая позволяет контролировать около 42 % всех имеющихся объектов, находящихся в собственности муниципалитета. Существование данной проблемы не позволяет городу эффективно осуществлять управление собственностью и получать максимальную прибыль, так как не имеется достоверной информации по тому, какие объекты используются, а какие не используются. Из-за сложившейся системы учета город не в состоянии распоряжаться неучтенными объектами, так как на них не имеется соответствующей документации и кадастровых паспортов, т. е. они не приносят никакого дохода. Для решения выделенной проблемы, необходимо предусмотреть процедуру проведения оценки и оформления документации объектов, находящихся в муниципальной собственности и имеющих потенциальный интерес для предпринимателей, за их счет. Вместе с тем данная процедура позволит выявить нежилые здания и сооружения, самовольные постройки. Также данные меры позволят осуществить учет над не включенными в реестр объектами и создадут возможность для распоряжения объектами в будущем, благодаря чему будут созданы условия для финансового оздоровления предприятий и обществ путем

модернизации производства, приобретение транспортных средств и коммунальной техники, иных основных средств позволят решить выше обозначенные проблемы, приведет имущественные отношения в соответствие с действующим законодательством.

Вторая проблема – это наличие на балансе города 23 % объектов, которые не могут быть задействованы в экономическом обороте в силу своего технического состояния или отсутствия спроса на данные объекты по причине неадекватности соотношения между ценой и качеством. Для решения этой проблемы необходимо совершенствовать методику расчета арендной платы объектов муниципальной собственности путем введения дополнительных коэффициентов и корректировок. Подробные данные приведены в таблице 15.

Таблица 15 – Совершенствование методики расчета арендной платы объектов муниципальной собственности

Методика расчета арендной платы земельных участков		Методика расчета арендной платы объектов недвижимости	
Действующая методика	Предложенная методика	Действующая методика	Предложенная методика
<p>Расчет арендной платы в данный момент в г. Назарово производится по формуле: $A = K_c \cdot K_1 \cdot K_2$, где А– арендная плата за год; K_c– кадастровая стоимость земельного участка; K_1– коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка; K_2– коэффициент, учитывающий категорию арендатора.</p>	<p>Скорректировать существующую методику путем добавления коэффициентов: 1) $K_{кс}$– учитывает удаленность от центра; 2) $K_{и}$– учитывает обеспеченность инфраструктурой</p>	<p>Действующая методика производится по формуле: $A = P \cdot K_d$, где А – размер арендной платы в год; Р – рыночно обоснованная величина арендной платы; K_d– коэф., учитывающий вид дея-ти арендатора</p>	<p>Скорректировать существующую методику путем добавления коэффициентов (с сохранением использования метода рыночных аналогов): $S_A = C_{кв.м}^{рын.ан.} \cdot P_{кв.м} \cdot K_{из.} \cdot K_{кор.тер.}$, где А– арендная плата в год (руб.); $C_{кв.м}^{рын.ан.}$ – стоимость арендной платы за кв. м площади объекта, рассчитанной по методу рыночного аналога; $P_{кв.м}$– площадь объекта (кв.м); $K_{из.}$– коэффициент</p>
		<p>Согласно постановлению Администрации г. Назарово от</p>	

Согласно решению Назаровского городского Совета депутатов от 15.06.2015 № 31-п		30.12.2010 № 2171-п	корректировки степени износа; K _{кор.тер.} – коэффициент корректировки территориальной принадлежности объекта
--	--	---------------------	---

Для повышения доходов от платежей, поступающих от арендованных земельных участков, к имеющейся расчетной формуле необходимо добавить коэффициенты, которые учитывают месторасположение участка и инфраструктурную обеспеченность. Такие коэффициенты актуальны для г. Назарово, так как основная масса предпринимателей предпочитает размещать свой бизнес в центре города, не обращая внимание на другие районы, которые в свою очередь обладают некоторой привлекательностью. Поэтому необходимо вносить корректировки в существующую формулу расчета арендной платы и дополнить ее коэффициентами которые представлены в формуле 1.

$$A = K_c \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_{kc} \cdot K_{и} \quad (1)$$

где A – арендная плата за год (руб.);

K_c – кадастровая стоимость земельного участка (руб.);

K₁ – коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка;

K₂ – коэффициент, учитывающий категорию арендатора;

K_{kc} – коэффициент корректировки сумм в зависимости от удаленности земельного участка от центра;

K_и – коэффициент обеспеченности объектами инфраструктуры.

Помимо введения новых коэффициентов в формулу необходимо, разработать систему ранжирования коэффициентов, которые отражают удаленность земельного участка от центра города, а также обеспеченность земельного участка объектами инфраструктуры (наличие остановок, жилых домов, магазинов, объектов социального назначения). Данные представлены в таблице 16.

Таблица 16 – Коэффициенты для расчета арендной платы за земельные участки

Коэффициенты	
Ккс - коэффициент корректировки сумм в зависимости от удаленности земельного участка от центра, м.	Ки - коэффициент обеспеченности земельного участка объектами инфраструктуры
До 800 – 1,3	Высокоразвитая инфраструктура – 1,2
От 800 до 1300 – 1,2	Развитая инфраструктура – 1,1
Свыше 1300 – 1,1	Низкоразвитая структура – 1,0
Свыше 3 000 – 1,0	Отсутствие инфраструктуры/ присутствие ограниченного числа объектов – 0,9

Под территорией с высокоразвитой инфраструктурой понимается зона города с наличием в радиусе 500 м. автобусной остановки, как минимум 3-х магазинов, мкр-на жилой застройки, одного объекта социального назначения.

