

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет (национальный исследовательский университет)»
Высшая школа экономики и управления
Кафедра «Экономическая теория, региональная экономика, государственное и муниципальное управление»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой, д.э.н., профессор

_____/ В.С. Антонюк /

« ____ » _____ 2019 г.

Совершенствование управления муниципальным имуществом (на примере Пластовского муниципального района)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ЮУрГУ – 38.03.04.2019.119.ВКР

Руководитель, к.э.н., доц. каф. ЭТГМУ

_____/ А.Ж.Телюбаева /

« ____ » _____ 2019 г.

Автор

студент группы ЗЭУ – 580

_____/ В.А.Якимущкин /

« ____ » _____ 2019г.

Нормоконтролер, ассист.каф. ЭТГМУ

_____/ Д.В.Кремер /

« ____ » _____ 2019 г.

Челябинск 2019

АННОТАЦИЯ

Якимушкин В.А. Совершенствование управления муниципальным имуществом (на примере Пластовского муниципального района). – Челябинск: ЮУрГУ, ЗЭУ – 580, 70 с., 10 ил., 11 табл., библиогр. список – 44 наим., 15 л. плакатов ф. А4.

Объектом дипломной работы является имущество Пластовского муниципального района.

Цель дипломной работы – анализ организации управления муниципальным имуществом.

В дипломном проекте выявлены особенности управления муниципальным имуществом, проведен анализ управления муниципальным имуществом в Пластовском муниципальном районе, проведен анализ эффективности управления муниципальным имуществом, разработаны рекомендации по повышению эффективности управления муниципальным имуществом, определен экономический эффект от внедрения этих рекомендаций.

Результаты дипломного проекта имеют практическую значимость и могут применяться в практике управления муниципальным имуществом как Пластовского муниципального района, так и в аналогичных муниципальных районах.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	7
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К АНАЛИЗУ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ СОБСТВЕННОСТЬЮ	
1.1 Содержание понятия «управление собственностью».....	9
1.2 Принципы и методы управления муниципальным имуществом.....	14
1.3 Методика анализа управления муниципальным имуществом.....	19
2 АНАЛИЗ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ В ПЛАСТОВСКОМ МУНИЦИПАЛЬНОМ РАЙОНЕ	
2.1 Характеристика развития объектов муниципального имущества в Пластовском муниципальном районе.....	27
2.2 Анализ управления муниципальным имуществом в Пластовском муниципальном районе.....	37
2.3 Проблемы в реализации управления муниципальным имуществом в Пластовском муниципальном районе.....	47
3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ В ПЛАСТОВСКОМ МУНИЦИПАЛЬНОМ РАЙОНЕ	
3.1 Рекомендации по совершенствованию управления муниципальной собственностью в Пластовском муниципальном районе.....	53
3.2 Влияние предложенных рекомендаций на управление собственностью в Пластовском муниципальном районе.....	58
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	63
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	65

ВВЕДЕНИЕ

Деятельность любой власти, реализация ее политики должны быть подкреплены собственными материальными и финансовыми ресурсами. От того насколько правильно органы власти будут организовывать работу с имеющимися в их распоряжении ресурсами зависит эффективность их управления, которая впоследствии скажется на жизни граждан – этим и обуславливается актуальность темы выпускной квалификационной работы.

В соответствии со статьей 214 Гражданского кодекса Российской Федерации государственной собственностью в Российской Федерации является имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральное имущество). Актуальность темы обусловлена тем, что в условиях реформирования системы муниципального управления важнейшим вопросом является вопрос эффективного управления имуществом.

Наиболее значимо этот вопрос стоит в области управления федеральным имуществом. Это связано с тем, что именно на федеральном уровне должны не просто гарантироваться финансовые поступления в бюджет, но и обеспечиваться основные потребности населения. Все это невозможно достичь без эффективного управления федеральным имуществом.

Целью выпускной квалификационной работы является анализ организации управления муниципальным имуществом.

Для достижения поставленной цели в работе были сформулированы следующие задачи:

- рассмотреть содержание понятия «управление собственностью»;
- изучить принципы и методы управления муниципальным имуществом;
- исследовать методику анализа управления собственностью;
- изучить общую характеристику развития объектов муниципального имущества в Пластовском муниципальном районе;

– проанализировать особенности управления муниципальной собственностью в Пластовском муниципальном районе;

– изучить проблемы в реализации управления муниципальной собственностью в Пластовском муниципальном районе;

– разработать рекомендации по совершенствованию управления собственностью в Пластовском муниципальном районе;

– рассмотреть влияние предложенных рекомендаций на управление собственностью в Пластовском муниципальном районе.

Предметом выпускной квалификационной работы являются методы и инструменты управления муниципальной собственностью.

Объект исследования – имущество Пластовского муниципального района.

Теоретической основой при написании выпускной квалификационной работы послужили труды Байнова М.С. в учебном пособии описаны основы государственного и муниципального управления. Воронин А.Г. и Гонтарь Р.А. в своих работах раскрывают основы управления муниципальным имуществом. Шамсутдинов Р.А. описывает муниципальную собственность в условиях современной экономики России. Также источниками информации при написании выпускной квалификационной работы послужили нормативные и законодательные акты Российской Федерации.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К АНАЛИЗУ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ СОБСТВЕННОСТЬЮ

1.1 Содержание понятия «управление собственностью»

Исторически государство учреждается для передачи в его ведение важнейших социально–экономических задач – обеспечения правопорядка, правосудия, обороны и пр. Реализация переданных государству полномочий объективно требует привлечения соответствующих ресурсов, в том числе и имущественных.

При этом государство всегда выступает инструментом территориальной общественной организации, а потому становится исключительным собственником отдельных видов имущества, в отношении которых недопустимо установление альтернативной формы собственности. Следуя положениям отечественных нормативно–правовых актов, категория государственная собственность подразумевает имущество, собственником которого выступает Российская Федерация и субъекты, ее образующие.

Термин муниципальной собственности использовался с давних времен. Так еще в Гражданском кодексе РСФСР 1922 года муниципальная собственность трактовалась как разновидность государственной собственности и не имела самостоятельного значения [13].

Фактически, выделение муниципальной собственности из государственной собственности произошло в Законах РСФСР в 1991 году: в Законе «О местном самоуправлении», Законе «О собственности в СССР», Законе «О предприятиях и предпринимательской деятельности» и других законодательных актах, которые на данный момент уже утратили силу [18].

А в 1993 году Конституцией РФ было официально закреплено наличие муниципальной собственности и ее равноправие с другими формами собственности, тем самым наделив органы местного самоуправления правом самостоятельно управлять ею [32].

Так, согласно статье 130 Конституции РФ – местное самоуправление обеспечивает владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью. Гражданское законодательство признает субъектом муниципальной собственности муниципальные образования [14].

При этом федеративное административно–территориальное устройство России обуславливает возможность существования ещё государственной собственности: собственности федеральной; собственности региональной. Размежевание государственной собственности между федерацией и субъектами на конституционном уровне отнесено к числу вопросов совместного ведения федерации и субъектов. [32, с. 65]

Исключительную собственность федерации составляют объекты, выступающие основой национального богатства:

- это ресурсы морской экономической зоны, ресурсы территориальных вод и континентального шельфа;

- это природные богатства, включенные в состав охраняемых, или тех, что используются особым образом, например, природные парки, рекреационные объекты и пр.;

- исторические, культурные, природные, художественные ценности, учреждения культуры федерального значения;

- обеспечивающие функционирование федеральных органов власти и, соответственно, решение федеральных задач: государственная казна, в том числе средства бюджета федерации, внебюджетных фондов, Банка России и др.; имущество отечественных вооруженных сил и др.; используемые для оборонного производства; ключевые для функционирования отечественной экономики и др. [18, с. 94]

Соответственно, в число объектов, составляющих государственную собственность на уровне регионов, подлежит включению: имущество, которое обеспечивает деятельность органов государственной власти на региональном

уровне; объекты, составляющие инфраструктуру региона; земли под объектами региональной собственности и пр. [15, с. 27]

В Законе № 131–ФЗ не приводится перечень объектов или имущественных комплексов, которые могут находиться в муниципальной собственности, как это было в Законе РСФСР № 1550–1. Вместо этого в основу ст. 50 положен принцип целевого назначения имущества — «имущество вслед за полномочиями». Иными словами, в составе муниципальной собственности может находиться то имущество, которое необходимо для осуществления соответствующих полномочий (ч. 1 ст. 50 Закона № 131–ФЗ). Непрофильное имущество подлежит отчуждению или репрофилированию (ч. 5 ст. 50 Закона № 131–ФЗ).

Управление муниципальным имуществом всегда реализуется исходя из конкретных целей и задач органа власти, в ведение которого оно находится. Иначе говоря, целью управления муниципальным имуществом выступает обеспечение выполнения функций конкретным субъектом муниципальным органом власти. [23, с. 55]

Гражданско–правовая трактовка категории собственность предполагает единство трех правомочий собственника – права пользоваться, права владеть и права распоряжаться. Управление собственностью, в свою очередь, наиболее тесно связано с таким правомочием собственника как распоряжение объектом собственности.

Так, назначение государственного и муниципального имущества, предполагает постоянное его использование, которое фактически осуществляют государственные и муниципальные организации, а также частные организации и физические лица к которым такое имущество передано, или неограниченный круг лиц, когда речь идет об объектах общего пользования.

Согласно ГК РФ «муниципальное имущество – это имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность), и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Российской Федерации – республикам, краям, областям, городам федерального

значения, автономной области, автономным округам (собственность субъекта Российской Федерации), муниципальным образованиям».

С экономической точки зрения, муниципальная собственность – общественная форма функционирования городского и сельского хозяйства, то есть совокупность отношений в рамках муниципального образования по присвоению населением муниципального образования средств производства и предметов потребления, результатом которых является производство благ и удовлетворение потребностей членов муниципального образования.

Можно выделить следующие специфические характеристики муниципальной собственности:

- она обеспечивает нормальные условия жизнедеятельности населения муниципального образования, формирует и поддерживает систему социальных гарантий, служит целям благоустройства;

- часть объектов производственной и социальной инфраструктуры работает на принципах коммерческого расчета и укрепляет доходную базу местного бюджета;

- выступает в двух взаимосвязанных проявлениях: как имущественно–хозяйственный (вещественный) и экономический (стоимостный) комплекс;

- создает механизм, позволяющий населению муниципального образования реально участвовать в процессе распоряжения, владения и пользования муниципальной собственностью;

- наличие в достаточном размере муниципальной собственности призвано обеспечить стабильность местной власти и ее относительную независимость от вышестоящих структур властной иерархии;

- используется для реализации финансовых интересов муниципалитета как собственника.

Ниже представлены способы управления государственной и муниципальной собственностью (таблица 1).

Таблица 1 – Классификация объектов муниципальной собственности

Способы управления	Характеристика
Продажа объектов муниципальной собственности	предполагающий переход права собственности на такие объекты к частным лицам. Этот способ позволяет решить задачи привлечения единовременно значительного объема денежных ресурсов, а в последующем на налоговые поступления от использования имущества новыми собственниками
Передача объекта муниципальной собственности на условиях аренды частным лицам	когда право муниципальной собственности сохраняется, а именно правомочия владения и распоряжения, а права пользования объектом муниципальной собственности передается за плату. Такой способ управления предполагает систематический доход собственника в виде арендных платежей при сохранении контроля над имуществом
Учреждение муниципальных организаций (предприятий, учреждений)	имущество передается таким организациям для реализации ими целей их учреждения, а именно оказания государственных услуг населению, реализации хозяйственной деятельности и др. Государство в лице соответствующих органов определяет цели, условия и процедуру деятельности таких организаций, контролирует их деятельность и как собственник получает часть прибыли
Внесение доли в уставный капитал частных организаций	здесь государство становится рядовым учредителем, права которого не отличаются от учредителей – частных лиц. Такой способ позволяет получать доход от деятельности предприятия, обеспечить развитие приоритетных для экономики отраслей хозяйства посредством прямого инвестирования в их деятельность
Инвестирование в перспективные и (или) социально значимые отрасли экономики страны для решения задач социально-экономического развития муниципалитета, региона, государства в целом	этот способ также позволяет увеличить налоговые поступления и обеспечить будущий доход от использования объекта инвестирования или его продажи.

Полнота удовлетворения общественных потребностей муниципалитета, а следовательно, степень реализации его экономических интересов, зависит от содержания и рациональной структуры муниципальной собственности.

Классификацию объектов муниципальной собственности можно представить в виде таблицы (таблица 2).

Таблица 2 – Классификация объектов муниципальной собственности

Критерии классификации	Виды объектов муниципальной собственности
Видовой состав	– материальные (движимое и недвижимое, в т.ч. права на недвижимые объекты); – нематериальные (интеллектуальная собственность)
Назначение	– для осуществления хозяйственной деятельности; – для обеспечения выполнения управленческих и иных нехозяйственных функций
Режим функционирования	– находящиеся в муниципальной казне; – переданные на праве хозяйственного ведения унитарным муниципальным предприятиям; – переданные на праве оперативного управления муниципальным учреждениям; – находящиеся в безвозмездном пользовании
Функциональное назначение, т.е. сферы удовлетворяемых общественных потребностей	– объекты социальной сферы и жилищно–коммунального хозяйства; – транспорт и связь; – торговля, бытовое обслуживание, строительство; – недвижимость, прежде всего земельные ресурсы
Характер выражения объектов	– стоимостный; – вещественный
Степень доходности	– доходообразующие; – самофинансируемые; – бюджетобременительные
Происхождение	– естественные или природные; – искусственные, т.е. созданные человеком
Степень готовности к эксплуатации	– готовые к использованию; – предназначенные для реконструкции и капитального ремонта; – незавершенные строительством

Таким образом, под муниципальной собственностью следует понимать самостоятельную публичную форму собственности, которая, в первую очередь, является средством социальной защиты прав населения муниципального образования, а также служит вспомогательным инструментом в получении доходов и снижению расходов местного бюджета.

