

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 Миасского городского округа)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
ЮУрГУ – 38.03.04.2019. 510.ВКР

Руководитель, к.э.н., доц. каф. ЭТГМУ

_____ / А.Ж. Телюбаева /

« ____ » _____ 2019 г.

Автор

студент группы ЗЭУ – 520

_____ / М.А. Румянцев /

« ____ » _____ 2019 г.

Нормоконтролер, ассист. каф. ЭТГМУ

_____ / Д.В. Кремер /

« ____ » _____ 2019 г.

Челябинск 2019

АННОТАЦИЯ

Румянцев, М.А. Совершенствование управления муниципальным имуществом (на примере Миасского городского округа). – Челябинск: ЮУрГУ, ВШЭУ-520, 83 с., 2 ил., 8 табл., библиогр. список – 30 наим., 2 прил., 16 л. плакатов ф. А4.

Объектом выпускной квалификационной работы является отдел муниципальной собственности и аренды Управления муниципальной собственности Администрации Миасского городского округа.

Цель выпускной квалификационной работы состоит в разработке рекомендаций относительно совершенствования управления муниципальным имуществом Миасского городского округа.

В выпускной квалификационной работе изучены теоретические аспекты управления муниципальным имуществом в Российской Федерации, исследованы методы и методика оценки эффективности управления муниципальным имуществом проведен анализ эффективности управления муниципальным имуществом на примере Миасского городского округа, выявлены проблемы управления муниципальным имуществом Миасского городского округа и предложены мероприятия по совершенствованию.

Результаты выпускной квалификационной работы имеют практическую значимость и могут применяться Администрацией Миасского городского округа при совершенствовании управления муниципальным имуществом.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	9
1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ	
1.1 Содержание понятия «муниципальная собственность» ,принципы и функции управления.....	12
1.2 Характеристика структуры муниципального имущества	19
1.3 Методика оценки эффективности управления муниципальным имуществом.....	26
2 АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ НА ПРИМЕРЕ МИАССКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА	
2.1 Анализ организационной деятельности отдела муниципальной собственности и аренды Управления муниципальной собственности Администрации Миасского городского округа.....	37
2.2 Оценка эффективности управления муниципальным имуществом Миасского городского округа.....	46
2.3 Проблемы управления муниципальным имуществом в Миасском городском округе.....	52
3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ МИАССКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА	
3.1 Мероприятия по повышению эффективности управления муниципальным имуществом.....	63
3.2 Оценка результатов реализации предложенных мероприятий по повышению эффективности управления муниципальным имуществом.....	71
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	76
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	78
Приложения	

Приложение А– Положение об управлении муниципальной собственности Администрации Миасского городского округа.....	81
Приложение Б – Решение собрания депутатов Миасского городского округа.....	89

ВВЕДЕНИЕ

Муниципальное имущество является одним из важнейших элементов современной экономической системы.

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» муниципальное имущество вместе с местным бюджетом и выборными органами местного самоуправления является существенным признаком понятия «муниципальное образование».

При определении порядка распоряжения муниципальным имуществом, основной задачей органов местного самоуправления должно стать эффективное управление и повышение доходной части и, как следствие, достижение наивысшего уровня благоустройства территории муниципального образования и социального благосостояния населения при минимальных затратах.

В процессе управления муниципальным имуществом органы местного самоуправления могут влиять на развитие муниципального образования, структуру экономики, а в конечном итоге на решение разнообразных задач, связанных с повышением уровня жизни населения.

Актуальность исследования управления муниципальным имуществом состоит в том, что в современных экономических условиях эффективное управление и распоряжение объектами муниципального имущества необходимо для сокращения дефицита бюджета муниципального образования и повышения уровня жизни населения.

Объектом исследования является отдел муниципальной собственности и аренды Управления муниципальной собственности Администрации Миасского городского округа.

Предметом исследования являются отношения, складывающиеся в процессе управления муниципальным имуществом на территории Миасского городского округа.

Цель выпускной квалификационной работы состоит в разработке рекомендаций относительно совершенствования управления муниципальным имуществом Миасского городского округа.

Для реализации поставленной цели ставятся следующие задачи:

1. Изучить теоретические аспекты управления муниципальным имуществом в Российской Федерации.
2. Исследовать методы и методику оценки эффективности управления муниципальным имуществом.
3. Проанализировать организационную деятельность и эффективность управления муниципальным имуществом Миасского городского округа.
4. Выявить проблемы управления муниципальным имуществом Миасского городского округа.
5. Разработать мероприятия по повышению эффективности управления муниципальным имуществом и оценить эффективность предложенных мероприятий.

Теоретической базой исследования выступила учебная литература таких авторов, как Г.В. Атаманчук, Е.В. Шельмин., периодические издания, а именно: «Практика муниципального управления», «Современная конституция и местное самоуправление», «Экономика региона», Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устав Миасского городского округа, а также публикации в средствах массовой информации.

Информационной базой послужили решения Собрании депутатов Миасского городского округа, отчеты Главы Миасского городского округа, отчеты по работе, постановления и распоряжения Администрации Миасского городского округа.

При написании работы были использованы следующие методы исследования: анализ, сравнение, наблюдение, индукция, дедукция.

Работа состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка, приложений.

В первой главе выпускной квалификационной работы рассматривались теоретические аспекты управления муниципальным имуществом.

Во второй главе подробно рассмотрена деятельность отдела муниципальной собственности и аренды Управления муниципальной собственности Администрации Миасского городского округа, проведен анализ деятельности и выявлены проблемы управления муниципальным имуществом.

В третьей главе, имеющей практический характер, разработаны мероприятия по совершенствованию управления муниципальным имуществом в Миасском городском округе и дана оценка их реализации.

1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ

1.1 Содержание понятия «муниципальная собственность», принципы и функции управления

Прежде чем перейти непосредственно к понятию «муниципальная собственность», необходимо определиться с собственно понятием имущества, как главным объектом муниципальной собственности.

Согласно общепринятым нормам гражданского права, наиболее распространенным предметом правоотношений являются вещи, которые подразделяются на движимые и недвижимые. Подвижные объекты могут легко перемещаться со своими владельцами в пространстве, могут быть индивидуально определены и, как правило, взаимозаменяемы.

Пунктом 2 ст. 130 ГК РФ [2] установлено, что в категорию движимого имущества включаются не только различные объекты материального мира, но и деньги и ценные бумаги. К последним относятся документы, имеющие реквизиты и установленную форму, удостоверяющие права собственности.

Понятие недвижимое вещи включает в себя такие объекты, движение которых невозможно без нарушения целостности самого объекта. Это объекты, которые всегда находятся в одном месте, имея тесную связь с Землей, и являются незаменимыми.. В ст. 130 ГК РФ описывается, какие вещи могут относиться к недвижимому имуществу. Их перечень таков:

- объекты естественного, природного происхождения - водные участки, недра земли и иные природные ресурсы;
- объекты, имеющие тесную связь с землей - лесные участки, различные строения, сооружения;
- объекты, признанные законодательной властью недвижимостью - морские и воздушные суда, искусственные спутники, орбитальные станции, космические корабли, суда внутреннего плавания.

В качестве недвижимого имущества также рассматривают здания, жилые помещения, нежилые помещения различного назначения, имущественные комплексы.

Понятие муниципальной собственности подразумевает под собой наличие прав пользования, владения, распоряжения в отношении движимого и недвижимого имущества. Объекты муниципальной собственности принадлежат муниципалитету и служат интересам жителей. Муниципальное имущество следует рассматривать как материальное содержание муниципального имущества. Так что же понимается под этими правомочиями, которые в принципе и составляют содержание имущественных отношений.

Владение – это возможность относиться к имуществу как своему собственному, обладать им.

Пользование – это возможность извлекать полезные свойства.

Распоряжение – это возможность совершать с имуществом гражданско-правовые сделки.

Субъектами имущественных отношений выступают физические и юридические лица. Участниками могут выступать так же публичные субъекты: государство, муниципальные образования посредством своих органов и организаций.

Следует отметить, что в специальной литературе отсутствует однозначное понятие сущности и содержания отношений собственности и системы их регулирования, что выражается в противоречивых формулировках и указывает на необходимость углубления теоретических исследований в данной области.

Анализ различных определений и понятий имущественных отношений муниципальных образований и системы их регулирования показал, что они не всегда учитывают их сложность и многомерность проблемы. Как правило, они рассматриваются с экономической и юридической точки зрения. В то же время в условиях радикальных экономических преобразований резко

возросло значение социальных и экологических факторов, которые во многом определяют особенности трансформации отношений собственности, их роль и место в системе общественных отношений

Понимание природы отношений собственности приводит к выводу, что ни при каких политических и экономических условиях ни одно муниципальное образование не может существовать и нормально функционировать как общественно-политическая система без землеустройства и регулирования земельных отношений. Причем это условие необходимо не только для реализации одной из основных функций государства – реализации права как верховного собственника земли (суверена), но и для поддержания и развития общегосударственной производственно-экономической структуры общества и его системообразующих элементов, среди которых земельные отношения имеют первостепенное значение.

В рыночных условиях это регулирование осуществляется с помощью эффективных инструментов государственной экономической политики.

Муниципальная собственность и муниципальные финансы, которые обслуживают потребности населения муниципального образования являются экономической основой местного самоуправления. Муниципальная собственность изначально формировалась на основе постановления Верховного Совета РСФСР от 27 декабря 1991 года, которым бывшая единая государственная собственность, оставшаяся на территории России после распада СССР, была разделена на 3 категории: федеральная собственность, собственность субъектов Российской Федерации, муниципальная собственность.

В муниципальную собственность были полностью или частично переданы:

– жилищный и нежилой фонд, жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные предприятия, обслуживающие этот фонд;

- объекты инженерной инфраструктуры поселений (системы водо-, тепло-, электро- газоснабжения, водоотведения, благоустройства и т.д.);
- объекты городского транспорта, улицы, дороги, системы благоустройства, кладбища и др.;
- предприятия розничной торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения, оптово-складские мощности;
- объекты образования, здравоохранения, культуры и спорта.

Вслед за этим активно шел процесс приватизации, то есть передачи в частную собственность объектов федеральной, региональной и муниципальной собственности. В государственной программе приватизации установлены жесткие сроки ее реализации, особенно в сфере торговли, общественного питания и бытового обслуживания, а также доля (от общего числа) предприятий, подлежащих приватизации в эти сроки. Издержки такого подхода нанесли серьезный ущерб муниципальной экономике. Многие города пытались противостоять этому процессу и сохранили некоторые важные для них объекты социокультурной и повседневной жизни.

В ходе приватизации государственных предприятий их ведомственное жилье, социальные объекты и городская инфраструктура были переданы в муниципальную собственность. Это был второй крупный источник формирования муниципальной собственности в 1990-е годы [17].

Как отмечает В.Е. Чиркин, «в настоящее время муниципальная собственность формируется главным образом путем» :

- передачи отдельных объектов федеральной собственности и собственности субъектов РФ в муниципальную;
- приобретения имущества на основе гражданско-правовых сделок (покупка, обмен, дарение);
- взимания налогов и иных обязательных платежей в местные бюджеты (образуемые таким образом средства становятся муниципальной собственностью);

– получения продукции и других доходов от муниципальных предприятий, учреждений в сфере услуг и т.д.».

Понятие «муниципальная собственность» было введено в России Законом от 24 декабря 1990 г. «О собственности в РСФСР». Конституция РФ, принятая на всеобщем референдуме в 1993 г. признает и гарантирует, наряду с другими формами собственности, муниципальную собственность (ст. 8) [1].

Порядок образования, владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью закрепляется Гражданским кодексом РФ [2,3], Федеральным Законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ [4], а также другими законами и нормативными правовыми актами.

Согласно Гражданскому кодексу РФ (ст. 215) муниципальная собственность – имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям [2].

Муниципальная собственность является коллективной собственностью всех жителей муниципалитета. Права собственника муниципального имущества от имени населения осуществляется органами местного самоуправления в порядке, определяемом Уставом муниципального образования. Они самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются имуществом.

В соответствии с законом они вправе передавать муниципальное имущество во временное или постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти и местного самоуправления, отчуждать (приватизировать), а также совершать с ними иные сделки. В большинстве случаев предусматривается схема, в соответствии с которой общий порядок управления муниципальным имуществом устанавливается представительным органом, а структура местной администрации организует практическую работу. Являясь представителем-собственником, он совершает различные сделки с

муниципальным имуществом, на которое наделен правами юридического лица.

Органы местного самоуправления самостоятельно решают вопросы приватизации муниципального имущества, а доходы в полном объеме идут в местный бюджет.

Распоряжение муниципальным имуществом-признается за муниципальным образованием и гарантируется возможность по своему усмотрению и в собственных интересах совершать действия, направленные на изменение положения вещей, передачу права собственности, оперативного управления, хозяйственного ведения другим лицам.

Среди современных принципов управления муниципальным имуществом можно выделить:

- принцип номинального владения означает, что органы местного самоуправления не являются собственниками муниципального имущества, а лишь управляют им от лица и в интересах жителей муниципального образования;

- принцип доходности: муниципальная собственность должна приносить доход;

- принцип оптимизации расходов или сокращения затрат;

- принцип адаптивности, т.е. приспособление к внутренним и внешним факторам;

- принцип контроля и отчетности;

- принцип публичности: Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ вводит обязательность рассмотрения некоторых экономических вопросов (например, принятие программ экономического развития муниципального образования и отчетов об их исполнении) на публичных слушаниях.

Сущность муниципальной собственности раскрывается в механизме реализации. Муниципальная собственность является неотъемлемой частью экономической основы местного самоуправления. Поэтому она должна

приносить реальную пользу местным общин, эффективно используют в целях повышения благосостояния граждан [20].

Стоимость муниципального имущества определяется объемом материальных и социальных благ, которые муниципальное образование может получить в процессе его использования. В то же время муниципальная собственность обязательно является источником дохода для собственника, в данном случае источником доходов местного бюджета.

Однако главной целью деятельности органов местного самоуправления по-прежнему является не получение доходов, а создание условий для жизнедеятельности населения. В этой связи муниципальная собственность следует рассматривать как необходимый ресурс для достижения этой цели.

В системе имущественных отношений муниципального образования можно разделить на три группы функций: экономические функции, социальные функции, функции управления.

Воспроизводственная – важнейшая экономическая функция муниципального имущества. Воспроизводственная функция муниципального имущества охватывает три взаимосвязанных процесса:

- 1) Производство материальных и нематериальных благ;
- 2) Производство человека;
- 3) Производство отношений собственности [30].