Развитая инфраструктура – наличие в радиусе 800 м. автобусной остановки, 2-х магазинов, как минимум 2-х зданий жилого назначения.

Низко развитая инфраструктура – автобусная остановка находится в радиусе свыше 1 500 м., на таком же расстоянии находятся магазины и другие объекты социального назначения.

Отсутствие инфраструктуры – автобусная остановка находится в радиусе 2 000 м. и остальные объекты инфраструктуры – аналогично.

Если характеризовать коэффициент корректировки сумм в зависимости от удаленности земельного участка от центра города, то сумма платежа будет иметь наибольшее значение, в том в случае если арендованный участок находится в радиусе 800 м. от центра, а чем дальше участок находится от центра тем коэффициент корректировки будет становится меньше. Такая же зависимость будет наблюдаться и с другим коэффициентом, чем более развита инфраструктура рядом с земельным участком, тем его коэффициент включенный в формулу будет иметь наибольшее значение. Такая дифференциация земельных участков поможет городу получать больший доход от тех участков, которые находятся в центре, и сделает аренду более доступной в удаленных районах города и позволит их развить в различных направлениях.

Так как объекты недвижимости, принадлежащие муниципальному образованию сдаются в аренду по методике расчета арендной платы рыночного аналога, при чем эти объекты имеют высокую степень износа, то такие объекты не пользуются спросом в связи с неадекватным соотношением цены и качества, с этой точки зрения необходимо ввести коэффициенты учитывающие износ и тот район, где находится объект. Неадекватное соотношение цены и качества предлагаемых объектов муниципальной собственности в сравнении с предложениями частных лиц можно наблюдать на таблицах 17 и 18.

Таблица 17 – Стоимость аренды объектов недвижимости муниципальной собственности, 2016 г.

Объект мун. соб-ти	Балансовая стоимость, руб.	Износ, %	Стоимость аренд. платы в мес.
Склад, ул. 30 лет ВЛКСМ, вл. 64, стр. 3 (64 кв. м)	77 259,32	91	18 496
Гараж, ул. Кузнечная б. вл.4 (24 кв. м)	194 157	86	3 700
Нежилое помещение, ул. Арбузова, 98 (62 кв. м)	913 016	84	19 220

По представленным данным таблицы 17, можно видеть то, на сколько изношены объекты муниципальной собственности и стоимость арендной платы за указанные объекты. Представленные объекты имеют разное месторасположение: центр, окраина. У всех объектов износ превышает 80 %, что говорит о том, что объекты находятся в неудовлетворительном состоянии и требуют ремонта. В зависимости от типа объекта и месторасположения ставка арендной платы варьируется. Самая высокая ставка арендной платы у объекта, находящегося в центре города (310 руб. кв. м).

Для сравнения приведем таблицу с аналогичными объектами, расположенными в тех же районах, но уже с меньшим износом и сдающимися частными лицами. Данные, характеризующие стоимость объектов частной собственности, а также ставку арендной платы для этих объектов, представлены в таблице 18.

Таблица 18 – Рыночная стоимость объектов частной собственности, 2016 г.

Рыночный объект	Стоимость кв. м, руб.	Износ, %.	Стоимость аренд. платы в мес. руб.
Склад, ул. Арбузова 116 (70 кв. м)	429	38	30 000
Гараж, ул. Кузнечная 17 (30 кв. м)	166	56	5 000
Нежилое помещение, ул. 30 лет ВЛКСМ д. 38, стр. 3 (60,3 кв. м)	355	40	22 000

По данным таблицы 18, можно говорить о том, что в сравнении с объектами муниципальной собственности, представленные на рынке объекты, имеют износ в два раза меньше. Также наблюдается варьирование ставки арендной платы за кв. м площади данных объектов в зависимости от месторасположения объекта. Самые дорогие площади представлены в центре города (429 руб. за кв. м). Учитывая представленные данные двух таблиц, введение коэффициентов будет актуальной и действенной мерой. Формула расчета арендной платы за объекты недвижимости будет выглядеть следующим образом:

$$S_A = C_{\text{кв.м}}^{\text{рын.ан.}} \cdot P_{\text{кв.м}} \cdot K_{\text{из.}} \cdot K_{\text{кор.тер.}} \quad (2)$$

где А– арендная плата в год (руб.);

$C_{\text{кв.м}}^{\text{рын.ан.}}$ – стоимость арендной платы за кв. м площади объекта, рассчитанной по методу рыночного аналога;

$P_{\text{кв.м}}$ – площадь объекта (кв. м);

$K_{\text{из.}}$ – коэффициент корректировки степени износа;

$K_{\text{кор.тер.}}$ – коэффициент корректировки территориальной принадлежности объекта.

