

**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»**

**РАБОТА ПРОВЕРЕНА**

**Рецензент, Начальник ОКУ**

\_\_\_\_\_ / В.А. Искандарова /

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

**ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ**

**Заведующий кафедрой, д.э.н., профессор**

\_\_\_\_\_ / В.С. Антонюк /

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

**Технологии управления имущественным комплексом субъекта РФ (на примере Челябинской области)**

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**

**ЮУрГУ – 38.04.04.2020.625.ВКР**

**Руководитель, к.э.н., доц. каф. ЭТГМУ**

\_\_\_\_\_ / А.Ж.Телюбаева /

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

**Автор**

**студент группы ЗЭУ – 358**

\_\_\_\_\_ / Ю.Р. Касимова /

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

**Нормоконтролер, ассист. каф. ЭТГМУ**

\_\_\_\_\_ / Д.В. Кремер /

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

**Челябинск 2020**

## АННОТАЦИЯ

Касимова Ю.Р. Технологии управления имущественным комплексом субъекта Российской Федерации (на примере Челябинской области). – Челябинск: ЮУрГУ, ЗЭУ – 358, 92 с., 16 ил., 15 табл., библиогр. список – 38 наим., 14 л. плакатов ф. А4.

В выпускной квалификационной работе проанализированы направления и используемые механизмы в управлении имущественными комплексами в регионе, идентифицированы проблемы и проведена оценка эффективности управления им.

В первой главе раскрыто содержание, инструменты и методы управления имущественным комплексом, а также рассмотрен зарубежный опыт управления государственной собственностью и методические подходы к оценке эффективности управления имуществом региона.

Во второй главе проведен анализ используемых инструментов управления имущественным комплексом Челябинской области и проведена оценка эффективности управления ими.

В третьей главе идентифицированы основные проблемы управления имущественным комплексом Челябинской области, на основании которых разработаны рекомендации и предложены модель повышения эффективности управления имуществом Челябинской области.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	8
1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ	
1.1 Управление имуществом комплексом региона: содержание, методы, инструменты, принципы .....	11
1.2 Государственное управление имуществом комплексом регионов .....	31
1.3 Методика оценки эффективности управления имуществом комплексом региона .....	44
2 ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ В СУБЪЕКТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (НА ПРИМЕРЕ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ)	
2.1 Характеристика управления имуществом комплексом Челябинской области .....	50
2.2 Оценка эффективности управления имуществом комплексом Челябинской области .....	57
3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ТЕХНОЛОГИИ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ В ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ	
3.1 Рекомендации по повышению эффективности управления имуществом комплексом Челябинской области .....	74
3.2 Апробация разработанной модели управления имуществом комплексом Челябинской области .....	81
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	87
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....	89

## ВВЕДЕНИЕ

Реформирование государственной собственности, включая как федеральную, так и собственность субъектов Российской Федерации, является на сегодня одним из ведущих направлений формирования новых имущественных отношений в России. На первом этапе реформ процесс преобразования сосредоточился на проведении приватизации объектов государственной собственности и ее разграничении на федеральную собственность и собственность субъектов Российской Федерации. В последние годы акценты обоснованно смещены в сторону управления государственной собственностью во всех ее разнообразных видах (земля, природные богатства, недвижимость, предприятия, казна) и формах. При этом особое внимание уделяется управлению собственностью субъекта Российской Федерации.

Развитие федерализма в России способствовало предоставлению субъектам Российской Федерации широких прав и полномочий по управлению государственной собственностью, что, однако, не означает, что эти права и полномочия используются в полной мере. Наряду с этим существует проблема территориальной децентрализации действий по развертыванию нового этапа преобразований в имущественной сфере, обусловленная разноуровневым характером управления в регионе в условиях многоукладной экономики. Отсутствие системного подхода к управлению государственной собственностью не позволяет эффективно решать общественно-значимые государственные задачи. Как следствие, имеет место несоблюдение интересов государства в виде недополучения доходов в бюджет и необеспечения рационального использования государственного имущества. Государство также должно использовать рычаги обладания собственностью в целях проведения антимонопольной политики и способствования развитию хозяйственной инициативы, свободного предпринимательства, рыночной конкуренции.

Предоставление субъектам Российской Федерации широких прав и полномочий как собственнику значительной части государственного имущества настоятельно требует поиска эффективных форм и методов управления государственной собственностью в регионе.

