

К ВОПРОСУ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ

Русаков К.В.

ФГБОУ ВПО «Мордовский государственный университет им. Н.П. Огарёва»
Минобрнауки России, г. Саранск, Россия (430005, г. Саранск, ул. Полежаева, д. 44, каб. 207)
rusakov_k00@mail.ru

Кочеткова С.А.

ФГБОУ ВПО «Мордовский государственный университет им. Н.П. Огарёва»
Минобрнауки России, г. Саранск, Россия (430005, г. Саранск, ул. Полежаева, д. 44, каб. 207)
kochetkovaca@mail.ru

В статье определена необходимость эффективного управления собственностью на муниципальном уровне. Изучена организационная структура управления имуществом муниципального образования, задачи управления, нормативно-правовая база, состав объектов муниципальной собственности. Определены органы, осуществляющие управления муниципальной собственностью: Совет депутатов г.о. Саранск, Глава Администрации г.о. Саранск, Комитет по управлению муниципальным имуществом. Выделены методы управления муниципальной собственностью в городском округе Саранск. Проанализированы количественные показатели объектов собственности муниципального образования, показатели приватизации муниципального имущества, аренды имущества и др. А также доходы в бюджет от управления муниципальной собственностью. Определены основные механизмы повышения эффективности управления муниципальной собственностью, а именно: аренда имущества и земельных участков, приватизация, концессия и др. Определены приоритеты развития управления собственностью на муниципальном уровне.

Муниципальная собственность, методы управления, объект, органы управления, приватизация, аренда, эффективность, приоритеты развития.

TO THE QUESTION OF INCREASE OF EFFICIENCY OF MANAGING MUNICIPAL PROPERTY

Kochetkova S. A.

*Ogarev Mordovia State University, Ministry of Education and Science of Russia, Russia, Saransk
(430005, Saransk, ul. Polezhaev, etc. 44, kab. 207) kochetkovaca@mail.ru*

Rusakov K.V.

*Ogarev Mordovia State University, Ministry of Education and Science of Russia, Russia, Saransk
(430005, Saransk, ul. Polezhaev, etc. 44, kab. 207) rusakov_k00@mail.ru*

The article identifies the need for effective property management at the municipal level. Studied the organizational structure of management of property of the municipality, the management task, legal framework, composition of objects of municipal property. The notified body carrying out the management of municipal property of Council of deputies of Saransk O. G., Head of administration of Saransk G. O., Committee on management of municipal property. Selected methods of management of municipal property in the urban district of Saransk. Analyzed quantitative indicators of properties of the municipality, indicators of privatization of municipal property, rental property, etc., As well as revenues from municipal property management. Defined the basic mechanisms of increase of efficiency of managing municipal property, namely: rent of property and

land plots, privatization , concession, etc. determine priorities of development of property management EN the municipal level.

Municipal property, management, object, controls, privatization, lease, efficiency, development priorities.

Введение.

В условиях острой нехватки бюджетных средств и перехода на новое инновационное развитие страны, обозначенное в Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года, дотационные регионы вынуждены искать принципиально новые механизмы и подходы к управлению собственностью, как на региональном, так и на муниципальных уровнях. В этой связи одним из приоритетных направлений модернизации экономики дотационного региона должна стать разработка и применение эффективного механизма управления муниципальной собственностью. [6]

Цель исследования заключается анализе управления объектами собственности и в выделение механизма повышения эффективности управления муниципальной собственностью.

Материал и методы исследования. При исследовании механизма эффективного управления муниципальной собственностью на уровне городского округа Саранск использовались различные методологические подходы, включая системный подход; методы и приемы научного исследования. Информационно-эмпирическая база исследования формировалась на основе нормативных правовых актов регионального и муниципального уровня.

Результаты исследования и их обсуждение.

В условиях перехода Российской Федерации к рыночным отношениям одной из главных целей проводимых экономических реформ является совершенствование методов управления. Формирование рыночных отношений связано с развитием новых форм хозяйствования, базирующихся на многообразии форм собственности. Это предполагает изменения в хозяйственном механизме и методах управления собственностью.