Для того, чтобы получить сравнительные данные по доходам, которые муниципалитет может получить по новой методике расчета, необходимо ввести коэффициент износа, который представляет собой отношение процентного

износа объектов рынка и износа объектов муниципальной собственности, что отражено в формуле (3).

$$K_{и} = I_{\text{рын.ан.}} \div I_{\text{мо}} \quad (3)$$

где $K_{и}$ – коэффициент износа

$I_{\text{рын.ан.}}$ – износ объектов недвижимости рынка (%);

$I_{\text{мо}}$ – износ объектов недвижимости муниципальной собственности (%).

Для введения коэффициента корректировки территории необходимо выделить районы, по которым будет производиться корректировка стоимости арендной платы. Данные наглядно представлены в таблице 19.

Таблица 19 – Районирование объектов недвижимости с учетом коэффициента территориальности

Территориальная зона города	Коэффициент учета территории
Ул. Арбузова 11-79 А; К. Маркса 19–54; Школьная 44–96 А; Борисенко 4А–16	1,2
Ул. Кузнечная 20 А–94 Г; Советская 6 А–18; К. Маркса 13 А–18 А; Революционная 6–11	0,8
Ул. 30 лет ВЛКСМ 61–71; Школьная 49–59; Чехова; 1Б–15;	0,7
Ул.30 лет ВЛКСМ 1–36; Кравченко, Кооперативная; Березовая роща; Чулымская; Набережная, Фабричная; Кузнечная 1–20; Школьная 1–48, Мира 1– 38	0,6
Ул. Вокзальная; Суворова; Кутузова; Полиграфистов; Овражная, Безымянная	0,5

В таблице 19 представлены улицы, находящиеся в различных частях города и обладающих разным экономическим потенциалом. Так как центральные улицы Арбузова и К. Маркса обладают наибольшим потенциальным спросом со стороны предпринимателей, то здесь будет целесообразнее установить самый высокий коэффициент учета территориального расположения объекта. Чем дальше объект удаляется от центра тем менее его рыночная привлекательность, то есть чтобы сделать его

более доступным и привлекательным для предпринимателей необходимо устанавливать коэффициент ниже, чем в центре. С этой точки зрения в таблице произведено ранжирование коэффициента учета территории.

Для того, чтобы получить сравнительные данные по доходам, которые муниципалитет может получить по новой методике расчета, необходимо ввести скорректированный коэффициент учета территориального расположения объекта, который представляет собой отношение коэффициента территориального расположения муниципального объекта к расположению объекта рыночной собственности, что отражено в формуле (4).

$$K_{\text{кор.тер.}} = K_{\text{тер.}}^{\text{мун.о}} \div K_{\text{тер.}}^{\text{рын.ан.}} \quad (4)$$

где $K_{\text{кор.тер.}}$ – скорректированный коэффициент территориальной принадлежности объекта;

$K_{\text{тер.}}^{\text{мун.о}}$ – коэффициент корректировки территориальной принадлежности объекта муниципальной собственности;

$K_{\text{тер.}}^{\text{рын.ан.}}$ – коэффициент корректировки территориальной принадлежности объекта рыночного аналога.

Третья проблема – неэффективное распоряжение имуществом, выражающиеся в том, что значительная часть ликвидных объектов муниципальной собственности в 2015 г. были проданы, в связи с чем доходы от аренды объектов в 2016 г. значительно сократились. Для решения данной проблемы необходимо разработать следующие критерии и сгруппировать объекты по их ликвидности:

— проведение торгов на сдачу муниципальных объектов недвижимости, которые являются высоколиквидными и среднеликвидными в аренду в приоритетном порядке перед продажей;

— предоставление приоритетного права выкупа объекта по истечению 3-х лет аренды;

— если объект имеет высокий уровень износа и находится в неудовлетворительном состоянии (т.е. имеются повреждения, дефекты и трещины, свидетельствующие об ограничении работоспособности и снижении несущей способности конструкций), при этом относится к группе низколиквидных, возможно проведение торгов на продажу без проведения предварительных торгов на аренду.

С целью определения того, какие объекты должны продаваться, а какие сдаваться в аренду необходимо распределить объекты на группы ликвидности в зависимости от уровня износа данных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 20.

Таблица 20 – Группировка объектов муниципальной собственности г. Назарово на группы по ликвидности

Наименование объекта	Износ, %	Группа ликвидности
Нежилые помещения, склады, гаражи, специализированные помещения, площадки и сооружения различного функционального назначения	20–60	Высоколиквидные объекты
	60–75	Среднеликвидные объекты
	75–100	Низколиквидные объекты

На основании таблицы 20, можно определить порядок распоряжения объектами муниципальной собственности: высоко- и среднеликвидные объекты необходимо сдавать в аренду и это будет являться приоритетом по отношению к продаже, так как они могут активно участвовать в экономическом обороте и приносить прибыль в долгосрочной перспективе; низколиквидные объекты возможно сдавать в аренду без проведения предварительных торгов на аренду, так как у таких объектов высокий уровень износа и они не являются привлекательными для предпринимателей.

Еще одна немаловажная проблема – рост дебиторской задолженности по арендной плате за использование объектов муниципальной собственности в связи с несвоевременной процедурой взыскания. Для того, чтобы решить данную проблему необходимо разработать процедуру эффективного взыскания

долгов в течении трех месячного срока с введением санкций при просрочке платежей, а именно:

1) организация личных встреч с должниками и разработка совместного плана по ликвидации задолженности, предусматривающие месяц на организацию процедуры ликвидации долга;

2) предусмотреть в договоре процент неустойки за несоблюдение первого пункта и включить в договор дополнительные условия, согласно которым по истечению 3-х месяцев неуплаты и месяца процедуры ликвидации органы муниципалитета имеют право обратиться в суд и взыскать сумму арендной платы и сумму просроченных платежей за 4 месяца.