Повышение эффективности использования государственного и муниципального недвижимого имущества в интересах развития региона должно быть направлено, в первую очередь, на возрастание объема инвестиций в недвижимость, рост ценности регионального имущественного комплекса, а, следовательно, на получение в краткосрочной, среднесрочной и долгосрочной перспективе роста доходов от использования недвижимости.

Достижение этих целей возможно на основе развития методов управления и способов распоряжения государственной и муниципальной недвижимостью региона, в основе которых лежит предпринимательская деятельность профессиональных участников сферы недвижимости – управляющих компаний, девелоперов, сотрудничество которых с собственником – регионом должны выступать различные формы государственно-частного партнерства.

В связи с тем, что право собственности субъектов Российской Федерации – разновидность права государственной собственности и права собственности в целом, то огромную роль в данном случае играют разработки отечественных цивилистов. Вопросы разграничения государственной собственности, преобразования форм и отношений собственности, разработка способов управления объектами государственной собственности нашли отражение в работах Бокаревой Л.Г., Бугаева И.Е., Варнавского В.Г. Винницкого А.В., Емелькиной Н.А., Кирилловых А.А., Коротковой О.И., Литягина Н.Н., Медведевой Э.А., Сеницына Е.Е., Смагиной И.А..

Нормативную базу исследования составили Конституция Российской Федерации, действующие и отмененные российские законодательные и иные правовые акты: Гражданский Кодекс РФ, правовые акты Президента РФ и Правительства РФ, законодательство Челябинской области.

Цель работы заключается в изучении тенденций развития имущественных комплексов Челябинской области как фактора обеспечивающего устойчивость функционирования государственного сектора в регионе.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- 1) рассмотреть понятие и состав имущественного комплекса региона;
- 2) провести анализ нормативно-правового регулирования и особенности управления областным имущественным комплексом;
- 3) проанализировать деятельность органов государственной власти по управлению имущественным комплексом Челябинской области;
- 4) оценить эффективность управления имущественным комплексом в Челябинской области;
- 5) составить предложения по совершенствованию политики по совершенствованию системы управления имущественным комплексом в Челябинской области;
- 6) оценить эффективность предложенных рекомендаций и возможности их внедрения в практику.

Объект исследования – имущественный комплекс субъекта Российской Федерации.

Предмет исследования – система и инструменты управления имуществом, находящимся в собственности региона органами исполнительной власти Челябинской области.

Методической базой исследования послужили нормативно-правовые акты и методические материалы органов исполнительной власти по вопросам регулирования имущественных отношений на уровне Российской Федерации и Челябинской области.

# 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ

## 1.1 Управление имуществом комплексом региона: сущность, методы, инструменты, принципы

Согласно Гражданскому Кодексу Российской Федерации термин имущественный комплекс подразумевает собой совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, либо неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

По своему составу имущественный комплекс региона включает движимое, недвижимое имущество и земельные участки. Эти элементы имущественного комплекса очень разнообразны по своим характеристикам. Так в структуре имущества могут быть:

- объекты, распределенные между предприятиями и учреждениями, и не распределенные;
- готовые к использованию, требующие реконструкции или незавершенное строительство;
- относящиеся к государственной или муниципальной форме собственности;
- имеющие стоимостную или вещественную основу.

Региональный имущественный комплекс – это сложный многокомпонентный объект управления. В качестве основных ресурсов, определяющих потенциал регионального развития, выделяют природные ресурсы, основные средства, земельные, трудовые, финансовые и информационные ресурсы. Уровень развития региона зависит не только от наличия, количества и качества тех или иных

ресурсов, но и их сочетания, взаимодействия. При нехватке или отсутствии одного, или нескольких видов ресурсов регион может испытывать трудности в развитии, оно и вовсе может стать невозможным даже при избыточном количестве других ресурсов.

Говоря о системе управления государственным имуществом, трудно дать единое определение этого понятия, поскольку здесь необходимо выделять следующие типы системных представлений:

- функциональное;
- макроскопическое;
- иерархическое;
- процессуальное.

Каждое из указанных представлений отражает определенную группу ее характеристик. Под функциональным представлением системы понимается совокупность действий (функций), которые необходимо выполнять для реализации целей функционирования системы.

Макроскопическое представление характеризует систему как единое целое, находящееся в системном окружении (среда). Следовательно, система может быть представлена множеством внешних связей со средой.

