

## **ПРОБЛЕМЫ И НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ МЕХАНИЗМА 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 рассмотрены основные тенденции развития и проблемы в управлении муниципальной собственностью г.о. Саранск. Изучена практика организации процесса управления объектами муниципальной собственности, выделены недостатки в оценке инвентаризационной стоимости и реестровом учете. Все это позволило выделить и систематизировать направления совершенствования системы управления объектами муниципальной собственности на уровне г.о. Саранск, а также предложить новые подходы к совершенствованию. Одним из которых является механизм концессии, который выделен как перспективный, особенно в современных условиях увеличения доходной базы муниципального бюджета. В качестве совершенствования организационного механизма управления, даны предложения о выделении отдела по земельным отношениям в общей структуре КУМИ. Реализация предложенных мероприятий по совершенствованию механизма управления муниципальной собственностью, позволит получить эффект от управления в виде дополнительных поступлений в бюджет г.о. Саранск.

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

## **PROBLEMS AND DIRECTIONS OF PERFECTION OF MECHANISM OF MANAGEMENT OF MUNICIPAL PROPERTY**

**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*

**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*

The article describes the main trends and issues in management of municipal property of g. o. Saransk. Studied the practice of management by municipal property, highlighted the shortcomings in the evaluation of inventory cost accounting and registered. All this allowed us to identify and organize areas of improvement of the management system of municipal property at the level of g. o. Saransk, as well as to propose new approaches to

improving. One of which is the concession mechanism, which has been highlighted as a promising especially to increase the revenue base of municipal budgets. As the improvement of the organizational mechanism of management proposals on the allocation of Department on land relations in the General structure of the IPC. Implementation of the proposed measures to improve the management of municipal property, will allow to obtain the effect of the control in the form of additional revenues g. o. Saransk. Municipal property, management, object, controls, privatization, lease, efficiency, development priorities.

### **Введение.**

Развитие муниципальных образований в современных экономических реалиях связано с ограниченностью имеющихся ресурсов и зависит от объема финансовых средств, поступающих в местный бюджет. В свою очередь, финансовые средства зависят от наличия в муниципальных образованиях капиталовложений, приносящих прибыль и, как результат, активизации инвестиционной деятельности в условиях хронического дефицита собственных источников финансирования. Следовательно, стабильное социально-экономическое развитие территории обусловлено необходимостью привлечения дополнительных ресурсов и поиска эффективного механизма их использования.

**Цель исследования** заключается в выявлении проблем и разработке направлений совершенствования эффективного управления объектами муниципальной собственности.

**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.**

Анализ состояния муниципального сектора экономики муниципального образования г.о. Саранск позволяет сделать выводы о незначительной роли муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений в доходной части бюджета, из которых большая часть объектов считается высокочрезвычайно затратной и бездоходной. Вместе с тем подчеркивается особая социальная значимость данного сектора экономики и данных предприятий в организации обеспечения жизнедеятельности населения.

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.

*Органами, осуществляющими управление муниципальной собственностью, являются:*

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

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.

Таким образом, в целях реализации поставленных задач управления следует выполнить ряд мероприятий, направленных на повышение эффективности управления муниципальным имуществом:

#### **а) Реформирование Комитета по управлению муниципальным имуществом г. о. Саранск.**

В крупных муниципальных образованиях, органы по управлению муниципальным имуществом являются обособленными структурными подразделениями, имеющие в своей структуре специалистов сведущих как в имущественных, так и земельных отношениях.

Невозможно представить, как управлять имуществом крупного города (жилым и нежилым фондом, системами коммуникаций, движимым имуществом, унитарными предприятиями) при подобном штатном расписании Комитета.