Данные меры позволят обеспечить устойчивое социально-экономическое развитие города. Они предусматривают комплекс экономических действий, направленный на создание благоприятной среды для привлечения инвестиций в муниципальный сектор экономики, развитие рыночных механизмов использования земли и имущества. Создание эффективной системы управления муниципальным имуществом и распоряжения земельными ресурсами поможет городу Назарово привлечь дополнительные средства в бюджет, что позволит более качественно и эффективно осуществлять деятельность по удовлетворению нужд населения муниципального образования. Возможный социально-экономический эффект от предложенных мер представлен в следующем разделе главы.

3.3 Оценка результативности предложенных мероприятий по повышению эффективности управления имуществом города Назарово Красноярского края

Для повышения эффективности управления муниципальным имуществом необходимо обращать внимание на ряд проблем, указанных в предыдущих главах. Данные проблемы города Назарово, необходимо решать

посредством реализации мероприятий, направленных на системный и своевременный учет имущества, привлечением дополнительных инвестиций в бюджет города. Также необходимо выполнить создание эффективной системы использования земель в совокупности с увеличением собственных доходов городского бюджета.

В результате выполнения мероприятий по совершенствованию системы управления муниципальным имуществом в соответствии с предложенными мерами будет создана база по обеспечению полного и своевременного реестрового учета муниципального имущества и земельного фонда, Данные, которые отражают будущие показатели предложенных выше программных мер, представлены в таблице 21.

Таблица 21 – Расчет эффективности мер, предложенных для решения проблем по управлению муниципальным имуществом в городе Назарово

Проблема	Меры по устранению проблемы	Расчет эффективности от предложенных мер
Учет объектов муниципальной собственности ведется не в полном объеме	Возможность проведения оценки и оформления документации объектов мун. собственности, имеющих потенциальный интерес для пред-лей, за их счет	При полноценном 100 % включении в реестр всех имеющихся объектов муниципальной собственности, возможно получение дополнительного дохода в размере 41 921 тыс. руб.
Значительный удельный вес объектов муниципальной собственности, не используемых в экономическом обороте	Совершенствование методики расчета арендной платы за использование объектов мун. собственности с целью привлечения потенциальных арендаторов и вовлечения в оборот незадействованных объектов	Дополнительный доход в бюджет муниципалитета составит 4 893 тыс. руб., с учетом вовлечения неиспользуемых в настоящий момент объектов в экономический оборот (сдача в аренду)
Неэффективное распоряжение имуществом, выражающиеся в том, что значительная часть ликвидных объектов мун. собственности проданы, т.е. бюджет потерял источник доходов аренды	Разработать критерии отбора нежилых помещений для продажи на аукционах (с целью сохранения доходов от аренды потенциально выгодных объектов)	При осуществлении предложенных мер бюджет города пополнится дополнительно на 8 498 тыс. руб.

Окончание таблицы 21

Проблема	Меры по устранению проблемы	Расчет эффективности от предложенных мер
Рост дебиторской задолженности по арендной плате за использование объектов мун. собственности	Взыскание долгов с арендаторов по арендной плате за используемые ими объекты по истечении 3-х мес. неуплаты	При своевременном осуществлении процедуры взыскания долгов дополнительный доход полученный бюджетом города составил бы 25 012 тыс. руб.

На основании имеющихся проблем, которые снижают эффективность управления муниципальным имуществом в городе Назарово и затрудняют поступление в бюджет большего количества денежных средств, необходимо провести комплекс мер, предложенных в таблице 21. Меры по введению качественного учета объектов муниципального имущества, а также максимизация доходов от предоставления в пользование большего числа объектов собственности, позволят обеспечить эффективность управления муниципальной собственностью и земельными ресурсами, направленное на укрепление доходной базы бюджета муниципального образования.

При реализации указанных мер дополнительные доходы бюджета значительно увеличатся:

1) при проведении 100 % инвентаризации всего имущества, которое имеется на территории г. Назарово будет получен доход в размере 41 921 тыс. руб. с применением пропорциональных расчетов;

2) для решения проблемы с объектами муниципальной собственности, не используемых в экономическом обороте (23 %), необходимо провести совершенствование методики расчета арендной платы: при введении коэффициентов в формулу расчета арендной платы земельных участков получим: $A = 18\,597 \text{ тыс. руб.} \cdot 1,23 = 22\,874 \text{ тыс. руб.};$

— при корректировке формулы арендной платы, получаемой от использования объектов недвижимости сумма доходов увеличится до 3 296 тыс. руб.: $S_A = 2\,680 \text{ тыс. руб.} \cdot 1,23 = 3\,296 \text{ тыс. руб.}$

Таким образом при корректировке методик расчета арендной платы как за использование объектов недвижимости так и земельных участков дополнительный доход в бюджет г. Назарово составит 4 893 тыс. руб.