Иерархическое представление основано на понятии «подсистема» и рассматривает всю систему как совокупность подсистем, связанных иерархически.

Процессуальное представление характеризует состояние системы во времени. Система управления государственным имуществом, являясь упорядоченным множеством взаимосвязанных элементов, согласованное функционирование которых направлено на достижение заданных целей, в частности включает несколько элементов:

- механизм управления государственной собственностью;
- функциональная подсистема;
- подсистема обеспечения.



Основным элементом обеспечения функционирования системы управления имуществом является целевой механизм управления (рисунок 1).

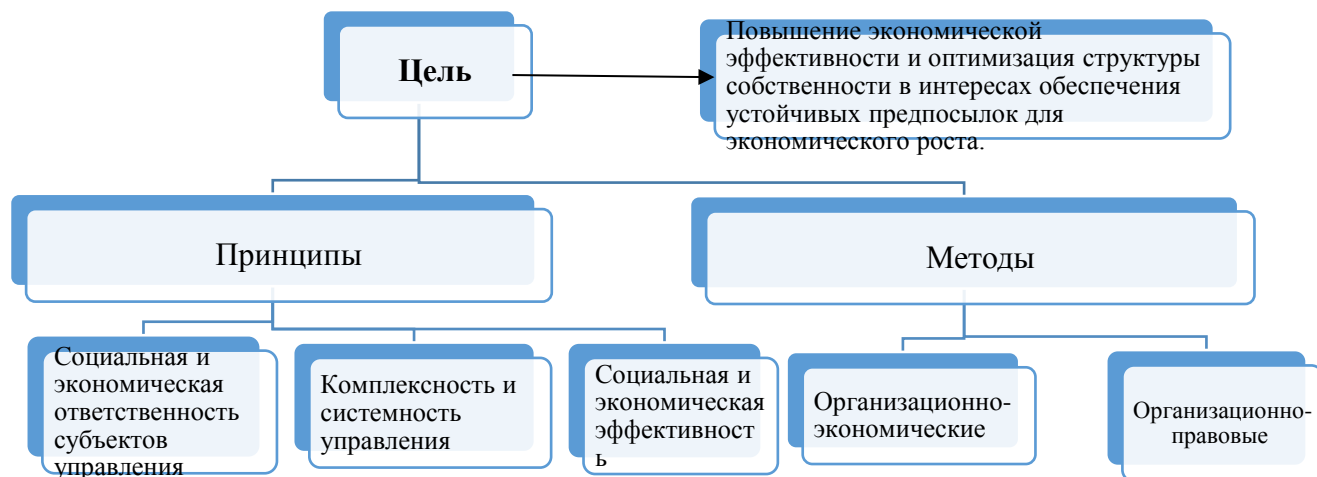


Рисунок 1 – Механизм управления государственным имуществом

Следующим рассматриваемым элементом является функциональная подсистема (рисунок 2). В данную подсистему входят органы управления государственной собственностью на различных уровнях.