Данная функция позволяет возобновлять производство многообразных материальных и нематериальных благ для удовлетворения потребностей людей, которые не могут быть выполнены в одиночку. Он удерживает государственный сектор экономики на уровне муниципалитета по определенным экономическим параметрам. Удовлетворение ряда потребностей личности и исторически сложившейся общности, в том числе экономических, обеспечивается на основе муниципальной собственности.

Муниципальная собственность также участвует в процессе воспроизводства человека, как совокупного работника данного

территориального образования, и создает рекреационную среду: жилье, коммунальные услуги, образование и т. д.

Кроме того, в рамках воспроизводственной функции муниципальная собственность способствует либерализации и координации экономической жизни, развитию конкуренции и рыночных отношений, оптимизирует поведение участников рынка.

Муниципальная собственность способствует развитию микросреды бизнеса, особенно малого и среднего; появление новых организационно-правовых форм функционирования предприятий; организационно-правовой интеграции и диверсификации предприятий [25].

Социальная функция муниципального имущества отражается в деятельности созданных муниципальным образованием предприятиях и учреждениях (пассажирские перевозки, отопление, электроснабжение).

Границы реализации экономических и социальных функций муниципального имущества носят условный характер. Эти функции прозрачны, так как взаимодополняют друг друга.

Управленческая функция муниципального имущества носит дискуссионный характер.

Существуют две основные точки зрения на логику развития этого процесса. Первая точка зрения исходит из самоуправляющегося характера муниципальной собственности, а вторая - из влияния государства на управление муниципальной собственностью [18].

Основными функциями муниципального имущества с позиции обеспечения социально – экономического развития муниципального образования являются:

- обеспечение деятельности муниципального сектора экономики города и всего хозяйственного комплекса муниципального образования;
- получение доходов от использования муниципального имущества;
- обеспечение деятельности учреждений культуры, образования, спорта;

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

– обеспечение развития рыночной инфраструктуры, создание условий для развития малого и среднего бизнеса [24].

Таким образом, представленный перечень функций, выполняемых в процессе управления муниципального имущества и их характеристики позволяют, во-первых, уточнить представление о роли муниципальной собственности в социально-экономической системе муниципального образования, во-вторых, определяет ключевые направления деятельности субъектов управления его развитием. Множественность этих функций является основным фактором повышенной сложности управления муниципальной собственностью, что требует достаточного разнообразия ее форм и инструментов.

1.2. Характеристика структуры муниципального имущества

Муниципальные образования для исполнения своих задач должны обладать необходимыми материальными и финансовыми ресурсами, иметь право самостоятельного управления и распоряжения ими. Согласно Федеральному Закону от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» экономическую основу местного самоуправления составляют находящееся в муниципальной собственности имущество, средства местных бюджетов, а также имущественные права муниципальных образований [4].

Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ определил состав имущества, которое может находиться в муниципальной собственности, исходя из компетенции муниципальных образований.

Таким образом, в состав муниципальной собственности входит:

1. Имущество, предназначенное для решения вопросов местного значения, в том числе для принятия на себя органами местного самоуправления

самостоятельно или по соглашению между органами местного самоуправления поселений и муниципальных районов;

2. Имущество, предназначенное для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления;

3. Имущество, предназначенное для обеспечения деятельности органов местного самоуправления;

4. Имущество, необходимое для решения вопросов местного значения поселения, муниципального района, городского округа.

Состав имущества, которым могут владеть муниципалитеты, зависит от перечня вопросов, которые находятся во введении муниципалитета. Выделяют классификацию объектов муниципальной собственности, связанную с их разделением на движимое и недвижимое имущество.

В состав недвижимого имущества входят:

– муниципальные земли (земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности на основании законов Российской Федерации и субъектов Российской Федерации либо договоров, заключенных в соответствии с законодательством);

– недра и другие природные ресурсы, отнесенные к муниципальной собственности;

– здания и сооружения, в том числе, находящиеся в строительстве, либо объекты незавершенного строительства, а также нежилые помещения;

– муниципальные предприятия;

– муниципальные учреждения;

– муниципальный жилищный фонд.

Среди движимого имущества выделяют:

– пакеты акций (акции) и доли участия муниципального образования в хозяйственных обществах;

– ценное движимое имущество;

– малоценное движимое имущество;

– средства муниципального бюджета и внебюджетных фондов.

Сведения о составе муниципальной собственности содержатся в реестрах. Реестр ведется с целью учета, а также совершенствования механизма управления и распоряжения имуществом. В реестре муниципальной собственности каждого муниципального образования учитывается:

– муниципальное имущество, закрепленное на праве оперативного управления или хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями, или на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями;

– находящиеся в муниципальной собственности акции (доли, вклады) обществ и товариществ, а также имеющееся у них муниципальное имущество, не вошедшее в уставный капитал; иные финансовые активы и ценные бумаги, приобретенные за счет муниципального образования;

– имущество органов местного самоуправления (казна);

– муниципальные земли, природные объекты;

– иное недвижимое и движимое имущество, в том числе, сданное в пользование, аренду, залог и по иным основаниям.

Реестр состоит из разделов, объединенных характеристиками:

– жилищный фонд;

– нежилые помещения;

– передаточные устройства;

– движимое имущество;

– объекты незавершенного строительства;

– сооружения, благоустройство и прочие объекты;

– муниципальные предприятия и учреждения;

– акции и доли;

– земельные участки.

Среди основных правовых режимов использования муниципального имущества хозяйственное ведение, оперативное управление, муниципальная казна.

Право хозяйственного ведения имеют только муниципальные унитарные предприятия. Муниципальные казенные предприятия и учреждения создаются на основе оперативного управления. Муниципальная казна состоит из имущества, не закрепленного за муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями. Такое имущество может сдаваться в аренду, передаваться в безвозмездное пользование, использоваться для оказания услуг, а собственник может совершать иные сделки, не запрещенные законом.

Муниципальное учреждение – некоммерческая организация, созданная муниципальным образованием в форме муниципального казенного, бюджетного, автономного учреждения для осуществления управленческих, социальных, культурных и иных функций некоммерческого характера. Учреждения, в котором имущество закреплено на праве оперативного управления, владеет, пользуется и распоряжается имуществом в пределах, установленных законом, с учетом целей предприятия, заданиями собственника и назначением имущества. Собственник имущества вправе изъять неиспользуемое или используемое имущество не в соответствии с целевым назначением.

Имущество выведено из оперативного управления учреждения,

Собственник может распоряжаться по своему усмотрению. Бюджетные учреждения не вправе отчуждать или иным способом распоряжаться имуществом, закрепленным за ней собственником или приобретенным за счет средств, выделенных собственником.

Автономное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться недвижимым и особо ценным движимым имуществом, закрепленного собственником или приобретенных автономными учреждениями за счет средств, выделенных на приобретение такого имущества.

Муниципальное унитарное предприятие – коммерческая организация, не наделенная правом собственности на имущество, закрепленное за ней

муниципальным образованием на праве хозяйственного ведения. Унитарное предприятие – самостоятельный субъект права который может иметь (правоспособность) и своими действиями приобретать (дееспособность) собственные права и обязанности, т.е. обладает гражданской правосубъектностью.

Унитарное предприятие учреждается и реорганизуется по решению органа муниципального образования.

Орган, учреждающий унитарное предприятие, утверждает его устав. Уставный фонд унитарного предприятия формируется за счет имущества, переданного учредителем. Уставный фонд унитарного предприятия на праве хозяйственного ведения должен быть оплачен до его регистрации.

Имущество муниципального унитарного предприятия находится в муниципальной собственности и принадлежит такому предприятию на праве хозяйственного ведения или оперативного управления [26].

Таким образом, различают два вида унитарных предприятий:

- унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения;
- унитарное предприятие, основанное на праве оперативного управления.

Согласно п. 2 ст. 295 ГК РФ предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника. Остальным имуществом, принадлежащим предприятию, в том числе денежными средствами, оно распоряжается самостоятельно [2].

Объем правомочий унитарного предприятия в отношении имущества, принадлежащего ему на праве оперативного управления, значительно уже. Самостоятельно такое унитарное предприятие (казенное предприятие) вправе распоряжаться лишь производимой им продукцией. Любым иным принадлежащим ему имуществом казенное предприятие может распорядиться лишь с согласия собственника этого имущества.

Существенным отличием права оперативного управления от права хозяйственного ведения является права собственника имущества, закрепленного за казенным предприятием, изъять излишнее, неиспользуемое либо используемое не по назначению имущество и распорядиться им по своему усмотрению.

В качестве объекта управления может выступать не только объект собственности, представленный в виде имущественного комплекса, но и обособленная доля в общей собственности, выраженная в комплексе имущественных прав. Таким образом, пакеты акций акционерных обществ, закрепленные в собственности муниципалитета, являются самостоятельными объектами управления [25].

Муниципальные доли (пакеты акций) в акционерных обществах могут формироваться тремя способами:

1) В процессе приватизации муниципальных предприятий, когда в собственности муниципалитета закрепляются на определенный период пакеты акций создаваемых акционерных обществ;

2) В посредством передачи в муниципальную собственность акций открытых акционерных обществ, в уставный капитал которых вносится муниципальное имущество;

3) Путем покупки акций за счет средств бюджета.

От имени муниципального образования права акционеров осуществляют органы по управлению имуществом или иные уполномоченные органы. Исключение составляют случаи, когда акции акционерных обществ принадлежат на праве хозяйственного ведения или оперативного управления унитарным предприятиям, учреждениям, переданы в доверительное управление. Муниципальное образование, являющееся акционером акционерного общества, назначает представителя муниципального образования в совет директоров. Представитель муниципального образования осуществляет свою деятельность в соответствии с положением, утвержденным органом местного самоуправления. Муниципальное

образование имеет право в любой момент осуществить замену представителя в совете директоров.

Каждый из объектов муниципальной собственности уникален по своему смыслу и содержанию. Состав муниципальной собственности зависит от особенностей муниципальных образований и степени их развития.

Муниципальная собственность включает в себя широкую сеть объектов как хозяйственного, так и социального назначения, локализованную в рамках муниципального образования. Качество жизни населения во многом зависит от уровня развития муниципальной собственности, а также эффективности использования ее составляющих и всей системы в целом.

1.3 Методика оценки эффективности управления муниципальным имуществом

Сложившаяся практика оценки эффективности использования муниципальной собственности основывается на анализе состояния и динамике доходов от использования имущества в составе базы неналоговых доходов местного бюджета. Выделяют следующие задачи обеспечения эффективного управления муниципальной собственностью:

- структурная и количественная оптимизация организаций и предприятий муниципальной собственности;
- обеспечение полного и своевременного учета муниципального имущества и всех проводимых с ним операций;
- создание единой системы контроля за сохранностью муниципального имущества и его использования по назначению;
- выработка критериев оптимальных решений по распоряжению муниципальным имуществом;
- повышение инвестиционной привлекательности муниципального имущества.

Под эффективностью использования муниципального имущества может пониматься степень соответствия направления использования данных объектов интересам муниципального образования как сложной социальной системы.

Критерий эффективности может быть рациональность размещения разнообразных объектов с учетом специфики положения и уровня развития различных районов города, а также сочетания общегородских и местных интересов природопользования, экологической безопасности и т. д. Необходимо отметить, что повышение эффективности использования муниципальной собственности, с точки зрения органов местного самоуправления, может быть обеспечено:

1. Увеличением объемов поступлений средств от той части муниципальных объектов, которые способны приносить доход.

2. Снижением уровня расходов местных бюджетов на содержание муниципального сектора социальных объектов, не обеспечивающих своего самоуправления.

Эти задачи могут быть решены независимо друг от друга на основе улучшения конкретных показателей эффективности муниципальных объектов в рамках каждой из двух групп: соответственно, повышения рентабельности одних и снижения стоимости других объектов. При этом в целях повышения экономической эффективности муниципальной собственности необходимо также изменить ее структуру за счет увеличения доли объектов, приносящих доход муниципальным образованиям, за счет сокращения той их части, которая требует расходов муниципальных бюджетов на их эксплуатацию.

На основании оценки эффективности использования объектов муниципальной собственности можно проводить планирование вариантов использования объектов недвижимости (продажа, сдача в аренду, передача в оперативное управление, передача в залог, внесение в качестве вклада в уставный капитал создаваемого общества), в отношении сооружений

(инженерных сетей) действующее законодательство предполагает заключение концессионных соглашений в отношении муниципального имущества.

Оценку эффективности управления муниципальной собственностью целесообразно осуществлять по следующим критериям:

- натурально-вещественному – функционирование оценивается по качеству, количеству и специфике социальных услуг, оказываемых жителям муниципального образования;

- стоимостному – в соответствии с ним, объем финансовых затрат, в том числе внебюджетных инвестиций и предоставленных услуг принимается за единицу полученного результата [22].

Выделяют следующие задачи эффективного управления муниципальной собственностью:

- создание благоприятного экономического климата для функционирования хозяйствующих субъектов;

- совершенствование экономических условий для развития малого и среднего предпринимательства;

- финансовое оздоровление хозяйствующих субъектов посредством предоставления им ресурсов муниципалитета и различных льгот;

- формирование благоприятных условий для привлечения инвестиций в реальный сектор экономики в целях производственного, технологического и социального развития предприятий, создания конкурентоспособной продукции и услуг;

- оптимизация структуры собственности муниципального образования.

Контроль над достижением эффективности управления осуществляется по следующим направлениям:

- увеличение доходов местного бюджета от использования муниципального имущества;

- своевременная разработка и принятие соответствующей нормативно-правовой базы;

- сближение ставок за аренду муниципального имущества и рыночных ставок арендной платы;

- обеспечение полноты реестра объектов муниципального недвижимого имущества.

Критериями эффективности управления муниципальным имуществом являются отличительные признаки, на основании которых проводится оценка [23]. На основе этих критериев формируется состав муниципального имущества, необходимый для функционирования органов местного самоуправления. Выделяют следующие критерии эффективного управления муниципальной собственностью:

- максимизация результата (прибыли) при обоснованности затрат на управление – критерий, отражающий экономическую или коммерческую эффективность использования объектов муниципального имущества;

- максимизацию результата деятельности (объема производства общественных благ) муниципальных унитарных предприятий и организаций при соответствии функционально – целевым нормативам – критерий, отражающий эффективность использования муниципального имущества с точки зрения социальной или функциональной значимости, то есть социальная эффективность.