3) осуществляя решение проблемы неэффективного распоряжения имуществом, выражающегося в том, что значительная часть ликвидных объектов муниципальной собственности распродаются, необходимо ввести критерии отбора нежилых помещений для продажи на аукционах. Критерии следующие:

— приоритетным положением для муниципалитета должно быть проведение торгов на сдачу муниципального имущества в аренду, если объект относится к группе высокой и средней ликвидности (согласно табл. 20);

— объекты нежилого фонда муниципальной собственности могут быть проданы в случае, если по ним дважды не состоялись торги по определению величины арендной платы, если торги состоялись то выкуп объекта будет возможно осуществить не ранее, чем через 3 года с начала заключения договора аренды;

— еще одним критерием будет являться неудовлетворительное техническое состояние объекта, то есть объект относится к группе низко ликвидных (согласно табл. 20), в таком случае возможно производить торги на продажу (без предварительного проведения торгов на аренду).

При активной сдаче в аренду имущества муниципалитет будет иметь возможность в дальнейшем распоряжаться этими объектами, контролировать их судьбу и получать доходы в долгосрочной перспективе. Произведя расчет с учетом мер на основе пропорции, бюджет города пополнится на 8 498 тыс. руб.;

4) для решения проблемы с дебиторской задолженностью по арендной плате за использование объектов муниципальной собственности, необходимо разработать процедуру эффективного взыскания долгов в течении трех месячного срока с введением санкций при просрочке платежей.

— осуществлять организацию личных встреч с должниками и разрабатывать совместный план по ликвидации задолженности,

предусматривающий месяц на организацию процедуры ликвидации долга, а также предусматривать в договоре процент неустойки за несоблюдение выше перечисленных критериев и включить в договор дополнительные условия, согласно которым по истечению 3-х месяцев неуплаты и месяца процедуры ликвидации органы муниципалитета имеют право обратиться в суд и взыскать сумму арендной платы и сумму просроченных платежей за 4 месяца. Доход, рассчитанный с учетом предложенных мер произведен методом пропорции, составит 25 012 тыс. руб.

Таким образом при осуществлении перечисленного комплекса мер, доход бюджета г. Назарово возможно увеличить на 80 324 тыс. руб. (в сравнении с текущими доходами 30 537 тыс. руб.), что в значительной степени позволит муниципалитету заниматься развитием города, а также совершенствованием социально-экономического потенциала.

Реализация предложенных мер позволит добиться эффективного управления муниципальной собственностью и дополнительно принесет ряд преимуществ для функционирования города. К таким преимуществам можно отнести:

1) создание необходимых правовых и технических условий для осуществления распоряжения недвижимыми объектами муниципальной собственности;

2) наличие необходимой учетно-технической документации у всех объектов капитального строительства, находящихся в муниципальной собственности;

3) наличие свидетельств о государственной регистрации права муниципальной собственности;

4) наличие свидетельств о государственной регистрации права муниципальной собственности и права оперативного управления на недвижимое имущество, закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями;

5) обеспечение права муниципальной собственности путем государственной регистрации прав;

б) использование информационной системы мониторинга объектов, находящихся в муниципальной собственности, для автоматизации функций мониторинга, анализа и прогнозирования состояния и состава объектов муниципального имущества, визуализации представляемых данных, а также для автоматизации функций администрирования поступления неналоговых доходов;

7) сохранение муниципального имущества;

8) создание благоприятных условий для развития малого и среднего предпринимательства;

Совокупный доход, полученный от реализации предложенных мер позволит местным органам власти более эффективно решать назревшие проблемы в городе. Обладая большим объемом денежных средств, властные органы будут иметь возможность решать проблемы демографического характера, экологического и градостроительного. То есть в городе возможно будет осуществить замену дорожного покрытия, муниципальные предприятия не будут банкротиться такими темпами, вследствие этого население не будет лишаться своих рабочих мест, а в городе сократится число жителей, которые мигрируют в соседние города в поисках работы. Также при наличии у муниципалитета дополнительного дохода, возможно будет осуществлять вложения в развитие культуры, спорта, дополнительного образования на территории города, чтобы разнообразить монотонность жизни населения, которая существует на территории в силу того, что данный городской округ является моногородом.

Дополнительным эффектом реализации предложенных мер будет обеспечение оперативности и качества принятия управленческих решений по распоряжению объектами недвижимости, находящимися в муниципальной собственности, за счет внедрения повышения достоверности и полноты информации о недвижимости.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Выполненная выпускная квалификационная работа на тему «Повышение эффективности управления муниципальным имуществом» позволяет сделать выводы о том, что муниципальная собственность выступает средством социальной защиты населения муниципального образования, она позволяет обеспечить определенные социальные потребности людей и способствовать достойному существованию отдельным, слабо защищенным слоям населения; формирование и управления имуществом осуществляется на основании Конституции Российской Федерации, Федеральных законов и других нормативно правовых актов с использованием установленных методов.

Выводы, характеризующие социально-экономическое развитие города Назарово, можно сделать следующие:

— город Назарово обладает определенным сельскохозяйственным потенциалом в плане производства молочной и мясной продукции;

— осуществляется добыча угля и выработка электроэнергии на базе Назаровской ГРЭС;

— население города испытывает трудности в плане трудоустройства по специальности в связи с отсутствием соответствующих предприятий, а также проблемы в сфере здравоохранения, которые связаны с нехваткой квалифицированного персонала и современной техники;

— население города с каждым годом уменьшается: отсутствует естественный прирост и происходит миграция в другие более крупные соседние города.

