

## РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа по теме «Эффективное управление муниципальной собственностью» содержит 72 страницы текстового документа, 4 иллюстрации, 5 таблиц, 10 формул, 3 приложения, 25 использованных источников.

МУНИЦИПАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ, ЭФФЕКТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, МУНИЦИПАЛЬНАЯ КАЗНА, МУНИЦИПАЛЬНЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ И УЧРЕЖДЕНИЯ, СИСТЕМА ПОКАЗАТЕЛЕЙ, ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ.

Цель - разработка системы показателей оценки эффективности управления муниципальной собственностью г. Красноярска.

Задачи:

- проанализировать состав муниципального имущества г. Красноярска и выявить основные проблемы;
- рассмотреть систему управления муниципальной собственностью г. Красноярска и провести анализ поступления денежных средств в бюджет города;
- ввести систему показателей оценки эффективности управления муниципальной собственностью г. Красноярска;
- разработать методику внедрения данной системы показателей;
- оценить эффективность управления муниципальной собственностью г. Красноярска по предложенным показателям.

Разработанная группа показателей оценки эффективности управления муниципальной собственностью может быть использована в практической деятельности органов местного самоуправления г. Красноярска для сравнения результатов управленческой деятельности и разработки мероприятий, направленных на повышение эффективности муниципальной собственности.

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4-5
1 Теоретические основы управления муниципальной собственностью .....	6
1.1 Понятие, состав и особенности формирования муниципальной собственности.....	6
1.2 Понятие, критерии и виды эффективности управления муниципальной собственностью .....	14
1.3 Нормативно-правовая база деятельности органов местного самоуправления в сфере управления муниципальной собственностью .....	21
2 Характеристика муниципального имущества и анализ поступления денежных средств от управления и распоряжения муниципальным имуществом г. Красноярска .....	26
2.1 Характеристика имущества, входящего в состав муниципальной казны г. Красноярска .....	26
2.2 Характеристика имущества, закрепленного за муниципальными предприятиями и учреждениями .....	33
2.3 Система управления муниципальным имуществом г. Красноярска и анализ основных показателей .....	38
3 Разработка системы показателей оценки эффективности управления муниципальной собственностью г. Красноярска.....	44
3.1 Система показателей оценки эффективности управления муниципальной собственностью .....	44
3.2 Расчет показателей оценки эффективности управления муниципальной собственностью г. Красноярска.....	48
3.3 Рекомендации по внедрению системы показателей оценки эффективности управления муниципальной собственностью .....	54
Заключение .....	58
Список использованных источников .....	60

Приложение А - Анализ поступления денежных средств в бюджет города за 2013 - 2016 годы в тыс. рублей .....	63
Приложение Б - Показатели оценки эффективности управления муниципальной собственностью .....	65
Приложение В - Расчет показателей, составляющих систему оценки эффективности управления муниципальной собственностью г. Красноярска..	70

## ВВЕДЕНИЕ

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

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

Объектом исследования является муниципальная собственность г. Красноярска

Предмет исследования – управленческие отношения, возникающие в процессе регулирования и использования муниципальной собственности г. Красноярска.

Цель работы - разработка системы показателей оценки эффективности управления муниципальной собственностью г. Красноярска.

Для достижения данной цели необходимо выполнить следующие задачи:

- изучить понятие, состав и особенности формирования муниципальной собственности;
- рассмотреть основные методы и критерии оценки эффективности управления муниципальной собственностью;
- изучить нормативно-правовую базу деятельности органов местного самоуправления в сфере управления муниципальной собственностью;
- проанализировать состав муниципального имущества г. Красноярска и выявить основные проблемы;

- рассмотреть систему управления муниципальной собственностью г. Красноярска и провести анализ поступления денежных средств в бюджет города;

- ввести систему показателей оценки эффективности управления муниципальной собственностью г. Красноярска;

- разработать методику внедрения данной системы показателей;

- оценить эффективность управления муниципальной собственностью г. Красноярска по предложенным показателям.

Практическое использование предложенной системы показателей позволит обеспечить прозрачность процесса управления собственностью г. Красноярска и предоставит возможность получать муниципалитету, как собственнику имущества, информацию о его реальном состоянии и перспективах развитии.

# **1 Теоретические основы управления муниципальной собственностью**

## **1.1 Понятие, состав и особенности формирования муниципальной собственности**

Муниципальная собственность — это имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям [1].

Согласно Гражданскому кодексу РФ, имущество, являющееся объектом муниципальной собственности, подразделяется на следующие виды:

- имущество, закрепленное за муниципальными унитарными предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения и праве оперативного управления;

- имущество муниципальной казны, к которой относятся средства местного бюджета и иное имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями.

Являясь экономической основой местного самоуправления, имущество, находящееся в муниципальной собственности, закрепляется за муниципальными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

Специфика муниципальной собственности состоит в сложном характере ее объектов, которые, с одной стороны, имеют одно целевое назначение, так как созданы для решения вопросов сугубо местного, социального назначения, а с другой — исключительно многофункциональны, поскольку задействованы в решении широкого круга местных вопросов. Объекты муниципальной собственности участвуют в обеспечении доходов местного бюджета, в укреплении социальной инфраструктуры территории (через развитие институтов социальной защиты населения и обеспечения занятости), в развитии инженерной инфраструктуры муниципального образования (транспортной,

информационной и инженерных коммуникаций), а также в стимулировании развития малого бизнеса, создании и укреплении рыночной инфраструктуры.

С позиции обеспечения социально-экономического развития муниципального образования объекты муниципальной собственности выполняют ряд важнейших функций:

- обеспечение деятельности муниципального сектора экономики города и всего хозяйственного комплекса муниципального образования;

- обеспечение развития и содержания инженерной инфраструктуры города и т. д.;

- обеспечение деятельности учреждений здравоохранения, культуры, образования, физкультуры и спорта;

- обеспечение развития социальной инфраструктуры города, социальная поддержка и обеспечение занятости;

- получение доходов от использования муниципальной собственности, деятельности муниципальных организаций, приватизации имущества;

- обеспечение доходов местного бюджета, включая трансферты и дотации, осуществление «гибкой» налоговой политики;

- обеспечение развития рыночной инфраструктуры, создание условий для развития малого и среднего бизнеса [2].

Круг объектов права муниципальной собственности законодательно ограничен. К муниципальной собственности не могут быть отнесены объекты, изъятые из оборота или ограниченные в обороте. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [3] устанавливает, что в состав муниципальной собственности входит:

- имущество, предназначенное для решения установленных настоящим Федеральным законом вопросов местного значения;

- имущество, предназначенное для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления, в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов РФ, а

также имущество, предназначенное для осуществления отдельных полномочий органов местного самоуправления;

- имущество, предназначенное для обеспечения деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, муниципальных служащих, работников муниципальных предприятий и учреждений в соответствии с нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования;

- имущество, необходимое для решения вопросов, право решения которых предоставлено органам местного самоуправления федеральными законами и которые не отнесены к вопросам местного значения.

Вместе с тем Федеральный закон №131-ФЗ не разделяет по объектам муниципальное имущество между названными его категориями. Это означает, что любой муниципальный имущественный объект может использоваться по каждому из названных целевых назначений.

В собственности муниципальных образований могут находиться:

- средства местного бюджета,
- муниципальные внебюджетные фонды,
- имущество органов местного самоуправления,
- муниципальные земли и другие природные ресурсы,
- муниципальные предприятия и организации,
- муниципальные банки и другие финансово-кредитные организации,
- муниципальные жилищный фонд и нежилые помещения,
- муниципальные учреждения образования, здравоохранения, культуры и спорта,
- другое движимое и недвижимое имущество.

В собственности поселений могут находиться:

- имущество, предназначенное для электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом, для освещения улиц населенных пунктов поселения;



- автомобильные дороги местного значения в границах населенных пунктов поселения, а также имущество, предназначенное для обслуживания таких автомобильных дорог;

- жилищный фонд социального использования для обеспечения малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями на условиях договора социального найма, а также имущество, необходимое для содержания муниципального жилищного фонда;

- пассажирский транспорт и другое имущество, предназначенные для транспортного обслуживания населения в границах поселения;

- имущество, предназначенное для предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций в границах поселения;

- объекты, а также пожарное оборудование и снаряжение, предназначенные для обеспечения первичных мер по тушению пожаров;

- имущество библиотек поселения;

- имущество, предназначенное для организации досуга и обеспечения жителей поселения услугами организаций культуры;

- объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) независимо от категории их историко-культурного значения в соответствии с законодательством РФ;

- имущество, предназначенное для развития на территории поселения физической культуры и массового спорта;

- имущество, предназначенное для организации благоустройства и озеленения территории поселения, в том числе для обустройства мест общего пользования и мест массового отдыха населения;

- имущество, предназначенное для сбора и вывоза бытовых отходов и мусора;

- имущество, включая земельные участки, предназначенные для организации ритуальных услуг и содержания мест захоронения;

- имущество, предназначенное для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

- земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности поселения в соответствии с федеральными законами;

- пруды, обводненные карьеры на территории поселения;

- имущество, предназначенное для создания, развития и обеспечения охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов местного значения на территории поселения;

- имущество, предназначенное для организации защиты населения и территории поселения от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

- имущество, предназначенное для обеспечения безопасности людей на водных объектах, охраны их жизни и здоровья;

- имущество, предназначенное для развития малого и среднего предпринимательства в поселении, в том числе для формирования и развития инфраструктуры поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

В собственности муниципальных районов могут находиться:

- имущество, предназначенное для электро- и газоснабжения поселений в границах муниципального района;

- автомобильные дороги местного значения вне границ населенных пунктов в границах муниципального района, а также имущество, предназначенное для обслуживания таких автомобильных дорог;

- пассажирский транспорт и другое имущество, предназначенные для транспортного обслуживания населения между поселениями на территории муниципального района;

- имущество, предназначенное для предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций на территории муниципального района;

- имущество, предназначенное для организации охраны общественного порядка на территории муниципального района муниципальной милицией;

- имущество, предназначенное для обеспечения общедоступного и бесплатного дошкольного, начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования, а также предоставления дополнительного образования и организации отдыха детей в каникулярное время;

- имущество, предназначенное для оказания на территории муниципального района скорой медицинской помощи (за исключением санитарно-авиационной), первичной медико-санитарной помощи в амбулаторно-поликлинических, стационарно-поликлинических и больничных учреждениях, медицинской помощи женщинам в период беременности, во время и после родов;

- имущество, предназначенное для утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов;

- архивные фонды, в том числе кадастр землеустроительной и градостроительной документации, а также имущество, предназначенное для хранения указанных фондов;

- имущество, включая земельные участки, предназначенное для содержания на территории муниципального района межпоселенческих мест захоронения и организации ритуальных услуг;

- имущество межпоселенческих библиотек;

- имущество, необходимое для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

- земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности муниципального района в соответствии с федеральными законами;

- пруды, обводненные карьеры, расположенные на территориях двух и более поселений или на межселенной территории муниципального района;

- имущество, предназначенное для создания, развития и обеспечения охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов местного значения на территории муниципального района;

- имущество, предназначенное для обеспечения поселений, входящих в состав муниципального района, услугами по организации досуга и услугами организаций культуры;

- имущество, предназначенное для развития на территории муниципального района физической культуры и массового спорта;

- имущество, предназначенное для организации защиты населения и территории муниципального района от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

- имущество, предназначенное для обеспечения безопасности людей на водных объектах, охраны их жизни и здоровья;

- объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) независимо от категории их историко-культурного значения в случаях, установленных законодательством РФ;

- имущество, предназначенное для содействия развитию малого и среднего предпринимательства на территории муниципального района, в том числе для формирования и развития инфраструктуры поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

В собственности городских округов могут находиться все виды имущества, перечисленные выше [4].

Состав муниципальной собственности так же прописан в Конституции Российской Федерации. Так в статье 9 Конституции РФ выделяют в числе возможных объектов муниципальной собственности землю и природные ресурсы [5].

Способами формирования муниципальной собственности являются те же способы, что предусмотрены действующим законодательством и для других субъектов гражданских прав: путем приобретения имущества на основании

договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки, предусмотренной действующим законодательством РФ.

Но возможны также некоторые специфические для данного вида собственности способы. Муниципальная собственность формируется:

- при разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность субъектов федерации и муниципальную собственность в порядке, установленном законодательством РФ и субъекта РФ;

- при передаче объектов федеральной собственности в муниципальную собственность в порядке, устанавливаемом федеральным законом;

- при разграничении муниципальной собственности в случае, если в границах территории одного муниципального образования имеются другие муниципальные образования;

- при объединении, преобразовании или упразднении муниципальных образований;

- путем получения продукции, плодов, доходов в результате использования муниципальной собственности;

- по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

Установление порядка управления и распоряжения муниципальной собственностью является исключительной компетенцией представительных органов местного самоуправления.

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

использования и сохранностью муниципальной собственности и многое другое.

В случаях возникновения у муниципальных образований права собственности на имущество, не предназначенное для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления, для обеспечения деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, муниципальных служащих, работников муниципальных предприятий и учреждений либо не относящееся к видам имущества, перечисленным выше, указанное имущество подлежит репрофилированию (изменению целевого назначения имущества) либо отчуждению. Порядок и сроки отчуждения такого имущества устанавливаются федеральным законом.