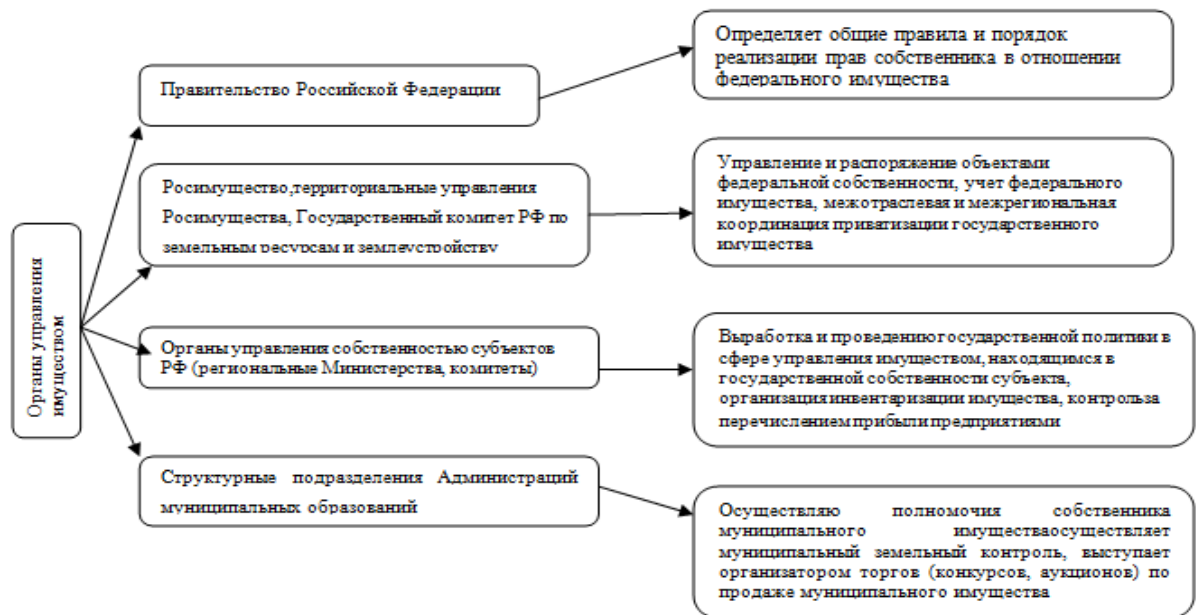


Рисунок 2 – Функциональная структура органов управления государственной собственностью

Элементом обеспечивающим функционирование системы управления государственным имуществом является подсистема обеспечения (рисунок 3).

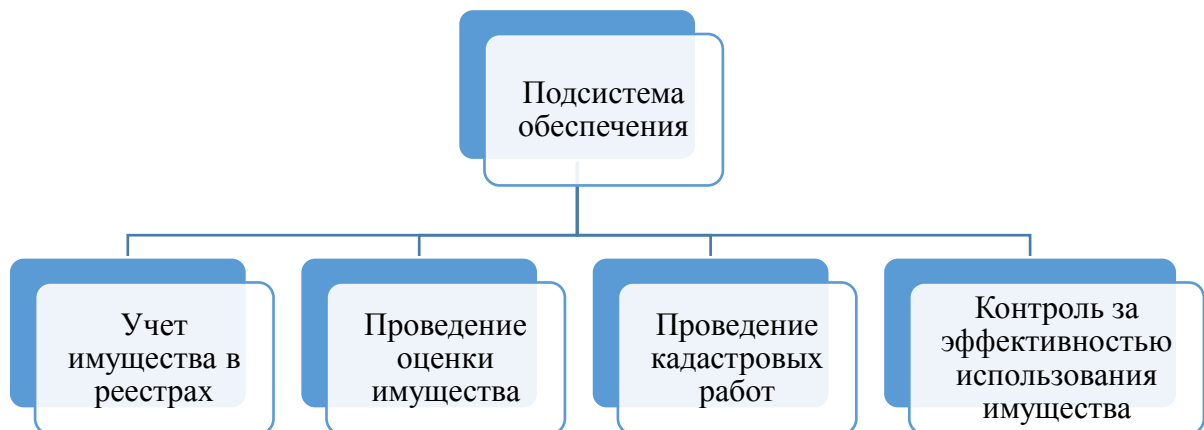


Рисунок 3 – Подсистема обеспечения управления имуществом

В свою очередь управление региональным имуществом предполагает несколько процессов:

- 1) определение и выработка целевых ориентиров в рамках реализации государственной политики в области управления государственной собственностью;
- 2) создание системы контроля над деятельностью объектов государственной собственности (инвентаризация, учет в реестрах объектов и сделок с ними);
- 3) получение доходов от использования имущественного комплекса (приватизация, аренда имущества, разграничение государственной собственности, долевое участие в управлении активами);
- 4) контроль за итоговым результатом процесса управления (оценка эффективности управления имущественным комплексом, разработка мероприятий по повышению эффективности управления государственной собственностью).

Рассмотрим процесс создания системы контроля над деятельностью объектов государственной собственности. Данный процесс состоит из инвентаризации и учета объектов в реестрах имущества. Поскольку инвентаризация является основным способом фактического контроля за сохранностью имущественных ценностей и средств рассмотрим подробнее этот процесс.