В условиях постоянного дефицита бюджета и сокращения доли собственных доходов в доходных источниках доходов бюджета деятельность муниципального образования по управлению муниципальным имуществом должна стать серьезным инструментом регулирования муниципальной экономики [19]. Собственность должна приносить доход.

Следует отметить, что муниципальная собственность еще не в полной мере рассматривается местными органами власти в качестве стратегического актива, которым необходимо профессионально управлять для увеличения доходов и решение социальных проблем [21]. Необходимо найти то соотношение для рассмотрения взаимосвязи обеспечения социальных функций местного самоуправления и обеспечения доходности

муниципального имущества, а также достаточности налогооблагаемой базы для развития и нормального функционирования населения и хозяйствующих субъектов.

Для целей управления всех объектов муниципальной собственности, они могут быть разделены на две группы: бюджетные и доходов. Управление первой группой должно отвечать задачам оптимизации бюджетных расходов на содержание этих объектов.

Управление первой группой должно решать задачи оптимизации бюджетных расходов на содержание этих объектов. К этой группе относятся памятники истории и культуры, объекты недвижимости, находящиеся на балансе муниципальных, образовательных, медицинских, лечебно-оздоровительных учреждений и предприятий, необходимые для исполнения возложенных на органы местного самоуправления полномочий.

Управление второй группой должно быть направлено на повышение рентабельности их использования. В эту группу входят другие объекты, не относящиеся к первой группе. Важными вопросами являются: сколько и каких объектов можно выделить и отнести к сфере доходной недвижимости, какая часть должна быть закреплена на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями и на праве повседневного управления муниципальными учреждениями, определение критериев эффективности использования муниципальной собственности, повышение доходности и роли недвижимости в социально-экономическом развитии муниципального образования.

Эффективность управления имуществом любого уровня в конечном итоге проявляется в результатах производственной, хозяйственной и финансовой деятельности объектов управления по отношению к затраченным ресурсам.

В связи с этим она должна определяться путем сопоставления соответствующих критериев, показателей и стандартов деятельности до и после осуществления деятельности. Для оценки эффективности управления муниципальным имуществом в зависимости от характеристик объектов

управления могут использоваться такие виды эффективности, как социально-экономическая.

Социальная эффективность показывает мера достижения установленных нормативов общественные блага, качество жизни населения, состояние окружающей среды, уровень здравоохранения и образования

В современных условиях необходима комплексная оценка процесса, основанная на системе различных показателей (рыночных, финансовых, экологических, социальных, производственных, научно-технических и др.). Применение такой методологии позволит создать эффективную систему мониторинга процессов управления на местном уровне и позволит оценить эффективность управления муниципальным имуществом (методы оценки эффективности и инструменты управления муниципальным имуществом по данным исследования Я.А. Налесной [22]).

Экономическая эффективность отражает финансовые последствия реализации мероприятий в области управления недвижимостью для местных бюджетов [18]. Экономическая эффективность в основном характеризуется дополнительными налоговыми поступлениями за счет деятельности, сокращение бюджетных расходов на содержание муниципальных организаций, доходов от приватизации и продажи акций убыточных предприятий.

Экономическая эффективность использования муниципальной собственности представляет собой соотношение полученного бюджетом результата от управления муниципальной собственностью к общим затратам на управление:

$$\mathcal{E}_{\text{эк}} = \frac{D_{\text{исп}} + H_{\text{д}} + \Pi_{\text{р}}}{Z}, \quad (1)$$

где:

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

Дисп – совокупные доходы от аренды и приватизации объектов муниципальной собственности, руб.;

Нд – поступления в местный бюджет земельного налога, руб.;

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

З – общие затраты на управление муниципальной собственностью, руб.

Затраты на управление муниципальной собственностью включают:

- ведомственные расходы местного бюджета, связанные с руководством и управлением муниципальным имуществом (в том числе расходы департамента земельных и имущественных отношений);
- расходы на содержание муниципальных предприятий, учреждений и организаций;
- прочие затраты на содержание объектов движимого и недвижимого имущества, земельных участков.

Если показатель $\Theta_{\text{жк}} < 1$, то использование муниципальной собственности неэффективно, если $\Theta_{\text{жк}} \geq 1$ – эффективно.

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

Таким образом, муниципальная собственность включает в себя широкую сеть объектов как хозяйственного, так и социально – бытового назначения, локализованную в рамках муниципального образования. От уровня развития муниципальной собственности, а также эффективности использования ее

составляющих и всей системы в целом во многом зависит качество жизни населения.

Структура управления муниципальным имуществом устроена таким образом, что роль государства состоит в издании различных нормативно – правовых актов, регулирующих деятельность на всех уровнях власти, а к деятельности субъектов РФ и местного самоуправления, помимо законодательной, относится непосредственное распоряжение муниципальным имуществом на территории муниципального образования.

Для проведения оценки эффективности управления муниципальной собственностью была разработана авторская методика оценки эффективности управления муниципальной собственностью, основанная на применении 12 показателей измерения эффективности использования муниципального имущества, максимально применимых к деятельности Миасского городского округа, представленная в таблице 2.3. При проведении расчетов отчетным периодом является 2018 год.

Таблица 2.3 – Показатели эффективности использования муниципального имущества

	Показатель эффективности	Значение показателя
П1	Прирост денежных доходов от использования муниципальной собственности за отчетный период	≤ 0 – 1 балл 0-30% -2 балла 30-60% -3 балла 60-99% -4 балла $\geq 100\%$ - 5 баллов
П2	Принятие прогнозного плана приватизации муниципального имущества за отчетный период	да – 5 баллов нет – 1 балл
П3	Прирост доходов от продажи имущества за отчетный период	$0 \leq 10\%$ - 1 балл 10-20% - 2 балла 20-40% -3 балла 40-99% -4 балла Выше 99% -5 баллов
П4	Доля заключенных договоров безвозмездного пользования на объекты муниципального имущества с социально ориентированными НКО из общего числа договоров безвозмездного пользования	$0 \leq 10\%$ - 1 балл 10-20% - 2 балла 20-40% -3 балла 40-99% -4 балла Выше 99% -5 баллов

Окончание таблицы 2.3

П5	Прирост доходов от арендной платы за имущество за отчетный период	0≤-10% - 1 балл 10-20% - 2 балла 20-40% -3 балла 40-99% -4 балла Выше99% -5 баллов
П6	Прирост прочих доходов (реклама, найм, выкуп в рассрочку 159-ФЗ) за отчетный период	0≤-10% - 1 балл 10-30% - 2 балла 30-50% -3 балла 50-99% -4 балла Выше 99% -5 баллов
П7	Прирост части чистой прибыли муниципальными предприятиями города за отчетный период	0≤-10% - 1 балл 10-30% - 2 балла 30-50% -3 балла 50-99% -4 балла Выше 99% -5 баллов
П8	Прирост кол-ва приобретенных жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей за отчетный период	0≤-10% - 1 балл 10-30% - 2 балла 30-50% -3 балла 50-99% -4 балла Выше 99% -5 баллов
П9	Доля неиспользуемого имущества за отчетный период	0≤-10% - 5 балл 10-30% - 4 балла 30-50% -3 балла 50-99% -2 балла Выше 99% -1 баллов
П10	Доля состоявшихся аукционов по продаже и продаже права аренды муниципального имущества и земельных участков от общего количества проведенных аукционов за отчетный период	0≤-10% - 5 балл 10-30% - 4 балла 30-50% -3 балла 50-99% -2 балла Выше99% -1 баллов
П11	Количество жалоб на деятельность Управления за отчетный период	1-5 – 5 баллов 5-10 – 4 балла 10-15 – 3 балла 15-20 – 2 балла свыше 20 – 1 балл
П12	Ведение реестра муниципального имущества за отчетный период	да – 5, нет - 1

Каждый показатель оценивается по шкале от 1 до 5 баллов, максимальное количество баллов 60.

– От 60 до 45 баллов – управление муниципальным имуществом является эффективным.

– От 45 до 30 баллов – управление муниципальным имуществом является недостаточно эффективным.

– Ниже 30 баллов – управление муниципальным имуществом является неэффективным

В работе рассмотрена характеристика структуры муниципального имущества, методы управления, изучена общая методика эффективности управления муниципальным имуществом.

2 АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ НА ПРИМЕРЕ МИАССКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

2.1. Анализ организационной деятельности отдела муниципальной собственности и аренды Управления муниципальной собственности Администрации Миасского городского округа

Управление муниципальной собственности в Миасском городском округе является структурным подразделением Администрации Миасского городского округа, формируется и действует на основании Положения об Управлении (Распоряжение Администрации Миасского городского округа № 15-р от 31.01.2019 г.). Положение представлено в Приложении 1.

Главной целью деятельности Управления является осуществление в пределах своей компетенции от имени муниципального образования – Миасский городской округ функции в сфере управления, владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью.

В установленные сроки Управление отчитывается о результатах своей деятельности перед Собранием депутатов Миасского городского округа, Главой Миасского городского округа и Контрольно-счетной палатой.

Структура Управления и его штатная численность определяются Главой Округа и утверждаются в штатном расписании. Численность должна быть достаточной для эффективного достижения целей и решения задач Управления.

Структура Управления муниципальной собственности Администрации Миасского городского округа построена по линейному типу. Линейная организационная структура управления обеспечивает согласованность действий исполнителей и оперативность в принятии решений.

Структура Управления представлена на рисунке 1.



Рисунок 1 – Структура Управления

Заместитель Главы Округа (по имущественному комплексу) курирует деятельность Управления муниципальной собственности, имеет право подписи необходимой для работы документации, муниципальных контрактов, договоров аренды, безвозмездного пользования, купли-продажи, также актов приема–передачи объектов муниципальной собственности, принимает участие в совещаниях у Главы Округа, на заседаниях комиссий Собрания депутатов Миасского городского округа, ведет прием граждан, распределении входящей документации, согласовывает проекты документов.

Руководство Управлением непосредственно осуществляют Начальник Управления муниципальной собственности, начальники отделов и секторов.

Начальник Управления муниципальной собственности осуществляет руководство Управлением, контролирует своевременное выполнение задач и функций структурных подразделений Управления (отдел муниципальной

собственности и аренды, отдел приватизации и жилищных вопросов, сектор по контролю за размещением рекламы и НТО, сектор по подготовке и проведению аукционов и закупок), разрабатывает и утверждает текущие и перспективные планы Управления, ведет распределение входящей документации между начальниками отделов и секторов Управления, осуществляет контроль за управлением и распоряжением муниципальным имуществом Миасского городского округа, использованием по назначению, контролирует работу по пополнению доходной части бюджета Миасского городского округа в части имущественных отношений.

Начальники отделов и секторов Управления назначаются и освобождаются от должности распоряжением Главы Округа по представлению заместителя Главы Округа (по имущественному комплексу), с учетом мнения начальника Управления.

Необходимо отметить, что Управление муниципальной собственности было создано путем изменения ранее действующего Управления по имуществу и земельным отношениям. Проект новой структуры Администрации МГО был разработан с учётом стандарта структуры и штатной численности органов исполнительной власти Челябинской области, который утверждён распоряжением губернатора и направлен на повышение эффективности муниципального управления и принят Решением Собрания депутатов Миасского городского округа №4 от 26.10.2018 года. Управление муниципальной собственности осуществляет свою деятельность с 1 февраля 2019 года.

Характеристика персонала Управления муниципальной собственности представлена в таблице 2.1.

Таблица 2.1 - Характеристика персонала Управления

	2018 г. Управление по имуществу и земельным отношениям		2019 г. Управление муниципальной собственности	
	чел.	%	чел.	%
Руководители	6	13,0	5	20,8
Главные специалисты	10	21,7	11	45,9
Ведущие специалисты	15	32,6	6	25
Специалисты 1 категории	2	4,4	-	-
Должности, не отнесенные к муниципальным	13	28,3	2	8,3
Итого	46	100	24	100

Отдел муниципальной собственности и аренды образован из ранее действующих отдела муниципальной собственности и отдела имущественных отношений.

В настоящее время положение об отделе муниципальной собственности и аренды не разработано ввиду того, что основные функции и полномочия Отдела содержатся в Положении об Управлении муниципальной собственности.

В целях реализации поставленных целей и задач перед Управлением Отдел муниципальной собственности и аренды осуществляет следующие функции:

1. Подготовка муниципальных правовых актов по вопросам владения, пользования, распоряжения муниципальным имуществом.
2. Учет муниципального имущества в реестре муниципальной собственности, ведение реестра муниципальной собственности.
3. Передача имущества, находящегося в муниципальной собственности в федеральную и государственную собственность субъектов Российской Федерации.

4. Выявление бесхозного имущества и принятию мер по признанию права муниципальной собственности на него в установленном законом порядке.

5. Закрепление находящегося в муниципальной собственности имущества на праве хозяйственного ведения, оперативного управления.

6. Контроль за деятельностью муниципальных унитарных предприятий.

7. Внесение информации в ФИАС по вопросам, относящимся к компетенции отдела.

8. Разработка концессионных соглашений, муниципальных правовых актов по вопросам предоставления в аренду (безвозмездное пользование) имущества, находящегося в собственности Округа, в том числе зданий, строений, сооружений, имущественных комплексов, объектов инженерной инфраструктуры, нежилых помещений, движимого имущества, за исключением жилых помещений, земельных участков, водных объектов и других природных ресурсов.

9. Подготовка проектов перечней муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и/или пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого или среднего предпринимательства.

10. Подготовка и заключение договоров аренды (безвозмездного пользования), ответственного хранения муниципального имущества.

11. Принятие мер для обеспечения поступления в бюджет Миасского городского округа средств от использования муниципального имущества.

12. Подготовка муниципальных правовых актов для перевода жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые.

13. Организация и проведение Комиссий по вопросам оперативного распоряжения муниципальным имуществом.

14. Осуществление учета договоров аренды, договоров безвозмездного пользования муниципального имущества, заключенных с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и физическими лицами.

15. Подготовка и вручение юридическим, физическим лицам и индивидуальным предпринимателям претензий, уведомлений, требований в части оплаты арендной платы по договорам.

16. Подготовка муниципальных правовых актов по выдаче разрешений на сдачу муниципального имущества, закрепленного за учреждениями (унитарными предприятиями) в аренду (субаренду), безвозмездное пользование.

17. Своевременное введение сведений в базу данных (1С), контроль за достоверностью и актуальностью данных, отраженных в базе (1С).