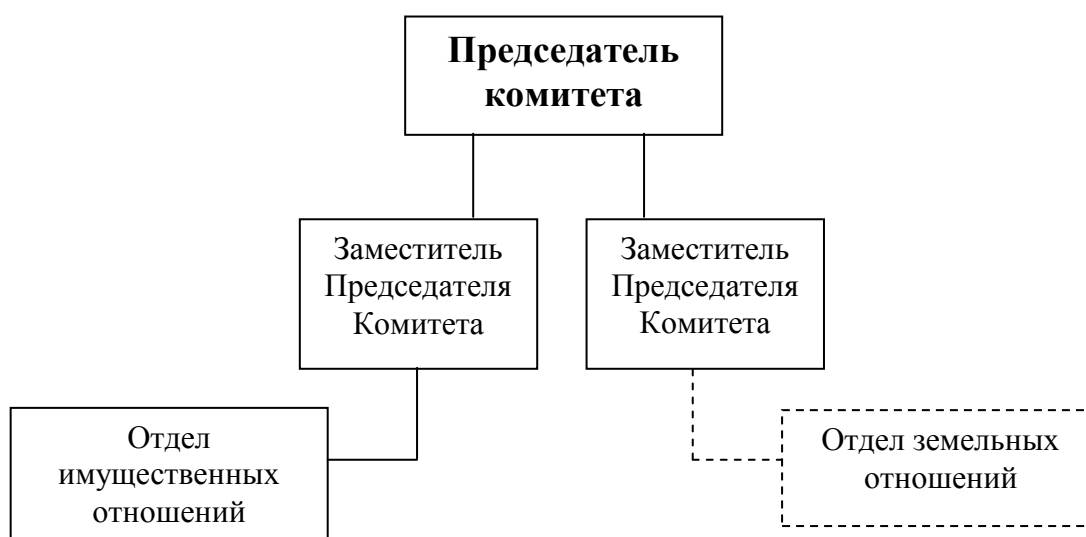
Администрации городского округа Саранск необходимо решить, является ли направление по эффективному управлению имуществом значимым и весомым делом. Если да, то необходимо подойти к этому процессу системно.

Для начала, предлагаем разработать план повышения эффективности управления муниципальным имуществом на 5 лет, включить его в существующую программу развития городского округа.

Затем необходимо модифицировать запланированные показатели в цели и оперативные задачи. Исходя из этого, формировать новую структуру Комитета по управлению муниципальным имуществом.

Считаем целесообразным в структуру КУМИ включить отдел земельных отношений, произведя соединение уже существующей структурной единицы–Комитета земельных отношений (рисунок 1).

Совершенно необязательно раздувать штат каждого из отделов. Суть состоит в том, чтобы сформировать команду профессиональных специалистов по управлению муниципальным имуществом, без потерь для местного бюджета (на создание дополнительных рабочих мест), и при этом достигнув максимально полезный эффект, ведь судьба земельных участков неразрывна от находящихся на них объектов недвижимого имущества.



----- предлагаемая структура

Рисунок 1 – Предлагаемая структура Комитета по управления муниципальным имуществом г. о. Саранск

По нашему мнению, если осуществлять увеличение уровня поступлений от имущества не просто по средствам приватизации, а с помощью эффективных методов управления, Администрации городского округа Саранск удастся формировать профицитный бюджет и реализовывать свои обязательства без привлечения заимствований.

При оценке эффективности управления недвижимым имуществом муниципалитета целесообразно выделить критерии эффективности коммерческого (приносящего доход) и некоммерческого (в целях реализации муниципальных функций) использования имущества.

Эффективность коммерческого использования недвижимости выражается в доходах, приносимых этим имуществом, под которым и понимаются, как поступления в бюджет, так и увеличение стоимости имущества.

Эффективность некоммерческого использования недвижимости определяется фактом производства заданного количества определенной продукции (работ, услуг) при соблюдении установленных социальных и иных стандартов и обеспечении определенного уровня издержек в процессе производства услуг.

#### **б) Использование современных методов управления имуществом.**

Наиболее рациональными и эффективными способами управления муниципальным имуществом, на наш взгляд, являются:

- организация прямого управления
- муниципально-частное партнерство (концессия)
- муниципально-арендная система
- залоговая система

Организация прямого управления муниципальным имуществом предполагает создание и непосредственное руководство муниципальными предприятиями и муниципальными учреждениями.

Органы местного самоуправления должны создавать муниципальные учреждения и закреплять за ними имущество, находящееся в муниципальной собственности. При грамотном управлении унитарными предприятиями муниципалитетам удастся извлекать дополнительную выгоду от использования имущества.