1.2 Принципы и методы управления муниципальным имуществом

Экономическая сущность муниципального имущества построена на отношениях, возникающих между собственниками (субъектами) в лице

муниципального образования и муниципальных структур и другими участниками отношений по поводу владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом (объектами). Чаще всего, муниципальной собственностью являются земля, объекты недвижимости и имущественные комплексы, от которых зависит организация производственных процессов, то есть экономические ресурсы и факторы производства.

Институциональная сущность муниципальной собственности включает принятые на законодательном уровне нормы управления объектами имущества, а также инструменты, методы и механизмы, стимулирующие субъектов экономических отношений к их выполнению. Целый ряд исследователей, в частности, А.В. Мазаева, склоняются к мнению, что для российской практики «проблема институтов управления имуществом особенно актуальна» [6].

Отношения собственности существуют в постоянно изменяющейся среде общественно–политических отношений и изменяются сами. При этом для обеспечения эффективности управления объектами муниципальной собственности необходимо постоянно развивать институциональные основы и экономические механизмы, отказываясь от устаревших методов и форм управленческой деятельности.

Мнения исследователей, принадлежащих к различным научным школам, во многом совпадают в части необходимости поиска новых путей преодоления «узких мест» в управлении муниципальной собственностью (О.И. Короткова [5], А.Ш. Сабиров. [10] и другие). Тем не менее, существуют различные подходы к определению ключевых проблем, на решении которых следует сосредоточить усилия в первую очередь. Так, В.В. Хакимов в качестве основной проблемы выдвигает согласование интересов различных общественных групп при решении задач управления муниципальной собственностью [12].

В то же время, С.Н. Блудова выделяет семь групп проблем, требующих первоочередного решения: кадровая, процедурная, технологическая,

документационная, проблема внешних связей, оценки производительности и авторитета государства [2].

К принципам управления муниципальной собственностью И.В. Ямщикова и Е.Ю. Боброва относят законность, возмездность (платность), целевой характер, стремление к повышению эффективности, интенсификацию вовлечения объектов в хозяйственный оборот [15]. В.Л. Пригожин и Д.В. Огнев – принципы инновационного подхода, наилучшего использования, ответственности, сбалансированности прав, ранжирования объектов управления по их важности, открытости информации, обоснованности управленческих решений, учета интересов всех сторон, рационального сочетания методов управления [9].

Классификация методов управления муниципальной собственностью может быть проведена по различным основаниям. Наиболее часто применяемым основанием для классификации является вид сделки или вид договора, заключаемого при оформлении данной сделки.

Такие авторы, как Н.А. Андреева, Б.М. Двинский, В.Ф. Комченков., А.Л. Носов, Е.Н. Почекутова, единодушно выделяют два основных метода управления муниципальной собственностью: продажу и передачу в аренду. Относительно других методов данные авторы расходятся во мнении. Е.Н. Почекутова и Б.М. Двинский к основным методам также причисляют создание на базе объектов собственности муниципальных унитарных предприятий, внесение объектов муниципальной собственности в качестве доли в уставной капитал акционерных обществ, развитие объекта собственности путем инвестирования [10]. Н.А. Андреева и А.Л. Носов отмечают важность учета практики применения метода управления муниципальной собственностью посредством заключения концессионного соглашения, а также договоров передачи объектов муниципальной собственности в безвозмездное пользование и в доверительное управление [10].

Определим систему факторов влияния эффективности управления муниципальной собственностью на экономическое развитие страны. На наш взгляд, к таким факторам следует отнести (рисунок 1):

- увеличение объемов инвестиций в реальный сектор экономики;
- повышение предпринимательской активности;
- рост доходов бюджета;
- укрепление промышленного и научно–технического потенциала;
- создание условий для развития человеческого капитала.

Также отдельно можно выделить такой фактор, как вовлечение частного сектора в реализацию инфраструктурных проектов [13].

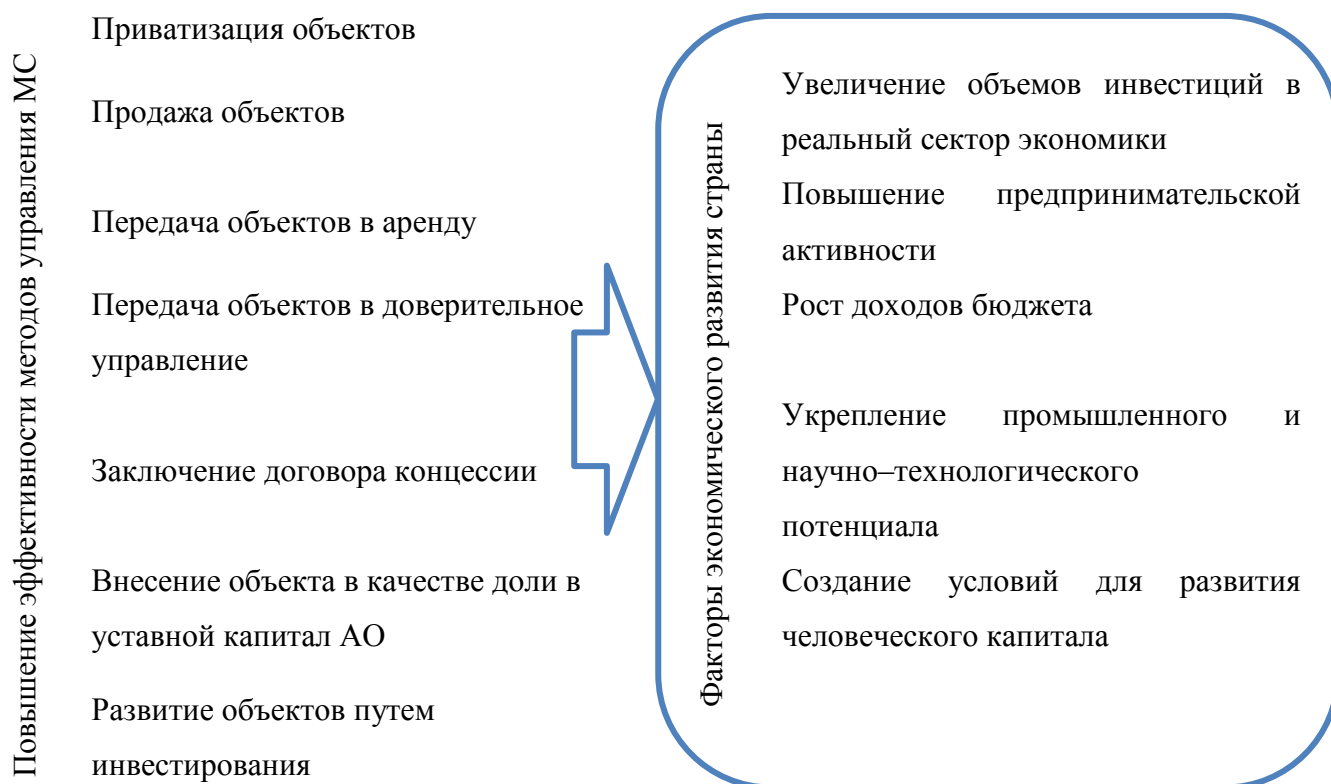


Рисунок 1 – Влияния эффективного управления муниципальной собственностью на формирование факторов экономического развития территории

Эффективное управление муниципальной собственностью оказывает влияние на формирование всех вышеперечисленных факторов посредством предоставления предпринимателям возможности развивать свою деятельность на базе объектов земельного фонда, недвижимости и имущественных комплексов, обладающих высоким потенциалом. В этом, безусловно, и состоит интерес

предпринимателей, которые хотят быть уверенными в надежности заключаемых договоров и в перспективах получения отдачи на капитал, вложенный в развитие объектов недвижимости.

Со стороны собственников в лице муниципального образования интерес состоит в реализации важных целей муниципальной политики, которые заключаются в увеличении доходов муниципального бюджета на основе эффективного управления муниципальным имуществом.

Для реализации данной цели местными органами исполнительной власти необходимо решить следующие задачи:

- повышения эффективности управления муниципальным имуществом с использованием всех современных методов и финансовых инструментов, детальной правовой регламентации процессов управления;
- классификации объектов муниципальной собственности по признакам, определяющим специфику управления.

В качестве направлений повышения эффективности управления муниципальной собственностью С.Н. Блудова особо выделяет организацию технологического процесса, в которую она включает «стандартизированные методы, аналитические методы, политику и процедуры» [2]. Социологические исследования показывают, что на снижение заинтересованности представителей предпринимательских структур в работе с муниципальной собственностью значительное влияние оказывает необходимость получения большого числа различных согласований.

Для решения этой проблемы можно предложить «провести консультации с заинтересованными предпринимательскими структурами о возможностях переориентации некоторых объектов в целях улучшения их использования, минимизации затрат на их содержание» со стороны государства, организации более удобного жизненного пространства [2].

В составе муниципальной собственности особую роль занимает недвижимое имущество. Оценку эффективности использования объектов недвижимости и

имущественных комплексов целесообразно осуществлять в зависимости от вида сделок и операций с ними. При этом выбор подхода к определению эффективности использования объектов муниципальной собственности в основном обуславливается типом недвижимого имущества.

1.3 Методика анализа управления муниципальным имуществом

Управление муниципальной собственностью считается эффективным, если уровень использованных муниципалитетом бюджетных средств оптимизирован, соответствует запланированному достижению приоритетных целей государственного и муниципального управления, уровню предоставляемых услуг и способствует инновационному развитию, научно–техническому прогрессу и обеспечивает достижение развития экономики.

Муниципальная собственность – это залог стабильности и устойчивого развития района и государства в целом, гарант сохранения национального богатства. Поэтому для повышения эффективности управления муниципальным имуществом используются ключевые показатели эффективности управления, которые позволяют осуществлять функции государственного финансового и имущественного контроля всех отраслей народного хозяйства, используются для оценки эффективности управления, формирования статистического наблюдения, позволяют прогнозировать и своевременно устранять различные риски. В этой связи исследование показателей эффективности управления муниципальным имуществом является актуальным и имеет научную и практическую значимость. На сегодняшний день научно–обоснованная и методически выверенная система показателей эффективности управления муниципальным имуществом необходимый элемент управления любого государства.

В отечественной и зарубежной литературе проведено немало научных исследований ключевых показателей эффективности управления муниципальным имуществом и проанализировано их влияние на социально–экономическое

развитие государства. К числу ученых, посвятивших свои исследования данным вопросам, относятся: Н.Ф. Аляутдинов [1], А.И. Галкин, Р.В. Голощاپов, Ю.В. Граница, И.Е. Мизиковский, А.Г. Пятков, Э.Б. Фролова, Е.Н. Ялунина и др.

На сегодняшний день для экономического развития территории необходимо разработать обоснованную, ориентированную на финансовый рост результатов компаний систему показателей эффективности, с помощью которой можно объективно оценить результаты использования муниципального имущества и достигнуть с наименее возможными затратами роста валового внутреннего продукта, роста поступлений в бюджет налогов, платежей, сборов, пошлин и дивидендов.

Муниципальная собственность – это одна из форм собственности, распорядителями которой являются муниципальное образование, а объектом собственности могут быть земля, природные ресурсы, основные средства, здания, материальные ресурсы, финансы, культурные и духовные ценности, информация [4].

Построение системы показателей эффективности использования муниципального имущества, осложнено тем, что в качестве результата управления зачастую помимо экономических эффектов выступают и социальные эффекты, которые не исчисляются количеством и поэтому не поддаются количественной оценке.

Показатель эффективности управления муниципальной собственностью обозначает признак или совокупность признаков, на основании которых оценивается эффективность управления муниципальной собственностью в целом, а также отдельных управленческих решений [2, с. 156].

Показатель эффективности управления муниципальным имуществом определяется соотношением между эффектом, достигнутым в процессе управления, и затратами, осуществленными для достижения этого эффекта.

Ключевой показатель эффективности – это оценочный критерий достижения цели, используемый для определения эффективности деятельности, поддающийся

количественному измерению и являющийся значимым с точки зрения долгосрочных и среднесрочных задач, заложенных в долгосрочной программе развития госкомпании [3].

Объекты муниципального имущества являются, при всей их масштабности, капиталоемкости и значимости, одним из обеспечивающих ресурсов муниципальных образований, поэтому эксплуатируются для решения не только экономических, но и социальных нужд в интересах населения муниципального образования.

Вследствие этого в процессе оценки эффективности управления муниципальным имуществом для разных элементов имущества, разных управленческих решений, разных проектов следует формировать особую систему показателей.

В сфере статистического наблюдения за управлением муниципальным имуществом используется система следующих показателей [1]:

– для унитарных предприятий: доходы муниципального бюджета от перечисления части чистой прибыли, остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей; доля унитарных предприятий, завершивших финансовый год с прибылью / с убытком; производительность труда; фондоотдача; фондоемкость; материалоемкость; энергоемкость; рентабельность активов; рентабельность продукции;

– для акционерных обществ: доходы в виде прибыли, приходящейся на доли в уставных (складочных) капиталах хозяйственных обществ, или дивидендов по акциям; доля акционерных обществ, завершивших финансовый год с прибылью / с убытком; рентабельность акционерного капитала; прибыль на одну акцию; коэффициент дивидендной доходности (отношение выплаченных дивидендов к стоимости акции);

– в процессе приватизации: поступления в местный бюджет от продажи акций и иных форм участия в капитале, а также соотношение доходов от приватизации и расходов на обеспечение приватизации;

– для объектов недвижимого имущества: доходы местного бюджета от сдачи в аренду имущества;

– для земельных участков: доходы от продажи земельных участков и доходы, получаемые в виде арендной платы.

Однако, следует отметить, что деятельность государственных и муниципальных органов власти в сфере развития науки и образования, обеспечения функционирования некоммерческой социальной сферы как, например, здравоохранения «может быть эффективной – экономичной (с точки зрения минимальных затрат), однако совсем не эффективной в плане достижения поставленных социально–политических целей» [2, с.151].