Право муниципальной собственности прекращается в случае гибели или уничтожения имущества; при отчуждении имущества другим лицам, в том числе при приватизации; в порядке разграничения муниципальной собственности; путем обращения взыскания на имущество по обязательствам муниципального образования в порядке, предусмотренном законом РФ или договором; по иным основаниям, предусмотренным законами РФ [4].

## **1.2 Понятие, критерии и виды эффективности управления муниципальной собственностью**

Эффективность — это результативность функционирования системы и процесса управления как взаимодействия управляемой и управляющей систем, то есть интегрированный результат взаимодействия компонентов управления. Эффективность показывает, в какой мере управляющий орган реализует цели, достигает запланированных результатов. Результаты действия, соотнесенные с целью и затратами, — это и есть содержание эффективности как управленческой категории.

Эффективное управление и распоряжение муниципальным имуществом — одна из первоочередных задач органов местного самоуправления. Поскольку получаемые от использования муниципального имущества доходы в полном объеме поступают в местные бюджеты [6].

Достижение эффективного управления муниципальным имуществом возможно лишь при одновременном и комплексном решении ряда задач:

- законодательное закрепление критериев и показателей оценки эффективности и качества управления муниципальным имуществом;
- совершенствование системы учета и управления муниципальной собственностью;
- укрепление собственной финансовой базы муниципального образования, то есть того имущества, от которого поступает доход в бюджет города [7].

Основным требованием к использованию муниципальной собственности является максимально сбалансированное сочетание принципов экономической эффективности и социальной ответственности органов местного самоуправления за обеспечение жизнедеятельности муниципальных образований, социально-экономических интересов населения. Управление муниципальной собственностью заключается в использовании местными органами власти организационно-экономического механизма воздействия на хозяйствующие субъекты в области владения, распоряжения и пользования принадлежащего им имущества на основе изменения законодательства, налогообложения, процентных ставок, целевых нормативов и социальных стандартов, критериев, показателей и нормативов эффективности и др. Для управления муниципальной собственностью необходимо разработать и реализовать на всех уровнях власти взаимоувязанную систему правовых, административных и экономических мер, объединенных единой политикой регулирования имущественных отношений, которая должна обеспечить стабильное, сбалансированное и эффективное развитие всех объектов собственности в пределах муниципального образования.

Финансовые методы позволяют обеспечить деятельность по управлению и воспроизводству муниципальной собственности с учетом получения и распределения доходов от ее использования. Это позволяет оптимизировать нагрузку на расходную часть муниципального бюджета, максимизировать поступления в него от использования муниципальной собственности, устанавливать процент отчислений от прибыли муниципальных унитарных предприятий, прогнозировать получение дивидендов от участия в капитале хозяйственных обществ, других доходов в бюджет. В условиях постоянного дефицита бюджета и снижения доли собственных доходов в доходных источниках бюджетных поступлений деятельность муниципалитета по управлению городским имуществом должна стать серьезным инструментом регулирования экономики города. Собственность должна приносить доход. Стоит отметить, что муниципальная собственность еще не в полной мере рассматривается местными администрациями как стратегический актив, которым необходимо квалифицированно управлять для увеличения доходов и решения социальных проблем. Необходимо найти то соотношение между обеспечением социальных функции местного самоуправления и обеспечения прибыльности муниципального имущества, достаточности налогооблагаемой базы для развития и нормальной жизнедеятельности населения юрода и хозяйствующих субъектов. Для целей управления всеми объектами муниципальной собственности, они могут быть условно разделены на две группы: бюджетопотребляющие и доходопроизводящие.

Управление первой условной группой должно отвечать задачам оптимизации бюджетных расходов на содержание этих объектов. К этой группе можно отнести памятники истории и культуры, объекты недвижимости, находящиеся на балансе муниципальных образовательных, лечебных, лечебно-оздоровительных учреждений и предприятий, необходимых для выполнения закрепленных полномочий за органами местного самоуправления.

Управление второй группой объектов должно быть нацелено на повышение доходности их использования. В эту группу входят все иные



объекты, не отнесенные к первой группе. Важными здесь становятся вопросы - сколько и какие объекты можно выделить и отнести к сфере доходной недвижимости, какую часть необходимо закрепить на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями и на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, определения критериев эффективности использования имущества, повышения доходности и роли недвижимости в социально-экономическом развитии города в целях осуществления закрепленных полномочий за органами местного самоуправления [8].

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

- уровню экономического развития муниципального образования;
- уровню и росту доходов населения;
- качеству услуг, предоставленных населению в сферах здравоохранения и образования;
- количеству, качеству состояния, доступу населения к объектам физической культуры и спорта;
- качеству услуг, состоянию имущества в сфере жилищно-коммунального хозяйства [9].

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

Для оценки действенности управления имуществом муниципальных образований в зависимости от особенностей объектов управления могут быть использованы следующие виды эффективности:

- Социальная эффективность, которую оценивают по уровню достижения запланированных результатов, предоставляемых муниципальным образованием населению услуг в соответствии с установленными нормативами

общественных благ (например, повышение уровня и качества образования, улучшение условий труда). К этому же виду можно отнести оценки эффективности, связанные с улучшением среды обитания, в частности, ее экологических характеристик, проведением природоохранных мероприятий. Суть данной оценки отражает следующая формула:

$$\text{Эф} = \text{Кж} / \text{Рп}, \quad (1)$$

где Эф - эффективность деятельности органов управления муниципального образования за определенный период;

Кж - прирост (снижение) качества жизни населения;

Рп - имеющийся ресурсный потенциал муниципального образования за данный период.

Обозначенный подход - это лишь один из возможных вариантов определения социальной эффективности управления муниципальной собственностью. В современных же условиях требуется комплексная оценка данного процесса, основанная на системе различных показателей (рыночных, финансовых, экологических, социальных, производственных, научно-технических и т.п.).

- Коммерческая, или финансовая эффективность, учитывающая финансовые последствия реализации и управления муниципальной собственностью. Оцениваются неналоговые поступления в бюджет от использования муниципального имущества. На основании финансовой оценки эффективности можно проводить дальнейшее планирование вариантов использования объектов недвижимости (продажа, сдача в аренду, передача в управление, передача в залог, внесение в качестве вклада в уставный капитал создаваемого общества).

- Бюджетная эффективность, отражающая финансовые поступления в бюджет муниципального образования от использования муниципальной собственности. Бюджетная эффективность организаций, использующих муниципальное имущество, а также организаций, в уставном капитале которых есть доля муниципалитета, рассчитывается как отношение суммы всех по-

ступлений в бюджет и внебюджетные фонды муниципалитета за анализируемый период к стоимости имущества, принадлежащего муниципалитету.

- Экономическая эффективность, учитывающая затраты и результаты, связанные с реализацией мероприятий по управлению муниципальной собственностью.

Рассматривая экономическую эффективность использования муниципальной собственности как экономический эффект от управления, можно определить одноименный показатель как соотношение полученного бюджетом результата от управления муниципальной собственностью к общим затратам на управление:

$$\mathcal{E}_{\text{эк}} = \frac{D_{\text{исп}} + H_3 + \Pi}{Z}, \quad (2)$$

где  $\mathcal{E}_{\text{эк}}$  — экономическая эффективность использования муниципальной собственности;

$D_{\text{исп}}$  — совокупные доходы от аренды и приватизации объектов муниципальной собственности, руб.;

$H_3$  — поступления в местный бюджет земельного налога, руб.;  $\Pi$  — поступления в местный бюджет доходов от перечисления части прибыли муниципальных унитарных предприятий, руб.;  $Z$  — общие затраты на управление муниципальной собственностью, руб.

- Функциональная эффективность, которая показывает степень реализации основных функций управления собственностью (учет, контроль, анализ, прогнозирование и др. [10].

К уже представленным видам оценки эффективности также можно отнести и эффективность деятельности персонала, эффективность использования информационных ресурсов и технологий [6].

Экспертное исследование уже существующих систем оценки эффективного использования муниципального имущества на примере нескольких городов — Ульяновска, Красноуральска, Архангельска и Челябинска

— показало, что наиболее приемлемой и доступной является система оценки Архангельска. «Система показателей оценки эффективности использования и управления муниципальным имуществом, принадлежащим на праве собственности муниципальному образованию "Город Архангельск"» — это четко структурированная таблица показателей, охватывающая весь спектр объектов муниципальной собственности, которые позволяют оценить эффективность ее использования [11].

Сопоставление рассчитанных показателей с нормативными позволит оценить уровень эффективности управления муниципальной собственностью. Основной целью разработки подобных нормативов является создание таких экономических условий, которые вынуждали бы собственника освобождаться от излишних площадей, оборудования и другого муниципального имущества. Нормативы эффективности управления муниципальным имуществом должны обеспечивать сравнимость достигнутых показателей управления собственностью, прозрачность системы учета расходов по управлению собственностью и доходов от ее использования, привлечение профессиональных менеджеров, их ответственность (в том числе материальную) за результаты управления имуществом.

По отдельным сферам деятельности муниципальных предприятий могут быть также использованы такие удельные нормативные показатели, как допустимый рациональный расход ресурсов на содержание муниципальной собственности, минимально приемлемые отчисления в бюджет и внебюджетные фонды и расчете на квадратный метр используемой площади, объем производства товаров или предоставления услуг в расчете на квадратный метр используемой площади. Необходимо увязать достижение этих нормативных показателей с величиной арендной платы за помещения и землю, предоставлением налоговых льгот и другими формами поддержки предпринимательской деятельности [12].

### **1.3 Нормативно-правовая база деятельности органов местного самоуправления в сфере управления муниципальной собственностью**

В Российской Федерации процесс формирования муниципальной собственности и ее правового регулирования начался после принятия Закона от 6 июля 1991 г. «О местном самоуправлении в РСФСР». Порядок ее формирования был определен Постановлением Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 г. «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» [13].

Позже Президент РФ своим Распоряжением от 18 марта 1992 г. утвердил «Положение об определении пообъектного состава федеральной, государственной и муниципальной собственности и порядке оформления прав собственности». Указанное положение установило порядок составления и утверждения перечня объектов, передаваемых в муниципальную собственность, а также порядок оформления прав собственности в соответствующем реестре муниципальной собственности. В настоящее время данное распоряжение утратило силу.

Действующая законодательная и нормативно-правовая база, регулирующая вопросы муниципальной собственности, может быть разделена на три самостоятельных блока:

- формирование муниципальной собственности;
- управление муниципальной собственностью, в том числе муниципальным жилищным фондом и земельными ресурсами;
- приватизация муниципальной собственности.

Вопросы муниципальной собственности в первую очередь регулируются на уровне Конституции Российской Федерации.

Конституция, признавая и гарантируя права местного самоуправления, определяет экономические условия его функционирования. Это находит свое выражение, прежде всего, в признании и равной правовой защите муниципальной собственности наряду с другими формами собственности — государственной и частной (ст.8 Конституции РФ). В правах органов местного самоуправления — владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью (ст. 130), а также самостоятельное управление ею (ст. 132) [5].

Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации развивает положения Конституции, указывая, что права собственника муниципального имущества (владение, пользование, распоряжение) принадлежит городским, поселковым, сельским и иным муниципальным образованиям, в границах которых осуществляется местное самоуправление. Это право реализуется от имени муниципального образования органами местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных уставом муниципального образования, непосредственно населением [1].

Вследствие того, что в настоящее время практически все муниципальное имущество находится либо в хозяйственном ведении муниципальных унитарных предприятий, либо в оперативном управлении муниципальных учреждений, нормы Гражданского Кодекса РФ, определяющие правовой режим хозяйственного ведения и оперативного управления служат нормативно-правовой основой всей системы управления муниципальной собственностью. Следует отметить нормы, содержащиеся в главе 19 ГК РФ "Право хозяйственного ведения, право оперативного управления" (ст. 294-300), и в ст. 113 глава 4 ГК РФ, имеющей название "Государственные и муниципальные унитарные предприятия".

От имени муниципального образования права собственника муниципального имущества осуществляют органы местного самоуправления в рамках их компетенции (ст. 215 и 125 ГК РФ.) В отношении имущества, находящегося в хозяйственном ведении, права собственника исчерпывающим образом перечислены в ст. 295 ГК РФ. В статье указаны две категории прав.

Первая категория касается прав, которые собственник осуществляет в отношении имущества сам непосредственно: право на принятие решений о создании, реорганизации, ликвидации предприятия; право определять предмет и цели деятельности создаваемого или реорганизуемого предприятия; право на назначение руководителя предприятия; право на осуществление контроля за использованием по назначению и сохранностью имущества, принадлежащего предприятию; право на получение части прибыли от использования находящегося в хозяйственном ведении имущества [1].

В другую категорию входят права, позволяющие собственнику оказывать влияние на решения по распоряжению недвижимым имуществом, которые вправе принимать уже само предприятие. Речь идет о праве собственника запрещать или давать согласие на совершение предприятием соответствующих сделок: купли-продажи, аренды, залога и т.д. При этом собственник вправе свое согласие обусловить определенными требованиями, например, передачи ему части арендной платы, части покупной цены. Действует при этом общее ограничение — собственник не должен злоупотреблять своими правами (ст. 10 ГК РФ).

Права собственника муниципального имущества в отношении имущества, находящегося в оперативном управлении муниципальных учреждений, определены в ст. 296 и 298 ГК РФ. Гражданский кодекс прямо установил случаи правомерного принудительного изъятия имущества, закрепленного за учреждением — собственник вправе изъять излишнее, неиспользуемое, либо используемое не по назначению имущество (п. 2 ст. 296 ГК РФ).