18. Своевременная подготовка ответов на запросы органов государственной власти, местного самоуправления, структурных подразделений Администрации Миасского городского округа, судов, правоохранительных органов, юридических и физических лиц по вопросам, относящимся к компетенции отдела.

В обязательном порядке исполняется функция по консультированию граждан и юридических лиц как непосредственно на рабочих местах в приемные дни, так и мобильной рабочей группой, выезжающей в отдаленные населенные пункты для запланированных встреч с населением (Программа «Шаг навстречу»). Управлением муниципальной собственности совместно с Управлением социальной защиты населения проводятся выездные консультации в сельские населенные пункты и отдаленные районы Миасского городского округа.

Сотрудниками отдела муниципальной собственности и аренды также проводится работа по подготовке ответов на письма, обращения граждан, запросы налоговой службы, прокуратуры, Федеральной антимонопольной службы, запросы суда, запросы Росреестра, запросы Собрания депутатов Миасского городского округа, различных министерств.

Отделом осуществляется функция по разработке и принятию муниципальных нормативно-правовых актов. В 2018 году было принято Положение «О Порядке принятия решений, устанавливающих случаи заключения концессионных соглашений от имени Миасского городского округа на срок, превышающий срок действия утвержденных лимитов бюджетных обязательств», Постановление Администрации Миасского городского округа «Об утверждении типовой формы договора безвозмездного пользования муниципального имущества».

Начальник отдела муниципальной собственности и аренды непосредственно осуществляет руководство отделом муниципальной собственности и аренды, контролирует своевременное выполнение задач и функций отдела, в том числе обязан осуществлять следующие функции представленные в таблице 2.2

Таблица 2.2 – Функции начальника отдела муниципальной собственности и аренды

Функции начальника отдела муниципальной собственности и аренды	Характеристика
Организационная	<ul style="list-style-type: none"> – Согласовывать проекты нормативных актов Администрации Миасского городского округа, ответы на запросы органов государственной власти, местного самоуправления, структурных подразделений Администрации МГО, судов, правоохранительных органов, юридических и физических лиц по вопросам, относящимся к компетенции отдела; – Вести распределение входящей документации между сотрудниками отдела; – Участвовать в проведении совещаний, семинаров, комиссий, рабочих групп, иных мероприятий Управления и Администрации МГО по поручению начальника Управления; – Анализировать отчет по поступлению средств по арендной плате в целом по коду бюджетной классификации; – Принимать решение по подготовке претензий к должникам по арендной плате; – Сохранять конфиденциальность служебной информации; – Соблюдать правила делового общения, внутренний трудовой распорядок и трудовую дисциплину; – Поддерживать уровень квалификации, необходимый для исполнения должностных обязанностей;

Окончание таблицы 2.2

Контролирующая	<ul style="list-style-type: none"> – Участвовать в подготовке проектов нормативных актов направляемых в Собрание депутатов Миасского городского округа по вопросам, относящимся к компетенции отдела; – Организовывать и контролировать работу по пополнению доходной части бюджета Миасского городского округа; – Осуществлять контроль и принимать меры по исполнению нормативных правовых актов Собрания депутатов Миасского городского округа по вопросам управления муниципальной собственностью, относящимся к компетенции отдела; – Организовывать заседания постоянно действующей комиссии по вопросам оперативного распоряжения муниципальным имуществом; – Выезжать на место для осмотра муниципального имущества с составлением актов приема-передачи и актов проверки; – Не допускать публичные высказывания, суждения и оценки, в том числе в средствах массовой информации, в отношении деятельности органа местного самоуправления, избирательной комиссии муниципального образования и их руководителей.
Руководящая	<ul style="list-style-type: none"> – Контролировать исполнительскую дисциплину сотрудников отдела; – Контролировать оформление договоров аренды, безвозмездного пользования, актов сверок, документов по переводу из жилого (нежилого) в нежилое (жилое) помещение; – Своевременно выполнять поручения начальника Управления муниципальной собственности;

Отдел муниципальной собственности и аренды состоит из 10 человек, согласно штатному расписанию, в состав отдела включены должности муниципальной службы «главный специалист», «ведущий специалист», а также должность, не отнесенная к муниципальной «экономист». Функционал отдела распределен в соответствии с должностными инструкциями сотрудников отдела, сотрудники являются взаимозаменяемыми, что положительно отражается в период отпусков, сотрудники имеют относительно равную нагрузку, что создает комфортные условия работы.

Для осуществления функций, возложенных на Управление, руководители и иные сотрудники наделяются необходимыми правами, обязанностями и несут ответственность в соответствии с законодательством о муниципальной

службе, иными нормативными правовыми актами, регулирующими порядок и условия прохождения муниципальной службы.

Порядок приема на работу (муниципальную службу), увольнение с работы (муниципальной службы), внутренний режим работы, иные вопросы работы с кадрами в администрации Миасского городского округа регулируются действующим трудовым законодательством и законодательством о муниципальной службе, Правилами внутреннего трудового распорядка, утвержденными Главой Миасского городского округа, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

С муниципальными служащими, принимаемыми на работу в администрацию Миасского городского округа, заключается трудовой договор на неопределенный срок. Исключение из этого правила составляют некоторые случаи, например, при принятии на должность временно отсутствующего работника, находящегося в отпуске по уходу за ребенком, в таком случае заключается срочный трудовой договор.

Основаниями для расторжения трудового договора, помимо предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации, являются:

1. Достижение предельного возраста, установленного для замещения должности муниципальной службы,
2. Прекращение гражданства Российской Федерации,
3. Несоблюдения ограничений и запретов муниципальной службы,
4. Применения административного наказания в виде дисквалификации.

Основным нормативно-правовым актом, регулирующим порядок муниципальной службы в Администрации Миасского городского округа, является Положение «О муниципальной службе в Миасском городском округе».

Проанализировав структуру Управления муниципальной собственности, можно сделать вывод о том, что Управление имеет линейно — функциональную организационную структуру, так как все распоряжения

передаются непосредственно от начальника к подчиненному и далее к другим подчиненным (иерархия уровней управления).

Таким образом, отдел муниципальной собственности и аренды является важнейшим функциональным звеном в сфере управления муниципальным имуществом Миасского городского округа, деятельность отдела направлена на пополнение бюджета Миасского городского округа, деятельность отдела курируется заместителем Главы Округа (по имущественному комплексу), начальником Управления муниципальной собственности, непосредственное руководство отделом осуществляет начальник отдела муниципальной собственности и аренды.

2.2. Оценка эффективности управления муниципальным имуществом Миасского городского округа

Управление муниципальным имуществом – деятельность органа местного самоуправления, направленная на рациональное использование имущественных ресурсов муниципального образования [19].

Для выявления проблем и недостатков управления муниципальным имуществом в Миасском городском округе, необходимо изучить результаты деятельности отдела муниципальной собственности и аренды за предыдущие периоды в динамике с текущими показателями [11,12,13].

Один из основных показателей деятельности отдела – движение муниципального имущества Миасского городского округа, в том числе включение и исключение объектов из Реестра муниципального имущества Миасского городского округа [16].

За 2018 год в Реестр муниципальной собственности Миасского городского округа включено объектов: 3388 шт. на сумму 693,842 млн.руб., исключено объектов: 11834 шт. на сумму 407,573 млн.руб.

Извлечение и получение неналоговых доходов в бюджет округа, является основной целью управления муниципальным имуществом в Миасском городском округе, наиболее эффективная и доходная реализация имущества, сокращение количества неиспользуемого имущества характеризует верную

управленческую деятельность в части управления муниципальным имуществом [15].

В 2018 году заключено 26 договоров, в том числе 17 договоров аренды и 9 договоров безвозмездного пользования.

Направлена 21 претензия арендаторам, имеющим задолженность на сумму 1384,1 тыс.руб. Сумма погашенной задолженности по результатам направленных претензий 394,7 тыс.руб.

Направлено 5 исков в судебные органы по взысканию задолженности на сумму 441,7 тыс.руб. Принято 3 положительных решения суда по направленным искам в сумме 73,2 тыс.руб. Взыскано по решению суда 6,2 тыс.руб.

Осуществлено 28 выездных проверок муниципального имущества (как неиспользуемого, так и предоставленного в аренду, безвозмездное пользование).

Проведено 13 заседаний постоянно действующей комиссии по вопросам оперативного распоряжения муниципальным имуществом, подготовлено и вынесено на заседание комиссии 89 вопросов.

Поставлено на кадастровый учет 337 объектов недвижимого имущества с целью дальнейшей регистрации права муниципальной собственности.

Основными источниками доходов от использования муниципального имущества в Миасском городском округе являются доходы от аренды муниципального имущества, доходы от продажи муниципального имущества, часть прибыли муниципальных унитарных предприятий, доходы от выкупа муниципального имущества в рассрочку (отчуждение недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства), доходы от размещения рекламных конструкций, плата за найм жилых помещений [7].

Расходы на содержание муниципального имущества отражены в Муниципальной программе «Повышение эффективности использования муниципального имущества в МГО на 2017–2021 годы» в части подпрограмм

«Организация и проведение работ по управлению, владению и распоряжению муниципальным имуществом на территории МГО» и «Создание и управление организациями, учредителем которых выступает МО МГО», действующая с 2017 года. Отсутствие утвержденной программы и отчета об ее исполнении в 2016 году не позволяет достоверно определить размер расходной части на использование муниципального имущества на территории Миасского городского округа для использования в работе.

Рассмотрим показатели экономической эффективности использования муниципального имущества Миасского городского округа в соответствии с предложенной методикой (Таблица 2.4, 2.5).

Таблица 2.4 – Показатели экономической эффективности

	2016 год	2017 год	2018 год
Доходы от сдачи в аренду имущества, тыс. руб	14 447,3	12 904,0	11 053,5
Доходы от продажи имущества, тыс. руб	19 718,3	16 783,5	14 454,8
Часть прибыли муниципальных унитарных предприятий, тыс. руб	2 596,7	15 679,5	6 604,0
Прочие доходы (выкуп в рассрочку 159-ФЗ, реклама, найм), тыс. руб	5 648,1	4 438,3	4 839,6
Количество приобретенных жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей	47	66	58
ВСЕГО доходов, тыс. руб	42 410,4	49 805,3	36 951,9

Вывод: По показателям экономической активности 2017-2018 года можно сделать вывод, что доходы и количество помещений для детей-сирот уменьшаются.

Таблица 2.5 – Оценка эффективности управления муниципальным имуществом Миасского городского округа

Показатель	Значение показателя Миасский городской округ	Пояснения	Оценка показателя в баллах
П1	-25,8 %	Общий доход (имущество) в 2018 году снижен на 12 853,4 тыс. руб. в сравнении с 2017 годом	1
П2	да	Прогнозный план на 2019 год принят решением Собрания депутатов от 28.09.2018 г. № 6 [10]	5
П3	-13,9 %	Доходы от продажи в 2018 году снижены на 2 382,7 тыс. рублей в сравнении с 2017 годом	1
П4	42,2%	Всего на 01.01.2019 года 45 действующих договоров безвозмездного пользования, из них 19 договоров с СО НКО	4
П5	-14,3 %	Доходы от аренды имущества в 2018 году снижены на 1 850,5 тыс. руб. в сравнении с 2017 годом	1
П6	9,04	Прочие доходы от использования имущества в 2018 году увеличились на 401,3 тыс. руб. в сравнении с 2017 годом	1
П7	-57,8	Доходы от части прибыли МУП в 2018 году снижены на 9 075,5 тыс. руб. в сравнении с 2017 годом	1
П8	-12,1 %	В 2018 году приобретено на 8 жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей в сравнении с 2017 годом	1
П9	3,63%	Всего на 01.01.2019 года объектов муниципального имущества в Реестре 37964 объектов, неиспользуемых 1377 объектов	5
П10	48,2	Всего за 2018 год проведено аукционов 114, из них состоялось 55 аукционов	3
П11	4	за 2018 год поступило 4 жалобы на деятельность Управления	5
П12	да	Ведение реестра в программе АСГОР	5
ВСЕГО БАЛЛОВ:			33

Вывод: Суммарная оценка эффективности управления муниципальным имуществом Миасского городского округа по предложенной методике

равняется 33 балла, что является показателем недостаточно эффективного управления муниципальным имуществом.

Рассмотрим текущие данные 2019 года в сфере управления имуществом Миасского городского округа.

На 1 января 2019 года в Реестре муниципального имущества Миасского городского округа числится 37964 объектов, из них:

- передано на праве оперативного управления 32437 объектов,
- передано на праве хозяйственного ведения 2599 объектов,
- передано в аренду 607 объектов,
- передано по концессионному соглашению 82 объекта,
- передан в безвозмездное пользование 171 объект,
- передано по договорам найма (жилое) 665 объектов
- техническое обслуживание – 26 объектов,
- неиспользуемые 1377 объектов.

Для наглядности общая разбивка имущества Миасского городского округа по использованию представлена в диаграмме (рис. 2).