В условиях изменяющейся экономики результаты использования объектов муниципальной собственности во многом зависят от управления этой собственностью, тем самым определяется необходимость в эффективном ее управлении. [1]

Экономическую основу местного самоуправления городского округа Саранск составляют: муниципальная собственность, местные финансы, имущество, находящееся в государственной собственности и переданное в управление органам районного самоуправления, а также иная собственность, служащая удовлетворению потребностей населения городского округа.

В состав муниципальной собственности городского округа Саранск входят средства местного бюджета, внебюджетные фонды городского округа, муниципальные унитарные предприятия, а также учреждения культуры и спорта, а также движимое и недвижимое имущество.

Задачами управления и распоряжения имуществом г.о. Саранск являются:

- целевой характер использования имущества, необходимого для решения вопросов местного значения;
- применение наиболее эффективных способов использования имущества;
- увеличение доходов бюджета городского округа;
- контроль за сохранностью и использованием (в том числе по назначению) имущества.

Учет имущества осуществляется администрацией муниципального района в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации и муниципального района. [2]

Органами, осуществляющими управление муниципальной собственностью, являются:

Совет депутатов городского округа Саранск, Глава Администрации г. о. Саранск, Комитет по управлению муниципальным имуществом городского округа Саранск

В настоящее время на территории городского округа Саранск находится имущество широкого круга собственников. По состоянию на 30.11.2015 г. в реестре муниципального имущества городского округа Саранск числилось:

- жилых помещений 11611 объектов общей площадью 517,979 тыс. м²;
- нежилых зданий и помещений 652 объекта общей площадью 129,1 тыс. м²;
- сооружений 1154 объектов;
- передаточных – 1861 объектов;
- движимого имущества – 4363 объектов;
- транспортных средств – 834;
- прочих основных средств – 947 объектов;
- доли в предприятиях – 8;
- юридических лиц – 185 объектов.

Согласно Положению «О реестре муниципального имущества городского округа Саранск» от 14 июня 2012 г. № 90, реестр объектов муниципальной собственности.

Комитет по управлению муниципальным имуществом городского округа Саранск имеет долю в восьми акционерных обществах: «СаранскХимчистка», «Хлебозавод», «Саранский хлебокомбинат», «Издательский дом «Вечерний Саранск», «Республиканский центр спортивной подготовки сборных команд», «Центральный рынок г. Саранска»,

«Мордовская ипотечная корпорация», в свою очередь вышеизложенное показывает положительную динамику развития, поскольку на 2014 год Комитет по управлению муниципальным имуществом городского округа Саранск имел долю только в одном предприятии («Центральный рынок г. Саранска»).

Одним из эффективных методов управления имуществом муниципального образования является приватизация по средствам открытых торгов либо по средствам закрытого аукциона. Эти способы управления позволяют передать непрофильное имущество муниципалитета в частные руки для более эффективного управления и с целью исполнения требований Федерального закона № 131–ФЗ.

Оценка процесса приватизации осуществляется с помощью двух основных показателей:

- количество приватизированных объектов;
- сумма средств полученных от приватизации.

За период с 2003 по 2015 год в муниципальный бюджет за приватизацию по средствам открытых торгов и аукционов поступило 974648,1 тыс. р. (таблица 1).

Таблица 1 – Показатели приватизации муниципального имущества г. о. Саранск по средствам закрытых аукционов и открытых торгов

Год	План приватизации на год	Количество проведенных аукционов	Количество приватизированных объектов, шт.	Процент выполнения плана приватизации	Сумма денежных средств, тыс. р.
2003	–	–	23	–	32424,0
2004	–	–	4	–	4455,0
2005	–	–	0	–	0
2006	–	–	0	–	0
2007	–	–	19	–	108558,0
2008	–	–	22	–	83717,0
2009	54	49	10	18	52373,9
2010	42	38	10	26	112506,5
2011	143	88	31	21	209346,0
2012	63	65	21	33	223836,3
2013	34	50	18	53	93317,0
2014	34	34	6	18	28809,0
2015	43	63* (9)	9	21	25305,4

*- количество объявленных аукционов, (9)- количество состоявшихся аукционов

Большая часть объектов продаются на основании Федерального закона № 159–ФЗ от 22.07.2008 г. «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 некоторые законодательные акты РФ», постановлением Администрации городского округа Саранск от 18.11.2011 г. № 3061 «Об утверждении решений об условиях приватизации муниципального имущества». [5]

Тем самым предприниматели реализуют свое право на преимущественное приобретение муниципального имущества, которое находилось у них в аренде. Эта статья деятельности КУМИ рассчитывается отдельно, таблица 2.