Базовым законодательным актом федерального уровня является Федеральный закон от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», который в соответствии с Конституцией устанавливает общие правовые, территориальные, организационные и экономические принципы организации местного самоуправления, определяет государственные гарантии его осуществления.

Согласно ст. 49 ФЗ № 131 находящееся в муниципальной собственности имущество является одним из трёх составных элементов экономической основы местного самоуправления наряду со средствами местных бюджетов, а также имущественными правами муниципальных образований [3].

Особенностью ФЗ № 131 является установление закрытого (не подлежащего расширительному толкованию) перечня видов муниципального имущества, а также критериев отнесения отдельного имущества к имуществу, находящемуся в муниципальной собственности.

Согласно ст. 51 ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» органы местного самоуправления определяют цели, условия и порядок деятельности муниципальных предприятий и учреждений, утверждают их уставы, назначают на должность и освобождают от должности руководителей данных предприятий и учреждений, заслушивают отчеты об их деятельности в порядке, предусмотренном уставом муниципального образования.

Данным федеральным законом также устанавливаются особенности возникновения, осуществления и прекращения права муниципальной собственности, а также порядок учёта муниципального имущества.

Законом, определяющим порядок отчуждения, является Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». Предусматриваются следующие способы приватизации муниципального имущества:

- преобразование унитарного предприятия в открытое акционерное общество;
- продажа государственного или муниципального имущества на аукционе;
- продажа акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе;
- продажа государственного или муниципального имущества на конкурсе;
- продажа за пределами территории Российской Федерации находящихся в государственной собственности акций открытых акционерных обществ;



- продажа акций открытых акционерных обществ через организатора торговли на рынке ценных бумаг;
- продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения;
- продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены;
- внесение государственного или муниципального имущества в качестве вклада в уставные капиталы открытых акционерных обществ;
- продажа акций открытых акционерных обществ по результатам доверительного управления [14].

Покупателями муниципального имущества (т.е. участниками отношений, возникающих в ходе приватизации), в соответствии с пунктом 1 ст. 5 данного федерального закона, могут быть любые физические и юридические лица, за исключением государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений.

Таким образом, основная часть способов приватизации муниципального имущества сводится к продаже данного имущества. При этом приватизация муниципального имущества осуществляется только способами, предусмотренными настоящим федеральным законом (п. 5 ст. 13).

## **2 Характеристика муниципального имущества и анализ поступления денежных средств от управления и распоряжения муниципальным имуществом г. Красноярска**

### **2.1 Характеристика имущества, входящего в состав муниципальной казны г. Красноярска**

В состав городской казны г. Красноярска согласно «Положению о городской казне» входят средства бюджета города, доли в уставных капиталах АО, нежилые здания, сооружения, помещения; муниципальный жилищный фонд, земельные участки, другие природные ресурсы; а также иное движимое и недвижимое имущество, находящееся в собственности города, не закрепленное за муниципальными предприятиями на праве хозяйственного ведения и за муниципальными учреждениями на праве оперативного управления [15].

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

По результатам работы за 2016 г. общее количество учтенных объектов в реестре муниципальной собственности увеличилось на 2 487 единиц по сравнению с 2015 г. Анализ прироста показателей отражён в таблице 1 [16].

Таблица 1 - Сравнительный анализ структуры объектов казны, состоящих на реестровом учете

Наименование раздела Реестра муниципальной собственности	Количество объектов (на 1.1.2016), ед.	Количество объектов (на 1.1.2017), ед.	Изменение количества объектов +/-
Здания, строения, нежилые помещения	4 164	4 165	+1
Объекты и сооружения инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры (в т. ч. сети и коммуникации, автомобильные дороги, мосты, объекты социально-культурной сферы, исторические и культурные ценности, объекты благоустройства и озеленения)	11 919	11 933	+14

Окончание таблицы 1

Объекты незавершенного строительства	72	71	-1
Транспортные средства	2 223	2 177	-46
Основные средства, относящиеся к оборудованию, производственному и хозяйственному инвентарю, библиотечному фонду, и прочие, стоимостью свыше 10 тыс. руб.	27 603	30 122	+2 519
Акции, иные ценные бумаги, доли города в уставных капиталах хозяйственных обществ, некоммерческих организаций	4	4	0
ИТОГО, за исключением объектов жилищного фонда:	45 985	48 472	+2 487

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

За 2016 год в муниципальную собственность принято:

- зданий, строений, помещений – 106 объектов;
- объектов инженерной инфраструктуры (сети канализации, водопровода, ТП, сети наружного освещения) – 64 объекта;
- жилых помещений – 2 объекта;
- площадка для отдыха – 1 объект;
- движимого имущества – 469 объектов;
- проектно–сметной документации – 2 объекта.

В течение 2016 года проведена работа по подготовке и предоставлению в Управление Росреестра по Красноярскому краю 1 130 пакетов документов для регистрации прав собственности и сделок на объекты муниципального нежилого фонда, объекты инженерной инфраструктуры постановку объектов на государственный кадастровый учет, получение сведений об объектах из государственного кадастра недвижимости.

Также в течение 2016 года проведена работа по подготовке и предоставлению документов на государственную регистрацию права муниципальной собственности на объекты жилищного фонда, нежилого фонда, объекты инженерной инфраструктуры. Зарегистрировано право муниципальной собственности:

- на 575 объектов жилищного фонда;
- на 112 зданий, строений, помещений;
- на 453 объекта инженерной инфраструктуры.

Осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на 149 объектов, из них:

- в соответствии с Федеральным законом № 159-ФЗ – 50 объектов;
- в соответствии с Федеральным законом № 178-ФЗ – 99 объектов.
- Поставлены на учет как бесхозяйное имущество 36 объектов, зарегистрировано право собственности на основании решений судов на 62 объекта. Поданы заявления на погашение записи об ипотеке на 119 объект недвижимости, реализованных в рамках Федерального закона 159-ФЗ.

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

Таблица 2 - Перечень хозяйственных обществ, акции которых принадлежат на праве собственности муниципальному образованию город Красноярск

Наименование общества	Доля города в уставном капитале общества		Основной вид деятельности
	%	тыс. руб.	
ОАО «Асфальтобетонный завод»	49	3,03	выпуск асфальтобетонной смеси; дорожно-строительные работы
ООО «КрасКОМ»	11	1 100,00	оказание услуг по водо-, тепло-, электроснабжению и водоотведению
ОАО «Автоспецбаза»	100	112 513,00	сбор, переработка, утилизация, обезвреживание, захоронение отходов; техническое обслуживание и ремонт подвижного состава, перевозки грузов, пассажиров
ОАО «Дары Сибири»	49	32 570,00	внешняя, оптово-розничная торговля; проведение ярмарок; хранение, переработка плодово-овощной и прочей продукции

## Окончание таблицы 2

ПАО «Исторический квартал»	100	120 378,00	управление недвижимым имуществом; капиталовложения в собственность; осуществление функций заказчика - застройщика при реализации инвестиционных проектов в сфере развития объектов капитального строительства
----------------------------	-----	------------	---

Общая стоимость акций, входящих в казну города составляет 266 564,03 тыс. руб. В то же время доходы в виде прибыли, приходящейся на доли в уставных капиталах данных хозяйственных обществ, составляют 0,00 тыс. руб. [17].

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

Всего в 2016 году в бюджет города от реализации объектов муниципального нежилого фонда поступило 898 720,44 тыс. руб. в том числе:

- 349 906,16 тыс. руб. – от продажи объектов муниципального нежилого фонда в рамках реализации Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ;
- 548 814,28 тыс. руб. - от продажи объектов муниципального нежилого фонда в рамках реализации Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ [18].

В прогнозный план приватизации 2016 года было включено 187 объектов муниципального нежилого фонда и пакет акций акционерного общества «Асфальтобетонный завод».

В течение отчетного периода состоялось 82 аукциона, продано 99 объектов, в том числе 10 объектов с 5 земельными участками.

Общая площадь проданных 99 объектов недвижимого имущества на аукционах 2016 года из прогнозного плана приватизации 2016 года составила 14 916,5 кв. м, в том числе 680,8 кв. м площадь объектов, проданных посредством публичного предложения, 14 235,7 кв. м – на аукционе.

Кроме того, в 2016 году проданы 4 объекта из прогнозного плана приватизации 2015 года.

В результате реализации объектов муниципальной собственности в течение 2016 года в бюджет города поступили денежные средства в сумме 349 906,16 тыс. руб.

Поступления денежных средств от продажи объектов муниципальной собственности субъектам малого и среднего предпринимательства в бюджет города в 2014 году составили 743 517,2 тыс. рублей, в 2015 году - 594 868,46 тыс. рублей, в 2016 году - 548 814,28 тыс. рублей. В 2014 году с субъектами малого и среднего предпринимательства заключено 103 договора купли-продажи, в 2015 году - 81 договор купли-продажи, 2016 году - 35 договоров купли-продажи.

Снижение количества выкупаемого арендуемого имущества обусловлено тем, что реализация Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства" осуществляется с 2009 года, и основная масса арендаторов уже воспользовались преимущественным правом выкупа арендуемых помещений [19].

По договорам аренды муниципального нежилого фонда по итогам 2016 года в бюджет города поступили денежные средства в сумме 350 369,10 тыс. руб., что составляет 66,11 % от исполнения годовых плановых назначений по данному доходному источнику, в том числе:

- 166 566,04 тыс. руб. – поступления от сдачи в аренду муниципального имущества;
- 4 680,91 тыс. руб. – поступления от сдачи в аренду муниципального имущества, переданного в оперативное управление муниципальным казённым учреждениям;

– 150 116,09 тыс. руб. – по договорам аренды на совокупность имущества казны города;

– 29 006,06 тыс. руб. – поступления по договорам аренды нежилых помещений, заключенных по результатам аукционов.

Стоит отметить, что наблюдается отрицательная динамика поступления денежных средств от сдачи в аренду муниципального имущества. В 2014 году значение данного показателя составило 610685,30 тыс. руб., в 2015 году - 408976,73 тыс. руб.

Снижение поступлений денежных средств и количества договоров аренды и по сравнению с 2015 годом обусловлено следующими причинами:

– реализация арендаторами преимущественного права на выкуп арендованного имущества на основании Федерального закона № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные акты РФ»;

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

– передача объектов муниципальной собственности в краевую собственность;

– отчуждение арендуемых объектов в рамках Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»[20].

Следует отметить, что департамент муниципального имущества и земельных отношений города Красноярск в 2016 году приоритетным направлением в управлении муниципальной собственностью выбрал именно сдачу в аренду муниципального имущества казны. Общая площадь объектов по заключённым договорам купли-продажи в данный период составляет 23,7 тыс. кв. м. В то время как площадь имущества, сдаваемого в аренду - 96,6 тыс. кв. м.

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

В 2016 году также проведена работа по передаче в аренду объектов инженерной инфраструктуры путем заключения дополнительных соглашений к действующим договорам аренды на совокупность имущества казны, заключенным с ООО «КрасТЭК», ООО «КрасКом».

По состоянию на 01.01.2017 по договорам аренды на совокупность имущества казны города ООО «КрасТЭК» и ООО «КрасКом» передано имущество в количестве 9 396 объектов.

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

По данным отчета о работе департамента на изготовление технической документации на объекты муниципального имущества освоено денежных средств на сумму 459,22 тыс. руб.. Стоимость услуг по оценке рыночной стоимости объектов муниципальной собственности в 2016 года составила 573,91 тыс. руб. Суммируя данные расходы, получаем 1033,13 тыс. руб.

Кроме того, согласно таблице 1 можно сделать вывод о том, что большую часть объектов муниципальной собственности г. Красноярска составляют объекты и сооружения инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, в чьи цели не входит получение прибыли и доход от их



деятельности в бюджет не поступает. Более того, данные объекты муниципальной собственности имеют большой процесс износа, поэтому на их содержание также выделяется огромное количество средств из местного бюджета.

## 2.2 Характеристика имущества, закрепленного за муниципальными предприятиями и учреждениями

По состоянию на 01.01.2017 в Реестре муниципальной собственности учитывается 19 действующих муниципальных предприятий.

На балансе муниципальных предприятий, учитываются основные средства, подлежащие реестровому учету, в количестве 4 963 единицы на сумму 3 795 922,82 тыс. руб.

В разрезе отраслей муниципальные предприятия представлены на рисунке 1.

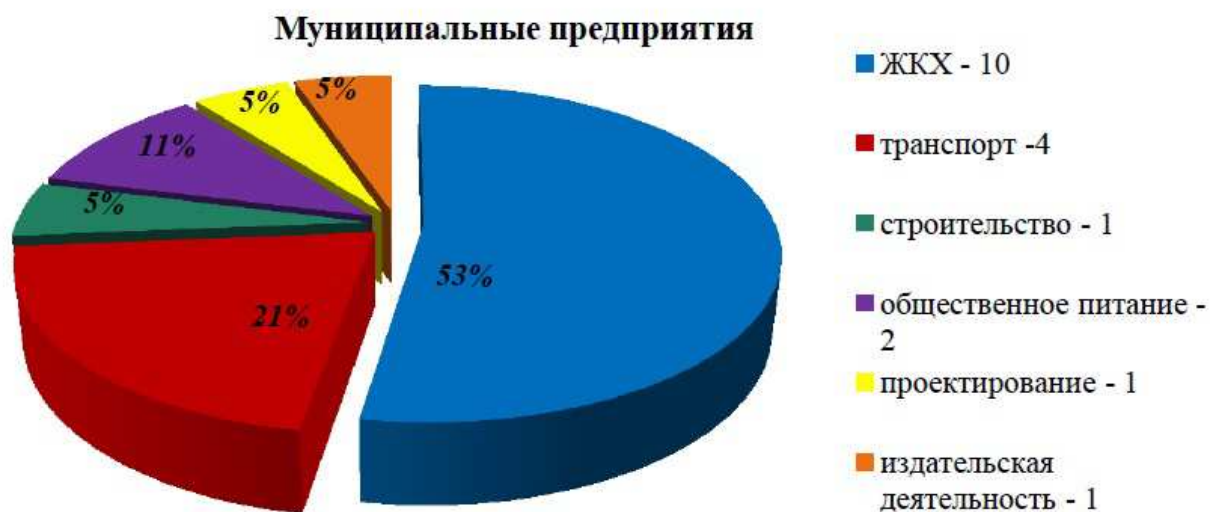


Рисунок 1 - Структура действующих муниципальных предприятий

На основании отчетов руководителей муниципальных предприятий за 1 полугодие 2016 года проведен анализ финансово-хозяйственной деятельности.