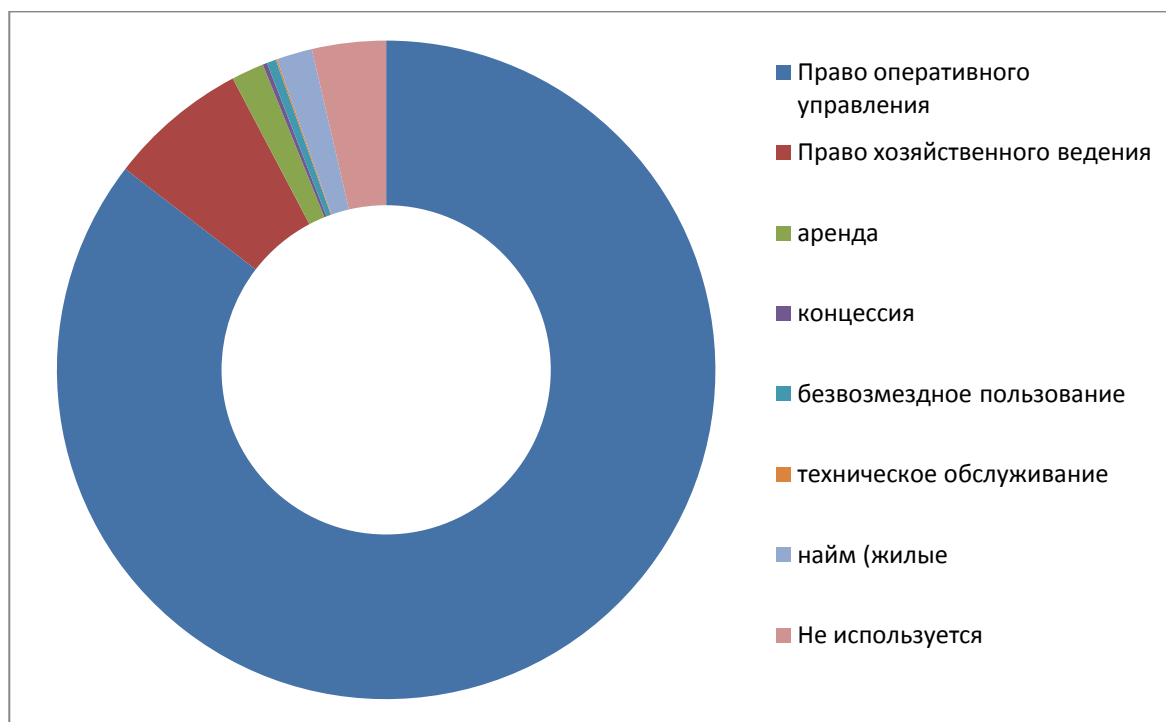


Рисунок 2 – Использование Муниципального имущества Миасского городского округа

Проанализировав динамику снижения доходов за 2018 год можно сделать выводы о том, что существенное снижение доходов от арендной платы связано с выкупом имущества в рассрочку путем отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, включением объектов муниципального имущества в прогнозный план приватизации, после расторжения договоров аренды, также у текущих арендаторов имеется задолженность по арендным платежам в бюджет Миасского городского округа. Часть задолженности была списана как безнадежная к взысканию, в соответствии с нормами действующего законодательства (прекращение деятельности юридического лица, решение суда).

По состоянию на 01 марта 2019 года в бюджет Миасского городского округа поступило 2 794, 2 тысяч рублей от сдачи в аренду объектов муниципального имущества (что составляет 98,6 % от плана на I квартал в размере 2 833,8 тысяч рублей).

1) Задолженность по арендным платежам на 01 марта 2019 года составляет 461,5 тысяч рублей.

Одним из доходных способов реализации муниципального имущества являются аукционы по продаже права аренды [27]. Сотрудниками отдела исполняется функция по подготовке пакетов документов для проведения аукционов по продаже права аренды муниципального имущества. Функция организации и проведения аукционов возложена на сектор по подготовке и проведению аукционов и закупок.

Реализация объектов муниципальной собственности с аукциона позволяет привлечь большой круг потенциальных покупателей, в связи с чем итоговая сумма может в разы превышать начальную цену объектов.

Нельзя не отметить положительный опыт Администрации Миасского городского округа в отношении заключения концессионных соглашений на объекты муниципального имущества

В конце 2015 года Администрация Миасского городского округа, впервые на территории Челябинской области успешно заключила концессионное соглашение в отношении объектов водоснабжения и водоотведения Миасского городского округа с АО «Миассводоканал», сроком на 15 лет.

В начале 2019 года Администрация Миасского городского округа заключила концессионное соглашение в отношении объектов теплоснабжения п. Динамо.

При реализации муниципального имущества путем заключения концессионного соглашения, собственник имущества не получает регулярный доход, как при аренде имущества, но обязательным условием является инвестирование в объекты муниципальной собственности, и последующее принятие неотделимых улучшений, что положительно сказывается на состоянии имущества.

Обобщив вышесказанное, можно сделать вывод о том, что абсолютно все действия по управлению, распоряжению, пользованию, отчуждению объектов муниципального имущества строго регламентированы на всех трех уровнях власти. Отчетность и всесторонний контроль вышестоящих инстанций позволяет органу местного самоуправления быть максимально открытым и прозрачным в осуществлении функций управления.

Отделом муниципальной собственности и аренды Управления муниципальной собственности Администрации Миасского городского округа, проводится большой объем работ в рамках исполнения функций отдела, что способствует своевременному пополнению бюджета Миасского городского округа, осуществляются мероприятия по взысканию задолженности по арендным платежам в бюджет Миасского городского округа, в рамках контроля за использованием имущества проводятся выездные проверки.

При проведении оценки эффективности использования муниципального имущества, можно сделать вывод о том, что деятельность по управлению

муниципальным имуществом Миасского городского округа является недостаточно эффективной.

2.3. Проблемы управления муниципальным имуществом в Миасском городском округе

Деятельность по управлению муниципальным имуществом Миасского городского округа является недостаточно эффективной. Помимо ключевых экономических показателей, для нее характерен консерватизм, объясняющийся громоздкой и неповоротливой системой согласования принятия решений, сохранившейся от экономической системы советского времени, в результате которой возникает нарушение сроков рассмотрения обращений граждан и организаций, а так же высокой требовательностью населения к качеству услуг, приводящей в конечном итоге к жалобам на деятельность Управления муниципальной собственности, что отнюдь не стимулирует развитие данного подразделения.

Нельзя не отметить общую напряженную политическую обстановку в Миасском городском округе. Согласно открытым источникам, уровень уважения власти населением составляет менее 60%, что негативно сказывается на имидже Администрации Миасского городского округа.

Основопологающим фактором снижения имиджа власти, является частая смена руководства Администрации Миасского городского округа. К примеру, за последние 10 лет в Миасском городском округе сменилось 10 руководителей Администрации Миасского городского округа (в том числе и временно исполняющие обязанности). За последние 2 года сменилось 3 Заместителя Главы по имущественному комплексу.

Самыми обсуждаемыми в настоящее время публикациями в городских СМИ, касаемо имущественных отношений на территории округа, являются материалы о невозможности организации приюта для безнадзорных животных, проблемы при реализации здания бывшего детского сада по ул. Вернадского (в связи с аварийным состоянием), также большое количество

жалоб поступает при расселении граждан из ветхо–аварийного жилого фонда.

Тем самым, посредством городских СМИ, формируется негативное восприятие функционирования действующей системы управления муниципальным имуществом, снижается имидж действующей власти.

Необходимо отметить, что сотрудниками Управления муниципальной собственности нарушаются сроки рассмотрения обращений граждан и юридических лиц, ввиду длительного процесса согласования постановлений, писем с другими структурными подразделениями Администрации Миасского городского округа. Нарушение сроков приводит к тому, что граждане обращаются с жалобами на деятельность Управления муниципальной собственности в Собрание депутатов Миасского городского округа, в Прокуратуру г. Миасса, в Миасский городской суд, в интернет–приемную Главы Миасского городского округа, Губернатора Челябинской области, Президента Российской Федерации.

Муниципальный имущественный комплекс включает в себя сеть инфраструктурных объектов хозяйственного, социально-бытового назначения, и является основой экономического развития муниципального образования. В зависимости от уровня его состояния и эффективного функционирования входящих в него объектов, во многом зависит качество жизни населения, степень социальной обеспеченности малообеспеченных слоев.

Основными направлениями в формировании доходной части бюджета в части имущественных отношений Миасского городского округа являются доходы от арендной платы, доходы, получаемые в результате проведения аукционов, доходы, получаемые при выкупе муниципального имущества в рассрочку, оплата за найм жилых помещений, прибыль муниципальных унитарных предприятий.

Доходы от аренды объектов муниципальной собственности формируются по большей мере за счет количественного фактора сдаваемых в аренду

площадей. При этом экономическая составляющая арендных отношений используется недостаточно эффективно.

Проблема состоит в том, что большая часть договоров аренды содержит расчет платы в соответствии с утвержденной методикой, таким образом, сдача в аренду осуществляется по ценам, значительно ниже рыночных, что приводит к скрытым потерям местного бюджета.

Ещё одной проблемой является то, что при расчете арендной платы не учитывается затратная составляющая на содержание арендуемого имущества. Происходит нарушение механизма распределения поступлений на капитальный ремонт, который является обязанностью арендатора, но, как правило, он не всегда заинтересован в его проведении. Несвоевременный ремонт приводит к удорожанию ремонтных работ, в результате чего объект дешевле ликвидировать, чем восстанавливать. В результате бюджет несет серьёзные финансовые потери, так как не учитывается затратная составляющая и арендная плата является чистой прибылью собственника.

В работе были выявлены недостатки действующей системы расчета арендной платы за использование объектов муниципального имущества (нежилые помещения) на территории Миасского городского округа. Подготовка и вынесение на рассмотрение органов местного самоуправления предложений по совершенствованию системы контроля и порядка взимания арендной платы относится к функции отдела муниципальной собственности и аренды.

Методика расчета арендной платы за муниципальное имущество регламентируется Решением Собрании депутатов Миасского городского округа от 28 августа 2015 г. № 24 «Об утверждении Положения «О порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности Миасского городского округа». Решением Собрании депутатов Миасского городского округа Челябинской области от 26 марта 2015 г. № 3 «Об утверждении базовой ставки арендной платы за использование нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности», установлена

базовая ставка арендной платы за использование нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, в размере 250 рублей за один квадратный метр в месяц.

По состоянию на 01.03.2019 года в учете Управления муниципальной собственности числится 117 действующих договоров аренды объектов муниципального имущества, заключенных с физическими и юридическими лицами, при этом имеет место заключение одного договора на несколько объектов.

Месячная арендная плата устанавливается индивидуально для каждого объекта аренды и рассчитывается по формуле:

$$АП = Пл \times Бс \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \quad (2)$$

где АП – месячная арендная плата (рублей/месяц);

Пл – площадь объекта аренды (квадратные метры);

Бс – базовая ставка (рублей/1 квадратный метр);

K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7 – корректировочные коэффициенты.

Действующей методикой установлены следующие корректировочные коэффициенты:

K1 – корректировочный коэффициент учета материала стен объекта аренды;

K2 – корректировочный коэффициент учета износа здания;

K3 – корректировочный коэффициент качества объекта аренды (отдельно стоящее, встроенное);

K4 – корректировочный коэффициент степени благоустройства объекта аренды;

K5 – корректировочный коэффициент расположения объекта аренды (подвал, цоколь, этаж);

K6 – корректировочный коэффициент учета вида деятельности арендатора;

К7 – корректировочный коэффициент территориального расположения в Миасском городском округе объекта аренды;

К8 – корректировочный коэффициент учета социальной значимости .

При расчете платы по каждому договору аренды, сотрудниками отдела муниципальной собственности и аренды подбираются индивидуальные значения коэффициентов в зависимости от состояния муниципального имущества, вида деятельности арендатора, территориального расположения объекта аренды.

Значения коэффициентов устанавливаются и изменяются на основании решений Собрания депутатов Миасского городского округа [8,9]. Необходимо отметить, что в Миасском городском округе значения коэффициента К6, учитывающего вид деятельности арендатора, осуществляемый на арендованном объекте муниципальной собственности, не изменялись с 2015 года, в то время как ежегодно изменялся уровень инфляции, индекс потребительских цен, уровень среднемесячной заработной платы работников по крупным и средним организациям, что приводит к необходимости изменения значений действующих коэффициентов для увеличения доходной базы бюджета Миасского городского округа.

Действующие в настоящее время значения коэффициента К6 представлены в таблице 2.6

Таблица 2.6 – Значение коэффициента К6

№ п/п	Виды деятельности, осуществляемые на арендованном объекте муниципальной собственности	Значение коэффициента
1.	по оказанию банных услуг (кроме номеров)	0,01
2.	по оказанию банных услуг (номера)	0,3
3.	по производству сельскохозяйственной продукции; пассажирские перевозки, муниципальные организации, жилищно-коммунальное хозяйство, вывоз и утилизация бытовых отходов	0,1
4.	по обслуживанию объектов инженерной инфраструктуры округа (электро-, газоснабжение)	0,01
5.	образовательная, медицинская, научная деятельности; культура; спорт; работа с детьми	0,2

Окончание Таблицы 2.6

N п/п	Виды деятельности, осуществляемые на арендованном объекте муниципальной собственности	Значение коэффициента
6.	средства массовой информации (типографии, редакции газет, радио), общественное питание (кроме ресторанов, баров); предприятия бытового обслуживания (парикмахерские, пошив и ремонт обуви, одежды, ремонт и обслуживание сложно-бытовой техники, медицинской техники, холодильного оборудования, прачечные, фотографии, химчистки, пункты проката, вязка изделий); почтовая связь; предоставление ритуальных услуг, ветеринарные услуги	0,5
7.	производство и реализация продовольственной группы товаров; склады для их хранения; пункты по приему стеклотары	0,6
8.	реализация научной, учебной, технической, музыкальной, художественной литературы; склады для их хранения; аптеки, аптечные киоски; строительство; информационно-вычислительные услуги (обслуживание, сбыт); производство и реализация продукции промышленной группы товаров	0,8
9.	предоставление юридических услуг (за исключением некоммерческой деятельности, оказания бесплатной помощи), нотариальных услуг, деятельность развлекательных центров, компьютерных клубов, ломбардов, ресторанов, гостиниц, страховых компаний, агентств недвижимости, оказание услуг коммуникационной связи (за исключением перечисленных выше), рекламная деятельность	1,5
10.	банковская деятельность, реализация ювелирных изделий, торговля алкогольными напитками и табачными изделиями	2,0
11.	виды деятельности, за исключением указанных выше	1,0

Данный перечень является исчерпывающим, но фактически, в нем не учтены некоторые особенности.

К примеру, в городе Миассе арендаторы, использующие муниципальное имущество, осуществляют предпринимательскую деятельность, получая тем самым выгоду, в значениях коэффициента К_б не отражены следующие виды деятельности: «торговля автотранспортными средствами, техобслуживание и ремонт, деятельность автошкол» и «производство, реализация мебели».

Соответственно при подготовке расчета к договору аренды применяются коэффициент К_б «Прочие виды деятельности» в размере 1,0, что

существенно снижает итоговый размер арендной платы, приводит к потерям поступления неналоговых доходов в бюджет Миасского городского округа.

Тем самым, выявлено отсутствие предложений со стороны Управления муниципальной собственности по совершенствованию системы контроля и порядка взимания арендной платы в части недостаточно полного перечня значений коэффициента К₆, учитывающего вид деятельности арендатора.

Проблема арендной платы относится и к движимому имуществу Миасского городского округа. Большая часть движимого имущества передаётся на праве хозяйственного ведения или оперативного управления муниципальным предприятиям, которые уплачивают налог за его использование. Налог распределяется между местным бюджетом и бюджетом субъекта РФ поровну. Таким образом, бюджет Миасского городского округа не получает денежные средства в полном объеме.