Для того чтобы проводить своевременный анализ использования муниципального имущества и вырабатывать более эффективные варианты его использования, необходима система оценки.

Для решения данной проблемы предлагается система, разработанная Казаковой И. А и Хлевой Е. А, включающая ряд показателей, которые помогут оценить ситуацию с муниципальным имуществом (таблица 3).

Таблица 3 – Система показателей оценки эффективности управления муниципальным имуществом территории

Показатель	Методика определения значения показателя	Нормативное значение показателя
I Оценка эффективности использования муниципального имущества		
Доля муниципальных унитарных предприятий, имеющих положительный финансовый результат деятельности, в общем количестве муниципальных унитарных предприятий (Р _{приб})	$R_{\text{приб}} = \frac{M_{\text{приб}}}{M_{\text{общ}}}$ <p>где M_{приб}– количество муниципальных унитарных предприятий, имеющих положительный финансовый результат деятельности; M_{общ}– общее количество муниципальных унитарных предприятий</p>	R _{приб} > R' _{приб} , где R' _{приб} – значение показателя за отчетный период; R' _{приб} – значение показателя за период, предшествующий отчетному
Доля поступлений от оказания платных услуг и осуществления иной приносящей доход деятельности, направляемых на	$R_{\text{б.сод.им}} = \frac{V_{\text{сод.им}}}{V_{\text{пл.усл.пдд}}}$ <p>где V_{сод.им}– объем расходов, направленных на содержание муниципального имущества муниципальных учреждений за счет средств от</p>	R _{б.сод.им} > R' _{б.сод.им} , где R' _{б.сод.им} – значение показателя за отчетный период;

Окончание таблицы 3

Показатель	Методика определения значения показателя	Нормативное значение показателя
1 Оценка эффективности использования муниципального имущества		
содержание муниципальными учреждениями муниципального имущества (Рб.сод.им)	оказания платных услуг и иной приносящей доход деятельности; Vпл.усл.пдд– объем поступлений от оказания платных услуг и осуществления иной приносящей доход деятельности	Р'б.сод.им– значение показателя за период, предшествующий отчетному.
Доля доходов от реализации муниципального имущества	$D_{д.м} = \frac{D_{реализ.имущ}}{D_{сб.б}} \times 100\%$ <p>где Dреализ.имущ – доход от приватизации зданий (сооружений, помещений), находящихся в муниципальной казне (помещений); Dсб.б– собственные доходы бюджета муниципального образования</p>	Не менее 0,5 %
Учет муниципального имущества в реестре муниципального имущества, за исключением денежных средств муниципального образования	Да / Нет	Муниципальным правовым актом муниципального образования утверждено положение о реестровом учете муниципального имущества
Исполнение плана приватизации муниципального имущества (Рприв)	$P_{прив} = \frac{C_{факт}}{C_{план}}$ <p>где Cфакт– фактические поступления в муниципальный бюджет от приватизации муниципального имущества в отчетном периоде; Cплан – плановые назначения по доходам муниципального бюджета от приватизации муниципального имущества в отчетном периоде</p>	Рприв> 100 %, где Рприв– значение показателя за отчетный период
Экономическая эффективность использования муниципальной собственности	$\Theta_{эк} = \frac{D_{исп} - Н_{д} - П_{р}}{З}$ <p>где $\Theta_{эк}$ – экономическая эффективность использования муниципальной собственности; Dисп – совокупные доходы от аренды и приватизации объектов муниципальной собственности, руб.; Hd – поступления в местный бюджет земельного налога, руб.; Pr – поступления в местный бюджет доходов от перечисления части прибыли муниципальных унитарных предприятий, руб.; З – общие затраты на управление муниципальной собственностью, руб.</p>	Если показатель $\Theta_{эк} < 1$, то использование муниципальной собственности неэффективно, если $\Theta_{эк} > 1$ – эффективно

Таким образом, для разных элементов имущества, разных управленческих решений и проектов следует формировать особую систему показателей эффективности управления муниципальной собственностью.

Для социальной сферы должны применяться показатели эффективности управления муниципальной собственностью, включающие не только экономические, а и социальные показатели. Исследования показывают, что измеряется, как правило, то, что легко выразить количественно. Если в процесс оценки эффективности управления муниципальным имуществом добавить показатель социальной эффективности управления, то итоговый результат будет отражать количество издержек на управление и получение представления о социальной эффективности управления. К примеру, в сфере здравоохранения этот результат будет отражать разницу между затраченными бюджетными средствами на сферу здравоохранения и социальной эффективностью управления – это повышение продолжительности жизни населения, снижение уровня заболеваний. В сфере образования – это уровень полученных знаний и навыков, развитие интеллекта.

Система поможет легко анализировать данные за прошлые годы, делать сравнительный анализ.

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:

$$\mathcal{E}_{\text{эк}} = \frac{D_{\text{исп}} - H_{\text{д}} - П_{\text{р}}}{З}, \quad (1)$$

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

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

$H_{\text{д}}$ – поступления в местный бюджет земельного налога, руб.;

P_p – поступления в местный бюджет доходов от перечисления части прибыли муниципальных унитарных предприятий, руб.;

Z – общие затраты на управление муниципальной собственностью, руб.

Если показатель $\Theta_{эк} < 1$, то использование муниципальной собственности неэффективно, если $\Theta_{эк} > 1$ – эффективно [39, с.221].

Социальная эффективность использования муниципальной собственности отражает степень соответствия направления использования данных объектов интересам местного сообщества как сложной социальной системы. Определяя в качестве конечного продукта реализации муниципальной собственности институциональный капитал муниципального образования, социальную эффективность использования муниципальной собственности можно рассматривать как корреляцию уровня доверия населения к проводимой местными органами власти социально–экономической политики реализации муниципальной собственности и качеством управляющего воздействия на объекты муниципальной собственности.

Система показателей – это сбалансированный комплекс данных, которые характеризуют ситуацию с муниципальным имуществом со всех сторон.

Выводы по разделу

Таким образом, что система показателей эффективности управления муниципальным имуществом должна отражать не только продуктивность, но и эффективность, то есть быть комплексной.

Формирование научно обоснованной и методологически выверенной системы ключевых показателей эффективности управления муниципальной собственностью и их дальнейшее последовательное, планомерное и системное применение при управлении муниципальной собственностью не только снизит бремя расходов на содержание объектов управления, не задействованных для

реализации функций и стратегических приоритетов государства, а и создаст предпосылки устойчивого экономического развития государства.

Для безаварийной эксплуатации основных фондов, количественной и качественной сохранности материальных ценностей, обновления основных фондов, усовершенствования системы управления государственным материальным резервом с применением современных информационно технологических ресурсов следует также использовать такие показатели эффективности как: оценка достижения стратегических целей госкомпании, мониторинг и контроль реализации стратегии госкомпаний, создание должной мотивации менеджмента госкомпании с учетом ориентации сотрудников на достижение приоритетных целей госкомпании.

2 АНАЛИЗ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ В ПЛАСТОВСКОМ МУНИЦИПАЛЬНОМ РАЙОНЕ

2.1 Характеристика развития объектов муниципального имущества в Пластовском муниципальном районе

В составе Пластовского муниципального района 5 муниципальных образований: Пластовское городское поселение, Борисовское сельское поселение, Демаринское сельское поселение, Кочкарское сельское поселение и Степнинское сельское поселение.

В Пластовском районе 20 населённых пунктов в составе одного городского и четырёх сельских поселений (таблица 4).

Таблица 4 – Состав Пластовского муниципального района

№	Городское и сельские поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население
1	Пластовское городское поселение	город Пласт	2	17 687
2	Борисовское сельское поселение	село Борисовка	6	2919
3	Демаринское сельское поселение	село Демарино	6	1710
4	Кочкарское сельское поселение	село Кочкарь	4	1747
5	Степнинское сельское поселение	село Степное	2	1767

В Пластовском районе преобладает горнорудная промышленность. Большая её часть – это добыча рудного и россыпного золота, а также пьезосырья. В районе также добывается мрамор, гранит и известняк.

Согласно реестру муниципального имущества от 12.05.2019 года в состав муниципального имущества Пластовского района входят (таблице 5).

Таблица 5 – Состав муниципального имущества Пластовского района на 12.05.2019 г.

Вид имущества	Всего объектов	Балансовая стоимость, тыс.руб.
Земельные участки: – инженерная инфраструктура (автодорога, автодром, антенная опора, водонапорная башня, вертолетная площадка, сели электро-водоснабжения и т.д.); – Здания и помещения (нежилое здание, отдельно стоящее, помещение, квартиры)	1311	7 754 982 605,59
Транспортные средства (буран, лодка, мотор, автомобили легковые, автобусы и т.д.); – прочее движимое имущество (мебель, муз.инструменты, эл.техника, станции спутниковой связи, компьютерная техника, библиотечный фонд, система пожарной сигнализации и т.д.)	4149	1 362 492 952,16
Муниципальные бюджетные учреждения (школа, детский сад, дворец культуры, школа искусств, МФЦ и т.д.)	53	9 090 351 324,21

Балансовая стоимость имущества (основных средств) муниципальной собственности района по состоянию на 01.01.2018 составила 8 337 338,23 тыс. рублей.

Из муниципальной собственности Челябинской области принято имущества на сумму 30 463,95 тыс. рублей.

Муниципальную казну составляют 1 419 ед. балансовой стоимостью 2 450 919 тыс. рублей.

В бюджет района от использования и продажи (приватизации) муниципального имущества поступило 42 872,5 тыс. рублей, в том числе:

- 20 205,0 тыс. рублей – от сдачи в аренду муниципального имущества;
- 574,0 тыс. рублей – от сдачи в коммерческий наем муниципального имущества;
- 17 845,9 тыс. рублей – от продажи квартир с рассрочкой платежа;
- 4 247,6 тыс. рублей – от приватизации муниципального имущества.

Общая площадь сдаваемых в аренду нежилых помещений на территории района составила 6,6 тыс. кв. м.

Балансовая стоимость муниципального имущества (движимого и недвижимого), сдаваемого в аренду, – 627 652, 1 тыс. рублей.

Освобождение от арендной платы за использование муниципального имущества субъектов малого и среднего предпринимательства составило 99,3 тыс. рублей.

По ряду причин состав муниципального имущества Пластовского района постоянно меняется за счет приватизация имущества, перераспределение имущества и т.д.

Собранием депутатов Пластовского района ежегодно утверждается перечень муниципального имущества, предназначенного для приватизации. Так в 2018 году в Пластовском районе было приватизирован 15 объектов движимого муниципального имущества (11 ед. – автотранспорта, 4 ед. – станки).

Администрацией Пластовского района периодически проводятся проверки с целью выявления факта использования муниципального имущества не по назначению, оценки эффективности его использования. Если факт о нецелесообразном использовании имущества находит место быть принимается решение об изъятии излишнего или используемого не по целевому назначению имущества и вовлечение его в хозяйственный оборот.

Все муниципальное имущество Пластовского района, согласно законодательству, подлежит учету в реестре имущества района. Ведение данного реестра осуществляет Отдел по жилищным вопросам и муниципальной собственности администрации района. К учету в реестре относится имущество, закрепленное за предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения и оперативного управления и имущество, составляющее муниципальную казну.

Муниципальным имуществом Пластовского района занимается отдел по жилищным вопросам и муниципальной собственности администрации района. Данный отдел образован администрацией Пластовского района, он является структурным подразделением администрации района, правами юридического

лица не обладает, в своей деятельности подчиняется и подотчетен Главе района и заместителю главы района по жилищно–коммунальному хозяйству и строительству.

Основными функциями отдела являются следующие:

1. Оказание консультационной и методической помощи гражданам, проживающим на территории Пластовского района по вопросам жилищного законодательства, федеральных и окружных жилищных программ в рамках полномочий органов местного самоуправления.

2. Обеспечение условий для осуществления жилищных прав граждан, проживающих на территории сельских населенных пунктов Пластовского района, не являющимися муниципальными образованиями: д. Вампугол, Д. Пасол, д. Соснина, с. Былино, в соответствии с перечнем муниципальных услуг.

3. Обеспечение условий для осуществления жилищных прав граждан, проживающих на территории Пластовского района в соответствии с перечнем муниципальных услуг.

4. Осуществление мероприятий по реализации федеральных и региональных жилищных программ [13].

Собственностью района являются объекты, расположенные на его территории и за ее пределами. В состав муниципального имущества Пластовского района входят:

– муниципальные земли, имущественные комплексы, движимое и недвижимое имущество, муниципальный жилищный фонд.

Согласно законодательству, муниципальное имущество подлежит учету в реестре. Ведением данного реестра, а также управлением муниципальным имуществом занимается отдел по жилищным вопросам администрации района. Данный отдел является структурным подразделением администрации Пластовского района, подотчетен главе администрации района. Отдел создан с целью исполнения полномочий администрации Пластовского района в сфере жилищных и имущественных отношений для решения вопросов местного

значения. Администрацией Пластовского района периодически проводятся проверки с целью оценки использования муниципального имущества, а также для выявления фактов использования муниципального имущества не по назначению.

Имущественной политикой в Пластовском районе занимается Собрание депутатов Пластовского района. Собранием депутатов Пластовского района определяется порядок по управлению и распоряжению муниципальным имуществом. Органы местного самоуправления составляют и утверждают прогнозные планы приватизации, перечни организации, учреждений и имущества подлежащих к передаче в муниципальную собственность Пластовского района. Ведут контроль за надлежащим исполнением по управлению и использованию муниципального имущества. Так же администрация Пластовского района издает правовые акты относительно управления и распоряжения имуществом района. Отчитывается перед районным Собранием депутатов за использование муниципального имущества муниципальной казны Пластовского района ее составе и стоимости за отчетный период. Администрации Пластовского района подчинено «Управление имущественными и земельными ресурсами» которое, выполняет указания администрации Пластовского района по использованию муниципального имущества.