Из общего количества предприятий:

1) 5 предприятий работало стабильно и эффективно, общая сумма прибыли составила 4 949,0 тыс. рублей, а именно:

- 3 предприятия жилищно-коммунального хозяйства, прибыль – 1 691,0 тыс. рублей;
- 1 предприятие строительства, прибыль – 109,0 тыс. рублей;
- 1 предприятие издательской деятельности, прибыль – 3 149,0 тыс. рублей.

2) 14 предприятий убыточны, общая сумма убытков составляет 102 746,00 тыс. рублей, а именно:

- 7 предприятий жилищно-коммунального хозяйства, убыток – 36 681,00 тыс. рублей;
- 4 предприятия городского транспорта, убыток – 59 920,00 тыс. рублей;
- 1 предприятие проектирования, убыток – 3 978,00 тыс. рублей;
- 2 предприятия общественного питания, убыток – 2 167,00 тыс. руб.

Согласно представленным выше статистическим данным, 14 предприятий из 19, что составляет 74%, являются убыточными.

Сумма поступлений в бюджет города от перечисления муниципальными предприятиями части прибыли, полученной по итогам работы за 2016 год, равна 855,71 тыс. руб.

В соответствии с поручением Главы города Красноярск Э.Ш. Акбулатова от 12.01.2016 № 5-рп проведен анализ эффективности использования муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении муниципальных предприятий; сформирован состав нежилых помещений, не используемых в уставной деятельности муниципальных предприятий, количество таких помещений составляет 52 объекта.

В результате выездных проверок также выявлено 20 единиц транспортных средств, неиспользуемых в связи с неудовлетворительным

техническим состоянием и рекомендуемых к списанию. Списание позволит снизить расходы предприятий на оплату транспортного налога.

По результатам проведенной инвентаризации в целях повышения эффективности использования муниципального имущества необходимо:

- провести сверку соответствия реестров по учету муниципального имущества (транспортных средств);

- актуализировать техническую документацию;

- по объектам, неиспользуемым в настоящее время, оценить потребности предприятий в этих объектах, рассмотреть возможность перераспределения, сдачи в аренду или реализации;

- рассмотреть возможность сноса аварийных строений для более эффективного использования высвободившихся земельных участков;

- органам администрации города, координирующим деятельность муниципальных предприятий, провести работу с руководителями подведомственных предприятий по оценке затрат на ремонт помещений, находящихся в неудовлетворительном состоянии, приведению их в удовлетворительное и сдаче свободных производственных площадей в аренду.

Главной целью развития муниципальных предприятий наряду с извлечением прибыли является принесение максимальной пользы жителям муниципального образования. В связи с этим городская политика в отношении муниципальных предприятий должна быть направлена на создание благоприятных условий для достижения ими эффективных производственных и социальных характеристик, оптимизацию состава имущественных объектов.

То есть в данных условиях необходимо обеспечивать надлежащий контроль за деятельностью предприятий, а также обеспечивать надлежащий контроль за использованием и сохранностью муниципального имущества, переданного в хозяйственное ведение предприятий.

Что же касается муниципальных учреждений, по состоянию на 01.01.2017 в Реестре муниципальной собственности числится 30 органов администрации

города с правом юридического лица и 467 муниципальных учреждений с правом юридического лица, в том числе:

- 384 бюджетных учреждений;
- 75 автономных учреждений;
- 16 казенных.

В разрезе отраслевой принадлежности учреждения представлены на рисунке 2.



Рисунок 2 - Структура действующих муниципальных учреждений

Из 467 муниципальных учреждений:

- 370 учреждений образования;
- 39 учреждений культуры;
- 30 административных учреждений;
- 24 учреждения спорта;
- 14 учреждений социальной защиты;
- 12 учреждений молодежной политики;

- 8 прочих учреждений.

На балансе муниципальных учреждений, учитываются основные средства, подлежащие реестровому учету, в количестве 27 621 единица на сумму 36 130 371,74 тыс. руб., из них:

- 1443 здания;
- 623 транспортных средства;
- 23127 прочих основных средств;
- 1184 объекта инженерной инфраструктуры;
- 71 объект незавершенного строительства.

С целью надлежащего учета объектов муниципальной собственности департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска обеспечивается взаимодействие с муниципальными учреждениями в части включения (внесения изменений) и анализа учетных данных по разным критериям имущества, также проводится комплексная корректировка информации.

Доступность, достоверность и полнота информации является следствием надлежащего учета муниципальной собственности и его эффективного использования в работе муниципальных учреждений.

За отчетный период специалистами департамента принято участие в работе по реорганизации муниципальных учреждений образования. На отчетную дату завершена реорганизация 12 учреждений.

В соответствии с предоставленным документам по результатам согласования списано 316 единиц, пришедших в негодность основных средств, со 100 % износом. В бюджет города в результате списания и сдачи металлолома поступило 10,40 тыс. руб.

Рассмотрены и согласованы проекты Уставов и внесение изменений к Уставам 124 муниципальных бюджетных, автономных и казенных учреждений, подготовлено 398 распорядительных актов в отношении управления муниципальным имуществом.

В рамках проведения плановых проверок по использованию муниципального имущества на 2016 год подготовлен соответствующий график мероприятий по проверке 24 учреждений.

По результатам проведенных проверок выявлены следующие нарушения:

- наличие перепланировки в нежилых помещениях и отсутствие актуальной технической документации;
- нарушение ведения бухгалтерского учета относительно фактического наличия имущества;
- отсутствие согласования департамента при оформлении договоров безвозмездного пользования нежилыми помещениями, закрепленными на праве оперативного управления за учреждениями, с целью организации услуг по горячему питанию и медицинскому обслуживанию, в некоторых случаях отсутствие договоров на передачу в безвозмездное пользование.

### **2.3 Система управления муниципальным имуществом г. Красноярск и анализ основных показателей**

В соответствии с действующим законодательством город Красноярск самостоятельно осуществляет полномочия собственника в отношении принадлежащего ему имущества. От имени г. Красноярск в рамках предоставленной им компетенции приобретают и осуществляют имущественные права и обязанности Красноярский городской Совет депутатов, Глава города, администрация города [21].

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

Полномочия по управлению и распоряжению земельно-имущественным комплексом города Красноярск возложены на департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города, в основе

деятельности которого лежит исполнение федерального законодательства и нормативных актов органов местного самоуправления.

Главными задачами департамента являются:

- обеспечение эффективного управления муниципальным имуществом, в том числе жилищным фондом, а также регулирование и контроль использования земель и лесов, расположенных на территории города;

- увеличение доходной части бюджета города за счет повышения эффективности использования муниципального имущества, земель, лесов, а также приватизации муниципального имущества;

- обеспечение в пределах компетенции департамента реализации политики поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством;

- обеспечение законности, информационной открытости в деятельности департамента;

- обеспечение предотвращения, выявления и устранения коррупционных проявлений в деятельности департамента [22].

В структуру департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска входит муниципальное казенное учреждение «Центр недвижимости». К основным целям данного учреждения относятся:

- оказание муниципальных услуг, выполнение работ и (или) исполнение муниципальных функций в целях обеспечения реализации полномочий органов местного самоуправления г. Красноярска в части выполнения работ и оказания услуг, необходимых для оформления прав муниципальной собственности, управления, распоряжения муниципальными жилыми помещениями и соблюдения социальной защиты населения при реализации жилищных прав;

- проведение работ для подготовки документов по присвоению адреса объектам недвижимости;

- организация мероприятий по охране зеленых насаждений от незаконных рубок и иных повреждений и проведение мероприятий, направленных на предупреждение лесных пожаров в границах муниципального образования.

Контроль за использованием объектов городской собственности осуществляют Красноярский городской Совет депутатов, администрация города, Контрольно-счетная палата города Красноярска и уполномоченные органы в пределах их компетенции.

Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска в течение 2016 года:

- проведена работа по согласованию в администрации города 2 485 проектов правовых актов;

- зарегистрировано 407 приказов заместителя Главы города – руководителя департамента;

- зарегистрировано 112 доверенностей на представление интересов департамента;

- 20 муниципальных контрактов;

- 92 хозяйственных договора;

- принято и поставлено на контроль 73 589 письменных обращений граждан и юридических лиц;

- зарегистрировано ответов на запросы и инициативных писем в количестве 77 721.

За счет средств бюджета города социально незащищенным категориям граждан проведена работа:

- по технической инвентаризации объектов гаражного и индивидуального жилищного строительства – 1 000 объектов;

- по формированию земельных участков - 575 участков;

- подготовлено заключений о расположении объектов недвижимого имущества на земельных участках, занимаемых объектами, для регистрации прав в упрощенном порядке - 745 [16].



Перейдем к анализу финансовой эффективности деятельности департамента муниципального имущества и земельных отношений по управлению муниципальной собственностью.

Оценка финансовой эффективности осуществляется посредством анализа объема неналоговых доходов, зачисляемых в бюджет города. Структура доходов представлена в таблице 3 [17].

Таблица 3 - Объем поступлений денежных доходов в бюджет города Красноярска в 2013 - 2015 г.

Наименование	Факт. поступлений, млн. руб.		
	2013	2014	2015
Доходы бюджета, всего	29 091,90	27 794,72	24 945,75
Налоговые доходы	9 825,30	10 906,77	10 563,64
Неналоговые доходы:	3 808,14	3 790,88	3 105,20
доходы от использования имущества и земли	1 431,93	1 832,44	1 477,31
продажа муниципального имущества	1 570,78	1 619,29	1 157,79
остальные неналоговые доходы	805,42	339,14	470,10
Безвозмездные поступления	15 458,46	13 097,08	11 276,91

Доля доходов от использования и продажи муниципальной собственности в общем объеме налоговых и неналоговых доходов составляет:

- в 2013 году - 10,3%;
- в 2014 году - 12,4%;
- в 2015 году - 10,6 %.

Доля доходов от использования и продажи муниципальной собственности в общей сумме налоговых и неналоговых доходов в течение трех анализируемых лет существенных изменений не претерпела. По сравнению с 2013 годом в 2015 году незначительно увеличился объем поступлений в абсолютном выражении, несмотря на тенденцию снижения общего объема доходов.

В целом динамика прошлых лет, согласно отчету о результатах деятельности департамента муниципального имущества и земельных отношений, выглядит следующим образом.

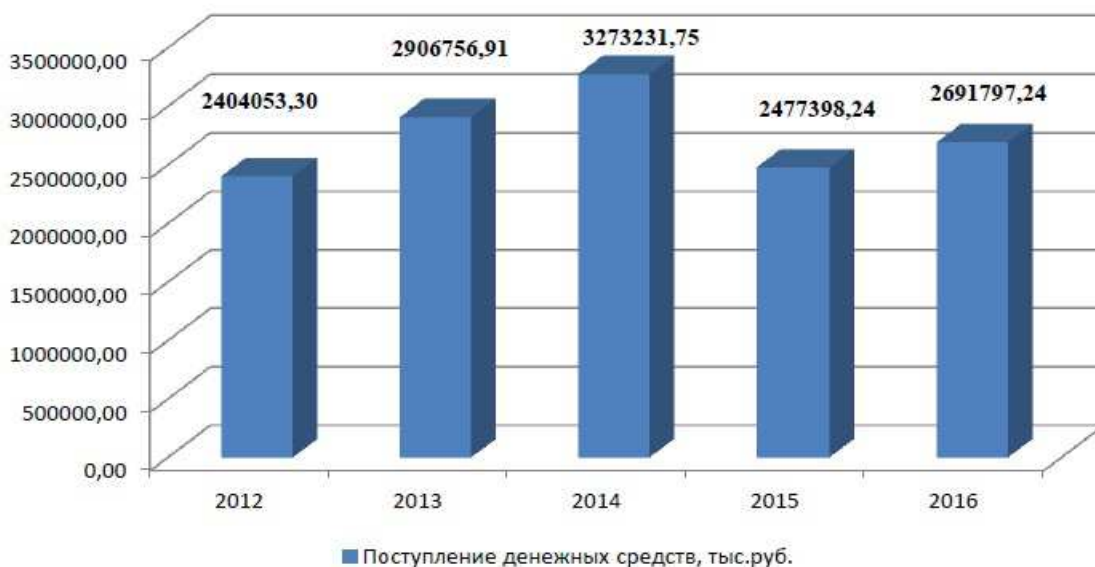


Рисунок 3 - Динамика поступления денежных средств в бюджет города от использования и продажи муниципального имущества за 2012 - 2016 годы

По итогам деятельности департамента за 2016 год поступление денежных средств в бюджет города от использования муниципального имущества составило 2 691 797,24 тыс. руб. [22]. Объем поступлений денежных средств от использования муниципального имущества в бюджет города Красноярска за 2013 - 2016 годы представлен в приложении А.