Таблица 2 – Реализация права преимущественного выкупа муниципального имущества за 2010–2015 гг.

Показатель	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
План приватизации на год	24	22	9	8	26	9
Количество проданных объектов, шт.	21	21	11	21	28	22
Процент выполнения плана приватизации	87,5	95,4	122,0	2,6 раза	107,8	2,5 раза
Сумма денежных средств, тыс. р.	77100,0	82149,4	74435,1	73952,0	97229,0	215264,8

Итого за период 2010–2015 гг. было реализовано 124 объекта на общую сумму 620130,3 тыс. рублей. Эти сделки купли–продажи заключаются с условием оплаты в рассрочку на 3 года. Исходя из данных по реализации преимущественного права выкупа, можно сделать вывод, что большая часть предпринимателей это право реализуют. В 2015 году план был перевыполнен в виду того, что ряд арендаторов добивались решения о приватизации через суд.

Одним из источников формирования доходной части бюджета городского округа Саранск является арендная плата за пользование муниципальным имуществом (рисунок 1).

Проведение торгов на право заключения договоров безвозмездного пользования имущества осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135–ФЗ «О защите конкуренции» и в порядке, установленном приказом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 10 февраля 2010 года № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных

договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса». [4]

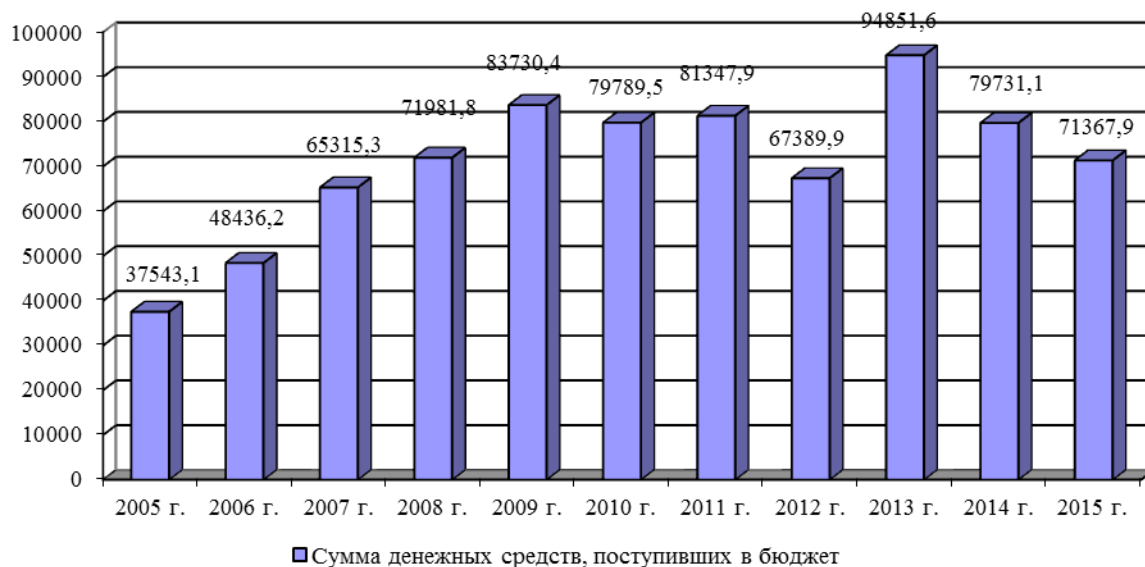


Рисунок 1 – Сумма средств, поступившая от аренды за 2005 – 2015 гг., тыс. р.

За 2006 – 2015 гг. заключено и переоформлено 346 договоров безвозмездного пользования, большая их часть (124) приходилась на 2011 г. В 2015 г. количество договоров по сравнению с 2012 годом увеличилось до 3 раза и составило 30.

За период с 2011 по 2015 год Комитетом по управлению муниципальным имуществом городского округа Саранск было согласовано и списано 4246 объектов имущества, что в 3 раза меньше 2011 г. (1210 объектов).