Выводы, характеризующие процесс управления имуществом города Назарово, можно сделать следующие:

— составляющей основой поступлений в бюджет неналоговых доходов от управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами города Назарово определены доходы от сдачи в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

— существуют проблемы с точки зрения градостроительного критерия: не производится ремонт дорожного покрытия, население вынуждено жить в ветхом и аварийном жилье в связи с нехваткой жилых объектов;

— характеризуя экологическую обстановку в городе, необходимо отметить, что отсутствуют предприятия по утилизации и переработке бытовых и промышленных отходов, таких предприятий насчитывается 1 единица, при условии, что на территории города функционирует ГРЭС, угольный разрез, частично предприятия по промышленному производству, такого числа утилизирующих предприятий недостаточно.

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

— наличие неполной системы учета по управлению объектами муниципальной собственности, так как в настоящее время учет осуществляется только на 42 %;

— значительный удельный вес объектов муниципального имущества и земельных участков, не используемых в экономическом обороте (23 %) по разным причинам:

— неэффективное распоряжение имуществом, выражающиеся в том, что значительная часть ликвидных объектов муниципальной собственности в 2015 г. были проданы, в связи с чем доходы от аренды объектов в 2016 г. значительно сократились;

— рост дебиторской задолженности по арендной плате за объекты муниципальной собственности в связи с несвоевременной процедурой взыскания долгов;

— высокий процент износа объектов муниципальной собственности (по состоянию на 2016 г.

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

— для решения проблемы с низкой доходностью неналоговых поступлений от использования объектов муниципальной необходимо проведение качественного учета объектов муниципальной собственности путем перерасчета ставки арендной платы, с добавлением в имеющуюся формулу коэффициента износа и коэффициента учета территориального расположения объекта. В таком случае доходы могли бы составить 4 893 тыс. руб.;

— обеспечение полного и своевременного учета объектов муниципальной собственности, ведение реестров муниципального имущества и земельных участков – увеличение показателя до 100 %, что могло составить 41 921 тыс. руб.;

— для решения проблемы с дебиторской задолженностью по арендной плате за использование объектов муниципальной собственности, необходимо разработать процедуру эффективного взыскания долгов в течении трех месячного срока с введением санкций при просрочке платежей. Осуществлять организацию личных встреч с должниками и разрабатывать совместный план по ликвидации задолженности, предусматривающий месяц на организацию процедуры ликвидации долга, в случае проведения таких мер бюджет города дополнительно увеличится на 25 012 тыс. руб.;

— для решения проблемы неэффективного распоряжения имуществом, выражающегося в том, что значительная часть ликвидных объектов муниципальной собственности распродаются, необходимо ввести критерии отбора нежилых помещений для продажи на аукционах. При активной сдаче в аренду имущества муниципалитет будет иметь возможность в дальнейшем распоряжаться этими объектами, контролировать их судьбу и получать доходы в долгосрочной перспективе.

Таким образом, чтобы все сферы жизнеобеспечения города развивались одинаковыми темпами, необходимо комплексно осуществлять решение имеющихся социально-экономических проблем на основе достаточности

средств местного бюджета, которые возможно получать с помощью эффективного и качественного управления муниципальным имуществом города Назарово.

В результате реализации предложенных мер город получит ряд преимуществ: создание необходимых правовых и технических условий для осуществления распоряжения недвижимыми объектами муниципальной собственности; наличие необходимой учетно-технической документации у всех объектов капитального строительства, находящихся в муниципальной собственности; наличие свидетельств о государственной регистрации права муниципальной собственности; наличие свидетельств о государственной регистрации права муниципальной собственности и права оперативного управления на недвижимое имущество, закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями;

Все вышеизложенное позволяет утверждать, что задачи, поставленные, для осуществления выпускной квалификационной работы выполнены, а цель достигнута.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Российской Федерации. // Российская газета. – 1993. – № 237. от 25 декабря. С. 3 – 6.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. В 4 ч. Ч. 2 [Электронный ресурс]: федер. закон от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ ред. от 30.11.2011. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
3. Земельный кодекс Российской Федерации. [Электронный ресурс]: федер. закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ г. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
4. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации. [Электронный ресурс]: федер. закон от 6 октября 2003 г. №131-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
5. О приватизации государственного и муниципального имущества в РФ. [Электронный ресурс]: федер. закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
6. О государственных и муниципальных унитарных предприятиях. [Электронный ресурс]: федер. закон от 14 ноября 2002 г. № 161 – ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
7. Об утверждении Положения о ведении реестра муниципальной собственности города Назарово. [Электронный ресурс]: постановление от 29.10.2010 г. Назарово. №1661-п.– Режим доступа: <http://www.nazarovograd.ru>.
8. Соколова, Л. Г. Эффективность государственного и муниципального управления / Л.Г. Соколова // Журнал «Известия Иркутской государственной экономической академии». – 2011. –№ 6.– С. 11–14.