К преимуществам создания муниципальных унитарных предприятий можно отнести:

- получение дохода в долгосрочном периоде в виде отчислений от чистой прибыли и платы за пользование муниципальным имуществом;
- возможность решения задач социально-экономического развития территории;
- возможность привлечения стороннего капитала в деятельность предприятия за счет продажи долей или пакетов акций;
- ограничение ответственности муниципального образования по долгам хозяйственного общества только вкладом в уставный капитал;

Одну из самых весомых составляющих в общем объеме доходов от использования муниципального имущества образуют доходы от сдачи его в аренду. Это наиболее эффективный способ использования муниципального имущества. На сегодняшний день в аренду сдано 270 объектов общей площадью более 22,2 тыс. м<sup>2</sup>.

Особое место функционированию арендного способа управления муниципальным имуществом г. о. Саранск должно быть отдано системе административного контроля над использованием нежилых помещений.

#### **в) Ужесточение контрольных функций КУМИ**

Мы предлагаем Комитету по управлению муниципальным имуществом ужесточить контроль над использованием муниципального имущества по назначению, его сохранностью и законностью продажи и иных сделок с муниципальным имуществом. Осуществление учета и контроля над поступлением арендной платы должно быть максимально автоматизировано. Предприятие за нецелевое использование муниципального имущества или за неправомерную сдачу помещений в субаренду должно нести наказание в сумме годовой арендной платы.

При передаче помещений или имущества в безвозмездное пользование следует учитывать следующий фактор: прежде чем передать нежилое помещение в безвозмездное пользование организации на один год, рассмотреть, как она планирует его использовать, и что получит город взамен. В акте передачи, являющимся обязательным приложением к договору, следует указывать, сколько составляет ежемесячно льгота по аренде и в случае не выполнения условий договора, получателю такой льготы – своеобразной ссуды – следует вернуть эту ссуду либо денежными выражении, либо произведенными улучшениями нежилого помещения на эту сумму.

#### **г) Разработка и внедрение системы страхования муниципального имущества.**

К одним из методов повышения эффективности арендных отношений, объектом которых является муниципальное имущество, относится страхование нежилых помещений. Не редко арендатор относится не с достаточной ответственностью к муниципальному имуществу и это ведет к дополнительным расходам. В целях обеспечения защиты имущественных интересов Администрации городского округа Саранск, на случай повреждения или гибели необходимо страховать муниципальное имущество, за счет средств арендаторов, то есть создавать резервный фонд. Путем внесения изменений в методику расчета годовой арендной платы можно предусмотреть коэффициент страхования. В этом случае арендатор при оплате арендной платы уплачивает и входящую в нее страховую сумму. Страховые суммы должны учитываться отдельно и являться базой для создания резервного фонда.

Страхование муниципального имущества позволит не только обеспечить защиту имущества на случай повреждения, но и создать резервный фонд. За счет резервного фонда можно финансировать ремонт, реконструкцию зданий и сооружений муниципальной собственности, устранение аварий и т.д. Если застраховать нежилые помещения по долгосрочным договорам аренды, то резервный фонд в размере 5 % процентов от годового размера арендной платы составит:  $71367900 \times 0,05 = 3568395$  р. (показатель 2015 года)

Для обеспечения гарантированных поступлений в бюджет необходимо установить неснижаемый объем нежилых помещений, сдаваемых в аренду. Установленный объем

нежилых помещений, ежегодно утверждать при принятии городского бюджета и не включать в программу приватизации на очередной финансовый год указанные нежилые помещения.

#### **д) Рационализация использования земельных ресурсов.**

Необходимым условием реализации Стратегии социально–экономического развития муниципального образования является разработка Генеральной схемы его территориального развития, в основе которого лежит, прежде всего, рационализация использования земельных ресурсов. Земли муниципалитета, требуют особых, специфических подходов к организации управления ими.

Нам показалось странным, что вопросом распоряжения муниципальными участками земли в городском округе Саранск ведает Комитет земельных отношений, который входит в состав Департамента перспективного развития. На наш взгляд, логичнее было бы включить Комитет земельных отношений в структуру КУМИ, так как это устроено в большей части муниципальных образований Российской Федерации.