За период 2011 – 2015 гг. Комитетом по управлению муниципальным имуществом было принято в муниципальную собственность 1137 объектов, оформлено 12294 прав на объекты муниципальной собственности (рисунок 2).

Прирост показателя принятых в собственность объектов происходит за счет:

- объектов государственной собственности, собственности Республики Мордовии, федеральной собственности, переданных на безвозмездной основе в муниципальную собственность для осуществления полномочий местного самоуправления (в том числе по государственным целевым программам);
- приобретения собственности и создание муниципальных предприятий за счёт собственных или заёмных средств;

- приобретение объектов собственности на основании договоров мены с физическими и юридическими лицами;
- за счет вновь возводимых зданий и сооружений;
- имущества на территории г. о. Саранск, не имеющего собственника (бесхозные объекты).



Рисунок 2 – Регистрация объектов муниципальной собственности КУМИ г. о. Саранск за 2011 – 2015 гг.

Согласно статьям 334 – 356 Гражданского кодекса РФ, ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Закона РФ от 29.05.1992 № 2872-1 «О залоге», Комитет по управлению муниципальным имуществом г. о. Саранск вправе передавать имущество, находящееся в управлении в залог.

По состоянию на 30 ноября 2015 года объекты, находящиеся в муниципальной собственности, в залоге не состоят.

В городском округе Саранск формирование муниципальной собственности происходило за счёт:

- муниципальной собственности, имеющейся на момент разграничения;
- объектов государственной собственности, переданных на безвозмездной основе в муниципальную собственность для осуществления полномочий местного самоуправления;
- безвозмездной передачи находящихся в государственной собственности предприятий, включая акции приватизированных предприятий, расположенных на территории муниципального образования;

– приобретения собственности и создание муниципальных предприятий за счёт собственных или заёмных средств;

– имущества на территории муниципального образования, не имеющего собственника.

В своей политике в сфере управления имуществом муниципальные образования должны исходить из необходимости достижения оптимального соотношения социально ответственных функций управления и задач по максимизации эффективности и прибыли от управления имуществом.

Анализ количества заключенных и переоформленных договоров аренды и средств от сдачи в аренду имущества до 2015 года представлен в таблице 3.

Таблица 3 – Количество заключенных и переоформленных договоров аренды муниципального имущества г. о. Саранск и сумма денежных средств, поступившая по статье аренда имущества за период 2005–2015 гг.

Год	Кол–во заключенных и переоформленных договоров аренды	Сумма денежных средств, поступившая в бюджет, тыс. р.
2005	455	37543,1
2006	218	48436,2
2007	358	65315,3
2008	374	71981,8
2009	419	83730,4
2010	458	79789,5
2011	305	81347,9
2012	270	67389,9
2013	209	94851,6
2014	202	79731,1
2015	195	71367,9

Динамика заключенных по анализируемым годам количества договоров аренды имеет тенденцию к снижению. Так, в 2015 г. их количество сократилось до 195, по сравнению с 2005 г. и 2005 г.– это в более чем 2,5 раза. При этом стоимость арендной платы возросла только с 2013 года, что позволило сохранить объемы поступления в городской бюджет на прежнем уровне (в 2015 г. - 71367,9 тыс. руб.).

Основываясь на динамике количественных показателей деятельности КУМИ г. о. Саранск за последние 2 года, можно делать выводы об эффективности управления муниципальным имуществом.

Комитетом по управлению муниципальным имуществом в 2014 году были выполнены следующие мероприятия:

Подготовлено 4 решения Совета депутатов городского округа Саранск (аналогичное количество решений было подготовлено в 2013 году):

от 26 июня 2014 г. № 352 «О порядке определения размера арендной платы за пользование муниципальным недвижимым имуществом городского округа Саранск в 2014 году»;

от 15 августа 2014 г. № 362 «О предоставлении муниципального имущества в залог для строительства многоквартирного дома, расположенного на территории г.о. Саранск»;

от 21 октября 2014 г. № 376 «Об утверждении отчета за 2013 год об изменениях и дополнениях, внесенных в Реестр муниципального имущества г.о. Саранск»;

от 25 декабря 2014 г. № 400 «О признании утратившим силу решения Совета депутатов городского округа Саранск от 10 сентября 2008 г. № 150».