Согласно таблице А.1 удельный вес доходов от использования муниципального имущества в общем объеме поступлений денежных средств составляет 52,7% (1 419 330,66 тыс. руб.), удельный вес доходов от продажи материальных и нематериальных активов в общем объеме поступлений денежных средств - 47,3% (1 272 466,58 тыс. руб.). Структура и удельный вес источников дохода в общем объеме денежных поступлений представлены на рисунке 4.

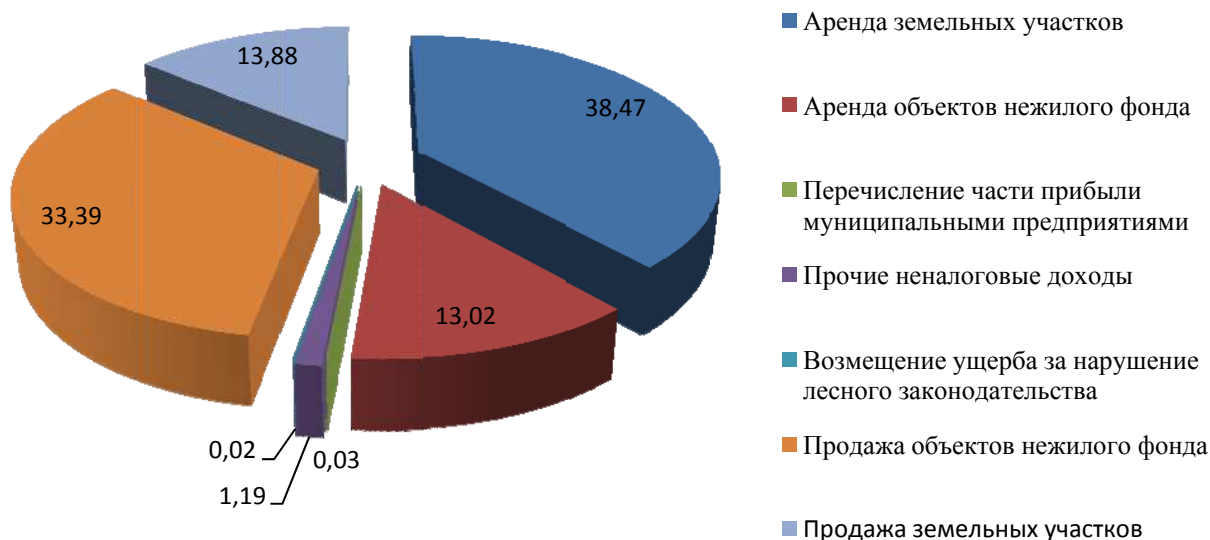


Рисунок 4 - Структура источников поступления денежных средств в бюджет города Красноярск за 2013 - 2016 годы

Наибольший удельный вес в общем объеме поступлений денежных средств имеют доходы, полученные от сдачи в аренду земельных участков (38,5%), от продажи объектов нежилого фонда (33,4%), от продажи земельных участков (13,9%) и от аренды объектов нежилого фонда (13,0%).

Рассчитать эффективность деятельности департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярск по конкретным показателям не представляется возможным, поскольку в настоящее время показатели оценки эффективности управления муниципальным имуществом законодательно не закреплены.

Для решения данной проблемы необходимо разработать систему показателей оценки эффективности управления муниципальной собственностью г. Красноярск.

### **3 Разработка системы показателей оценки эффективности управления муниципальной собственностью г. Красноярска**

#### **3.1 Система показателей оценки эффективности управления муниципальной собственностью**

Рекомендуемые показатели оценки эффективности управления муниципальной собственностью г. Красноярска представлены в таблице Б.1 (приложение Б).

Таблица содержит наименование показателя, методику определения значения показателя и нормативное значение показателя. Стоит отметить, что нормативное значение показателя представляет собой значение (соотношение), при котором управление муниципальным имуществом по данному показателю оценки признается эффективным.

К группе показателей, которые в настоящее время уже используются для оценки эффективности управления муниципальной собственностью муниципальных образований, относятся:

- доля муниципальных предприятий, имеющих положительный финансовый результат деятельности, в общем количестве муниципальных унитарных предприятий;
- бюджетная эффективность муниципальных унитарных предприятий;
- доля поступлений от оказания платных услуг и осуществления иной приносящей доход деятельности, направляемых на содержание муниципального имущества муниципальными бюджетными учреждениями, переданного им в оперативное управление;
- доля поступлений от оказания платных услуг и осуществления иной приносящей доход деятельности, направляемых на содержание муниципального имущества муниципальными автономными учреждениями, переданного им в оперативное управление;

- доля земли, находящейся в муниципальной казне, переданной в аренду;
- доля нежилых помещений, составляющих муниципальную казну, переданных в аренду;
- прирост дебиторской задолженности по договорам аренды муниципального имущества;
- доля доходов от арендных платежей за землю и продажи права аренды земли в собственных доходах бюджета;
- доля доходов от земельного налога в собственных доходах бюджета;
- доля доходов от приватизации земли в собственных доходах бюджета;
- средняя доходность от аренды земли;
- средняя доходность от приватизации земли;
- доля доходов от платежей за аренду зданий (сооружений, помещений) казны в собственных доходах бюджета;
- доля доходов от приватизации зданий (сооружений, помещений) в собственных доходах бюджета;
- средняя доходность от аренды зданий (сооружений, помещений);
- средняя доходность от приватизации зданий (сооружений, помещений);
- бюджетная эффективность организаций, акции (доли в уставном капитале) которых принадлежат городу;
- учет муниципального имущества, за исключением денежных средств, в реестре муниципального имущества города;
- исполнение плана приватизации муниципального имущества.

В дополнение к представленной выше существующей системе показателей оценки эффективности управления муниципальной собственностью могут быть использованы следующие показатели:

– Удельный вес расходов на предпродажную подготовку имущества в общем объеме средств, полученных от приватизации муниципального имущества. К расходам на предпродажную подготовку имущества относятся, например, затраты на определение рыночной стоимости объектов приватизации. Методика расчета данного показателя представлена ниже:

$$P = \frac{R_{\text{пп}}}{D_{\text{п}}} \times 100\%, \quad (3)$$

где  $P$  - показатель, характеризующий удельный вес расходов на предпродажную подготовку муниципального имущества от общего объема средств, полученных от приватизации муниципального имущества, за год;

$R_{\text{пп}}$  – фактическая сумма расходов на предпродажную подготовку муниципального имущества за год;

$D_{\text{п}}$  – сумма доходов, полученных от приватизации муниципального имущества, в год.

Нормативное значение данного показателя выглядит следующим образом:

$$P_{(\text{отч})} \leq P_{(\text{пред})}, \quad (4)$$

где  $P_{(\text{отч})}$  – значение показателя за отчетный период;

$P_{(\text{пред})}$  – значение показателя за предшествующий период;

– Площадь неиспользуемых объектов недвижимого имущества муниципальной казны, за исключением земельных участков (здания, строения, сооружения, помещения). Значение данного показателя позволяет вычислить площадь объектов недвижимости, не вовлеченных в процесс получения денежных средств от использования данного имущества. Методика расчета показателя следующая:

$$P = S_{\text{общ}} - S_{\text{ар}}, \quad (5)$$

где  $S_{\text{общ}}$  – общая площадь зданий, строений, сооружений, находящихся в муниципальной казне,

$S_{ар}$  – площадь зданий (строений, сооружений, помещений), переданных по договорам аренды, безвозмездного пользования и иным договорам, предусматривающим переход прав владения (пользования).

Нормативное значение данного показателя выглядит следующим образом:

$$P_{(отч)} \leq P_{(пред)}, \quad (6)$$

где  $P_{(отч)}$  – значение показателя за отчетный период;

$P_{(пред)}$  – значение показателя за предшествующий период;

– Доля объектов недвижимого муниципального имущества, на которые зарегистрировано право собственности муниципального образования, от общего количества объектов недвижимости, находящихся в собственности муниципального образования, за исключением земельных участков. Методика расчета данного показателя представлена ниже:

$$P_{о.п.с.} = (K_{о.п.с.}/K_o) \times 100\% \quad (7)$$

где  $P_{о.п.с.}$  – показатель, характеризующий долю объектов недвижимого муниципального имущества, на которые зарегистрировано право собственности муниципального образования, от общего количества объектов недвижимости, находящихся в собственности муниципального образования, за исключением земельных участков;

$K_{о.п.с.}$  – фактическое количество объектов недвижимого муниципального имущества, на которые зарегистрировано право собственности муниципального образования, за отчетный период, за исключением земельных участков;

$K_o$  – количество объектов недвижимого муниципального имущества за отчетный период.

Нормативное значение данного показателя выглядит следующим образом:

$$P_{(отч)} \geq P_{(пред)}, \quad (8)$$

где  $P_{(отч)}$  – значение показателя за отчетный период;

$P_{(пред)}$  – значение показателя за предшествующий период;

– Удельный вес числа арендаторов объектов недвижимости, находящихся в собственности муниципального образования, имеющих задолженности перед муниципалитетом, от общего числа арендаторов муниципального имущества. Методика расчета показателя следующая:

$$P = K_3 / K_{ар} \times 100\% \quad (9)$$

где  $P$  – показатель, характеризующий удельный вес числа арендаторов объектов недвижимости, находящихся в собственности муниципального образования, имеющих задолженности перед муниципалитетом, от общего числа арендаторов муниципального имущества;

$K_3$  – количество арендаторов муниципальных объектов недвижимости, имеющих задолженности перед муниципалитетом;

$K_{ар}$  – общего числа арендаторов муниципального имущества.

Нормативное значение данного показателя выглядит следующим образом:

$$P_{(отч)} \leq P_{(пред)}, \quad (10)$$

где  $P_{(отч)}$  – значение показателя за отчетный период;

$P_{(пред)}$  – значение показателя за предшествующий период.

### **3.2 Расчет показателей оценки эффективности управления муниципальной собственностью г. Красноярск**

По данным отчета о результатах деятельности департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярск за 2015 - 2016 годы [23] и данным из постановления Администрации г. Красноярск «Об утверждении муниципальной программы "Управление земельно-имущественными отношениями на территории города Красноярск" на 2016 год и плановый период 2017 - 2018 годов» рассчитаем показатели оценки эффективности управления муниципальной собственностью, представленные в пункте 3.1 данной работы.



Расчеты показателей, составляющих систему оценки эффективности управления муниципальной собственностью г. Красноярска, представлены в приложении В.

Оценка эффективности использования муниципального имущества г. Красноярска:

- Оценка имущества, переданного на праве хозяйственного ведения муниципальным предприятиям г. Красноярска:

Доля муниципальных предприятий, имеющих положительный финансовый результат деятельности, в общем количестве муниципальных унитарных предприятий ( $R_{\text{приб}}$ ) равна отношению количества муниципальных унитарных предприятий, имеющих положительный финансовый результат деятельности к общему количеству муниципальных унитарных предприятий.  $R_{\text{приб}}$  составляет 0,26.  $R'_{\text{приб}}$  (значение предшествующего периода к отчетному) также составляет 0,26. Поскольку значение  $R_{\text{приб}}$  равно значению  $R'_{\text{приб}}$  можно сделать вывод об эффективном использовании имущества.

Бюджетная эффективность муниципальных унитарных предприятий ( $R_{\text{бюд}}$ ) равна отношению отчислений в бюджет части прибыли муниципальных унитарных предприятий к балансовой стоимости имущества, переданного на праве хозяйственного ведения муниципальным унитарным предприятиям.  $R_{\text{бюд}}$  составляет 0,0002,  $R'_{\text{бюд}}$  - 0,0009.  $R_{\text{бюд}} < R'$ , поэтому делаем вывод о неэффективном использовании муниципального имущества.

- Оценка имущества, переданного на праве оперативного управления муниципальным учреждениям г. Красноярска:

Оценку имущества, переданного на праве оперативного управления муниципальным учреждениям г. Красноярска произвести не удалось, поскольку нет открытых данных об объеме расходов, направленных на содержание муниципального имущества муниципальных учреждений, а также данных об объеме поступлений от оказания платных услуг и осуществления иной приносящей доход деятельности муниципальными учреждениями.

- Оценка имущества казны г. Красноярска:

Доля земли, находящейся в муниципальной казне, переданной в аренду ( $P_{зем}$ ) рассчитывается как отношение площади сдаваемых в аренду земель, находящихся в муниципальной казне, к общей площади земель, находящихся в муниципальной казне. Значение данного показателя в 2016 году составляет 0,37, в 2015- 0,39. Отметим снижение значения показателя. Исходя из этого, можем сделать вывод о неэффективном использовании земельных участков, находящихся в муниципальной казне.

Прирост дебиторской задолженности по договорам аренды муниципального имущества рассчитывается как отношение объема дебиторской задолженности по договорам аренды муниципального имущества на отчетную дату к объему задолженности на предыдущую отчетную дату. Значение данного показателя в 2016 году составило -3,69. Поскольку показатель имеет отрицательное значение, делаем вывод о том, что муниципальное имущество используется эффективно.