Серьёзной проблемой, связанной с управлением муниципальной собственностью является изношенность объектов недвижимости, нахождение их в непригодном, аварийном для использования состоянии. Зачастую это приводит к их продаже по минимальной цене, либо отсутствию заинтересованных лиц, но не освобождает Администрацию Миасского городского округа от обязанности сохранения объектов муниципального имущества, что ведет к расходам на охрану (консервацию) объектов.

Использование объектов муниципальной собственности призвано обеспечивать возможность оказания услуг населению, проживающему на территории муниципального образования, в том числе функционирование муниципальных учреждений, которые оказывают эти услуги, а также получение дополнительных доходов в местный бюджет и снижение расходов бюджета на решение вопросов местного значения. Однако сегодня остро стоит проблема неэффективного использования объектов муниципальной собственности. Поэтому её решение имеет большое значение для дальнейшего развития Миасского городского округа.

Существенной проблемой является наличие бесхозных объектов. К ним относятся не только здания и сооружения, но и объекты социальной инфраструктуры (электросети, теплосети и т.д.). Основной задачей является выявление таких объектов с последующим оформлением их в муниципальную собственность и дальнейшей передачей в эксплуатирующую организацию.

Серьёзной проблемой является наличие ветхого и аварийного жилищного фонда, который ухудшает внешний облик муниципального образования, сдерживает развитие городской инфраструктуры и снижает инвестиционную привлекательность территории. Ветхий жилищный фонд является источником высокой социальной напряженности, так как большинство граждан проживающих в таких домах не могут самостоятельно приобрести или получить на условиях найма жилье. Замена жилого фонда является обязанностью государства, а не собственника помещения. Государство несет прямую ответственность за возникновение проблемы жилья, которое непригодно для проживания. Поэтому данную проблему необходимо решать на государственном уровне.

В тоже время, в Управлении муниципальной собственности Администрации Миасского городского округа имеется довольно обширный перечень действующих договоров (117 договоров аренды, 62 договора безвозмездного пользования). В него включены объекты с не истекшим сроком действия договора, так и продленные на неопределенный срок.

Согласно условиям заключенных договоров объекты недвижимости, должны использоваться по целевому назначению, арендаторы не должны иметь просроченной задолженности.

Но, как показала практика проведения обследований, не все арендаторы (ссудополучатели) используют муниципальное имущество по назначению, были выявлены случаи самовольного занятия имущества, передача в субаренду без соответствующего разрешения.

Своевременное расторжение договоров, с нарушенными условиями, позволило бы Администрации Миасского городского округа распоряжаться ими по собственному усмотрению, к примеру, выставить данные объекты, не обремененные правом третьих лиц, на аукцион по продаже права собственности либо права аренды, что увеличило бы поступление неналоговых доходов, в том числе и ранее неиспользуемые объекты муниципального имущества были бы использованы в соответствии с их назначением.

В завершении нельзя не отметить проблему с кадровым составом сотрудников. За последние 3 года было отмечено высокое движение рабочей силы. Основными причинами увольнения специалистов являются низкий уровень заработной платы и высокая загруженность, связанная с большим количеством обращений граждан и юридических лиц. За день в работу каждому специалисту отдела поступает около 8 новых обращений, каждое из которых требует детальной проработки, взаимодействия с иными структурными подразделениями и организации.

Важность деятельности муниципальных служащих явно не оценена по достоинству, а для квалифицированных специалистов сильно занижена, по сравнению с аналогичными позициями в бизнес – структурах.

Руководителям и специалистам порой недостает компетентности, управленческой культуры, психологической устойчивости, умения работать в кризисных и экстремальных ситуациях. В настоящее время для сотрудников не проводятся курсы по повышению квалификации, по переподготовке кадров. Причиной этому является недостаток денежных средств бюджета Миасского городского округа. Все это приводит к снижению мотивации персонала, что негативно сказывается на результатах проводимой работы.

В ходе проведенного исследования мною были выявлены следующие проблемы управления муниципальным имуществом в Миасском городском округе.

1. Отсутствие предложений со стороны Управления муниципальной собственности по совершенствованию системы контроля и порядка взимания арендной платы в части недостаточно полного перечня значений коэффициента К_б, учитывающего вид деятельности арендатора.

2. Отсутствие контроля за своевременной реализацией неиспользуемого (используемого не по назначению) муниципального имущества.

3. Постоянное движение рабочей силы, занимающейся вопросами имущественных отношений.

4. Снижение имиджа действующей власти.

Таким образом, выявленные проблемы, стоящие перед органами местного самоуправления Миасского городского округа требуют разрешения. Для решения этих проблем необходима разработка мероприятий, которые будут способствовать повышению эффективности управления муниципальной собственностью в Миасском городском округе.

Подводя итог вышесказанному, следует остановиться на основных моментах, отраженных во второй главе выпускной квалификационной работы.

Отдел муниципальной собственности и аренды Управления муниципальной собственности является структурным подразделением Администрации Миасского городского округа.

Главной целью деятельности Управления является осуществление функции по решению вопросов местного значения в сфере имущественных отношений.

Была подробно рассмотрена деятельность муниципальной собственности и аренды Управления муниципальной собственности Администрации Миасского городского округа, проведен анализ деятельности с применением авторской методики, выявлены проблемы управления муниципальным имуществом.

3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ МИАССКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

3.1 Мероприятия по повышению эффективности управления муниципальным имуществом

С целью решения выявленных проблем, рассмотрим основные мероприятия по повышению эффективности управления муниципальным имуществом в Миасском городском округе.

1. В целях исполнения функции по внесению предложений по совершенствованию системы порядка взимания арендной платы, необходимо дополнение существующего перечня значений коэффициента К_б, учитывающего вид деятельности арендатора, используемого при расчете арендной платы.

Проект Решения Собрании депутатов Миасского городского округа «О внесении изменений в Решение Собрании депутатов Миасского городского округа от 28 августа 2015 г. № 24 «Об утверждении Положения «О порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности Миасского городского округа» представлен в Приложении Б.

Решением Собрании депутатов Миасского городского округа Челябинской области от 28 августа 2015 г. № 24 «Об утверждении Положения «О порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности Миасского городского округа» установлен порядок определения размера арендной платы за использование объектов муниципального имущества.

До принятия дополнительных значений коэффициента К_б, представленных в данном Проекте, значения по данным видам деятельности арендатора применяются равным 1,0 (Прочие виды деятельности), что влечет за собой возможные потери неналоговых поступлений.

Экономическое обоснование предложенных значений коэффициента К6 рассчитано путем применения сравнительного подхода, сущность которого состоит в мониторинге значений коэффициента, применяемых при расчете арендной платы органами местного самоуправления городов Челябинской области, установивших значения предложенных коэффициентов.

Для выбора городов – аналогов был выбран город Челябинск и город Копейск, в связи с тем, что методики расчета арендной платы данных городов имеют установленные значения искомых видов деятельности.

Значения коэффициента К6 на каждой территории утверждены нормативно-правовым актом органов муниципального образования.

При согласовании результатов применяется метод экспертной средневзвешенной оценки. При этом методе каждому из значений коэффициента придаются различные весовые коэффициенты, отражающие долю в определении итогового значения.

Удельный вес значений К6 применен в размере 0,5 соответственно (пропорционально на г. Челябинск и г. Копейск).

Расчет средних показателей значений коэффициента К6 проводится по формуле:

$$V=V_1*Q_1+V_2* Q_2 \quad (3)$$

Где V – среднее значение коэффициента К6;
 V_1, V_2 – существующее значение коэффициента К6 территории- аналога;
 Q_1, Q_2 , – удельные весовые показатели значение коэффициента К6 территории-аналога

Используя данную формулу, мною был произведен расчет значений коэффициента К6, учитывающего вид деятельности арендатора, используемого при расчете арендной платы объектов муниципального имущества на территории Миасского городского округа.

Расчет средних показателей значений коэффициента К6 представлен в таблице 3.1.

Таблица 3.1 – Расчет показателей

Вид деятельности арендатора	Город Челябинск		Город Копейск		V (среднее значение)
	значение К6	удельный вес	значение К6	удельный вес, %	значение К6
производство, реализация мебели	1,2	0,5	1,1	0,5	1,15
торговля автотранспортными средствами, техобслуживание и ремонт, деятельность автошкол	1,5	0,5	1,2	0,5	1,35

Таким образом, в результате расчетов, получены следующие значения коэффициента К6, учитывающего вид деятельности арендатора, используемого при расчете арендной платы, рекомендуемые к применению на территории Миасского городского округа:

1. Производство, реализация мебели – 1,15
2. Торговля автотранспортными средствами, техобслуживание и ремонт, деятельность автошкол – 1,35.

В результате принятия рекомендованных значений коэффициента К6, при расчете арендной платы, используемые под вышеуказанные цели, вместо используемого в настоящее время значения коэффициента К1 равному 1,0 (Прочие виды деятельности) будут применяться предложенные значения коэффициентов, что сократит возможные потери неналоговых поступлений в бюджет Миасского городского округа.

2. В целях повышения контроля за своевременной реализацией неиспользуемого (используемого не по назначению) муниципального имущества разработан комплекс мер для дальнейшей реализации.

В настоящее время сотрудниками Управления муниципальной собственности не ведется регулярная работа по мониторингу и

своевременному расторжению договоров аренды муниципального имущества (здания, нежилые помещения) используемых по назначению (неиспользуемых).

Разработка и внедрение комплекса мер по учету и реализации муниципального имущества на территории Миасского городского округа позволит увеличить доходную базу бюджета Миасского городского округа, снизить количество неиспользуемых объектов имущества.

Комплекс мер по учету и реализации муниципального имущества на территории Миасского городского округа разработан для внедрения в работу Управления муниципальной собственности Администрации Миасского городского округа.

Целью предложенного комплекса мер является обеспечение эффективного управления, владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом реализация неиспользуемого муниципального имущества.

Также необходимо отметить, что в настоящее время в реестре муниципальной собственности Миасского городского округа числится 112 неиспользуемых нежилых помещений и зданий.

Основными задачами предложенного комплекса мер являются:

1. Реализация на основе законодательства РФ и Челябинской области политики по вопросам управления, владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом.

2. Защита имущественных интересов Миасского городского округа.

Комплекс мер по учету и реализации муниципального имущества на территории Миасского городского округа включает в себя:

1. Уточнение перечня неиспользуемых нежилых зданий и помещений из Реестра муниципального имущества Миасского городского округа.

- 1.2. Составление перечня нежилых зданий и помещений, обремененных правом аренды, переданных по договорам безвозмездного пользования, возможных для расторжения в установленном законом порядке.

2. Уточнение характеристик неиспользуемых нежилых зданий и помещений (количество, площадь, наличие технической документации, назначение, нормативно-правовой анализ правоустанавливающих документов).

3. Составление Перечня наиболее эффективных для реализации нежилых зданий и помещений с учетом их характеристик и ожидаемый путь их реализации, публикация данного перечня на сайте Администрации МГО, в СМИ.

4. Выбор возможного метода реализации объекта:

– Перечень нежилых зданий и помещений, предоставляемых субъектам малого и среднего предпринимательства,

– Перечень нежилых зданий и помещений, предоставляемых социально-ориентированным некоммерческим организациям,

– Принятие решения о проведении торгов.

5. Проведение независимой оценки рыночной стоимости (либо стоимость права аренды) в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

6. Подготовка документов для организации проведения торгов в форме аукциона или конкурса по продаже муниципального имущества (включение в Прогнозный план приватизации), либо на право заключения договора аренды муниципального имущества, либо для предоставления без торгов (социально-ориентированные некоммерческим организациям).

Дорожная карта по реализации используемых не по назначению (неиспользуемых) объектов муниципального имущества (нежилые здания и помещения) представлена в таблице 3.2.

Таблица 3.2 – Дорожная карта на 2020 год

Наименование мероприятий	Финансовые затраты в 2020 г. (тыс.руб.)	Источник финансирования	Отдел-исполнитель
Составление списка договоров аренды (безвозмездного пользования) с окончанием срока действия, с просроченной задолженностью	–	–	отдел муниципальной собственности и аренды
Выездное обследование на предмет использования в соответствии с условиями договора	–	–	отдел муниципальной собственности и аренды
Претензионная работа по расторжению договоров аренды (безвозмездного пользования) с нарушением условий договора	–	–	отдел муниципальной собственности и аренды
Погашение записи в ЕГРН (при наличии)	–	–	отдел муниципальной собственности и аренды
Организация уточнения характеристик неиспользуемых нежилых зданий и помещений из Реестра муниципального имущества	–	–	отдел муниципальной собственности и аренды
Составление Перечня наиболее эффективных для использования нежилых зданий и помещений, с учетом вида реализации	–	–	отдел муниципальной собственности и аренды
Организация работ по проведению независимой оценки объектов имущества	300 000	Бюджет МГО	сектор по подготовке и проведению аукционов и закупок
Подготовка документов для организации проведения торгов в форме аукциона или конкурса	–	–	Сектор по подготовке и проведению аукционов и закупок

Как показывает практика выездных обследований, не все объекты муниципального имущества используются в соответствии с целевым назначением, что противоречит условиям заключенных договоров аренды.

Необходимо своевременно выявлять арендаторов с окончанием срока действия договоров и проводить внеплановое обследование на предмет

использования в соответствии с их целевым назначением. Данные меры позволят выявить недобросовестных арендаторов и своевременно провести претензионную работу по расторжению данных договоров аренды (безвозмездного пользования).

Работа, проводимая в рамках реализации предложенных мер, направлена на защиту имущественных интересов Миасского городского округа, увеличение поступления в бюджет Миасского городского округа неналоговых доходов.

Реализация предложенных мер по учету и реализации муниципального имущества на территории Миасского городского округа обеспечит привлечение средств в бюджет МГО за счет продажи права собственности / права аренды нежилых зданий и помещений путем проведения аукционов.

Финансовое обеспечение осуществляется за счет средств бюджета Миасского городского округа в размере – 300 000 рублей (ежегодно).

Ответственным подразделением является Управление муниципальной собственности:

1. Осуществляет текущее управление реализации комплекса предложенных мер.

2. Вносит предложения по уточнению объемов финансирования.

Управление муниципальной собственности Администрации Миасского городского округа несет ответственность за своевременную и качественную организацию реализации предложенных мер, целевое и эффективное использование выделяемых финансовых средств.

Считаю, что при успешном внедрении данных мер, доходы от реализации неиспользуемых (используемых не по назначению) объектов муниципального имущества (в том числе и изъятых у арендаторов) в разы превысят расходы на проведение независимой оценки.