В обязанности муниципального бюджетного учреждения Пластовского района «Управление имущественными и земельными ресурсами» входит:

- обеспечение эффективного управления и использования муниципального имущества;
- составление проектов прогнозного плана по приватизации имущества района, а также разработка муниципальных правовых актов по управлению и распоряжению муниципальным имуществом района;
- подготовка отчетной документации для Собрания депутатов Пластовского района о результатах проведенной приватизации за отчетный период.

Формирование муниципального имущества Пластовского района происходит за счет:

– безвозмездной передачи имущества в муниципальную собственность физическим и юридическим лицам;

– за счет приобретения имущества по сделкам.

Муниципальное имущество района может находиться как на территории района, так и за его пределами.

Муниципальное имущество района подлежит учету в реестре муниципальной собственности. Учету подлежит все движимое и недвижимое имущество. Один раз в год реестр выводится на бумажный носитель с целью отчета.

Муниципальное имущество района может быть закреплено как за муниципальными предприятиями, так и за муниципальными учреждениями. Муниципальное имущество за муниципальными предприятиями закрепляется на основе хозяйственного ведения или оперативного управления администрации района.

Решение о закреплении муниципального имущества за предприятием оформляется приказом структурного подразделения администрации района уполномоченного на осуществлении функций в сфере управления муниципальным имуществом. Согласно данному решению муниципальному предприятию передается в пользование недвижимое имущество и транспортные средства.

Фактическая передача имущества осуществляется специальным органом администрации района в течении одного месяца со дня подписания приказа. Продукция и доходы от использования муниципального имущества являются муниципальной собственностью и поступают в хозяйственное ведение соответственного муниципального унитарного предприятия. Муниципальный район имеет право на получение части прибыли от использования муниципального имущества. Размер данной прибыли устанавливается Собранием депутатов Пластовского района.

Муниципальные предприятия своевременно обязаны проводить техническую инвентаризацию и кадастровые работы по объектам. Распоряжаться

муниципальным имуществом муниципальные предприятия могут только с письменного согласия администрации района, в противном случае администрация района имеет право изъять имущество муниципального предприятия из чужого незаконного владения. Всю ответственность за содержание и обслуживание объектов муниципальной собственности переданной в хозяйственное пользования или оперативное управление, несут муниципальные предприятия.

Закрепление муниципального имущества за муниципальными учреждениями имеет те же особенности, что и при закреплении муниципального имущества за муниципальными предприятиями. Согласно распоряжению Собрании депутатов Пластовского района муниципальное имущество, отражаемое в балансовой отчетности муниципального бюджетного учреждения «Администрация Пластовского района» считается закрепленным за ним на праве оперативного управления.

Имущество муниципальной казны может быть передано в хозяйственное ведение, приватизировано, передано в оперативное управление, отчуждено в федеральную собственность и собственность субъектов РФ, передано в аренду или безвозмездное пользование, внесено в качестве вклада в уставный капитал, обменено на другое имущество передано другими способами, не противоречащими действующему законодательству и распоряжениям администрации Пластовского района.

В состав муниципальной казны входят муниципальные финансы, движимое и недвижимое имущество, находящееся в собственности муниципального образования, а также имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями на праве хозяйственного ведения и за муниципальными учреждениями на праве оперативного управления.

Доходы, получаемые от использования муниципальной казны, являются доходами местного бюджета. Финансирование мероприятий по управлению и распоряжению имуществом муниципальной казны осуществляется за счет бюджетных средств.

Муниципальное имущество Пластовского района может быть приватизировано, то есть передано в собственность физическим или юридическим лицам. Приватизация имущества проводится в соответствии с прогнозной программой, утвержденной администрацией района. Имущество, подлежащее приватизации, подлежит независимой оценке.

Выбор оценщика проводится с учетом норм и правил, предусмотренных законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд [4].

Муниципальное имущество Пластовского района может быть передано в аренду физическим или юридическим лицам в установленном законом порядке. По итогам проведения аукционов происходит заключение договоров аренды на муниципальное имущество.

Предоставление муниципального имущества не закреплено на праве хозяйственного ведения и оперативного управления, в аренду осуществляется на основании письменного заявления заинтересованного лица, направляемого на имя главы администрации района.

Срок рассмотрения заявления составляет 30 дней. Расторжение договора аренды осуществляется на основании действующего законодательства и условий, определенных договором аренды.

Муниципальное имущество может передаваться в безвозмездное пользование физически, юридическим лицам, государственным органам РФ, Челябинской области, органам местного самоуправления Пластовского района и иных муниципальных образований в порядке, установленном законом.

Право использования имущества, переданного ссудополучателю на основании безвозмездного пользования, возникает с момента передачи муниципального имущества по передаточному акту (рисунок 2).

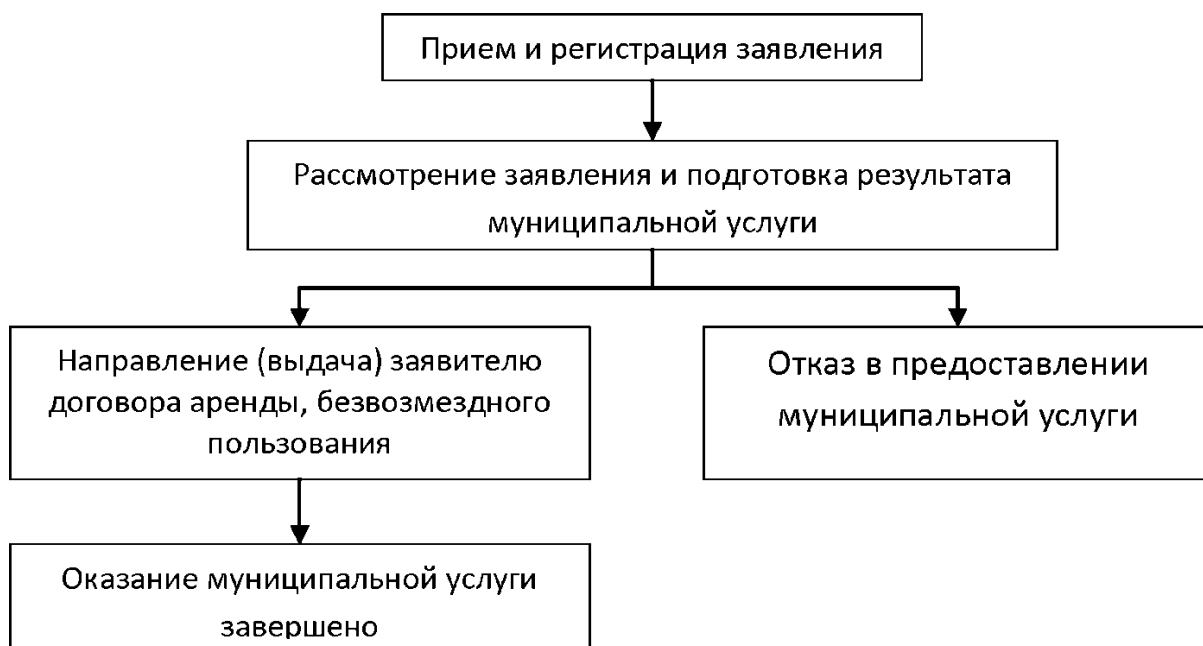


Рисунок 2 – Схема представления муниципальной услуги «Передача в аренду, безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности муниципального образования Пластовский район, за исключением земельных участков и жилых помещений»

Муниципальное имущество может быть передано в залог в качестве способа обеспечения обязательств муниципального образования либо муниципального унитарного предприятия.

Залогодателем муниципального имущества могут выступать:

- муниципальные унитарные предприятия – по отношению к имуществу, закрепленному за ними на праве хозяйственного ведения;
- муниципальное образование – по отношению к муниципальному имуществу, составляющему муниципальную казну района.

Решение о передаче муниципального имущества в качестве залога принимается администрацией района. Залог имущества возникает в силу договора, заключенного от имени администрации района с кредитором по обеспечиваемому обстоятельству. Решение о передаче недвижимого имущества в залог принимается муниципальным предприятием самостоятельно с письменного согласия администрации района.

Имущество, которое не может находиться в собственности муниципального района, может быть безвозмездно передано в муниципальную собственность Российской Федерации или субъектов РФ. Передача муниципального имущества муниципального образования Пластовского района в муниципальную собственность городских и сельских поселений происходит за счет решения Собрания депутатов Пластовского района. Передача вновь построенных жилых помещений в муниципальную собственность городских и сельских поселений Пластовского района осуществляется на основании договоров безвозмездной передачи муниципального имущества с последующей регистрацией возникшего права муниципальной собственности муниципального образования Пластовский район и перехода права собственности на передаваемые жилые помещения к городским и сельским поселениям Пластовского района.

Списание муниципального имущества Пластовского района проводится в следующем порядке:

– движимое имущество, за исключением транспортных средств, закрепленное за предприятием, учреждением на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, стоимостью до 20 000 рублей включительно, предприятие, учреждение списывает самостоятельно.

– движимое муниципальное имущество, стоимостью от 20 000 рублей и более, транспортные средства, недвижимое муниципальное имущество, закрепленное за предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, списываются предприятием, учреждением по согласованию с администрацией района.

Контроль за имуществом, находящимся в муниципальной казне, осуществляет отраслевой орган администрации Пластовского района, уполномоченный на осуществлении функций в сфере управления муниципальным имуществом [14].

Данный контроль осуществляется в целях:

– достоверного установления фактического наличия и состояния муниципального имущества, закрепленного за муниципальными предприятиями и

учреждениями или переданного им во временное владение, пользование и распоряжение в установленном порядке;

- повышения эффективности использования муниципального имущества;

- обеспечения законности в деятельности юридических и физических лиц по владению, пользованию и распоряжению, имеющимся у них муниципальным имуществом;

- приведения учетных данных об объектах контроля в соответствие с фактическими параметрами.

Итак, имущественной политикой Пластовского района занимается Собрание депутатов Пластовского района. Собранием депутатов составляется порядок по управлению и распоряжению муниципальным имуществом. Администрацией Пластовского района создаются правовые акты относительно управления и распоряжение имуществом. Также администрация района ведет отчет перед Собранием депутатов района за использование муниципальной казны.

Муниципальное имущество Пластовского района формируется за счет безвозмездной передачи имущества физическим, юридическим лицам, а также за счет приобретения имущества по сделкам. Все муниципальное имущество района учитывается в реестре муниципальной собственности. Контроль, за использованием имущества, находящимся в муниципальной казне и отраженном в реестре муниципальной собственности, осуществляется уполномоченным органом администрации района в сфере управления муниципальным имуществом.

2.2 Анализ управления муниципальным имуществом в Пластовском муниципальном районе

Муниципальная собственность, так же, как и муниципальные финансы составляет основной фундамент экономики местного самоуправления. Не смотря на проведение повсеместной приватизации муниципалитеты остаются основными собственниками имущества. Поэтому вопросы формирования, эффективного

управления и распоряжения муниципальным имуществом весьма актуальны в настоящее время.

Как и любое управление, управление муниципальным имуществом имеет целенаправленный характер. Осуществлять управление муниципальным имуществом лучше всего в сравнении с другими объектами и достигнутыми результатами. Именно в контексте выявления и оценки лучших управлений в различных областях деятельности и применительно к различным условиям и постановкам задач используются понятия эффективности, результативности и качества управления.

Общепринятых стандартов, однозначной трактовки, описывающей понятие управление муниципальной собственностью, в настоящее время не существует. Основным критерием при оценке управления муниципальным имуществом является показатель эффективности.

Таким образом, под эффективностью управления муниципальным имуществом понимается экономический результат и достижение приоритетных целей от управления имуществом.

Управление муниципальным имуществом имеет свою специфику и определяется в основном рациональным использованием муниципальным имуществом.

Экономическая эффективность от использования муниципального имущества заключается в собираемости платежей за использование земель муниципалитета, аренды, передачи в управление, передачи под залог движимого и недвижимого имущества. Таким образом, основную роль при оценке экономической эффективности муниципального имущества приобретают неналоговые поступления. К показателям, составляющим бюджет Пластовского района, от использования муниципального имущества относятся:

– доходы от использования и приватизации (продажи) муниципального имущества;

– доходы от сдачи в аренду и коммерческий наем муниципального имущества, в том числе пени;

– доходы от продажи квартир с рассрочкой платежей;

– доходы от продажи земельных участков под приватизированными объектами недвижимости;

– доходы от перечисления части прибыли, остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей муниципальных унитарных предприятий;

– доходы от дивидендов по акциям, принадлежащим району.

Основные показатели, характеризующие поступления в бюджет района средств от использования и продажи (приватизации) муниципального имущества за 2016–2018 гг. представлены в таблице (таблица 6).

Таблица 6 – Показатели, характеризующие поступления в бюджет района средств от использования и продажи (приватизации) муниципального имущества

Наименование показателя, тыс. руб.	Года		
	2016	2017	2018
Доходы от сдачи в аренду и коммерческий наем муниципального имущества, в том числе пени	24748,6	20722,5	20779,0
Доходы от продажи квартир с рассрочкой платежа	14853,7	15587,6	17845,9
Доходы от приватизации муниципального имущества	22671,6	10780,4	4247,6
Доходы от продажи земельных участков под приватизированными объектами недвижимости	1046,8	1503,1	1803,5
Доходы от перечисления части прибыли, остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей муниципальных унитарных предприятий	5,0	5,4	6,1
Доходы от дивидендов по акциям, принадлежащим району	80,2	84,8	85,5
Итого доходов	41135,9	48683,8	44767,6

По данным таблицы 6 видно, что доходы от использования муниципального имущества Пластовского района практически находятся в одном диапазоне. Изменения в большую сторону поступлений прослеживаются за 2016–2017 года. В 2017 году бюджет района получил дохода на 7 547,9 тыс.руб. или на 118,3% больше, чем в 2016 году. При сравнении показателей 2017 и 2018 годов прослеживается уменьшение средств, поступивших в бюджет района на 3 916,2 тыс. руб., такое сокращение доходов связано с уменьшением средств, поступивших в бюджет района от приватизации муниципального имущества. В

целом за анализируемый период поступления доходов от использования муниципального имущества в бюджет района увеличились на 3631,7 тыс.руб. или на 108,8%.