9. Некрасов, В. И. Муниципальная собственность в системе муниципального управления / В. И. Некрасов // Проблемы региональной экономики. – 2010. – №3. – С. 3–7.
10. Пригожин, В. Л. Инновационные направления совершенствования управления муниципальной собственностью / В. Л. Пригожин // Научный журнал «Современные исследования социальных проблем». – 2012. – №1. – С. 4–6.
11. Жигалов, Д. В. Инструменты аналитического учета муниципальных актов / Д.В. Жигалов// Журнал: «Имущественные отношения в Российской Федерации». – 2012. – № 4. – С. 5–6.
12. Яковлева-Чернышева, А. Ю. Некоторые подходы к исследованию факторов устойчивого развития предпринимательских структур / А. Ю. Яковлева - Чернышева// Управление и экономика в XXI веке. – 2013. – №2. – С. 2–4.
13. Чудинов С. А. Управление муниципальной собственностью: Проблемы и пути совершенствования / С. А. Чудинов // Журнал «Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета». – 2013. – № 2. – С. 9 – 10.
14. Коваль, Ю. С. К проблеме эффективности управления муниципальной собственностью/ Ю.С. Коваль // Научный журнал: КубГАУ. – 2013. – № 90. – С. 16–20.
15. Бабун, Р. В. Современные проблемы управления земельно-имущественными комплексами муниципальных образований / Р.В. Бабун // Имущественные отношения в Российской Федерации. –2013. – № 8. – С. 5–8.
16. Шох, М. А. Экономико-правовые аспекты состава и учета муниципального имущества / М. А. Шох // Журнал Вестник Нижегородской академии МВД России. –2014. – №4. – С. 2 – 5.
17. Филатова, Н. Г. Развитие системы ответственности и мотивации государственных служащих в решении проблемы эффективного использования

государственной собственности в России / Н. Г. Филатова // Вопросы управления. – 2014.– № 7.– С. 3 – 4.

18. Татаринцев, Л. М. Мероприятия по управлению и охране земель муниципального образования /Л. М. Татаринцев // Вестник Алтайского государственного аграрного университета. – 2014. – № 5.– С. 7– 8.

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

20. Ахтамова, А. М., Лушникова Т. Ю. Об оценке эффективности управления муниципальным имуществом. // Т.Ю. Лушникова, А.М. Ахтамова/ Журнал Вестник Челябинского государственного университета. – 2015.– № 1. – С. 2– 4.

21. Константинова, Е.П. Повышение эффективности управления земельными ресурсами в муниципальных образованиях / Е.П. Константинова // Журнал: Вестник Поволжского университета. – 2015. – №1.– С. 7– 11.

22. Ковальчук, Н. И. Новации в предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности / Н. И. Ковальчук // Вестник Омского университета. – 2015. –№ 2. – С. 10 – 13.

23. Байнова, М.С. Управление земельными отношениями на муниципальном уровне / М. С. Байнова // Государственный вестник. – 2015. № 5.– С. 3 – 4.

24. Слободчиков, Д.Н. Методические аспекты повышения эффективности управления муниципальными финансами / Д.Н. Слободчиков // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. – 2015. – № 6.– С. 9,16.

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

26. Комов, В. Э. Влияние факторов внутренней и внешней среды на эффективность управления муниципальным имуществом / В. Э. Комов // Известия Тульского государственного университета. – 2015. – № 17– .С. 13 – 16

27. Министерство природных ресурсов и экологии [Электронный ресурс]: Государственный доклад о состоянии окружающей среды в Красноярском крае в 2015 от 21.03.2016 // Режим доступа – <http://www.mpr.krskstate.ru>.

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

29. К вопросу о совершенствовании способов управления муниципальным имуществом /А. С. Рыкова, Ю. С. Степанов // Вестник: научно-практический журнал / Управление и экономика в 21 веке. – 2016. – № 2. – С. 7– 9.

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

31. Абазова, Л.Х. Проблемы оценки эффективности управления государственной собственностью и меры по ее повышению /Л.Х. Абазова // Актуальные вопросы экономических наук. – 2016.– № 3.– С. 8 – 11.

32. Боброва, Е. Ю. Теоретические основы управления муниципальной собственностью / Е.Ю. Боброва, И.В. Ямщикова // Известия вузов. – 2016.– № 7.– С. 6 – 7.

33. Об утверждении положения об арендной плате за землю в городе Назарово [Электронный ресурс]: решение Назаровского городского Совета депутатов № 36-369 от 8.01.2016 г. // Режим доступа – <http://www.nazarovograd.ru>.

34. Об утверждении положения об арендной плате за землю в городе Назарово [Электронный ресурс]: решение Назаровского городского Совета депутатов №35-362 от 10.02.2016 г. // Режим доступа – <http://www.nazarovograd.ru>.

35. Об отчуждении объектов находящихся в муниципальной собственности [Электронный ресурс]: решение Назаровского городского

Совета депутатов № 16-130 от 10.02.2016 г. // Режим доступа – <http://www.nazarovograd.ru>.

36. Об утверждении бюджета города Назарово на 2014 год и плановый период 2015–2016 г. [Электронный ресурс]: решение Назаровского городского Совета депутатов № 17-135 от 20.03.2016 г. // Режим доступа – <http://www.nazarovograd.ru>.

37. О передаче имущества из муниципальной собственности города Назарово в государственную собственность Красноярского края [Электронный ресурс]: решение Назаровского городского Совета депутатов № 28-207 от 11.05.2016 г. // Режим доступа – <http://www.nazarovograd.ru>.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Показатели, характеризующие бюджетную сферу г. Назарово, с 2012 –2016 гг.