3. В целях снижения потока сотрудников, необходимо уделить должное внимание их профессиональному развитию, занимающихся вопросами имущественных отношений.

Для создания благоприятной кадровой обстановки в отделе муниципальной собственности и аренды необходимо внедрение следующих мер.

1. Участие сотрудников в семинарах по вопросам изменений законодательства в рамках полномочий отдела,
2. Прохождение обучения в центрах переподготовки и повышения квалификации кадров,
3. Увеличение численности сотрудников на 2 единицы.

Данные меры позволят снизить текучесть кадров, повысить уровень подготовки сотрудников, улучшить профессиональные навыки специалистов, и, как следствие, приведут к повышению эффективности деятельности органа местного самоуправления.

4. Повышение имиджа действующей власти.

Не менее важной является проблема недоверия людей к органам местного самоуправления.

Ведь именно из-за этого возникает проблемы в некорректном понимании законодательных актов, а в следствии, и к неверному их исполнению, или уклонению от них, увеличению количества жалоб на деятельность органа местного самоуправления в вышестоящие инстанции.

Считаю, что при принятии того или иного законодательного акта, помимо официального опубликования в СМИ, необходимо проводить различные семинары для населения, на которые бы приглашались сотрудники Администрации, которые бы разъясняли населению важность того или иного принятого закона, проводили бы консультации по реализации этих законов, и отвечали бы на интересующие вопросы, тем самым ликвидируя неосведомленность населения.

Также, сотрудникам Управления необходимо уделить повышенное внимание соблюдению 30-ти дневного срока рассмотрения обращений граждан для снижения жалоб населения.

3.2 Оценка результатов реализации предложенных мероприятий по повышению эффективности управления муниципальным имуществом

Дополнение существующего перечня значений коэффициента К6, учитывающего вид деятельности арендатора, используемого при расчете арендной платы позволит индивидуализировать подход к расчету арендной платы за использование объектов муниципального имущества.

При расчете арендной платы за объекты муниципальной собственности предоставленные по договору аренды, используемые под следующие значения: «торговля автотранспортными средствами, техобслуживание и ремонт, деятельность автошкол» и «производство, реализация мебели», вместо используемого в настоящее время значения коэффициента К1 равному 1,0 (Прочие виды деятельности) будут применяться предложенные значения коэффициентов.

Рассмотрим экономический эффект предложенного мероприятия.

Администрацией Миасского городского округа заключен договор от 01.12.2011 года, предметом которого является нежилое помещение, расположенное по адресу: Челябинская область, г. Миасс, ул. Романенко, общей площадью 117,7 кв.м.

В настоящее время расчет арендной платы, согласно действующей Методике составляет: $117,7 * 250 * 1,0 * 0,8 * 1,0 * 0,9 * 1,0 * 1,0 * 1,0 * 1,0 = 21\ 186$ рублей в месяц.

Арендная плата за год составляет $21\ 186 * 12 = 254\ 232$ рубля.

Применяются следующие значения коэффициентов:

К1 – 1,0 (стены-кирпич),

К2 – 0,8 (износ – 54%),

К3 – 1,0 (встроенное-пристроенное),

К4 – 1,0 (все виды благоустройства),

К5 – 0,9 (цокольный этаж),

К6 – 1,0 (разное)

К7 – Центральная часть

К8 – 1,0 (не применяется).

Нежилое помещение фактически используется для размещения автошколы.

С применением предложенного значения коэффициента $K6 = 1,35$ (деятельность автошкол) расчет будет выглядеть следующим образом:
 $117,7 * 250 * 1,0 * 0,8 * 1,0 * 0,9 * 1,0 * 1,35 * 1,0 * 1,0 = 29\ 660,40$ рублей в месяц.

Арендная плата за год будет составлять $29\ 660,40 * 12 = 355\ 924,8$ рубля.

Таким образом, ежегодное поступление денежных средств от использования данного земельного участка увеличится на 101 692,8 рублей.

Расширение перечня действующих коэффициентов позволит более детально подходить к процессу расчета арендной платы за объекты муниципального имущества, замена в действующих расчетах значения коэффициента $K6$ равному 1,0 (Прочие виды деятельности) на предложенные значения, позволят увеличить поступления неналоговых доходов в бюджет Миасского городского округа.

Уведомления арендаторам о новых условиях расчета арендной платы оформляется в виде дополнительного соглашения к договору аренды нежилого здания (помещения).

Разработка комплекса мер по учету и реализации муниципального имущества на территории Миасского городского округа (в том числе неиспользуемого и используемого с нарушением условий договоров аренды) обеспечит эффективную реализацию муниципального имущества, увеличение поступления неналоговых доходов.

Планируемые затраты в размере 300 000 рублей ежегодно обусловлены необходимостью проведения независимой оценки рыночной стоимости права собственности (права аренды) объектов муниципального имущества для последующей реализации путем проведения торгов.

Таким образом, в течение года планируется заключение 10 контрактов с начальной ценой 30 000 рублей. Стоимость отчета об оценке одного объекта

муниципального имущества в настоящее время в среднем составляет 5 000 рублей. В течение года на выделенные средства будет проведена оценка 60 объектов муниципального имущества.

При определении организации-оценщика путем проведения электронных торгов начальная цена контракта может быть снижена, что приведет к дальнейшему увеличению количества оцениваемых объектов за счет экономии денежных средств.

За 2018 год итоговые цены аукционов за право аренды объектов муниципального имущества Миасского городского округа (помещения) варьировались от 7000 до 25 000 рублей в месяц.

Итоговые цены аукционов за право аренды объектов муниципального имущества Миасского городского округа (здания) составляли до 100 000 рублей в месяц.

Объекты, включенные в Прогнозный план приватизации реализовывались путем проведения аукциона, максимальная цена реализованного объекта составила 5,85 миллиона рублей.

Таким образом, при успешной реализации объектов муниципальной собственности с аукциона доходы значительно превышают затраты на проведение независимой оценки.

Необходимо отметить и социальную значимость данного способа управления муниципальным имуществом. Реализация объектов с аукциона гарантирует открытость и прозрачность сделки.

Для аукционов по продаже (продаже права аренды) характерна открытая форма подачи заявок. Любой желающий имеет возможность принять участие в аукционе при соответствии поданной заявки условиям проведения аукциона.

Условия и порядок проведения аукционов, объявленных Администрацией Миасского городского округа информация об объектах муниципального имущества, планируемых к предоставлению в аренду (собственность) путем проведения торгов, размещена на официальном сайте Российской Федерации

для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru и на сайте Администрации Миасского городского округа, раздел «Имущество» на странице «Аукционы и конкурсы».

Приобретение объектов муниципального имущества с аукциона гарантирует юридическую чистоту сделки, покупатель может быть уверен в честности продавца, что нельзя сказать о приобретении нежилых зданий (помещений) у риелторов.

Для органа местного самоуправления реализация объектов с аукциона также несет положительный эффект, в связи с возможностью увеличения начальных цен при большом количестве поданных заявок.

Также в данном комплексе мер предусмотрено пополнение перечня имущества, планируемого к предоставлению без торгов социально-ориентированным некоммерческим организациям (работа с инвалидами, ветеранами, патриотическое воспитание).

Предоставление объектов муниципальной собственности без торгов социально-ориентированным некоммерческим организациям снижает финансовую нагрузку данных организаций, не имеющих собственных доходов.

Применение предложенных мер по профессиональному развитию сотрудников, занимающихся вопросами имущественных отношений позволит увеличить уровень мотивации персонала, что положительно отразится на результатах проводимой работы.

Курсы повышения квалификации, переподготовка специалистов позволяет сотрудникам развиваться и минимизировать ошибки в работе и, что является немаловажным фактором, снизить количество нарушений норм законодательства при работе.

Повышение имиджа власти путем проведения выездных консультаций позволит населению быть ближе к власти, озвучивать свои проблемы, задавать интересующие вопросы, снижая тем самым административный барьер.

Таким образом, реализовав предложенные мероприятия, будет возможно повысить эффективность управления муниципальным имуществом в Миасском городском округе.

На основании вышеизложенного, были предложены пути решения проблем, выявленных в сфере управления муниципальным имуществом Миасского городского округа, и проведена оценка эффективности принятых мер.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В выпускной квалификационной работе «Совершенствование управления муниципальным имуществом (на примере Миасского городского округа)» были исследованы особенности и выявлены проблемы управления муниципальным имуществом, а также предложены пути их решения.

Для этого были поставлены задачи исследования, которые выполнены следующим образом.

Во–первых, изучены теоретические аспекты управления муниципальным имуществом в Российской Федерации, методы и методика оценки эффективности управления муниципальным имуществом.

Во–вторых, проанализирована организационная деятельность и эффективность управления муниципальным имуществом Миасского городского округа, выявлены проблемы управления муниципальным имуществом Миасского городского округа.

В–третьих, разработаны мероприятия по повышению эффективности управления муниципальным имуществом и проведена оценка эффективности предложенных мероприятий.

В ходе проведения оценки эффективности управления муниципальным имуществом Миасского городского округа было выявлено, что проводимая в настоящее время деятельность осуществляется достаточно неэффективно, был выявлен ряд проблем, от решения которых во многом зависит улучшение показателей эффективности.

Были выявлены следующие проблемы:

1. Отсутствие предложений со стороны Управления муниципальной собственности по совершенствованию системы контроля и порядка взимания арендной платы в части недостаточно полного перечня значений коэффициента Кб, учитывающего вид деятельности арендатора.

2. Отсутствие контроля за своевременной реализацией неиспользуемого (используемого не по назначению) муниципального имущества.

3. Высокая «текучесть» кадров, занимающихся вопросами имущественных отношений.

4. Снижение имиджа действующей власти.

Для решения выявленных проблем был предложен ряд мероприятий, реализация которых приведет к повышению эффективности управления земельными ресурсами:

– дополнен существующий перечень значений коэффициента К₆, учитывающего вид деятельности арендатора,

– разработан комплекс мер по учету и реализации используемых не по назначению (неиспользуемых) объектов муниципального имущества (нежилые здания и помещения),

– предложены меры по профессиональному развитию сотрудников, занимающихся вопросами имущественных отношений.

Проведена оценка эффективности предложенных мероприятий, по результатам которой, предложенные мероприятия имеют положительный экономический и социальный эффект.

Таким образом, поставленные задачи выполнены, цель работы достигнута.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.garant.ru.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (ч. 1) Федеральный закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.garant.ru.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (ч. 2) Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.garant.ru.
4. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.garant.ru.
5. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.garant.ru.
6. Устав Миасского городского округа Челябинской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.duma-miass.ru
7. Решение Собрании депутатов Миасского городского округа Челябинской области от 24.12.2010 г. №13 «Об утверждении Положения «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности Миасского городского округа» (вместе с Положением «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности Миасского городского округа»).
8. Решение Собрании депутатов Миасского городского округа Челябинской области от 26 марта 2015 г. № 3 «Об утверждении базовой ставки арендной платы за использование нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности».
9. Решение Собрании депутатов Миасского городского округа Челябинской области от 28 августа .2015 г. №24 «О порядке предоставления

в аренду имущества, находящегося в собственности Миасского городского округа».

10. Решение Собрании депутатов Миасского городского округа от 28.09.2018 г. № 6 «Об утверждении прогнозного плана приватизации муниципального имущества в Миасском городском округе на период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.» [Электронный ресурс]. – Режим доступа:

www.g-miass.ru

11. Отчет об исполнении бюджета Миасского городского округа за 2016г.

12. Отчет об исполнении бюджета Миасского городского округа за 2017 г.

13. Отчет об исполнении бюджета Миасского городского округа за 2018 г.

14. Административный регламент «Предоставление имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства»

15. Административный регламент «Предоставление в аренду, субаренду, безвозмездное пользование объектов муниципальной собственности»

16. Административный регламент «Предоставление информации о форме собственности на недвижимое и движимое имущество, земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования, включая предоставление информации об объектах недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности и предназначенных для сдачи в аренду»

17. Атаманчук, Г.В. Теория государственного управления. / Г.В. Атаманчук. - М.: Кн. Мир, 2012.—468с.

18. Барцев А. В. Основы системы управления земельными ресурсами и имуществом муниципальных образований: учебное пособие. /А.В. Барцев - Ярославль: Акад. МУБиНТ, 2013. - 147 с.

19 Буравков С.В. Особенности управления муниципальной собственностью/С.В. Буравков// – Вестник ПАГС, 2012 №4– С.197-203

20. Виноградова И. Управление государственной собственностью/ И. Виноградова//Новый регион. - 2014. - 16 февраля. - С. 12.

21. Лушникова Т.Ю. Управление государственной и муниципальной собственностью: Учебное пособие. – Челябинск, 2007.
22. Налесная Я.А. Методы оценки эффективности и инструменты управления муниципальной собственностью / Я.А. Налесная // Местное самоуправление. - 2009. - №4. - С. 12..
23. Некрасов В.И., Орлова Н.Ю., Русинов А.А. Особенности функционирования имущественного комплекса и его влияние на развитие муниципального образования. – Экономика и право, 2010.– С.46-51
24. Хабриева Т.Я. Современная конституция и местное самоуправление / Т.Я. Хабриева // Журнал российского права.- 2015. - №4. - С. 10.
25. Шельмин, Е. В. Эффективная система на основе процессного управления. Проблемы. Анализ. Решение / Е. В. Шельмин. М.: Вершина, 2013. - 224 с.
26. Шумянкova Н.В. Муниципальное управление. Учебное пособие / Н.В. Шумянкov. - М.: Экзамен, 2014. - 349 с.
27. Сайт Федерального агентства по управлению государственным имуществом – Режим доступа: www.rosim.ru
28. Официальный сайт РФ для размещения информации о проведении торгов – Режим доступа: <https://torgi.gov.ru>
29. Сайт Администрации Миасского городского округа – Режим доступа: <http://g-miass.ru/>

Приложение А

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ УПРАВЛЕНИИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ АДМИНИСТРАЦИИ МИАССКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Управление Муниципальной собственности Администрации Миасского городского округа (далее по тексту - Управление) является структурным подразделением Администрации Миасского городского округа, осуществляющим функции по решению вопросов местного значения в сфере управления, владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью (в том числе здания, сооружения, имущественные комплексы, объекты инженерной инфраструктуры, нежилые помещения, движимое имущество (далее - муниципальное имущество), за исключением земельных участков).

Координирует и контролирует деятельность Управления заместитель Главы Округа (по имущественному комплексу).