Всего можно выделить три вида доходов, которые имеют наибольшее значение при формировании неналоговых поступлений в бюджет района, это:

- доходы от сдачи в аренду и коммерческий наем муниципального имущества;
- дохода от продажи квартир с рассрочкой платежа;
- дохода от приватизации муниципального имущества.

Показатели, которые характеризуют доходы, поступившие в бюджет района от сдачи в аренду и коммерческий наем муниципального имущества (рисунок 3).

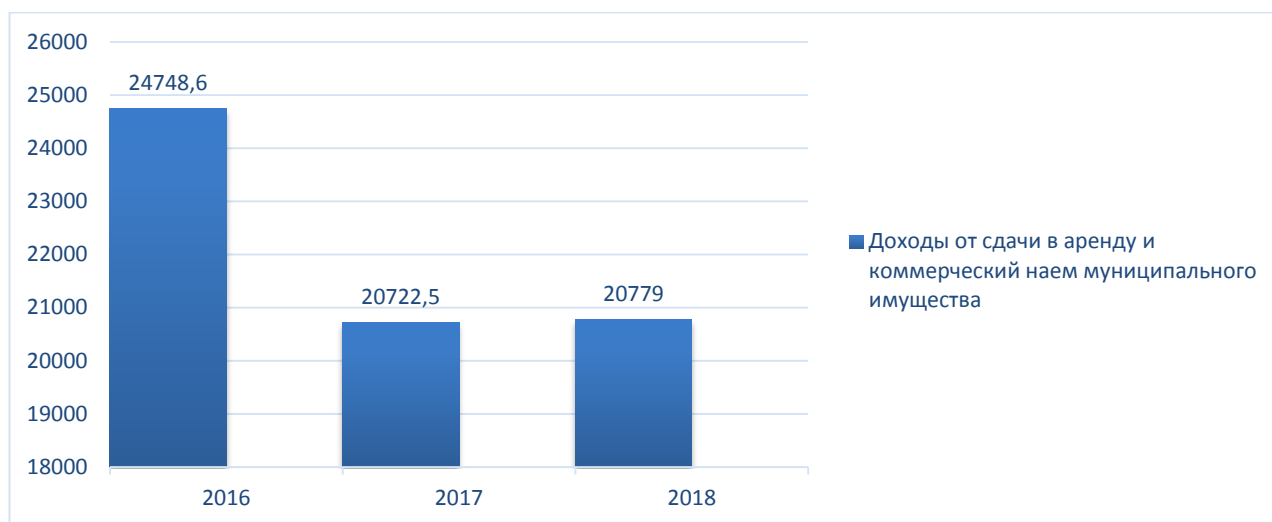


Рисунок 3 – Доходы от сдачи в аренду и коммерческий наем муниципального имущества, тыс.руб.

Из рисунка 3 видно, что доходы, поступившие в бюджет района за аренду и наем муниципального имущества за исследуемый период, уменьшились на 3 969,6 тыс. руб. Данное уменьшение доходов прослеживается за 2016–2017гг. В 2017–2018 гг. сумма доходов за аренду и наем муниципального имущества практически не изменялась.

Далее представим отобразим доходы от продажи квартир с рассрочкой платежа (рисунок 4).



Рисунок 4 – Доходы от продажи квартир с рассрочкой платежа, в тыс. руб.

Из рисунка 4 видно, что доходы, поступивший в бюджет Пластовского района за 2016–2018 гг. от продажи квартир с рассрочкой платежа, постоянно увеличиваются и за анализируемый период выросли на 2 992,2 тыс.руб.

Немаловажным показателем в структуре доходов Пластовского района от использования муниципального имущества является доход от приватизации муниципального имущества (рисунок 5).

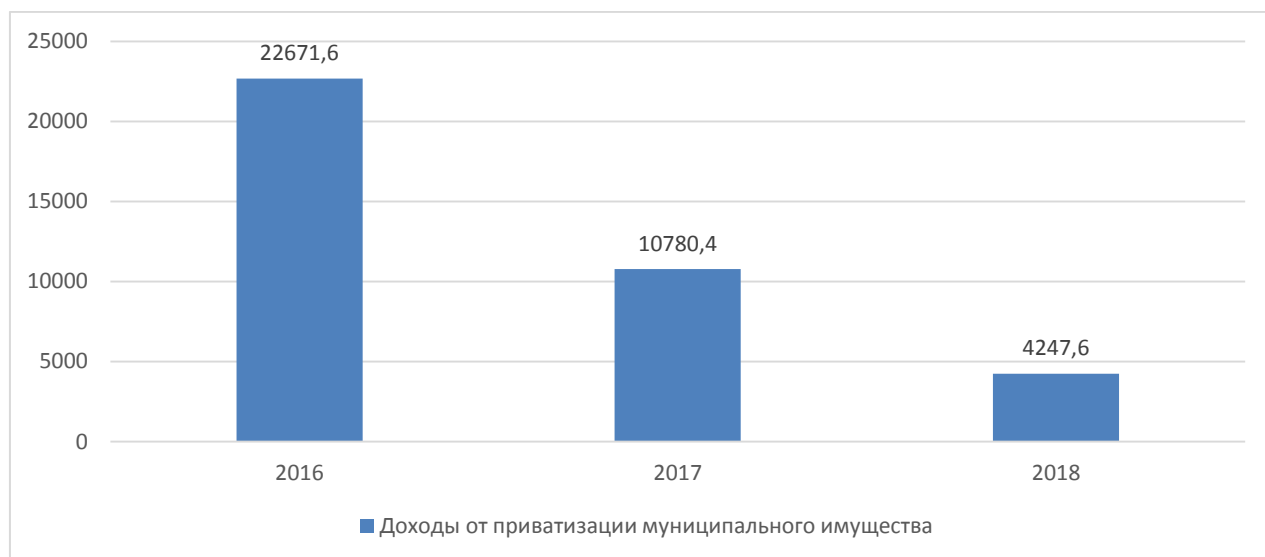


Рисунок 5 – Доходы от приватизации муниципального имущества Пластовского района, тыс.руб.

Рисунок 5 наглядно показывает, что доходы в бюджет Пластовского района от приватизации муниципального имущества за анализируемый период резко сократились на 18 424 тыс. руб.

Если в 2016 году данный вид дохода составлял 22 671,6 тыс. руб., то в 2018 году доход от приватизации муниципального имущества составил всего 4 247,6 тыс.руб.

Проанализировав основные показатели, характеризующие поступления средств от использования и продажи (приватизации) муниципального имущества в бюджет Пластовского района, можно сделать вывод об эффективном использовании муниципального имущества. За исследуемый период доходы который получил бюджет района увеличились на 3637,7 тыс.руб. или на 108,8%.

Основную доходную часть районного бюджета от использования муниципального имущества составляют доходы:

- от аренды и найма муниципального имущества (примерно 40%);
- от продажи квартир с рассрочкой платежа (примерно 40%);
- от приватизации муниципального имущества (примерно 10%).

За исследуемый период менялась динамика поступления видов доходов. Наибольшие изменения проявляются в доходах от приватизации муниципального имущества, они сократились на 18 424 тыс.руб.

Предполагаемые объемы муниципального задания на оказание муниципальной услуги «Проведение капитального ремонта муниципального имущества (инженерной инфраструктуры)» были выполнены в полном объеме.

Сведения о фактических объёмах выполнения муниципального задания за 2018 год. По муниципальной услуге: «Предоставление в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности», так же совпадает фактический объем муниципального задания на оказание данной муниципальной услуги в натуральном выражении и объем планового значения.

По муниципальной услуге: «Проведение капитального ремонта муниципального имущества (инженерной инфраструктуры)» фактический объем

муниципального задания в натуральном и денежном выражении, ниже планируемого объема, по причине того, что подрядчики не выполнили свои обязательства по муниципальному контракту.

Сведения о фактических объёмах выполнения муниципального задания за 2018 г. Муниципальное задание по муниципальной услуге:

– «Предоставление в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности» за 2018 год в натуральном выражении выполнено. Фактический объем муниципального задания в денежном выражении меньше планового объема на сумму 310,8 тыс. руб. причиной этому является не полностью использования экономии по итогам размещения муниципального заказа;

– «Проведение капитального ремонта муниципального имущества (инженерной инфраструктуры)» фактический объема муниципального задания совпадает с плановыми значениями в натуральном выражении. Однако в денежном выражении фактический объем ниже планового, причиной этого является не использованием экономии по итогам размещения муниципального заказа.

Темп роста предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности за 2016–2018 гг. (рисунок 6).

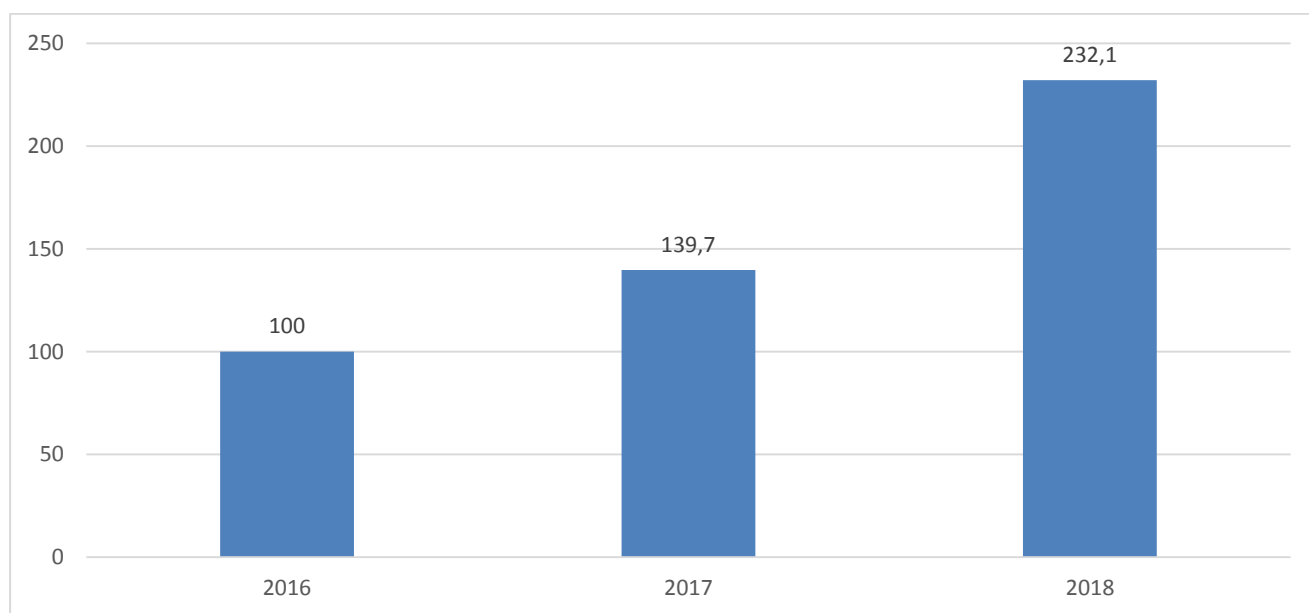


Рисунок 6 – Темп роста предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности за 2016–2018 гг., %

Из анализа видно, что в 2017 году по сравнению с 2016 количество имущества, предоставляемого в аренду, повысилось на 39,7%, а в 2018 году возросло до 232,1 %.

Темп роста проведение капитального ремонта муниципального имущества (инженерной инфраструктуры) за 2016 – 2018 гг. (рисунок 7).

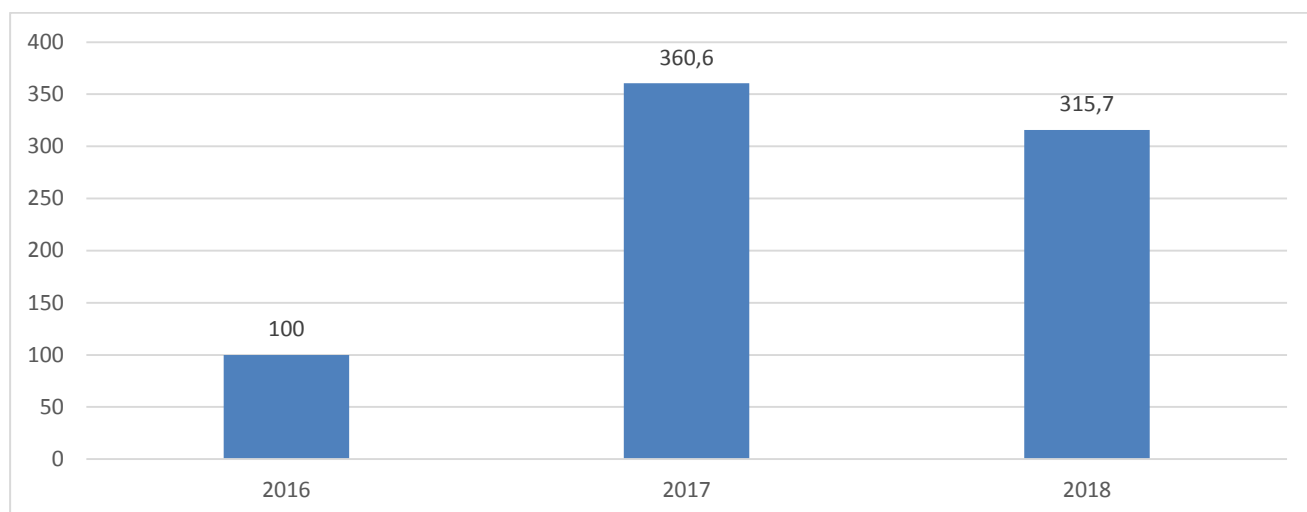


Рисунок 7 – Темп роста проведения капитального ремонта муниципального имущества (инженерной инфраструктуры) за 2016 – 2018 гг., %

Из анализа видно, что в 2017 году по сравнению с 2016 доля проведение капитального ремонта повысилась на 260,6 %, а в 2018 году снизилось до 315,7 %.