Доля доходов от арендных платежей за землю и продажи права аренды земли в собственных доходах бюджета - это отношение доходов от сдачи в аренду земель и продажи права аренды земли, находящихся в муниципальной казне, к собственным доходам бюджета муниципального образования. В сравнении с нормативным значением показателя  $7,57\% > 0,5\%$ , можно сделать вывод об эффективном использовании муниципальных земель.

Значение показателя доли доходов от земельного налога в собственных доходах бюджета больше нормативного значения данного показателя ( $6,82\% > 4,5\%$ ). Делаем вывод о том, что муниципальное имущество используется эффективно. Можно предположить, что снижение доли доходов от земельного налога в собственных доходах бюджета связано с ростом доли доходов от продажи муниципального имущества.

Значение показателя доли доходов от приватизации земли в собственных доходах бюджета также больше нормативного значения данного показателя ( $7,32\% > 0,3\%$ ). Делаем вывод об эффективном использовании муниципального имущества.

Средняя доходность от аренды земли равна отношению совокупного дохода от аренды земель, находящихся в муниципальной казне к общей площади земель, находящихся в казне и предоставляемых в аренду. Значение данного показателя за 2016 год составляет 34,38, а за 2015 - 28,85. При значении индекса роста потребительских цен 105,4 можем сделать вывод об эффективном использовании муниципального имущества [24]. Поскольку значение произведения индекса роста потребительских цен на значение показателя в 2016 году выше, чем в 2015.

Средняя доходность от приватизации земли рассчитывается как отношение совокупного дохода от приватизации земель, находящихся в муниципальной казне к общей площади приватизированных земель. Значение показателя за 2016 год составляет 25055,89 руб./м<sup>2</sup>. Исходя из того, что значение показателя ниже, чем в 2015 году, можем сделать вывод о неэффективном использовании земель, находящихся в муниципальной казне.

Значение показателя доли доходов от платежей за аренду зданий (сооружений, помещений) муниципальной казны в собственных доходах бюджета составляет 2,56%. Согласно нормативному значению, данный показатель должен быть выше 3%. Следовательно, отметим неэффективное использование зданий, сооружений и помещений муниципальной казны.

Доля доходов от приватизации зданий, сооружений и помещений составляет 6,57% собственных доходов бюджета г. Красноярск. В сравнении с нормативным значением показателя  $6,57\% > 6\%$ , отметим эффективное использование муниципальных зданий, сооружений и помещений.

Средняя доходность от аренды зданий (сооружений, помещений) равна отношению совокупного дохода от аренды зданий (сооружений, помещений), находящихся в муниципальной казне к их среднегодовой площади. В 2016 году значение данного показателя составило 3627,01 руб./м<sup>2</sup>, а в 2015 году - 3978,37 руб./м<sup>2</sup>. Поскольку значение произведения индекса роста потребительских цен на значение показателя в 2016 году ниже, чем в 2015, делаем вывод о том, что,

согласно расчетам, здания, сооружения и помещения, находящиеся в муниципальной казне, используются неэффективно.

Средняя доходность от приватизации зданий (сооружений, помещений) рассчитывается как отношение совокупного дохода от приватизации зданий (сооружений и помещений) муниципальной казны к общей площади приватизированных зданий (сооружений, помещений) муниципальной казны. Значение показателя за 2016 год составляет 23457,66 руб./м<sup>2</sup>. В 2015 году данный показатель был на уровне 9565,37 руб./м<sup>2</sup>. Значение показателя за отчетный 2016 год значительно выше произведения значения за 2015 год и индекс роста потребительских цен (105,4 по данным Росстата). Можем сделать вывод об эффективном использовании муниципального имущества согласно данному показателю.

Бюджетная эффективность организаций, акции (доли в уставном капитале) которых принадлежат г. Красноярску равна отношению дивидендов, поступивших в отчетном году по принадлежащим г. Красноярску акциям (долям в уставном капитале) организаций к стоимости акций (долей в уставном капитале) организаций. В 2016 году при стоимости акций 266 564,03 тыс. руб., дивиденды по акциям, находящимся в муниципальной собственности, составили 0,00 тыс. рублей. Соответственно показатель бюджетной эффективности организаций равен нулю.

Удельный вес расходов на предпродажную подготовку имущества - это отношение фактической суммы расходов на предпродажную подготовку муниципального имущества за год к сумме доходов, полученных от приватизации муниципального имущества.

- Оценка эффективности управления муниципальным имуществом г. Красноярска:

Учет муниципального имущества, за исключением денежных средств, в реестре муниципального имущества города Красноярска осуществляется на основании Решения Красноярского городского Совета депутатов от 06.06.2000 № 24-273 «Об утверждении Положения о Реестре имущества городской

казны» [20]. Учет муниципального имущества проводится, что соответствует нормативному показателю эффективности управления муниципальной собственностью.

На основании расчетов показателей и сравнения значений с нормативными, выделим показатели, согласно которым, управление муниципальной собственностью г. Красноярска признано неэффективным:

- бюджетная эффективность муниципальных унитарных предприятий;
- доля земли, находящейся в муниципальной казне, переданной в аренду;
- средняя доходность от приватизации земли;
- доля доходов от платежей за аренду зданий (сооружений, помещений) казны в собственных доходах бюджета;
- средняя доходность от аренды зданий (сооружений, помещений);
- бюджетная эффективность организаций, акции (доли в уставном капитале) которых принадлежат городу.

С целью повышения эффективности управления муниципальной собственностью г. Красноярска необходимо проведение следующих мероприятий:

- осуществление постоянного контроля за своевременным и полным поступлением арендных и других платежей от использования муниципального имущества и земельных участков;
- вовлечение в хозяйственный оборот неиспользуемых или используемых не по назначению объектов недвижимости;
- выявление и оформление права муниципальной собственности г. Красноярска на объекты, отвечающие признакам бесхозяйного и выморочного имущества;
- рационализация использования земельных ресурсов, выявление пользователей, не оформивших правоустанавливающие документы на используемые земельные участки,

- продолжение процесса формирования земельных участков как объектов недвижимости, постановка их на государственный кадастровый учёт;
- осуществление контроля за хозяйственной деятельностью муниципальных организаций, проведение оценки необходимости их сохранения в собственности муниципального образования и принятие соответствующих решений.

Также одним из методов повышения эффективности управления муниципальной собственностью является проведение конкурсов на должности руководителей муниципальных предприятий и учреждений, повышение квалификации руководящего персонала, оценка их деятельности по результатам работы руководимых ими комплексов [25].

Не стоит забывать и о том, что необходимо сдавать объекты муниципальной собственности в аренду именно на конкурсной основе, организовывать торги, чтобы преимущество было у более выгодных проектов и инвесторов.

### **3.3 Рекомендации по внедрению системы показателей оценки эффективности управления муниципальной собственностью**

Прежде всего, порядок проведения оценки эффективности использования и управления муниципальным имуществом и непосредственно систему показателей необходимо утвердить Постановлением Администрации города Красноярска.

При внедрении системы показателей оценки эффективности управления муниципальной собственностью необходимо помнить, что собственность города Красноярска делится на имущество, входящее в состав муниципальной казны и имущество, закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения и оперативного управления соответственно.

Кроме того, необходимо определить конкретные сроки предоставления информации в департамент муниципального имущества и земельных отношений отдельно для ежегодных и ежеквартальных показателей.

Действие порядка распространяется:

- на структурные подразделения администрации города Красноярска;
- на муниципальные предприятия;
- на муниципальные учреждения.

Рекомендуемый порядок проведения оценки эффективности использования и управления муниципальной собственностью по представленной в пункте 3.1 системе показателей выглядит следующим образом:

1. Муниципальные учреждения г. Красноярска предоставляют информацию, необходимую для проведения оценки, соответствующему структурному подразделению администрации города Красноярска, осуществляющему функции учредителя учреждений.

2. Структурные подразделения администрации города Красноярска в течение 10 рабочих дней обобщают информацию, полученную от подведомственных им организаций, и предоставляют сводную информацию в департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска по форме таблицы 5.

Таблица 5 - Образец таблицы для предоставления информации в департамент

Наименование показателя	Значение показателя за отчетный период	Нормативное значение показателя	Анализ причин отклонений фактического значения показателя за отчетный период от установленного нормативного значения

3. Муниципальные унитарные предприятия г. Красноярска самостоятельно отправляют необходимую информацию в департамент муниципального имущества и земельных отношений по форме таблицы 5.

4. Департамент финансов города Красноярск в установленные сроки направляет в департамент муниципального имущества и земельных отношений сводную информацию о перечислении в бюджет города части прибыли муниципальными предприятиями города Красноярск.

5. Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярск проводит оценку эффективности использования и управления муниципальным имуществом в соответствии с представленной информацией.

6. По результатам рассмотрения департамент готовит заключение об эффективном (неэффективном) использовании муниципального имущества и направляет для ознакомления курирующим заместителям Главы города в соответствии с отраслевой принадлежностью. В случае выявления неэффективного использования имущества департамент муниципального имущества администрации города Красноярск направляет заключение Главе города для принятия соответствующих решений об изъятии или дальнейшем эффективном использовании неиспользуемого или используемого неэффективно и не по назначению недвижимого имущества.

Периодичность проведения оценки следует установить следующую:

- оценка эффективности использования имущества, переданного на праве хозяйственного ведения муниципальным предприятиям г. Красноярск - ежегодно;

- оценка эффективности использования имущества, переданного на праве оперативного управления муниципальным учреждениям г. Красноярск - ежегодно;

- оценка эффективности использования имущества казны г. Красноярск - ежегодно, за исключением показателя прироста дебиторской задолженности по договорам аренды муниципального имущества;

- оценка эффективности использования имущества казны г. Красноярск - ежегодно по показателю прироста дебиторской задолженности по договорам аренды муниципального имущества - ежеквартально;



- оценка эффективности управления муниципальным имуществом г. Красноярска - ежегодно.

Оценка эффективности использования муниципального имущества направлена на решение следующих задач:

- оптимизация структуры муниципальной собственности;
- проведение структурных преобразований в экономике города;
- стимулирование привлечения инвестиций в экономику города;
- увеличение доходной части городского бюджета.

Оценку эффективности использования и управления имуществом, принадлежащим на праве собственности городу Красноярску следует проводить в целях повышения эффективности распоряжения данным имуществом, увеличения доходов от его использования и оптимизации механизмов управления муниципальным имуществом города.

Практическое использование предложенной системы показателей также позволит обеспечить прозрачность процесса управления имуществом города Красноярска и предоставит возможность получать собственнику имущества информацию о его реальном состоянии и перспективах развитии.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам анализа структуры муниципального имущества, принадлежащего на праве собственности г. Красноярску можно сделать следующие выводы:

- Большую часть объектов муниципальной собственности г. Красноярска составляют объекты и сооружения инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, в чьи цели не входит получение прибыли и доход от их деятельности в бюджет не поступает. Более того, данные объекты муниципальной собственности имеют большой процесс износа, поэтому на их содержание выделяется огромное количество средств из местного бюджета.

- Бюджетная эффективность организаций, акции (доли в уставном капитале) которых принадлежат г. Красноярску, крайне низкая. Общая стоимость акций, входящих в казну города составляет 266 564,03 тыс. руб. В то же время доходы в виде прибыли, приходящейся на доли в уставных капиталах данных хозяйственных обществ, составляют 0,00 тыс. руб.

- Из 19 муниципальных предприятий г. Красноярска лишь 5 предприятий, что составляет 26%, по результатам работы имели прибыль. Остальные 14 - несут крупные убытки.

- Доля доходов от использования и продажи муниципальной собственности в общем объеме доходов за 2015 год составляет 10,6%, а общий объем доходов от использования и продажи муниципального имущества в денежном выражении - 2 691 797,24 тыс. руб.

Но ключевой проблемой оценки эффективности управления муниципальной собственностью г. Красноярска является отсутствие законодательно закрепленной системы показателей данной оценки. Это влечет за собой пробелы в поиске и разработке целевых ориентиров использования муниципального имущества и, соответственно, снижение эффективности всего процесса управления социально-экономическим развитием города Красноярска.

Для решения данной проблемы в работе представлена система показателей оценки эффективности управления муниципальной собственностью г. Красноярска и рекомендуемый порядок проведения оценки.

Разработанная группа показателей оценки эффективности управления муниципальной собственностью может быть использована в практической деятельности органов местного самоуправления города Красноярска при планировании целевых показателей использования муниципальной собственности в стратегии социально-экономического развития города. Система показателей может быть использована, в том числе, для сравнения результатов управленческой деятельности и разработки мероприятий, направленных на повышение эффективности муниципальной собственности.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- 1 Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016).
- 2 Ерошкин А. К. Понятие муниципальной собственности // Молодой ученый. — 2016. — №11. — С. 727-730.
- 3 Федеральный закон от 6.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
- 4 Большая юридическая энциклопедия. – 2-е изд., перераб. И доп. – М., 2010, с. 295-296.
- 5 Конституция Российской Федерации от 12.12. 1993 // Информационно-справочная система «Консультант Плюс».
- 6 Лушникова Т. Ю. Об оценке эффективности управления муниципальным имуществом / Т. Ю. Лушникова, А. М. Ахатова // Вестник Челябинского государственного университета. -2015. № 1. Управление. № 10. - С. 22-30.
- 7 Чувашова Т. А. Проблемы управления муниципальным имуществом // Управа. – 2012. - № 10. – С. 14-16.
- 8 Бокаев А.В. Проблемы и пути формирования и эффективного использования муниципальной собственностью // Известия Иркутской государственной экономической академии. – 2011. - №5. – С. 44-46.
- 9 Боброва Е. Ю. Теоретические основы управления муниципальной собственностью / Е. Ю. Боброва, И. В. Ямщикова // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. - 2016. - №2. - С. 113-118.
- 10 Соловьев М. М. Проблемы оценки эффективности управления муниципальным имуществом / М. М. Соловьев, Л. И. Кошкин // Вопросы экономики. - 2009. - №6. - С. 44-49.
- 11 Постановление Администрации города Архангельска от 28.05.2013 г. № 367 «Об утверждении системы показателей оценки эффективности

использования и управления муниципальным имуществом, принадлежащим на праве собственности муниципальному образованию «Город Архангельск».