2. В своей деятельности Управление руководствуется Конституцией Российской Федерации, Законодательством Российской Федерации и Челябинской области, Уставом Миасского городского округа, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Миасского городского округа (далее - Округ) и настоящим Положением.

3. Полное наименование: Управление муниципальной собственности Администрации Миасского городского округа.

4. Сокращенное наименование: "Управление МС".

5. Настоящее Положение может дополняться и изменяться в зависимости от изменения основных задач и функций Управления.

6. Место нахождения Управления: 456300, Челябинская область, г. Миасс, пр. Автозаводцев, 55.

2. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ УПРАВЛЕНИЯ

7. Целью деятельности Управления является осуществление в пределах своей компетенции от имени муниципального образования – Миасский городской округ функции в сфере управления, владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью.

8. Основными задачами Управления являются:

- 1) пополнение бюджета Миасского городского округа;
- 2) обеспечение эффективного управления, владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом, муниципальными унитарными предприятиями и учреждениями, акциями (долями) хозяйственных обществ;

3) защита имущественных интересов Администрации Миасского городского округа (далее – Администрация).

3. СТРУКТУРА И РУКОВОДСТВО УПРАВЛЕНИЯ

9. Управление состоит из следующих структурных подразделений:

- 1) отдел муниципальной собственности и аренды;
- 2) отдел приватизации и жилищных вопросов;
- 3) сектор по контролю за размещением рекламы и НТО;
- 4) сектор по подготовке и проведению аукционов и закупок.

10. Руководство Управлением осуществляет Начальник Управления. Начальник отдела муниципальной собственности и аренды, начальник отдела приватизации и жилищных вопросов, начальник сектора по подготовке и проведению аукционов и закупок, начальник сектора в отделе по контролю за размещением рекламы и НТО осуществляют руководство соответствующими отделами Управления в пределах компетенции соответствующих отделов.

Начальник Управления назначается на должность и освобождается от должности Главой Миасского городского округа по представлению Заместителя Главы Округа (по имущественному комплексу).

Начальник отдела (сектора) назначается на должность Главой Миасского городского округа по представлению Заместителя Главы Округа по (имущественному комплексу), начальника Управления.

11. Структурные подразделения Управления (отделы, секторы) в своей деятельности руководствуются действующим законодательством Российской Федерации и Челябинской области; правовыми актами органов государственной власти и органов местного самоуправления, решениями Собрания депутатов Миасского городского округа, Уставом Миасского городского округа, данным Положением.

12. Заместитель Главы Округа (по имущественному комплексу):

- 1) контролирует деятельность Управления в соответствии с настоящим Положением;
- 2) принимает участие в аппаратных совещаниях Главы Округа, в заседаниях Собрания депутатов Округа и других совещаниях по вопросам деятельности Управления;
- 3) готовит предложения Главе Округа по назначению и освобождению от должности работников Управления, а также по применению к работникам Управления мер дисциплинарной ответственности и мер поощрения в установленном порядке совместно с начальником Управления;
- 5) формирует предложения по повышению квалификации и переподготовке сотрудников Управления;
- 6) принимает необходимые организационные и технические меры для защиты персональных данных работников от неправомерного или случайного доступа к ним, уничтожения, изменения, блокирования, копирования, распространения персональных данных;

7) является председателем комиссий по распоряжению имуществом на основании распоряжений Администрации Миасского городского округа по вопросам, относящимся к его компетенции.

4. ФУНКЦИИ СТРУКТУРНЫХ ПОДРАЗДЕЛЕНИЙ УПРАВЛЕНИЯ (ОТДЕЛОВ)

13. В целях реализации поставленных целей и задач перед Управлением отдел муниципальной собственности и аренды осуществляет следующие функции:

- 1) подготовка муниципальных правовых актов по вопросам владения, пользования, распоряжения муниципальным имуществом;
- 2) учет муниципального имущества в реестре муниципальной собственности, ведение реестра муниципальной собственности;
- 3) передача имущества, находящегося в муниципальной собственности в федеральную и государственную собственность субъектов Российской Федерации;
- 4) выявление бесхозяйного имущества и принятию мер по признанию права муниципальной собственности на него в установленном законом порядке;
- 5) закрепление находящегося в муниципальной собственности имущества на праве хозяйственного ведения, оперативного управления;
- 6) контроль за деятельностью муниципальных унитарных предприятий;
- 7) внесение информации в ФИАС по вопросам, относящимся к компетенции отдела;
- 8) разработка концессионных соглашений, муниципальных правовых актов по вопросам предоставления в аренду (безвозмездное пользование) имущества, находящегося в собственности Округа, в том числе зданий, строений, сооружений, имущественных комплексов, объектов инженерной инфраструктуры, нежилых помещений, движимого имущества, за исключением жилых помещений, земельных участков, водных объектов и других природных ресурсов;
- 9) подготовка проектов перечней муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и/или пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого или среднего предпринимательства;
- 10) подготовка и заключение договоров аренды (безвозмездного пользования), ответственного хранения муниципального имущества;
- 11) принятие мер для обеспечения поступления в бюджет Миасского городского округа средств от использования муниципального имущества;
- 12) подготовка муниципальных правовых актов для перевода жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые;
- 13) организация и проведение Комиссий по вопросам оперативного распоряжения муниципальным имуществом;

- 14) осуществление учета договоров аренды, договоров безвозмездного пользования муниципального имущества, заключенных с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и физическими лицами;
- 15) подготовка и вручение юридическим, физическим лицам и индивидуальным предпринимателям претензий, уведомлений, требований в части оплаты арендной платы по договорам;
- 16) подготовка муниципальных правовых актов по выдаче разрешений на сдачу муниципального имущества, закрепленного за учреждениями (унитарными предприятиями) в аренду (субаренду), безвозмездное пользование;
- 17) своевременное введение сведений в базу данных (1С), контроль за достоверностью и актуальностью данных, отраженных в базе (1С);
- 18) своевременная подготовка ответов на запросы органов государственной власти, местного самоуправления, структурных подразделений Администрации Миасского городского округа, судов, правоохранительных органов, юридических и физических лиц по вопросам, относящимся к компетенции отдела.

13.1 отдел приватизации и жилищных вопросов осуществляет следующие функции:

- 1) выдача выписок из домовых книг (справок с места жительства, о составе семьи);
- 2) прием заявлений и подготовка проектов решений о смене нанимателя жилого помещения;
- 3) прием заявлений и подготовка проектов разрешений на регистрацию граждан по месту жительства;
- 4) прием заявлений и подготовка документов для признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
- 5) реализация программ по переселению граждан из аварийного жилья;
- 6) ведение учета поступления оплаты за найм муниципальных жилых помещений и работа с должниками;
- 7) оформление документов по предоставлению жилых помещений детям-сиротам и оставшимся без попечения родителей;
- 8) оформление документов по предоставлению жилищных субсидий инвалидам и участникам боевых действий, принятым на учет до 01.01.2005 года, также ветеранам Великой Отечественной войны;
- 9) прием заявлений, ведение учета и подготовка документов для предоставления жилищных субсидий в рамках реализации подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище»;
- 10) прием заявлений, ведение учета и подготовка документов для предоставления жилищных субсидий в рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище»;

- 11) прием заявлений и ведение учета в рамках реализации программы «Жилье для российской семьи»;
- 12) признание граждан малоимущими и нуждающимися в жилом помещении, ведение учета;
- 13) предоставление гражданам муниципальных жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма специализированных жилых помещений (коммерческий, служебный, маневренный фонд);
- 14) организация работ по сносу аварийного жилищного фонда;
- 15) своевременная подготовка информации для загрузки сведений о застрахованных лицах, получателей меры социальной поддержки в Единую государственную информационную систему социального обеспечения (ЕГИССО);
- 16) своевременная подготовка ответов на запросы органов государственной власти, местного самоуправления, структурных подразделений Администрации Миасского городского округа, судов, правоохранительных органов, юридических и физических лиц по вопросам, относящимся к компетенции отдела.

13.2 сектор по контролю за размещением рекламы и НТО осуществляет следующие функции:

- 1) выдача разрешений на установку рекламных конструкций;
- 2) подготовка документации и проведение торгов (аукционы и конкурсы) по заключению договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на территории Миасского городского округа;
- 3) ведение реестра рекламных конструкций, установленных на территории Миасского городского округа, учет общей площади информационных полей всех рекламных конструкций, разрешений на установку РК которые выданы на территории Миасского городского округа, договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций;
- 4) подготовка информации, справок, выписок из Схемы установки рекламных конструкций на территории Миасского городского округа, подготовка ответов на запросы, письма по вопросам, относящимся к компетенции сектора,
- 5) осуществлении объездов и проверок с целью выявления средств наружной рекламы, установленных с нарушениями действующего законодательства, подготовка и выдача предписаний о демонтаже самовольно установленных рекламных конструкций;
- 6) осуществление контроля демонтажа рекламных конструкций на территории Миасского городского округа, в том числе осуществляет регулярные объезды с целью осмотра исполнения предписаний на демонтаж рекламных конструкций;
- 7) осуществление контроля за исполнением условий заключенных договоров и за своевременным перечислением платежей за установку и эксплуатацию рекламных конструкций на территории Миасского городского округа;
- 8) проведение консультаций юридических и физических лиц по вопросам распространения наружной рекламы и информации на территории Миасского городского округа;

- 9) своевременное проведение работ по жалобам граждан по размещению наружной рекламы на территории Миасского городского округа;
- 10) оказание содействия в размещении социальной рекламы и поздравлений органов государственной власти и местного самоуправления;
- 11) подготовка муниципальных правовых актов по вопросам размещения нестационарных торговых объектов на территории Миасского городского округа;
- 12) организация работы Комиссии по формированию и согласованию проекта схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории Миасского городского округа и по согласованию вносимых в неё изменений;
- 13) своевременная подготовка ответов на запросы органов государственной власти, местного самоуправления, структурных подразделений Администрации Миасского городского округа, судов, правоохранительных органов, юридических и физических лиц по вопросам, относящимся к компетенции сектора.

13.3 сектор по подготовке и проведению аукционов и закупок осуществляет следующие функции:

- 1) обеспечение работы по подготовке и проведению аукционов, конкурсов по продаже муниципального имущества, права пользования муниципальным имуществом, продаже или продаже права аренды земельных участков;
- 2) обеспечение работы по подготовке и проведению конкурсных процедур по приобретению имущества в муниципальную собственность, в том числе жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, жилых помещений в рамках подпрограммы «Обеспечение проживающих в Миасском городском округе и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан, которые страдают хроническими заболеваниями, перечень которых утвержден постановлением Правительства РФ от 16.06.2006г. №378, жилыми помещениями, на основании судебных решений»;
- 3) подготовка и заключение договоров (муниципальных контрактов) купли-продажи имущества по результатам проведения конкурсных процедур;
- 4) ведение работы по размещению информационных сообщений о проведении аукционов, протоколов рассмотрения заявок, итогов аукционов в средствах массовой информации, в сети Интернет в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
- 5) подготовка документов и организация конкурсных процедур на проведение кадастровых работ на объекты муниципального или бесхозяйного имущества, находящегося на территории Миасского городского округа;
- 6) организация работы по постановке на бесхозяйный учет объектов недвижимого имущества на территории Миасского городского округа;
- 7) организация работ по признанию права муниципальной собственности и принятию имущества в муниципальную собственность;
- 8) разработка проектов муниципальных программ, по вопросам, входящим в компетенцию сектора;

- 9) заключение договоров на оценку муниципального имущества в целях осуществления имущественных и иных прав и законных интересов муниципального образования – Миасский городской округ;
- 10) своевременная разработка муниципальных правовых актов по реализации отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства;
- 11) своевременная подготовка ответов на запросы органов государственной власти, местного самоуправления, структурных подразделений Администрации Миасского городского округа, судов, правоохранительных органов, юридических и физических лиц по вопросам, относящимся к компетенции сектора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ

14. Управление для выполнения возложенных на него задач и функций имеет право:

- 1) запрашивать информацию и документы от структурных подразделений Администрации Миасского городского округа, муниципальных учреждений, в отделах по Миасскому городскому округу Управления Росреестра и филиала «ФКП Росреестра» по Челябинской области;
- 2) проводить проверки целевого использования муниципального имущества, соблюдение правил размещения рекламных конструкций;
- 3) иные права в соответствии с действующим законодательством РФ и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления.

14.1 Управление для выполнения возложенных на него задач и функций взаимодействует с должностными лицами и структурными подразделениями Администрации Миасского городского округа, отраслевыми (функциональными) органами Миасского городского округа, Собранием депутатов Миасского городского округа, государственными органами, организациями на территории Миасского городского округа.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

15. Заместитель Главы Округа (по имущественному комплексу) несет ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение возложенных на Управление задач и функций.

16. Начальник Управления несет ответственность за организацию деятельности и контроль над деятельностью Управления.

17. Начальники структурных подразделений Управления несут ответственность за организацию деятельности возглавляемого структурного подразделения.

18. Работники Управления несут дисциплинарную и иную, предусмотренную действующим законодательством ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение возложенных на них обязанностей, определенных в

должностных инструкциях, в соответствии с законодательством о труде и законодательством о муниципальной службе, настоящим Положением.

СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ МИАССКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

_____ СЕССИЯ

РЕШЕНИЕ

от _____ г. № _____

«О внесении изменений в Решение Собрании депутатов Миасского городского округа от 28 августа 2015 г. № 24 «Об утверждении Положения «О порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности Миасского городского округа»

Рассмотрев предложение Главы Миасского городского округа о внесении изменений в Решение Собрании депутатов Миасского городского округа от 28 августа 2015 г. № 24 «Об утверждении Положения «О порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности Миасского городского округа», учитывая рекомендации постоянной комиссии по вопросам экономической и бюджетной политики, с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" и Уставом Миасского городского округа, Собрание депутатов Миасского городского округа

РЕШАЕТ:

1. Внести изменение в Решение Собрании депутатов Миасского городского округа от 28 августа 2015 г. № 24 «Об утверждении Положения «О порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности Миасского городского округа», а именно:

1) дополнить значение коэффициента К6 (вид деятельности арендатора) следующими значениями:

Продолжение приложения Б

производство, реализация мебели -1,15

торговля автотранспортными средствами, техобслуживание и ремонт,
деятельность автошкол -1,35.

2 Настоящее решение опубликовать в установленном порядке.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования.

4. Контроль исполнения настоящего решения возложить на постоянную комиссию по вопросам экономической и бюджетной политики.