Также заключено и продлено 202 (в 2013 г. - 209) договора аренды муниципальных нежилых помещений, заключено 18 (в 2013 г. - 8) и продлено 17 договоров безвозмездного пользования нежилыми помещениями.

Комитетом по управлению муниципальным имуществом предоставлена муниципальная преференция в форме продления и заключения договоров аренды муниципальных нежилых помещений 7 (в 2013 г. - 21) юридическим лицам.

Зачтена стоимость проведенного капитального ремонта в счет арендной платы трем (в 2013 г. - 5) субъектам малого и среднего предпринимательства в сумме 572,4 тыс. руб.

Проведено 23 (в 2013 г. - 21) заседания комиссии по приватизации муниципального имущества городского округа Саранск.

Принято 75 (в 2013 г. - 57) решений об условиях приватизации, в том числе по реализации преимущественного права арендаторов – 34 (в 2013 г. - 21).

В бюджет городского округа Саранск поступили денежные средства от сдачи в аренду муниципального имущества в размере 79731,1 тыс. руб., что составляет 100 % от прогнозных показателей, от приватизации в размере 121 400,2 тыс. руб., что составляет 62,3 % от плана, в том числе на основании Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» заключено 28 договоров купли-продажи муниципального имущества (в том числе 2 договора по решению суда) с рассрочкой платежа на 3 года на общую сумму 172 542,5 тыс. руб. В соответствии с вышеуказанным законом в 2014 г. в бюджет городского округа Саранск поступили денежные средства в сумме 97 228,7 тыс. руб.

Судя по этим данным мы видим, что законодательный и исполнительный органы власти городского округа Саранск, при формировании бюджета, не делают ставку на дотации из федерального бюджета, а рассчитывают на собственные силы, изыскивая возможности дополнительных поступлений в бюджет.

Выводы.

Проведенный анализ управления объектами муниципальной собственности позволил сделать следующие выводы.

Администрацию городского округа Саранск старается исполнить взятые на себя обязательства и в максимально сжатые сроки наполнить дефицитный бюджет. Это связано с проведением Чемпионата мира по футболу 2018 года в Республике Мордовия. Динамика подобной политики приведет к тому, что к 2018 году поступления от аренды муниципального имущества увеличатся более, чем на 50%. Это можно объяснить увеличением стоимости ставки арендных платежей за недвижимое имущество, в том числе за землю, а также с изменением с 1 января 2015 года в сторону увеличения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества. [3] Увеличение доходов от эффективного управления муниципальной собственностью возможно, также посредством использования новых методов управления имуществом: концессия, интеллектуальная собственность и др.

Список литературы:

- 1 Авеков В. В. Актуальные вопросы управления собственностью субъекта Федерации: монография / В. В. Авеков, под ред. Б. А. Райзбеера. – М. : Маросейка, 2010. – 283 с.
- 2 Кочеткова С.А. Методы государственного управления собственностью на уровне субъекта Российской Федерации // Проблемы современной экономики (Новосибирск). – 2011. - №4-1. – С. 100-104.
- 3 Кочеткова С.А. Приоритетные направления решения проблем управления государственным имуществом Республики Мордовия // Вестник Коми республиканской академии государственной службы и управления. Серия: Теория и практика управления. - 2011. - №9(14). – С. 401.
- 4 О порядке разграничения имущества, находящегося в собственности муниципальных образований Республики Мордовия: Закон Республики Мордовия № 395–ПК от 19.02.2009 г. // Бюллетень законов Республики Мордовия, исполнительных органов государственной власти Республики Мордовия. 2009. – № 9, Ч.1.
- 5 О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: Федер. закон Рос. Федерации [принят Гос. Думой 23 марта 2002 г.; одобр. Советом Федерации 3 апреля 2002 г.] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 26. – Ст. 5 – 7.
- 6 Управление муниципальным имуществом: учеб. пособие под. ред. Е. В. Иванкиной. – М. : АНХ, 2007. – 944 с.

Рецензенты:

Коваленко Елена Георгиевна – д.э.н., профессор, зав. кафедрой государственного и муниципального управления ФГБОУ ВПО «Мордовский государственный университет им. Н.П. Огарёва», г. Саранск