Инвентаризация – это проверка наличия имущества организации и состояния её финансовых обязательств на определённую дату путём сличения фактических данных с данными бухгалтерского учёта. Нормативным документом, регламентирующим порядок и правила проведения инвентаризации в российских организациях, является приказ министра финансов Российской Федерации от 13.06.1995 № 49, утвердивший «Методические указания по инвентаризации имущества и финансовых обязательств». Основными целями инвентаризации являются:

- выявление фактического наличия имущества (как собственного, так и не принадлежащего организации, но числящегося в бухгалтерском учете) в целях обеспечения его сохранности, а также выявление неучтенных объектов;
- определение фактического количества материально-производственных ресурсов, использованных в процессе производства;

- сопоставление фактически полученных данных о наличии имущества в натуре с данными аналитического и синтетического учета (выявление излишков и недостач);
- проверка полноты и правильности отражения в учете оценки имущества и обязательств, а также возможность оценки товарно-материальных ресурсов с учетом их рыночной стоимости и фактического физического состояния;
- проверка соблюдения правил содержания и эксплуатации основных средств, использования нематериальных активов, а также правил и условий хранения товарно-материальных ценностей, ценных бумаг, денежных средств.

Инвентаризация является основным способом фактического контроля за сохранностью имущественных ценностей и средств, в состав которых входят основные средства, нематериальные активы, финансовые вложения, производственные запасы, готовая продукция, товары, прочие запасы, денежные средства и прочие финансовые активы.

Особое значение при оценке эффективности управления государственной собственностью необходимо уделять анализу процессов получения доходов от использования имущественного комплекса.

Инструменты способствующие получению доходов от использования имущественного комплекса представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Инструменты управления имущественным комплексом, обеспечивающие получение дохода

Название	Определение	Нормативно-правовая база	Особенности применения в РФ
Аренда	Соглашение посредством которого собственник имущества передает нанимателю имущество во владение и пользование или во временное пользование в течение оговоренного срока и за согласованную между сторонами арендную плату.	ГК РФ (гл.34)	Выделение отдельных видов договоров аренды (за исключением проката, фрахтования на время, лизинга) произведено в ГК РФ в зависимости от вида сдаваемого в аренду имущества. Имеются в виду отдельные виды объектов, специфика которых требует особого правового регулирования (например, здания и сооружения, предприятия).
Приватизация	Возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.	ФЗ N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»	В России установлено двухуровневое законодательство о приватизации. Первый уровень – законодательство Российской Федерации, второй уровень – законодательство субъектов Российской Федерации о приватизации.
Доверительное участие в управлении активами	Временная передача активов собственника (учредителя) управляющему для того, чтобы получить прибыль.	ГК РФ,ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», БК РФ, ФЗ №208-ФЗ «Об акционерных обществах», ФЗ №14 «Об обществах с ограниченной ответственностью»	В форме унитарных предприятий могут быть созданы только государственные и муниципальные предприятия. В зависимости от способа закрепления имущества выделяются два вида унитарных предприятий : унитарные предприятия, основанные на праве хозяйственного ведения; унитарные предприятия, основанные на праве оперативного управления.

## Окончание таблицы 1

Доверительное управление	Доверительное управление представляет собой делегирование прав по управлению недвижимостью на основе договора.	ГК РФ (гл.53)	Доверительным управляющим может быть индивидуальный предприниматель или коммерческая организация, за исключением унитарного предприятия. Имущество не подлежит передаче в управление госоргану или органу местного самоуправления.
--------------------------	--	---------------	--

Наиболее распространенными инструментами управления имущественным комплексом являются аренда и приватизация.

Договором аренды (имущественного найма) признается гражданско-правовой договор, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору определенное имущество во временное владение и (или) во временное пользование, а арендатор должен уплачивать за это арендодателю арендную плату (ст. 606 Гражданского кодекса РФ, далее – ГК РФ).

Договору аренды присущи только ему характерные черты, позволяющие рассматривать его в качестве самостоятельного типа гражданско-правовых договоров. В. Витрянский выделяет следующие характерные черты договора аренды:

- договор относится к категории гражданско-правовых договоров на передачу имущества во временное владение и пользование, т.е. передача имущества, осуществляемая арендодателем, не сопровождается переходом права собственности на него к арендатору; последний лишь получает его во владение и (или) пользование;
- в ГК РФ выражено стремление законодателя обеспечить детальное и непосредственное регулирование договора аренды, по крайней мере вопросов, являющихся общими для договора аренды;
- выделение отдельных видов договоров аренды (за исключением проката, фрахтования на время, лизинга) произведено в ГК РФ в зависимости от вида

сдаваемого в аренду имущества. Имеются в виду отдельные виды объектов, специфика которых требует особого правового регулирования (например, здания и сооружения, предприятия). Гражданский кодекс проводит разграничение между видами договора аренды и арендой отдельных видов имущества.