Сопоставив вышеуказанные данные, можно сделать вывод о том, что Комитет по управлению муниципальным имуществом успешно справляется с муниципальными заданиями. Выявленные отклонения от плановых показателей не столько зависят от работы Комитета, сколько от иных структурных подразделений Администрации и подрядчиков.

В 2016 году не реализовано в течение отчетного периода 30 объектов.

По 19 объектам аукционы и продажа посредством публичного предложения признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок, либо из-за поступления только одной заявки.

9 отдельно стоящих зданий были не реализованы, причиной этому послужило несвоевременного формирования земельных участков под ними.

В отношении 2 объектов вносились изменения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, целью этого является снятия существующих обременений, вследствие этого объекты были не реализованы в течение отчетного периода.

21 нереализованный объект муниципального имущества включен в Программу приватизации на 2017 год.

В 2017 году не реализовано в течение отчетного периода 38 объектов.

По 15 объектам аукционы и продажа посредством публичного предложения признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок, либо из-за поступления только одной заявки.

Несвоевременно происходило формирование земельных участков под зданиями, в следствии этого 21 отдельно стоящее здание было не реализовано.

В отношении 19 объектов мероприятия по реализации осуществлены в первом квартале 2018 года. Было реализовано 6 отдельно стоящих зданий и 13 встроенных помещений.

13 нереализованных объектов муниципального имущества включены в Программу приватизации на 2018–2017 годы.

В 2017 году в городской бюджет дополнительно поступили денежные средства от реализации 3 объектов муниципальной собственности, включенных в Программу приватизации на 2016 год.

В 2018 году в городской бюджет дополнительно поступили денежные средства от реализации 14 объектов муниципальной собственности, включенных в Программу приватизации на 2017 год.

На выполнение Прогнозного плана приватизации муниципального имущества в 2018 году повлияли следующие факторы.

1. Утвержденная Программа приватизации более чем на 50% состоит из отдельно стоящих зданий и сооружений, под которыми требуется формирование земельных участков.

2. В 2018 году заключены муниципальные контракты на формирование и постановку на кадастровый учет 42 земельных участков. Предполагаемый срок исполнения данных работ и реализации зданий и сооружений на указанных участках – 2019 год.

Рассмотрим экономическую эффективность использования муниципальной собственности. Для этого воспользуемся формулой 1.

$$\mathcal{E}_{\text{ЭК}2016} = \frac{47\,420,2 - 11,5 - 5}{53\,412,5}, = 0,88 \quad (1)$$

$$\mathcal{E}_{\text{ЭК}2017} = \frac{36\,310,1 - 12,3 - 5,4}{49\,547,2}, = 0,73 \quad (1)$$

$$\mathcal{E}_{\text{ЭК}2018} = \frac{20\,779 - 14,2 - 6,1}{45\,224,7}, = 0,45 \quad (1)$$

Отообразим полученные результаты (рисунок 8).

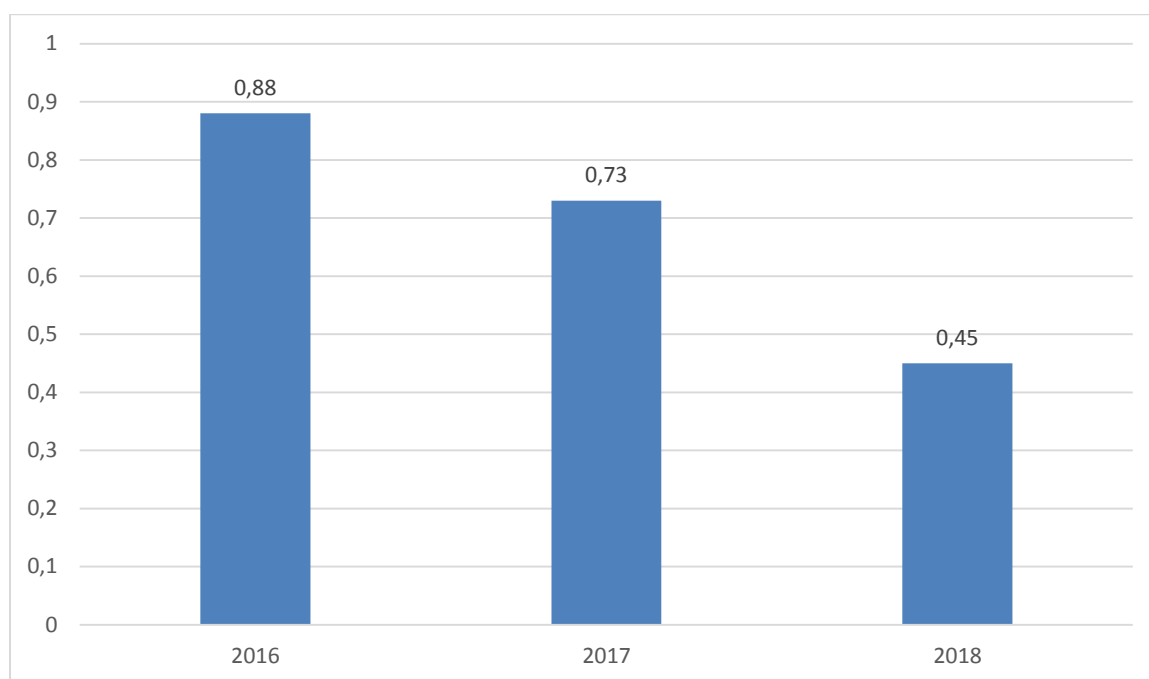


Рисунок 8 - Экономическая эффективность использования муниципальной собственности за 2016-2018 гг.

Если показатель $Эк < 1$, то использование муниципальной собственности неэффективно, если $Эк > 1$ – эффективно.

На основании проведенных расчетов можно сказать, что использование муниципальной собственности на протяжении 2016–2018 г. было неэффективно.

Вышеуказанные данные указывают на неэффективное использование администрацией района имущества подлежащего приватизации, но в целом не портит общую картину по эффективности использования муниципального имущества.

2.3 Проблемы в реализации управления муниципальным имуществом в Пластовском муниципальном районе

Управление муниципальным имуществом является одним из основных видов деятельности органов местного самоуправления Пластовского района по решению социально–экономических задач, укреплению финансовой системы, развитию эффективной конкурентной экономики, обеспечивающей повышение уровня и качества жизни населения района.

Муниципальное имущество создает материальную основу для реализации полномочий муниципального района и предоставления муниципальных услуг гражданам и организациям, вследствие чего вопросы формирования эффективного управления имуществом являются приоритетными для Пластовского района.

Одной из проблем в управлении муниципальным имуществом, которая проявилась в ходе оценки доходов от использования муниципального имущества Пластовского района, стало снижение доходов от приватизации муниципального имущества. Если еще в 2016 году доходы, которые получал бюджет от приватизации муниципального имущества составляли 22 677,6 тыс. руб., то в 2018 году они сократились на 18 424 тыс.руб. и составили 4 247,6 тыс.руб.

Выявленные проблемы в управлении муниципальным имуществом отобразим в таблице 7.

Таблица 7 – Выявленные проблемы и пути их решения

Проблемы	Решения
Снижение доходов от приватизации муниципального имущества	<ul style="list-style-type: none"> – увеличить объем и количество информации о конкурсах и аукционах, на которых проходит приватизация муниципальных объектов, привлекать потенциальных покупателей с помощью рекламы; – необходимо провести рыночную оценку муниципального имущества подлежащего приватизации, с целью выяснения его реальной рыночной стоимости; – усилить контроль при проведении сделок купли–продажи с целью предотвращения нелегального приобретения и использования муниципального имущества в собственных интересах; – необходимо увеличить поддержку предприятиям чья деятельность не связана с выполнением сугубо общественных функций, для того чтобы приватизированные предприятия, вовлеченные в рыночные отношения, не банкротились в первые же месяцы своей деятельности.
Неэффективная эксплуатация муниципального имущества	разработка и применение муниципальных программ по социально–экономическому развитию района
Отсутствие технической документации на имущество	Разработка технической документации
Высокая степень риска возникновения на территории района чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	Страхование объектов муниципального имущества, проведение мероприятий устраняющих причины ЧС

Чтобы вернуться к прежним показателям доходов, получаемым от приватизации муниципального имущества администрации

Пластовского района необходимо:

- увеличить объем и количество информации о конкурсах и аукционах, на которых проходит приватизация муниципальных объектов, привлекать потенциальных покупателей с помощью рекламы;

– необходимо провести рыночную оценку муниципального имущества подлежащего приватизации, с целью выяснения его реальной рыночной стоимости;

– усилить контроль при проведении сделок купли–продажи с целью предотвращения нелегального приобретения и использования муниципального имущества в собственных интересах;

– необходимо увеличить поддержку предприятиям чья деятельность не связана с выполнением сугубо общественных функций, для того чтобы приватизированные предприятия, вовлеченные в рыночные отношения, не банкротились в первые же месяцы своей деятельности. Поддержка может выражаться в виде дотаций, льгот и т.д.

С целью повышения эффективности использования муниципального имущества, и решения проблем, связанных с его эксплуатацией, администрация Пластовского района разрабатывает и проводит муниципальные программы по социально–экономическому развитию района.

Согласно постановлению Администрации Пластовского района от 02.12.2016 № 2549 была утверждена муниципальная программа по управлению муниципальным имуществом на территории Пластовского района на 2017–2019 годы.

Целью данной муниципальной программы стало: совершенствование системы управления муниципальным имуществом района, повышение эффективности его использования, и обеспечение сохранности объектов на территории района.

Оптимизация состава муниципального имущества достигается за счет осуществления проверок его использования по назначению и сохранности, оценки эффективности его использования в целях изъятия излишнего или используемого не по целевому назначению и вовлечения его в хозяйственный оборот.

Одной из немаловажных проблем в управлении муниципальным имуществом Пластовского района является отсутствие технической документации на имущество. Наличие технической документации, правоустанавливающих

документов дает возможность муниципальному образованию в полной мере пользоваться и распоряжаться имуществом (приватизация, закрепление за муниципальными предприятиями и учреждениями, передача в муниципальную собственность в связи с разграничением полномочий, передача по договорам безвозмездного пользования).

В настоящее время в реестре муниципальной собственности Пластовского района числятся объекты недвижимого имущества, не имеющие необходимой технической документации, а также объекты, правоустанавливающие документы на которые подлежат восстановлению.

Также необходимо активизировать и завершить работы по кадастровому учету земельных участков, занятых объектами муниципальной собственности, по обеспечению государственной регистрации права собственности всего недвижимого имущества района и его учета. Так как рациональное управление муниципальным имуществом, оперативное принятие управленческих решений по его эффективному использованию, обеспечение его защиты и сохранности возможно только при наличии полной и достоверной системы учета, содержащей актуальные сведения об объектах муниципального имущества.

Мероприятия, проведенные в рамках муниципальной программы по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, изготовлении технической документации на эти объекты, восстановлении правоустанавливающих документов, позволят ввести новые объекты муниципальной собственности в хозяйственный оборот.

Еще одной, не менее актуальной проблемой в настоящее время является высокая степень риска возникновения на территории района чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, которые наносят ущерб муниципальному имуществу Пластовского района. Из-за этого администрация Пластовского района вынуждена тратить много бюджетных средств на ликвидацию последствий чрезвычайных ситуаций.

Особая сложность связана с наличием в муниципальной собственности объектов недвижимого имущества в деревянном исполнении, что говорит о высоком риске пожароопасности, следовательно остро встает вопрос о страховании такого имущества.

Эксплуатация жилого и нежилого фонда всегда связана с возникновением непредвиденных обстоятельств, которые могут произойти вследствие различных неблагоприятных аварий, чрезвычайных ситуаций, которые влекут за собой человеческие жертвы, наносят ущерб здоровью людей и окружающей среде.

Выводы по разделу

В составе Пластовского муниципального района 5 муниципальных образований: Пластовское городское поселение, Борисовское сельское поселение, Демаринское сельское поселение, Кочкарское сельское поселение и Степнинское сельское поселение.

Имущественной политикой Пластовского района занимается Собрание депутатов Пластовского района. Собранием депутатов составляется порядок по управлению и распоряжению муниципальным имуществом. Администрацией Пластовского района создаются правовые акты относительно управления и распоряжение имуществом. Также администрация района ведет отчет перед Собранием депутатов района за использование муниципальной казны.

Муниципальное имущество Пластовского района формируется за счет безвозмездной передачи имущества физическим, юридическим лицам, а также за счет приобретения имущества по сделкам. Все муниципальное имущество района учитывается в реестре муниципальной собственности. Контроль, за использованием имущества, находящимся в муниципальной казне и отраженном в реестре муниципальной собственности, осуществляется уполномоченным органом администрации района в сфере управления муниципальным имуществом. Вышеуказанные данные указывают на неэффективное использование

администрацией района имущества подлежащего приватизации, но в целом не портит общую картину по эффективности использования муниципального имущества.

Одной из немаловажных проблем в управлении муниципальным имуществом Пластовского района является отсутствие технической документации на имущество.

Еще одной, не менее актуальной проблемой в настоящее время является высокая степень риска возникновения на территории района чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, которые наносят ущерб муниципальному имуществу Пластовского района.

Особая сложность связана с наличием в муниципальной собственности объектов недвижимого имущества в деревянном исполнении, что говорит о высоком риске пожароопасности, следовательно остро встает вопрос о страховании такого имущества.