Установление нормативов земельных платежей на основе реальной рыночной оценки земли является одним из основных направлений развития земельной реформы.

Деформация земельных платежей (как в сторону их завышения, так и занижения) не стимулирует рациональное использование городской земли арендаторами, с другой стороны, приводит к сокращению финансовых поступлений в бюджет. Таким образом, повышения эффективности использования земельных ресурсов связано с установлением платежей за землю на основе ее рыночной стоимости.

Необходимо чтобы все мероприятия, связанные с управлением муниципальным имуществом, были увязаны как по срокам, так и по ресурсам (финансовым, материальным, трудовым), а также, при решении проблем должны учитываться интересы развития местного сообщества и территории.

Для этого нужна Программа повышения эффективности управления муниципальным имуществом.

Наряду с разработкой программы следует ужесточить всесторонний контроль над использованием муниципального имущества, продолжить работу по сокращению дебиторской задолженности в местный бюджет со стороны недобросовестных арендаторов муниципального имущества.

Таким образом, при выполнении этих условий эффективное управление муниципальной собственностью в рамках Федерального закона от 06 октября 2003 г. № 131–ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» будет не только способствовать повышению доходности муниципального имущества, но и

изменению роли имущества в социально–экономическом развитии муниципального образования.

*Также мы предлагаем следующие направления совершенствования механизма управления муниципальной собственностью:*

а) формирование полного реестра муниципальной собственности (баланс муниципальной собственностью), содержащего количественные, стоимостные, технические и правовые характеристики объектов нежилого фонда, включающего объекты незавершенного строительства;

б) четкое разграничение и скоординированность полномочий всех органов власти, участвующих в процессе управления нежилого фонда;

в) формирование объектов управления, исключающее возможность распоряжения одной частью объекта без другой в случаях, когда они составляют единое целое (земельные участки и расположенные на них здания и сооружения);

г) обеспечение безусловного применения механизма рыночной оценки при использовании нежилого фонда, выравнивание ставки арендной платы, взимаемой за использование муниципальной собственности, со ставками, сложившимися на рынке;

д) создание необходимой правовой базы, позволяющей использовать различные способы распоряжения муниципальным имуществом (залог, доверительное управление, внесение прав пользования в уставный капитал);

е) создание условий для привлечения инвестиций в реальный сектор экономики путем максимального вовлечения недвижимости в гражданский оборот, в том числе путем предоставления инвесторам на максимально льготных условиях объектов незавершенного строительства;

ж) использование в целях эффективного управления нежилым фондом механизм возмещения расходов на управление нежилого фонда (в том числе на инвентаризацию и оценку), аналогичный гражданско-правовому, поскольку государство при использовании своей недвижимости участвует в гражданском обороте наравне с другими его участниками; определение нормативов отчисления средств органам по управлению муниципальной собственностью с последующим зачетом их в счет финансирования из бюджета;

и) установление для всех муниципальных образований единого порядка принятия решений об использовании нежилого фонда (прежде всего в отношении сдаваемых в аренду объектов), обеспечивающего оперативность принятия решений;

к) обеспечение профессиональной подготовки муниципальных служащих, осуществляющих управление муниципальной собственностью;



Осуществление вышеуказанных мер позволит эффективно управлять и использовать объекты, находящиеся в муниципальной собственности в интересах местного самоуправления.

**Выводы.** Предложенные мероприятия по совершенствованию системы управления муниципальным имуществом позволят достичь следующих результатов:

- максимально повысить доходы от использования объектов муниципальной собственности;
- стимулировать за счет использования нежилого фонда развитие реального сектора экономики;
- обеспечить максимально простой и удобный доступ предпринимателей к объектам нежилого фонда;
- использовать новые формы эффективного использования имущественных объектов (аренда, концессия).

**Список литературы:**

1 Авеков В. В. Актуальные вопросы управления собственностью субъекта Федерации: монография / В. В. Авеков, под ред. Б. А. Райзбеерга. – 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.; одобрен Советом Федерации 3 апреля 2002 г.] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 26. – Ст. 5 – 7.

**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