Нормы Гражданского кодекса РФ, законы РФ, регулирующие арендные и иные правоотношения, не включают договоры аренды имущества, в том числе государственного или муниципального, в число сделок, заключаемых исключительно на торгах. Право распоряжения государственным и муниципальным имуществом, в том числе закрепленным на праве хозяйственного ведения за государственным унитарным предприятием, Гражданский кодекс РФ условием о конкурсе не ограничивает.

Виды договоров аренды – это наиболее важные социально значимые случаи аренды, специально урегулированные в ГК РФ.

Примерами, подтверждающими существование различий между видами аренды и арендой определенных видов имущества, могут служить пункт 2 ст. 609 и п. 2 ст. 615 Кодекса. В пункте 2 ст. 609 речь идет об аренде недвижимого имущества (аренда определенного вида имущества), а в п. 2 ст. 615 об аренде зданий и сооружений как отдельной разновидности договора аренды недвижимого имущества.

Выделение договора аренды зданий и сооружений в самостоятельный вид договора произошло впервые с принятием части второй ГК РФ. К основным характеристикам зданий и сооружений относятся: фундаментальность, «привязка к земле», конструктивная перспектива на длительный срок использования, значительная стоимость.

В пункте 3 ст. 607 ГК РФ подчеркивается необходимость четкого определения объекта аренды: в нем должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, выступающее в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а сам договор – незаключенным.

Согласно части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в порядке, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении:

- государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям;
- государственного или муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственными или муниципальными автономными учреждениями;
- государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

Передача прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества государственными или муниципальными предприятиями или учреждениями на конкурсной основе, то есть путем проведения конкурса или аукциона, позволяет обеспечить равный доступ к государственному или муниципальному имуществу всех заинтересованных в приобретении прав владения и (или) пользования в отношении данного имущества лиц и препятствует ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

Учитывая изложенное, собственник имущества, закрепленного за государственным или муниципальным предприятием или учреждением на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, должен принимать решение о даче согласия на передачу этого имущества с соблюдением требований Закона о защите конкуренции, в том числе с учетом необходимости проведения торгов при передаче прав на такое имущество.



Для определения размера арендной платы все недвижимое имущество разделяется на следующие группы по видам использования:

- офисные помещения;
- торговые помещения;
- помещения общественного питания;
- помещения бытового обслуживания;
- производственные помещения;
- складские помещения;
- жилые помещения;
- сооружения;
- сооружения для целей размещения наружной рекламы;
- имущественные комплексы.

При многофункциональном использовании арендуемого помещения арендная плата рассчитывается для каждого способа использования пропорционально фактически занимаемым площадям в соответствии с договором аренды.

Размер арендной платы за пользование нежилым помещением (зданием), являющимся памятником истории, культуры, определяется с учетом требований законодательства Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

На сегодняшний день в Российской Федерации ключевую роль в регулировании отношений, возникающих при приватизации государственного и муниципального имущества, играет Федеральный закон от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации (далее – федеральное имущество), субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

Приватизация государственного и муниципального имущества основывается на признании равенства покупателей государственного и муниципального

имущества и открытости деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Государственное и муниципальное имущество отчуждается в собственность физических и (или) юридических лиц исключительно на возмездной основе.

В соответствии со ст. 4 Федерального закона N 178-ФЗ в России установлено двухуровневое законодательство о приватизации.

Первый уровень – законодательство Российской Федерации, состоящее из Федерального закона N 178-ФЗ и принимаемых в соответствии с ним других федеральных законов и иных нормативных правовых актов.

Второй уровень – законодательство субъектов Российской Федерации о приватизации, включающее в себя законы субъектов Российской Федерации о приватизации государственного имущества, принятые в соответствии с Федеральным законом N 178-ФЗ, и принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации.

Выделяют четыре этапа приватизации федерального имущества (рисунок 4).



Рисунок 4 – Этапы приватизации федерального имущества

Первый этап – разработка прогнозного плана (программы) приватизации федерального имущества. При разработке плана учитываются предложения федеральных органов исполнительной власти о приватизации находящихся в их

ведении федеральных государственных унитарных предприятий, а также находящихся в федеральной собственности акций открытых акционерных обществ, осуществляющих деятельность в определенной отрасли экономики, и иного федерального имущества. Прогнозный план разрабатывается Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом и утверждается Правительством РФ ежегодно на очередной финансовый год. Прогнозный план (программа) должен содержать перечень федеральных государственных унитарных предприятий, акций открытых акционерных обществ, находящихся в федеральной собственности, и иного федерального имущества, которое планируется приватизировать в соответствующем году. В прогнозном плане (программе) указываются характеристика федерального имущества, которое планируется приватизировать, и предполагаемые сроки приватизации.