3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ В ПЛАСТОВСКОМ МУНИЦИПАЛЬНОМ РАЙОНЕ

3.1 Рекомендации по совершенствованию управления муниципальной Собственностью в Пластовском муниципальном районе

В целях соблюдения требований федерального законодательства по составу и структуре муниципального имущества, земельных участков, а также для обеспечения их сохранности и целевого использования важной задачей управления является оптимизация их состава и структуры. Выполнение данных задач достигается путем выполнения следующих мероприятий:

- оптимизации сети муниципальных унитарных предприятий, муниципальных учреждений;

- завершение процесса разграничения муниципального имущества;

- обеспечение безвозмездной передачи в федеральную собственность,

- собственность муниципального имущества и земельных участков, предназначенных для осуществления полномочий федеральных органов государственной власти и органов государственной власти;

- предоставление в аренду, безвозмездное пользование, собственность муниципального имущества, в том числе по результатам аукционов;

- предоставление в аренду, безвозмездное срочное пользование, постоянное (бессрочное) пользование, собственность земельных участков, в том числе по результатам аукционов;

- отчуждение неиспользуемого или неэффективно используемого муниципального имущества и земельных участков.

Решению задачи по пополнению доходной части бюджета способствует предоставление в аренду, безвозмездное пользование, собственность муниципального имущества, а также предоставление в аренду, безвозмездное срочное пользование, постоянное (бессрочное) пользование, собственность

земельных участков. Доходы от сдачи в аренду муниципального имущества и земельных участков имеют тенденцию к сокращению за счет уменьшения арендуемых площадей по следующим причинам:

– выкуп имущества субъектами малого и среднего предпринимательства в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 N 159–ФЗ (ред. от 03.07.2018) «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной 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»;

– снижение востребованности муниципальных объектов потенциальными пользователями в условиях увеличения количества коммерческих объектов, предназначенных для сдачи в аренду;

– расторжение ранее заключенных договоров аренды в связи с ухудшением финансового положения арендаторов;

– неудовлетворительное и ухудшающееся состояние ряда объектов, предлагаемых к сдаче в аренду.

В настоящее время имеется ряд проблем, которые негативно влияют на эффективность управления и распоряжения муниципальным имуществом и земельными участками, а именно:

– отсутствие достаточного финансирования на оформление технической документации и собственности, содержание имущества казны, оценка рыночной стоимости и др.;

– несвоевременное поступление в бюджет доходов от использования муниципального имущества и земельных участков;

– наличие муниципального имущества и земельных участков, находящихся в неудовлетворительном состоянии;

– низкий спрос на объекты муниципального имущества, которые требуют капитального ремонта;

– сложности в формировании земельных участков и вовлечения земельных участков в хозяйственный оборот.

В целом, указанные проблемы не позволяют в полном объеме задействовать муниципальное имущество и земельные участки для их сдачи в аренду или продажи.

Для повышения эффективности управления и распоряжения муниципальным имуществом и земельными участками необходимо:

– завершить техническую инвентаризацию, государственную регистрацию муниципальной собственности на объекты недвижимости, постановку их на кадастровый учет и регистрацию муниципальной собственности на земельные участки;

– привести структуру и состав муниципального имущества в соответствие с требованиями федерального законодательства;

– провести оценку рыночной стоимости или оценку рыночной стоимости арендной платы объектов недвижимости и земельных участков для обеспечения их приватизации или сдачи в аренду;

– обеспечить увеличение доли площадей земельных участков, являющихся объектом налогообложения земельным налогом.

Также предлагается реализовать прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2018 год и плановый период 2019–2020 годов.

Основной целью реализации прогнозного плана приватизации муниципального имущества на 2018 год и плановый период 2019–2020 годов (далее – прогнозный план) является повышение эффективности управления муниципальной собственностью и обеспечение плановости процесса приватизации.

В целях совершенствования муниципальной политики по совершенствованию управления муниципальной собственностью предлагаем к реализации следующую муниципальную программу (таблица 8).

Таблица 8 – Паспорт Муниципальной программы «Управление муниципальным имуществом» на 2019–2021 годы

Ответственный исполнитель Программы	Управление экономикой и муниципальным имуществом Пластовского района по управлению муниципальной собственностью
Цели Программы	Повышение эффективности использования муниципального имущества с увеличением неналоговых доходов и обеспечением сохранности и целевого использования муниципального имущества и максимального вовлечения его в хозяйственный оборот
Целевые индикаторы и показатели Программы	<ul style="list-style-type: none"> – количество объектов, в отношении которых проведена текущая инвентаризация (единиц). – количество объектов недвижимости, в отношении которых проведена оценка рыночной стоимости, в том числе для проведения аукционов (единиц). количество объектов, реализованных в рамках Программы приватизации муниципального имущества; – расходы на оплату капитального ремонта, за содержание и обслуживание общего имущества многоквартирных домов, в которых расположены арендуемые и свободные нежилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности. За период реализации Программы планируется оплатить расходы в пределах выделенных лимитов на соответствующий финансовый год. – количество земельных участков, в отношении которых проведена оценка рыночной стоимости, в том числе для проведения аукционов (единиц); – процент выполнения плана по доходам в местный бюджет от сдачи в аренду или продажи муниципального имущества и земельных участков (итого проценты). <p>За период реализации Программы планируется выполнить план по доходам от сдачи в аренду или продажи муниципального имущества и земельных участков в полном объеме 100%</p>
Сроки и этапы реализации Программы	2019 – 2021 годы Программа реализуется без выделения этапов
Объемы финансирования Программы	Всего по программе: местный бюджет 5757,4 тыс. руб. в т. ч.: бюджет: 2019год –1526,4 тыс. руб., 2020 год –2205,0 тыс. руб., 2021 год –2026,0 тыс. руб.,
Ожидаемые результаты Программы	<ul style="list-style-type: none"> – повышение эффективности управления муниципальным имуществом, земельными участками, находящимися в муниципальной собственности и земельными участками, муниципальная собственность на которые не разграничена; – обеспечение доходности местного бюджета от использования муниципального имущества и земельных участков

Цели Подпрограмм:

- оптимизация состава и структуры муниципального имущества и земельных участков, обеспечение их сохранности и целевого использования.
- проведение работ по оценке рыночной стоимости муниципального имущества и земельных участков, в том числе для проведения аукционов.
- создание условий для пополнения доходной части местного бюджета за счет управления муниципальным имуществом и земельными участками.

Выполнение плана по доходам местного бюджета от сдачи в аренду или продажи муниципального имущества и земельных участков.

Обоснование ресурсного обеспечения Программы. Общий объем финансовых средств, необходимых для реализации программных мероприятий, составляет 5757,4 тыс. руб. (таблица 9).

Таблица 9 – Объем финансовых ресурсов, необходимых для реализации муниципальной Программы

Источник финансирования	Сумма расходов, тыс. руб.			
	2019 год	2020 год	2021 год	Всего
Всего финансовых расходов, в том числе	1526,4	2205,0	2026,0	5757,4
Из бюджета	489,0	505,0	506,0	1500,0
Из бюджета Челябинской области	1037,4	1700,0	1520,0	4257,4
Из федерального бюджета	0	0	0	0
Из внебюджетных источников	0	0	0	0

Механизм реализации Программы. Механизм реализации программы представляет собой комплекс мер, обеспечивающих взаимодействие исполнителей программных мероприятий, которые несут ответственность за решение задач, запланированных в рамках реализации программы.

Всего в период действия прогнозного плана предполагается приватизировать 32 объекта муниципальной собственности.

Продажа муниципального имущества будет проходить согласно Федеральному закону от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 06.03.2019) «О приватизации государственного и муниципального имущества» статья 18 при помощи аукциона.

Аренда также происходит при помощи аукциона, что регламентируется Приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

Далее рассмотрим эффективность реализации Программы, целевые индикаторы Программы и прогноз конечных результатов Программы

3.2 Влияние предложенных рекомендаций на управление собственностью в Пластовском муниципальном районе

Оценка эффективности реализации Программы характеризуется исполнением основного показателя Программы – процент выполнения плана по доходам бюджета от сдачи в аренду или продажи муниципального имущества и земельных участков. Данный показатель отражает процесс вовлечения муниципального имущества и земельных участков в хозяйственный оборот на основе рыночных отношений и эффективности их использования.

За период реализации Программы планируется выполнить план по доходам от сдачи в аренду или продажи муниципального имущества и земельных участков в полном объеме 100 %.

Целевыми индикаторами (показателями программы) Программы являются:

1. Количество объектов, в отношении которых проведена текущая инвентаризация (36 единиц).

2. Количество объектов недвижимости, в отношении которых проведена оценка рыночной стоимости, в том числе для проведения аукционов (41 единиц).

3. Количество объектов, реализованных в рамках Программы приватизации (32 единицы).

4. Расходы на оплату капитального ремонта, за содержание и обслуживание общего имущества многоквартирных жилых домов, в которых расположены арендуемые и свободные нежилые помещения муниципальной собственности.

5. Количество земельных участков, в отношении которых проведена оценка рыночной стоимости, в том числе для проведения аукционов (единиц).

6. Процент выполнения плана по доходам бюджета от сдачи в аренду или продажи муниципального имущества и земельных участков. За период реализации Программы планируется: провести текущую инвентаризацию в отношении 20 объектов; провести оценку рыночной стоимости 20 объектов; реализовать в рамках Программы приватизации 6 объектов; провести оценку рыночной стоимости в отношении 5 земельных участков, оплатить расходы на оплату капитального ремонта, за содержание и обслуживание общего имущества многоквартирных жилых домов, в которых расположены арендуемые и свободные нежилые помещения муниципальной собственности в рамках выделенных лимитов на соответствующий финансовый год. Результаты Программы окажут влияние на экономику, социальную сферу, качество жизни населения в следующих направлениях:

- поступление запланированных доходов в местный бюджет обеспечит выполнение расходной части бюджета и позволит исполнить обязательства по финансированию социальной сферы и других общественно значимых направлений;

- исполнение Программы приватизации и предоставление в аренду муниципального имущества и земельных участков обеспечит содействие развитию малого и среднего предпринимательства;

- проведение инвентаризации объектов муниципальной собственности позволит обеспечить наличие достоверной информации о данных объектах и их технических характеристиках.

Оценка эффективности муниципальной программы осуществляется в соответствии с Методикой оценки эффективности муниципальной программы, утвержденной Постановлением администрации от 23.06.2017 № 379 «Об утверждении порядка разработки, реализации и оценки эффективности муниципальных программ».

Экономическая эффективность мероприятий по повышению эффективности правления имуществом комплексом заключается в увеличении финансовых поступлений в бюджет. В 2019 году – 52 000 000,00 (Пятьдесят два миллиона) рублей; в 2020 году – 38 000 000, 00 (Тридцать восемь миллионов) рублей; в 2021 году – 20 000 000,00 (Двадцать миллионов) рублей. Планируемый доход (таблице 10), (рисунок 9).

Таблица 10 – Прогноз показателей реализации программы за 2019 – 2021 годы

Показатель	2019 год	2020 год	2021 год
Доходы муниципального бюджета от преобразования предприятий, находящихся в муниципальной собственности, тыс. руб.	37000	21000	13000
Количество объектов имущества, находящегося в муниципальной собственности, шт.	2	1	1

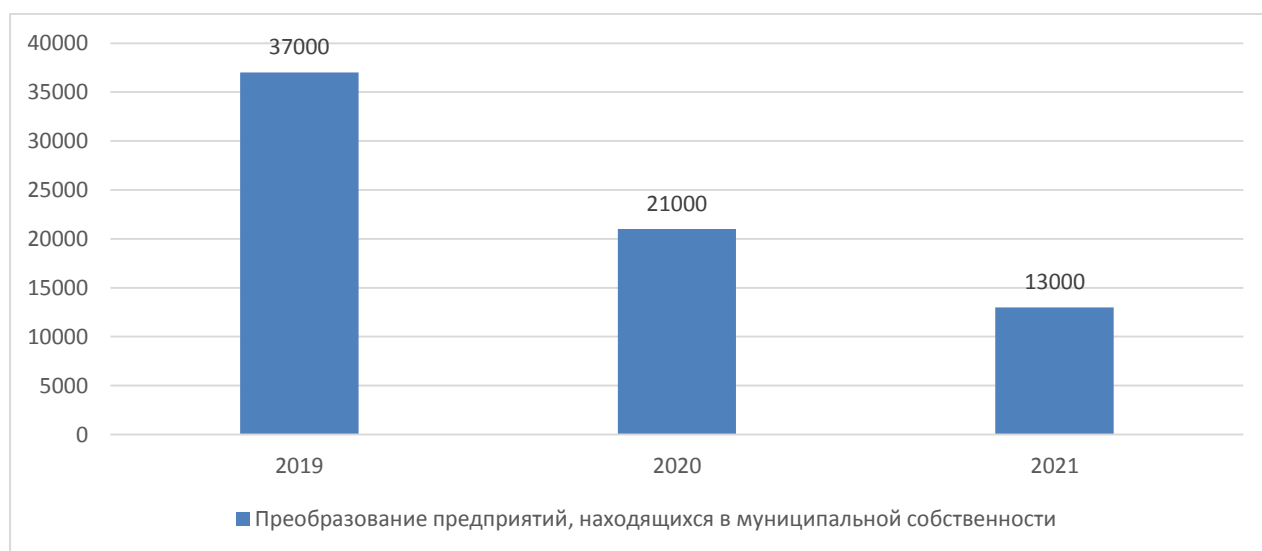


Рисунок 9 - Прогноз показателей реализации программы за 2019 – 2021 годы

Более наглядно положительный эффект можно изобразить в виде схемы (рисунок 10).

Рисунок 10 – Положительные эффекты от предлагаемого проекта

Рассчитаем эффект от управления приватизацией, который принесет доходы в местный бюджет (таблица 11).