Показатели	Ед. измерения	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.
Доходы местного бюджета, фактически исполненные						
Всего	тысяча рублей	1 273 935	1 357 585	1 428 086	977 859	1 263 010
Налог на прибыль организаций	тысяча рублей	31 681	28 147	10 813	2 099	5 423
Налог на доходы физических лиц	тысяча рублей	144 115	148 517	149 309	155 809	161 538
Налоги на совокупный доход	тысяча рублей	17 569	17 195	16 771	18 814	17 076
Налоги на имущество	тысяча рублей	60 266	49 182	49 995	45 224	39 935
Земельный налог	тысяча рублей	43 860	42 931	42 865	38 924	31 595
Доходы от использования имущества, находящегося в гос. и мун, собственности	тысяча рублей	22 932	41 807	46 966	51 839	26 925
Доходы от перечисления части прибыли государственных и муниципальных унитарных предприятий, остающейся после уплаты налогов и обязательных платежей	тысяча рублей	51	35	27	40	57
Плата за негативное воздействие на окружающую среду	тысяча рублей	5 447	5 225	3 499	3 729	5 129
Доходы от продажи материальных и нематериальных активов	тысяча рублей	9 080	7 658	15 195	2 420	3 769

Окончание приложения А

Показатели	Ед. измерения	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.
Субвенции бюджетам бюджетной системы Российской Федерации	тысяча рублей	587 542	616 287	685 715	400 117	460 959
Иные межбюджетные трансферты	тысяча рублей	397	41	13 491	7 911	9 011
Из общей величины доходов-собственные доходы	тысяча рублей	686 393	741 298	742 371	577 742	802 051
Всего	тысяча рублей	1 308 327	1 247 833	1 574 772	1 033 704	1 201 758
Бюджетные инвестиции на увеличение стоимости основных средств	тысяча рублей	82 404	–	–	–	–
Дорожное хозяйство (дорожные фонды)	тысяча рублей	50 742	25 150	50 556	48 612	53 358
Другие вопросы в области национальной экономики	тысяча рублей	6 629	4 391	6 049	4 892	4 080
Жилищно-коммунальное хозяйство	тысяча рублей	144 507	105 419	188 984	116 942	245 987
Образование	тысяча рублей	467 477	509 885	790 891	656 695	675 756
Общее образование	тысяча рублей	240 968	–	–	–	–
Культура, кинематография	тысяча рублей	54 150	54 453	62 663	57 240	64 621
Физическая культура и спорт	тысяча рублей	2 803	7 818	1 978	2 131	2 701
Профицит, дефицит (-) бюджета муниципального образования (местного бюджета), фактически исполнено	тысяча рублей	-34 392	109 752	-146 686	-55 845	61 252

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Показатели, отражающие характер социально-экономического развития в г. Назарово, 2014–2016 гг.

Показатели	Ед. измерения	2014	2015	2016
Объем производства сельскохозяйственной продукции	тысяча рублей	219 005	283 632	309 755
Инвестиции в основной капитал за счет средств муниципального бюджета	тысяча рублей	49 820	10 599	17 686
Число организаций культурно-досугового типа	ед	3	3	3
Число образовательных учреждений	ед	25	25	26
Количество объектов розничной торговли и общественного питания	ед	285	285	291
Число объектов бытового обслуживания населения, оказывающих услуги	ед	324	322	291
Естественный прирост	человек	-191	-216	-192
Численность всего населения по полу и возрасту	человек	51 759	51 437	51 069
Среднесписочная численность работников организаций	человек	12 322	11 925	11 457
Фонд заработной платы всех работников организаций	тысяча рублей	790 426	846 025	869 191
Наличие основных фондов на конец года по полной учетной стоимости по коммерческим организациям муниципальной формы собственности	тысяча рублей	51 500	45 867	60 528
Число семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях на конец года	ед	1 360	1 196	1 237
Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия в отчетном году	ед	45	30	30
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами	тысяча рублей	16 672 201	17 007 923	15 812 529
Прибыль (убыток) до налогообложения отчетного периода	тысяча рублей	-5 298	-376	-17 421
Количество убыточных организаций	ед	1	3	3

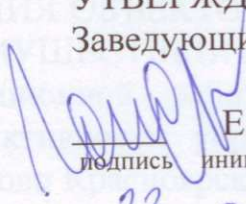
Окончание Приложения Б

Показатели	Ед. измерения	2014	2015	2016
Удельный вес убыточных организаций	процент	16,67	50	60
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата	тысяча рублей	16 265,5	17 395,1	20 056,1
Оборот розничной торговли	тысяча рублей	742 664,9	514 072,1	1 490 469,4

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
подпись инициалы, фамилия

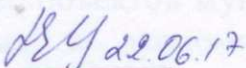
« 23 » 06 2017 г.

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ)**

38.03.04 – Государственное и муниципальное управление

Повышение эффективности управления муниципальным имуществом

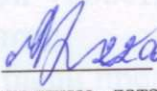
Руководитель


подпись, дата

доцент, канд. экон. наук

Е.В. Лобкова

Выпускник


подпись, дата

ЭЭ13-11ГМУ,131310740

А.В. Астраханцева

Красноярск 2017