Второй этап – принятие решения о приватизации имущества. Такое решение принимается Правительством РФ в соответствии с прогнозным планом приватизации федерального имущества. В решении об условиях приватизации федерального имущества должны содержаться следующие сведения:

- наименование имущества и иные позволяющие его индивидуализировать данные (характеристика имущества);
- способ приватизации имущества;
- нормативная цена;
- срок рассрочки платежа (в случае ее предоставления);
- иные необходимые для приватизации имущества сведения (ст. 14 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества»).

Третий этап – приватизация федерального имущества предусмотренным законом способом.

Четвёртый этап – представление Правительством РФ отчета о выполнении плана приватизации федерального имущества за прошедший год в Государственную Думу РФ, которое осуществляется ежегодно, не позднее 1 мая.

Отчет о выполнении прогнозного плана (программы) приватизации федерального имущества за прошедший год должен содержать перечень приватизированных в прошедшем году имущественных комплексов федеральных государственных унитарных предприятий, акций открытых акционерных обществ и иного федерального имущества с указанием способа, срока и цены сделки приватизации.

Вместе с отчетом в Государственную Думу РФ представляется информация о результатах приватизации имущества, находящегося в собственности субъектов РФ, муниципального имущества за прошедший год.

Порядок планирования приватизации имущества, находящегося в собственности субъектов РФ, и муниципального имущества определяется соответственно органами государственной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления самостоятельно.

Информация о результатах приватизации имущества субъектов РФ и муниципального имущества за прошедший год представляется субъектами РФ в Правительство РФ или уполномоченный федеральный орган исполнительной власти ежегодно не позднее 1 марта. В соответствии с положениями Федерального закона от 22 июля 2008 г. N 159-ФЗ субъектам малого и среднего предпринимательства предоставлено преимущественное право приобретать арендуемое ими недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности субъектов РФ или муниципальной собственности.

Для этого необходимо, чтобы организация арендовала имущество не менее 3 лет, арендная плата перечислялась вовремя и арендованная площадь не превышала установленные законами субъектов РФ предельные значения.

Недвижимость приобретается по рыночной стоимости, определяемой независимым оценщиком. Возможна рассрочка платежа, но до полной оплаты имущество останется в залоге. Срок рассрочки устанавливается законами субъектов РФ.

Преимущественное право выкупа не распространяется на имущество, переданное организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, принадлежащее государственным или муниципальным учреждениям на праве оперативного управления и недвижимое имущество, которое ограничено в обороте. Таким правом также не смогут воспользоваться кредитные и страховые организации, инвестиционные фонды, негосударственные пенсионные фонды, профессиональные участники рынка ценных бумаг, ломбарды, участники соглашений о разделе продукции, предприниматели в сфере игорного бизнеса, нерезиденты РФ, а также лица, которые занимаются добычей и переработкой полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых).

Приватизация осуществляется на основе следующих принципов:

- Признание равенства покупателей и открытости деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления.
- Возмездность – за плату либо путём передачи в государственную или муниципальную собственность акций ОАО, в уставной капитал которых вносится государственное или муниципальное имущество.
- Самостоятельность органов местного самоуправления в принятии решений и осуществлении приватизации муниципального имущества. Законодательство РФ о приватизации состоит из федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» и принимаемых в соответствии с ним других федеральных законов и иных нормативно-правовых актов. Способы приватизации представлены в таблице (таблица 2).