Таблица 11 – Эффект от управления приватизацией

Способ приватизации	Сумма доходов, тыс. руб.		
	2019 год	2020 год	2021 год
Доход от преобразования предприятий, находящихся в муниципальной собственности, включая налоги (Налог на имущество, НДФЛ, налог на землю)	38000,00	30500,00	24200,00
Расходы на содержание предприятий, находящихся в муниципальной собственности	19000,00	7000,00	–

В результате внедрения и функционирования предложенной системы управления имуществом ожидается следующее:

- увеличение спроса на муниципальную собственность и как следствие увеличение налоговых и неналоговых доходов бюджета;
- повышение собираемости арендных платежей за счет увеличения количества сдаваемых в аренду объектов;
- повышение удовлетворенности заказчиков государственных и муниципальных услуг, вследствие роста эффективности работы Управления по управлению имуществом и земельным отношениям;
- повышение инвестиционной привлекательности муниципального района;
- повышение социальной удовлетворенности;
- повышение доходов в бюджет муниципального района;
- сокращение дефицита бюджета муниципального района.

Сформулированный подход позволит органам власти реализовать концепцию интенсивного развития муниципального образования, повысив доходы бюджета за счет роста инвестиционной привлекательности и увеличения спроса на недвижимое муниципальное имущество со стороны предпринимателей.

Выводы по разделу

В целях соблюдения требований федерального законодательства по составу и структуре муниципального имущества, земельных участков, а также для обеспечения их сохранности и целевого использования важной задачей управления является оптимизация их состава и структуры.

В результате внедрения и функционирования предложенной системы управления имуществом ожидается следующее:

- увеличение спроса на муниципальную собственность и как следствие увеличение налоговых и неналоговых доходов бюджета;
- повышение собираемости арендных платежей за счет увеличения количества сдаваемых в аренду объектов;
- повышение удовлетворенности заказчиков государственных и муниципальных услуг, вследствие роста эффективности работы Управления по управлению имуществом и земельным отношениям;
- повышение инвестиционной привлекательности муниципального района;
- повышение социальной удовлетворенности;
- повышение доходов в бюджет муниципального района;
- сокращение дефицита бюджета муниципального района.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, правовую основу управления муниципальной собственностью составляют Конституция РФ, Гражданский Кодекс РФ, Федеральный закон №131–ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» (ред. от 01.05.2019) и ряд других правовых актов и документов.

Конституция закрепляет экономические гарантии существования местного самоуправления. Экономические гарантии местного самоуправления – это признание и равная защита государством муниципальной собственности, обособленность местных бюджетов, право органов местного самоуправления устанавливать местные налоги и сборы, решать другие финансовые вопросы местного значения.

ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» № 131–ФЗ от 06 октября 2003 года указывает следующий состав экономической основы местного самоуправления:

- имущество муниципальных предприятий и учреждений на правах хозяйственного ведения или оперативного управления;
- средства местного бюджета;
- иное имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями или учреждениями – муниципальная казна (ст. 215 ЕК РФ).

Имущество представляет собой конкретные виды материальных объектов, которые могут находиться в различных формах собственности.

Назначением муниципального имущества может быть:

- решение вопросов местного значения;
- осуществление отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления;
- обеспечение деятельности органов и должностных лиц местного самоуправления, муниципальных служащих, работников муниципальных

предприятий и учреждений в соответствии с нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования;

– решение вопросов, право решения которых предоставлено органам местного самоуправления федеральными законами и которые не отнесены к вопросам местного значения.

Исходя из анализа предлагаемого к приватизации муниципального имущества, включаемого в прогнозный план, а также муниципального имущества, приватизация которого осуществляется без включения в прогнозный план приватизации, в период действия прогнозного плана ожидается получение доходов от приватизации, в том числе в рамках реализации преимущественного выкупа арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства имущества.

Выводы позволили сделать предложения, что на основании проведенного исследования, предлагаемые мероприятия позволят обеспечить эффективное управление имущественным комплексом.

В результате внедрения и функционирования предложенной системы управления имуществом ожидается следующее:

– увеличение спроса на муниципальную собственность и как следствие увеличение налоговых и неналоговых доходов бюджета;

– повышение собираемости арендных платежей за счет увеличения количества сдаваемых в аренду объектов;

– повышение удовлетворенности заказчиков государственных и муниципальных услуг, вследствие роста эффективности работы Управления по управлению имуществом и земельными отношениями;

– повышение инвестиционной привлекательности муниципального района;

– повышение социальной удовлетворенности;

– повышение доходов в бюджет муниципального района;

– сокращение дефицита бюджета муниципального района.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51–ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) <http://www.consultant.ru>
2. Федеральный закон от 06.10.2003 N 131–ФЗ (ред. от 01.05.2019) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" <http://www.consultant.ru>
3. Федеральный закон от 14.11.2002 N 161–ФЗ (ред. от 28.11.2018) "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) <http://www.consultant.ru>
4. Федеральный закон от 22.07.2008 N 159–ФЗ (ред. от 03.07.2018) "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" <http://www.consultant.ru>
5. Федеральный закон от 21.12.2001 N 178–ФЗ (ред. от 06.03.2019) "О приватизации государственного и муниципального имущества" <http://www.consultant.ru>
6. Приказ ФАС России от 10.02.2010 N 67 (ред. от 11.07.2018) "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса" (вместе с "Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом,

иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества") (Зарегистрировано в Минюсте России 11.02.2010 N 16386) <http://www.consultant.ru>

7. Аванесова А.А., Пименова О. В. Правовые основы управления муниципальным имуществом // НаукаПарк. 2016. № 3 (44). С. 66–68.

8. Ахмедова З.А., Магомедов Т. М. Правовой режим имущества унитарных предприятий и учреждений по российскому гражданскому праву // Вестник Дагестанского государственного университета. Серия 2: Общественные науки. 2016. № 3. С. 95–99.

9. Беспмятнова Л.П. Создание муниципальных организаций, основанных на праве хозяйственного ведения // В сборнике: Экономическая политика хозяйственного роста Тематический сборник научных трудов. Южный федеральный университет. Ростов–на–Дону, 2015. С. 212–218.

10. Гаммершmidt А.А. Правовые режимы управления муниципальной собственностью // В сборнике: Экономика и управление: актуальные вопросы теории и практики Материалы V международной научно–практической конференции: в 2–х томах. 2016. С. 77–81.

11. Гаммершmidt А.А., Кобцева О. Н. Основные проблемы управления муниципальным имуществом // В сборнике: Экономика и управление: актуальные вопросы теории и практики Материалы III международной научно–практической конференции. 2016. С. 84–88.

12. Гафарова А.Д. Проблемы эффективности управления муниципальным имуществом и перспектива его развития // В сборнике: Сборник материалов VIII Всероссийской, научно–практической конференции молодых ученых с международным участием «Россия молодая» Кузбасский государственный технический университет им. Т. Ф. Горбачева; Ответственный редактор О. В. Тайлаков. 2016. С. 547.

13. Гриненко Д.А., Мочалова Л. А. Направления реформирования муниципальных унитарных предприятий // В сборнике: Актуальные проблемы

экономики и управления Сборник статей Четвертой заочной всероссийской научно–практической конференции, отв. ред. М. Н. Игнатьева и Л. А. Мочалова. 2016. С. 21–27.

14. Гутников О. В. Государственные организации как субъекты корпоративных отношений: о допустимости участия в корпоративных отношениях унитарных юридических лиц // Журнал российского права. 2016. № 7 (235). С. 44–52.

15. Давыдова А. А. Оценка условий ведения хозяйственной деятельности: методические аспекты // В сборнике: Межрегиональное сотрудничество в формирующемся Евразийском экономическом пространстве материалы II международной интернет–конференции. 2016. С. 121–127.

16. Згонников П. П. Особенности ограниченных вещных прав юридических лиц на хозяйствование с имуществом собственника // Современное право. 2015. № 2. С. 41–46.

17. Ивлева Е. И. Эффективное государственное и муниципальное управление как фактор социально–экономического развития России: Сборник статей / Проспект. М.: 2014. 482 с.

18. К вопросу о совершенствовании способов управления муниципальным имуществом / Степанов С. Е., Рыкова Ю. С., Дремин А. С. // Управление и экономика в XXI веке. 2016. № 2. С. 61–65.

19. Казакова И. А., Хлевная Е. А. Оперативное управление финансовыми потоками в рамках бюджетной модели управления // Управленческий учет. 2015. № 12. С. 99–106.

20. Козлова Н. В., Биленко А. И. К вопросу о природе хозяйственного ведения и оперативного управления // Законодательство. 2016. № 2. С. 19–27.

21. Козлова О.Ю. Направления совершенствования управления муниципальным имуществом. В книге: Современная экономика и управление: подходы, концепции, модели Материалы II Международной научно–практической конференции. 2016. С. 110–114.

22. Колпакова А.В. Право собственности и иные вещные на объекты недвижимого имущества // Вестник магистратуры. 2016. № 12 (63). С. 130–132.
23. Комов В.Э. Влияние факторов внутренней и внешней среды на эффективность управления муниципальным имуществом // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. 2015. № 1–1. С. 140–147.
24. Кузнецов А. А., Цукарев С. С. Эффективное управление муниципальным имуществом как фактор устойчивого развития муниципального образования // В сборнике: Прикладные аспекты студенческой науки сборник научных трудов по материалам XV Региональной научной студенческой конференции аграрных вузов Сибирского федерального округа. Ответственный за выпуск: Гаврилец Н. В.. 2016. С. 414–418.
25. Купряева М. Н. Механизмы управления муниципальным имуществом // В сборнике: Современная экономика: обеспечение продовольственной безопасности сборник научных трудов. Кинель, 2016. С. 76–79.
26. Мартыненко Т. В. Тенденции управления унитарными предприятиями в РФ // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки СКАГС. 2015. №2. С. 100–107.
27. Меркулова Ю. Е., Нуретдинов И. Г. Сущность и структура имущества предприятия // В сборнике: Актуальные проблемы развития социально-экономических систем Сборник научных трудов. 2016. С. 395–397.
28. Меркурьев В. В., Гафарова А. Д. Анализ эффективности управления муниципальным имуществом Кемеровского // В сборнике: Учим управлять и учимся управлять второй сборник научных статей. Составление и научное редактирование: Н. А. Заруба, Н. Н. Егорова. 2016. С. 135–139.
29. Мосолов Р. И. Анализ проблем управления муниципальным имуществом и мероприятия по повышению эффективности управления имущественной базой Уссурийского // Государственное и муниципальное управление в XXI веке: теория, методология, практика. 2016. № 23. С. 105–111.

30. Немов Н. М. Пути повышения эффективности управления муниципальным имуществом // Экономика и социум. 2016. № 11–1 (30). С. 942–945.
31. Павлов К. Н. О некоторых аспектах в праве оперативного управления как институте реализации имущества государственных и муниципальных учреждений // Вестник Волжского университета им. В.Н. Татищева. 2016. Т. 1. № 4. С. 70–77.
32. Рожков Е. В. К вопросу о деприватизации предприятий в стране // Журнал экономической теории. 2016. № 3. С. 261–264.
33. Рожков Е. В. Эффективность приватизации государственных предприятий в Пермском крае // ArsAdministrandi. 2015. № 2. С. 139–150.
34. Саламатов В. В. Роль инвентаризации в управлении муниципальным имуществом города // В сборнике: Учим управлять и учимся управлять третий сборник научных статей по материалам научно–практической конференции школьников, студентов и преподавателей с международным участием. 2016. С. 244–251.
35. Синдеева И. Ю., Черникова Е. В. Особенности распоряжения имуществом, находящимся в хозяйственном ведении и оперативном управлении: теория и судебная практика // Современное право. 2015. № 12. С. 39–46.
36. Сипатрова М. С. Аренда имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий // Вестник молодых ученых и специалистов Самарского государственного университета. 2016. № 2 (9). С. 122–125.
37. Сотникова Л. В. Отношения с государством: вопросы учета и налогообложения // Бухучет в строительных организациях. 2015. № 3. С. 56–62.
38. Тухбатуллин Р. М. Муниципальное имущество как основа обеспечения финансовой устойчивости муниципальных образований // Региональная экономика и управление: электронный научный журнал. 2017. № 1–1 (49). С. 31–39.

39. Юрьева А. С. Распоряжение государственным (муниципальным) имуществом: проблемы правового регулирования // Российское конкурентное право и экономика. 2016. № 1 (5). С. 24–28.

40. Официальный Интернет–портал правовой информации Республики Башкортостан [Электронный ресурс]. – URL: <http://nra.bashkortostan.m/?show=1&seed=13847> (дата обращения 16.05.2019).

41. Официальный Интернет–портал правовой информации Республики Башкортостан [Электронный ресурс]. – URL: <http://nra.bashkortostan.ru/?show=1&seed=14774> (дата обращения 16.05.2019).

42. Официальный сайт Министерства земельных и имущественных отношений РБ, раздел «Нормативные и правовые документы», подраздел «Нормативная база с разбивкой по блокам», подраздел «Имущественные правоотношения» [Электронный ресурс]. – URL: http://www.mziorb.ru/normativnye_i_pravovye_dokumenty/vsya_normativnaya_baza_s_razbivkoj_po_blokam/imuwestvennye_pravootnosheniya/ (дата обращения 16.05.2019).

43. Официальный сайт Министерства земельных и имущественных отношений РБ, раздел «Нормативны и правовые документы» подраздел «НПА для малого и среднего бизнеса» [Электронный ресурс]. – URL:http://www.mziorb.m/normativnye_i_pravovye_dokumenty/nra_malandsrbiz/sv1/ (дата обращения 16.05.2019).

44. Официальный сайт Министерства земельных и имущественных отношений РБ, раздел «Информация для инвесторов», подраздел «Инвестиционные проекты в отношении государственного имущества» [Электронный ресурс]. – URL:http://www.mziorb.ru/informaciya_dlya_investorov_1/investicionnye_proekty_v_otnoshenii_gosudarstvennogo_imuwestva/ / (дата обращения 16.05.2019).