12 Налесная Я. А. Методы оценки эффективности и инструменты управления муниципальной собственностью // Известия Южного федерального университета. – 2005. Технические науки. № 8. С. 55-58.

13 Постановление Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 г. «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность».

14 Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

15 Решение Красноярского городского Совета депутатов от 16.02.1999 № 17-155 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения городской собственностью».

16 Отчет о результатах деятельности департамента муниципального имущества и земельных отношений за 2016 год // Официальный сайт Администрации города Красноярска.

17 Решение Красноярского городского Совета депутатов от 26.05.2015 № В-111 «Об исполнении бюджета города за 2014 год».

18 Федеральный закон от 22.07.2008 N 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

19 Постановление Администрации г. Красноярска от 12 ноября 2015 года № 710 «Об утверждении муниципальной программы "Управление

земельно-имущественными отношениями на территории города Красноярска» на 2016 год и плановый период 2017 - 2018 годов».

20 Решение Красноярского городского Совета депутатов от 06.06.2000 № 24-273 «Об утверждении Положения о Реестре имущества городской казны».

21 Постановление Администрации города Красноярска от 15 февраля 2005 г. N 55/1 «Об утверждении Положения о департаменте муниципального имущества и земельных отношений администрации города».

22 Решение Красноярского городского Совета депутатов от 24.05.2016 № В-163 «Об исполнении бюджета города за 2015 год».

23 Отчет о результатах деятельности департамента муниципального имущества и земельных отношений за 2015 год // Официальный сайт Администрации города Красноярска.

24 Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.gks.ru/>

25 Аничкова, А. А. Пути повышения эффективности управления муниципальной собственностью / Проблемы теории и практики упр. — 2014. — № 7. — С. 32—38.

## ПРИЛОЖЕНИЕ А

### Анализ поступления денежных средств в бюджет города за 2013 - 2016 годы

Таблица А.1 - Анализ поступления денежных средств в бюджет города за 2013 - 2016 годы в тыс. рублей

Виды доходов		Период			
		2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.
<b>ВСЕГО:</b>		2 906 756,91	3 273 231,75	2 477 398,24	2 691 797,24
Доходы от использования муниципального имущества.		1 442 163,31	1 727 515,41	1 362 209,36	1 419 330,66
1	Дивиденды по акциям, находящимся в муниципальной собственности	-5,40	2,46	-2,46	0,00
2	Аренда земельных участков:	794 351,49	1 087 122,89	927 672,32	1 035 515,15
2.1	- за исключением жилищного строительства;	698 851,23	880 843,25	775 665,10	598 371,29
2.2	- предназначенных для целей жилищного строительства;	55 075,34	34 351,56	17 833,50	9 788,31
2.3	- муниципальной собственности;	---	95 578,14	72 250,00	374 080,15
2.4	- муниципальной собственности в полосе отвода автомобильных дорог.	33 311,48	58 689,08	28 068,94	21 452,16
3.	Аренда объектов нежилого фонда:	673 580,27	610 685,30	408 976,73	350 369,10
3.1	- муниципального имущества;	460 250,35	409 733,73	233 504,79	166 566,04
3.2	- имущества в оперативном управлении казенных учреждений;	6 269,45	10 600,22	7 851,97	4 680,91
3.3	- имущественных комплексов;	148 556,93	158 143,04	141 548,58	150 116,08
3.4	- по результатам аукционов.	22 503,54	32 208,31	26 071,39	29 006,06
4	Перечисление части прибыли муниципальными предприятиями	2 281,74	5 380,72	5 992,13	855,71
5	Прочие неналоговые доходы	6 830,81	23 528,22	18 625,59	32 119,48
6	Возмещение ущерба за нарушение лесного законодательства.	1 124,41	795,83	1 008,89	471,22
Доходы от продажи материальных и нематериальных активов.		1 464 593,60	1 545 716,33	1 115 188,89	1 272 466,58
1	Продажа объектов нежилого фонда.	972 493,26	897 101,17	738 157,71	898 720,44
2	Продажа земельных участков:	492 100,35	648 615,16	377 031,18	373 746,14
2.1	- собственникам зданий, строений, сооружений;	126 314,61	327 396,05	237 979,35	258 178,05

Окончание таблицы А.1

2.2	- под индивидуальное жилищное строительство;	1 204,81	2,30	11,55	0,00
2.3	- муниципальной собственности.	364 580,93	321 216,81	138 976,44	115 568,09



## ПРИЛОЖЕНИЕ Б

### Показатели оценки эффективности управления муниципальной собственностью

Таблица Б.1 - Показатели оценки эффективности управления муниципальной собственностью

Наименование показателя	Методика определения значения показателя	Нормативное значение показателя
1. Оценка эффективности использования муниципального имущества г. Красноярск		
Имущество, переданное на праве хозяйственного ведения муниципальным предприятиям г. Красноярск		
Доля муниципальных предприятий, имеющих положительный финансовый результат деятельности, в общем количестве муниципальных унитарных предприятий ( $P_{\text{приб}}$ )	$P_{\text{приб}} = \frac{M_{\text{приб}}}{M_{\text{общ}}}$ , где: $M_{\text{приб}}$ – количество муниципальных унитарных предприятий, имеющих положительный финансовый результат деятельности; $M_{\text{общ}}$ – общее количество муниципальных унитарных предприятий	$P_{\text{приб}} \geq P'_{\text{приб}}$ , где: $P_{\text{приб}}$ – значение показателя за отчетный период; $P'_{\text{приб}}$ – значение показателя за период, предшествующий отчетному
Бюджетная эффективность муниципальных унитарных предприятий ( $P_{\text{бюд}}$ )	$P_{\text{бюд}} = \frac{D_{\text{приб}}}{St_{\text{имуц}}}$ , где: $D_{\text{приб}}$ – отчисления в бюджет части прибыли муниципальных унитарных предприятий; $St_{\text{имуц}}$ – балансовая стоимость имущества, переданного на праве хозяйственного ведения муниципальным унитарным предприятиям	$P_{\text{бюд}} \geq P'_{\text{бюд}}$ , где: $P_{\text{бюд}}$ – значение показателя за отчетный период; $P'_{\text{бюд}}$ – значение показателя за период, предшествующий отчетному
Имущество, переданное на праве оперативного управления муниципальным учреждениям г. Красноярск		

Продолжение таблицы Б.1

<p>Доля поступлений от оказания платных услуг и осуществления иной приносящей доход деятельности, направляемых на содержание муниципального имущества муниципальными бюджетными учреждениями, переданного им в оперативное управление (<math>P_{б\text{ сод им}}</math>)</p>	<p><math>P_{б\text{ сод им}} = \frac{V_{\text{сод им}}}{V_{\text{пл усл пдд}}}</math>, где:  <math>V_{\text{сод им}}</math> – объем расходов, направленных на содержание муниципального имущества муниципальных бюджетных учреждений, за счет средств от оказания платных услуг и иной приносящей доход деятельности;  <math>V_{\text{пл усл пдд}}</math> – объем поступлений от оказания платных услуг и осуществления иной приносящей доход деятельности муниципальными бюджетными учреждениями</p>	<p><math>P_{б\text{ сод им}} \geq P'_{б\text{ сод им}}</math>, где:  <math>P_{б\text{ сод им}}</math> – значение показателя за отчетный период;  <math>P'_{б\text{ сод им}}</math> – значение показателя за период, предшествующий отчетному</p>
<p>Доля поступлений от оказания платных услуг и осуществления иной приносящей доход деятельности, направляемых на содержание муниципального имущества муниципальными автономными учреждениями (<math>P_{а\text{ сод им}}</math>)</p>	<p><math>P_{а\text{ сод им}} = \frac{V_{\text{сод им}}}{V_{\text{пл усл пдд}}}</math>, где:  <math>V_{\text{сод им}}</math> – объем расходов, направленных на содержание муниципального имущества муниципальных автономных учреждений, за счет средств от оказания платных услуг и иной приносящей доход деятельности;  <math>V_{\text{пл усл пдд}}</math> – объем поступлений от оказания платных услуг и осуществления иной приносящей доход деятельности муниципальными автономными учреждениями</p>	<p><math>P_{а\text{ сод им}} \geq P'_{а\text{ сод им}}</math>, где:  <math>P_{а\text{ сод им}}</math> – значение показателя за отчетный период;  <math>P'_{а\text{ сод им}}</math> – значение показателя за период, предшествующий отчетному</p>
<p>Имущество казны г. Красноярска</p>		
<p>Доля земли, находящейся в муниципальной казне, переданной в аренду (<math>P_{зем}</math>)</p>	<p><math>P_{зем} = \frac{S_{ар}}{S_{общ}}</math>, где:  <math>S_{ар}</math> – площадь сдаваемых в аренду земель, находящихся в муниципальной казне;  <math>S_{общ}</math> – общая площадь земель, находящихся в муниципальной казне</p>	<p><math>P_{зем} \geq P'_{зем}</math>, где:  <math>P_{зем}</math> – значение показателя за отчетный период;  <math>P'_{зем}</math> – значение показателя за период, предшествующий отчетному</p>
<p>Доля нежилых помещений, составляющих муниципальную казну, переданных в аренду (<math>P_{неж}</math>)</p>	<p><math>P_{неж} = \frac{S_{ар}}{S_{общ}}</math>, где:  <math>S_{ар}</math> – площадь сдаваемых в аренду нежилых помещений, составляющих казну;  <math>S_{общ}</math> – общая площадь нежилых помещений</p>	<p><math>P_{неж} \geq P'_{неж}</math>, где:  <math>P_{неж}</math> – значение показателя за отчетный период;  <math>P'_{неж}</math> – значение показателя за период, предшествующий отчетному</p>

Продолжение таблицы Б.1

<p>Прирост дебиторской задолженности по договорам аренды муниципального имущества (рассчитывается отдельно по земельным участкам и иным объектам недвижимого имущества) (<math>P_{\text{деб}}</math>)</p>	$P_{\text{деб}} = \left( \frac{D_{\text{отч}}}{D_{\text{пред}}} - 1 \right) \times 100\%$ , где: $D_{\text{отч}}$ – объем дебиторской задолженности по договорам аренды муниципального имущества на отчетную дату; $D_{\text{пред}}$ – объем дебиторской задолженности по договорам аренды муниципального имущества на предыдущую отчетную дату	$P_{\text{деб}} \leq 0$ , где: $P_{\text{деб}}$ – значение показателя за отчетный период
<p>Доля доходов от арендных платежей за землю и продажи права аренды земли в собственных доходах бюджета (<math>D_{\text{ар зу}}</math>), %</p>	$D_{\text{ар зу}} = \frac{D_{\text{ар зу}}}{D_{\text{сб.б.}}} \times 100\%$ , где: $D_{\text{ар зу}}$ – доход от сдачи в аренду земель и продажи права аренды земли, находящихся в муниципальной казне; $D_{\text{сб.б.}}$ – собственные доходы бюджета муниципального образования	<p>Не менее 0,5 %</p>
<p>Доля доходов от земельного налога в собственных доходах бюджета (<math>D_{\text{д зу.н}}</math>), %</p>	$D_{\text{д зу.н}} = \frac{D_{\text{зу.н}}}{D_{\text{сб.б.}}} \times 100\%$ , где $D_{\text{зу.н}}$ – доход от земельного налога; $D_{\text{сб.б.}}$ – собственные доходы бюджета муниципального образования	<p>Не менее 4,5 %</p>
<p>Доля доходов от приватизации земли в собственных доходах бюджета (<math>D_{\text{д зу пр}}</math>), %</p>	$D_{\text{д зу пр}} = \frac{D_{\text{зу.пр}}}{D_{\text{сб.б.}}} \times 100\%$ , где: $D_{\text{зу.пр}}$ – доход от приватизации земель, находящихся в муниципальной казне; $D_{\text{сб.б.}}$ – собственные доходы бюджета муниципального образования	<p>Не менее 0,3 %</p>
<p>Средняя доходность от аренды земли (<math>D_{\text{ср.зу.ар}}</math>), руб./м<sup>2</sup></p>	$D_{\text{ср.зу.ар}} = \frac{D_{\text{зу.ар}}}{S_{\text{зу.ар}}}$ , где: $D_{\text{зу.ар}}$ – совокупный доход от аренды земель, находящихся в муниципальной казне; $S_{\text{зу.ар}}$ – общая площадь земель, находящихся в казне и предоставляемых в аренду;	$D_{\text{ср.зу.ар}} \geq D'_{\text{ср.зу.ар}} \times K_{\text{инф.}}$ , где: $D_{\text{ср.зу.ар}}$ – значение показателя за отчетный период; $D'_{\text{ср.зу.ар}}$ – значение показателя за период, предшествующий отчетному; $K_{\text{инф.}}$ – индекс роста потребительских цен (по данным Росстата)

Продолжение таблицы Б.1

<p>Средняя доходность от приватизации земли (<math>D_{\text{ср.зу.пр}}</math>), руб./м<sup>2</sup></p>	$D_{\text{ср.зу.пр}} = \frac{D_{\text{зу.пр.}}}{S_{\text{зу.пр.}}}, \text{ где:}$ <p><math>D_{\text{зу.пр}}</math> – совокупный доход от приватизации земель, находящихся в муниципальной казне;  <math>S_{\text{зу.пр.}}</math> – площадь приватизированных земель</p>	$D_{\text{ср.зу.пр}} \geq D'_{\text{ср.зу.пр}} \times K_{\text{инф.}}, \text{ где:}$ <p><math>D_{\text{ср.зу.пр.}}</math> – значение показателя за отчетный период;  <math>D'_{\text{ср.зу.пр}}</math> – значение показателя за период, предшествующий отчетному;  <math>K_{\text{инф.}}</math> – индекс роста потребительских цен (по данным Росстата)</p>
<p>Доля доходов от платежей за аренду зданий (сооружений, помещений) казны в собственных доходах бюджета (<math>D_{\text{д.зд.ар}}</math>), %</p>	$D_{\text{д.зд.ар}} = \frac{D_{\text{зд.ар.}}}{D_{\text{сб.б.}}} \times 100\%, \text{ где:}$ <p><math>D_{\text{зд.ар.}}</math> – доход от сдачи в аренду зданий (сооружений, помещений), находящихся в муниципальной казне;  <math>D_{\text{сб.б.}}</math> – собственные доходы бюджета муниципального образования</p>	<p>Не менее 3 %</p>
<p>Доля доходов от приватизации зданий (сооружений, помещений) в собственных доходах бюджета (<math>D_{\text{д.зд.пр}}</math>), %</p>	$D_{\text{д.зд.пр}} = \frac{D_{\text{зд.пр.}}}{D_{\text{сб.б.}}} \times 100\%, \text{ где:}$ <p><math>D_{\text{зд.пр.}}</math> – доход от приватизации зданий (сооружений, помещений), находящихся в муниципальной казне (помещений);  <math>D_{\text{сб.б.}}</math> – собственные доходы бюджета муниципального образования</p>	<p>Не менее 6 %</p>
<p>Средняя доходность от аренды зданий (сооружений, помещений) (<math>D_{\text{ср.зд.ар}}</math>), руб./м<sup>2</sup></p>	$D_{\text{ср.зд.ар}} = \frac{D_{\text{зд.ар.}}}{S_{\text{зд.ар}}}, \text{ где:}$ <p><math>D_{\text{зд.ар.}}</math> – совокупный доход от аренды зданий (сооружений, помещений), находящихся в муниципальной казне;  <math>S_{\text{зд.ар.}}</math> – среднегодовая площадь зданий (сооружений), находящихся в казне и предоставляемых в аренду</p>	$D_{\text{ср.зд.ар}} \geq D'_{\text{ср.зд.ар}} \times K_{\text{инф.}}, \text{ где:}$ <p><math>D_{\text{ср.зд.ар}}</math> – значение показателя за отчетный период;  <math>D'_{\text{ср.зд.ар}}</math> – значение показателя за период, предшествующий отчетному;  <math>K_{\text{инф.}}</math> – индекс роста потребительских цен (по данным Росстата)</p>

Окончание таблицы Б.1

<p>Средняя доходность от приватизации зданий (сооружений, помещений) (<math>D_{\text{ср.зд.пр}}</math>), руб./м<sup>2</sup></p>	$D_{\text{ср.зд.пр}} = \frac{D_{\text{зд.пр.}}}{S_{\text{зд.пр}}}, \text{ где:}$ <p><math>D_{\text{ср.зд.пр.}}</math> – совокупный доход от приватизации зданий (сооружений, помещений) муниципальной казны;  <math>S_{\text{зд.пр.}}</math> – площадь приватизированных зданий (сооружений, помещений) муниципальной казны</p>	$D_{\text{ср.зд.пр}} \geq D'_{\text{ср.зд.пр}} \times K_{\text{инф.}}$ , где: $D_{\text{ср.зд.пр}}$ – значение показателя за отчетный период; $D'_{\text{ср.зд.пр}}$ – значение показателя за период, предшествующий отчетному; $K_{\text{инф.}}$ – индекс роста потребительских цен (по данным Росстата)
<p>Бюджетная эффективность организаций (<math>P_{\text{бюд}}</math>), акции (доли в уставном капитале) которых принадлежат г. Красноярску</p>	$P_{\text{бюд}} = \frac{D_{\text{див.}}}{St_{\text{акц.}}}, \text{ где:}$ <p><math>D_{\text{див.}}</math> – дивиденды, поступившие в отчетном году по итогам деятельности предшествующего финансового года, по принадлежащим г. Красноярску акциям (долям в уставном капитале) организаций;  <math>St_{\text{акц.}}</math> – стоимость акций (долей в уставном капитале) организаций</p>	$P_{\text{бюд}} \geq P'_{\text{бюд}}$ , где: $P_{\text{бюд}}$ – значение показателя за отчетный период; $P'_{\text{бюд}}$ – значение показателя за период, предшествующий отчетному
<p>2. Оценка эффективности управления муниципальным имуществом г. Красноярска</p>		
<p>Учет муниципального имущества, за исключением денежных средств, в реестре муниципального имущества города Красноярска</p>	<p>Да/нет</p>	<p>Муниципальным правовым актом города Архангельска утверждено положение о реестровом учете муниципального имущества</p>

## ПРИЛОЖЕНИЕ В

### Расчет показателей, составляющих систему оценки эффективности управления муниципальной собственностью г. Красноярск

Таблица В.1 - Расчет показателей, составляющих систему оценки эффективности управления муниципальной собственностью г. Красноярск

Показатель	Расчет показателя	Оценка эффективности
Доля муниципальных предприятий, имеющих положительный финансовый результат деятельности, в общем количестве муниципальных унитарных предприятий	$P_{\text{приб}} = \frac{M_{\text{приб}}}{M_{\text{общ}}} = \frac{5}{19} = 0,26;$ $P'_{\text{приб}} = \frac{M_{\text{приб}}}{M_{\text{общ}}} = 0,26$	$P_{\text{приб}} = P'_{\text{приб}}$ , Можно сделать вывод об эффективном использовании имущества
Бюджетная эффективность муниципальных унитарных предприятий	$P_{\text{бюд}} = \frac{D_{\text{приб}}}{St_{\text{имуц}}} = \frac{855,71}{3795922,82} = 0,0002;$ $P'_{\text{бюд}} = \frac{D_{\text{приб}}}{St_{\text{имуц}}} = \frac{5992,13}{6209316,51} = 0,0009$	$P_{\text{бюд}} < P'_{\text{бюд}}$ . Муниципальное имущество используется неэффективно
Доля земли, находящейся в муниципальной казне, переданной в аренду	$P_{\text{зем}} = \frac{S_{\text{ар}}}{S_{\text{общ}}} = \frac{3012}{8072,16} = 0,37;$ $P'_{\text{зем}} = \frac{S_{\text{ар}}}{S_{\text{общ}}} = \frac{3215}{8225,19} = 0,39$	$P_{\text{зем}} < P'_{\text{зем}}$ . Неэффективное использование муниципального имущества
Прирост дебиторской задолженности по договорам аренды муниципального имущества	$P_{\text{деб}} = \left( \frac{D_{\text{отч}}}{D_{\text{пред}}} - 1 \right) \times 100\% =$ $\left( \frac{563117,34}{584662,78} - 1 \right) \times 100\% = -3,69$	$P_{\text{деб}} \leq 0$ . Муниципальное имущество используется эффективно
Доля доходов от арендных платежей за землю и продажи права аренды земли в собственных доходах бюджета	$D_{\text{ар зу}} = \frac{D_{\text{ар зу}}}{D_{\text{сб.б.}}} \times 100\% =$ $\frac{1035515,15}{13668840} \times 100\% = 7,57\%.$	$7,57\% > 0,5\%$ . Муниципальное имущество используется эффективно
Доля доходов от земельного налога в собственных доходах бюджета	$D_{\text{д зу. н}} = \frac{D_{\text{зу. н}}}{D_{\text{сб.б.}}} \times 100\% =$ $\frac{932366,84}{13668840} \times 100\% = 6,82\%$	$6,82\% > 4,5\%$ . Муниципальное имущество используется эффективно
Доля доходов от приватизации земли в собственных доходах бюджета	$D_{\text{д зу пр}} = \frac{D_{\text{зу. пр}}}{D_{\text{сб.б.}}} \times 100\% =$ $\frac{1000779,19}{13668840} \times 100\% = 7,32\%$	$7,32\% > 0,3\%$ . Можно сделать вывод об эффективном использовании имущества

Продолжение таблицы В.1

Средняя доходность от аренды земли, руб./м <sup>2</sup>	$D_{\text{ср.зу.ар}} = \frac{D_{\text{зу.ар.}}}{S_{\text{зу.ар.}}} = \frac{1035515150}{30120000} = 34,38;$ $D'_{\text{ср.зу.ар}} = \frac{D_{\text{зу.ар.}}}{S_{\text{зу.ар.}}} = \frac{927672320}{32150000} = 28,85$	$D_{\text{ср.зу.ар}} > D'_{\text{ср.зу.ар}} \times K_{\text{инф}}$ (значение индекса роста потребительских цен). Муниципальное имущество используется эффективно
Средняя доходность от приватизации земли, руб./м <sup>2</sup>	$D_{\text{ср.зу.пр}} = \frac{D_{\text{зу.пр.}}}{S_{\text{зу.пр.}}} = \frac{373746140}{14916,5} = 25055,89;$ $D'_{\text{ср.зу.пр}} = \frac{D_{\text{зу.пр.}}}{S_{\text{зу.пр.}}} = \frac{377031180}{14980} = 25168,97;$	$D_{\text{ср.зу.ар}} < D'_{\text{ср.зу.ар}} \times K_{\text{инф}}$ (значение индекса роста потребительских цен). Муниципальное имущество используется неэффективно
Доля доходов от платежей за аренду зданий (сооружений, помещений) казны в собственных доходах бюджета	$D_{\text{зд.ар.}} = \frac{D_{\text{зд.ар.}}}{D_{\text{сб.б.}}} \times 100\% = \frac{350369,10}{13668840} = 2,56\%$	$2,56\% < 3\%$ . Муниципальное имущество используется неэффективно
Доля доходов от приватизации зданий (сооружений, помещений) в собственных доходах бюджета	$D_{\text{зд.пр.}} = \frac{D_{\text{зд.пр.}}}{D_{\text{сб.б.}}} \times 100\% = \frac{898720,44}{13668840} = 6,57\%$	$6,57\% > 6\%$ . Можно сделать вывод об эффективном использовании имущества
Средняя доходность от аренды зданий (сооружений, помещений), руб./м <sup>2</sup>	$D_{\text{ср.зд.ар}} = \frac{D_{\text{зд.ар.}}}{S_{\text{зд.ар.}}} = \frac{350369200}{96600} = 3627,01;$ $D'_{\text{ср.зд.ар}} = \frac{D_{\text{зд.ар.}}}{S_{\text{зд.ар.}}} = \frac{408976730}{102800} = 3978,37$	$D_{\text{ср.зу.ар}} < D'_{\text{ср.зу.ар}} \times K_{\text{инф}}$ (значение индекса роста потребительских цен). Муниципальное имущество используется неэффективно
Средняя доходность от приватизации зданий (сооружений, помещений), руб./м <sup>2</sup>	$D_{\text{ср.зд.ар}} = \frac{D_{\text{зд.пр.}}}{S_{\text{зд.пр}}} = \frac{349906160}{14916,5} = 23457,66;$ $D'_{\text{ср.зд.ар}} = \frac{D_{\text{зд.пр.}}}{S_{\text{зд.пр}}} = \frac{143289250}{14980} = 9565,37;$	$D_{\text{ср.зу.ар}} > D'_{\text{ср.зу.ар}} \times K_{\text{инф}}$ (значение индекса роста потребительских цен, индекс равен 105,4). Муниципальное имущество используется эффективно
Бюджетная эффективность организаций, акции (доли в уставном капитале) которых принадлежат г. Красноярску	$P_{\text{бюд}} = \frac{D_{\text{див.}}}{\text{Stакц.}} = 0$	Муниципальное имущество используется неэффективно
Удельный вес расходов на предпродажную подготовку имущества в общем объеме средств, полученных от приватизации муниципального имущества	$P(\text{отч}) = \frac{R_{\text{ип}}}{D_{\text{п}}} \times 100\% = \frac{1033,13}{1272466,58} \times 100\% = 0,08\%;$ $P(\text{пред}) = \frac{R_{\text{ип}}}{D_{\text{п}}} \times 100\% = \frac{3873,24}{1115188,89} \times 100\% = 0,34\%$	$P(\text{отч}) \leq P(\text{пред})$ . Муниципальное имущество используется эффективно

Окончание таблицы В.1

Учет муниципального имущества, за исключением денежных средств, в реестре муниципального имущества города Красноярска	Да	Муниципальное имущество используется эффективно
---	----	---



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

«23» 06 2017 г.

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
(БАКАЛАВРСКАЯ)**

38.03.04. – «Государственное и муниципальное управление»

Эффективное управление муниципальной собственностью

Научный руководитель М. Б. Двинский канд. экон. наук, доцент  
подпись, дата 22.06.17 должность, ученая степень инициалы, фамилия

Выпускник К. В. Гончарова  
подпись, дата 22.06.17 инициалы, фамилия

Красноярск 2017