Таблица 2 – Способы приватизации государственного и муниципального имущества

Способ приватизации	Характеристика
Преобразование унитарного предприятия в АО (ООО)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Включение унитарного предприятия в утвержденный прогнозный план (программу) приватизации имущества на соответствующий год решением Собрания депутатов (Городской думой).</li> <li>2. Проводится инвентаризация имущества муниципального унитарного предприятия и финансовых обязательств.</li> <li>3. Составляется промежуточный баланс ГУПа на дату составления акта инвентаризации.</li> <li>4. Проводится Аудиторская проверка результатов инвентаризации и промежуточного баланса.</li> <li>5. Определяется состав имущества, подлежащего приватизации (на дату составления промежуточного баланса)</li> <li>6. Определяется состав имущества, не подлежащего приватизации (на дату составления промежуточного баланса)</li> </ol>
Продажа государственного или муниципального имущества на аукционе	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Аукцион по продаже госимущества может проводиться только на электронных ресурсах.</li> <li>2. На аукционе продается государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества. Право его приобретения принадлежит покупателю, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за такое имущество.</li> <li>3. Предложения о цене государственного или муниципального имущества заявляются участниками аукциона открыто в ходе проведения торгов.</li> </ol>
Продажа акций акционерных обществ на специальном аукционе	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Специализированным аукционом признается способ продажи акций на открытых торгах, при котором все победители получают акции акционерного общества по единой цене за одну акцию.</li> <li>2. Заявка на участие в специализированном аукционе оформляется посредством заполнения бланка заявки и является предложением претендента заключить договор купли-продажи акций.</li> <li>3. Специализированный аукцион является открытым по составу участников.</li> </ol>
Продажа государственного или муниципального имущества на конкурсе	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. На конкурсе могут продаваться акции АО либо доля в уставном капитале ООО, которые составляют более чем 50 % уставного капитала указанных обществ, либо объект культурного наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов РФ, если в отношении такого имущества его покупателю необходимо выполнить определенные условия.</li> <li>2. Право приобретения государственного или муниципального имущества принадлежит тому покупателю, предложившему наиболее высокую цену за указанное имущество, при условии выполнения условий конкурса.</li> </ol>

## Окончание таблицы 2

<p>Продажа за пределами территории Российской Федерации находящихся в государственной собственности акций акционерных обществ</p>	<p>1. Продажа за пределами территории Российской Федерации находящихся в государственной собственности акций акционерных обществ, созданных на территории Российской Федерации, может быть осуществлена посредством их использования в качестве обеспечения ценных бумаг, выпускаемых иностранными эмитентами.</p>
<p>Продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения</p>	<p>1. Продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения (далее - продажа посредством публичного предложения) осуществляется в случае, если аукцион по продаже указанного имущества был признан несостоявшимся. При этом информационное сообщение о продаже посредством публичного предложения размещается в установленном статьей 15 настоящего Федерального закона порядке в срок не позднее трех месяцев со дня признания аукциона несостоявшимся.</p> <p>2. Цена первоначального предложения устанавливается не ниже начальной цены, указанной в информационном сообщении о продаже статьи имущества на аукционе, который был признан несостоявшимся, а цена отсечения составляет 50 % начальной цены такого аукциона.</p>
<p>Продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены</p>	<p>Продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены осуществляется, если продажа этого имущества посредством публичного предложения не состоялась.</p> <p>При продаже государственного или муниципального имущества без объявления цены его начальная цена не определяется.</p>
<p>Внесение государственного или муниципального имущества в качестве вклада в уставные капиталы акционерных обществ</p>	<p>Внесение государственного или муниципального имущества, а также исключительных прав в уставные капиталы акционерных обществ может осуществляться:</p> <p>при учреждении акционерных обществ;</p> <p>в порядке оплаты размещаемых дополнительных акций при увеличении уставных капиталов акционерных обществ.</p>
<p>Продажа акций акционерных обществ по результатам доверительного управления</p>	<p>1. Лицо, заключившее по результатам конкурса договор доверительного управления акциями акционерного общества, приобретает эти акции в собственность после завершения срока доверительного управления в случае исполнения условий договора доверительного управления.</p> <p>2. Договор купли-продажи акций акционерного общества заключается с победителем конкурса одновременно с договором доверительного управления</p>

Еще одной распространенной формой использования регионального имущественного комплекса является передача его объектов в доверительное управление (гл. 53 ГК РФ). Доверительное управление представляет собой делегирование прав по управлению недвижимостью на основе договора. Доверительное управление отличается от других инструментов управления имуществом. Например, по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ). Продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества, являются его собственностью. По договору доверительного управления имуществом доверительный управляющий владеет переданным ему имуществом, действует от своего имени, но в интересах учредителя управления, получая при этом вознаграждение, если таковое предусмотрено договором. Целью доверительного управления является не распоряжение имуществом, а получение максимальной прибыли от управления им. Результат использования такого инструмента как доверительное управление зависит в основном от квалификации и опыта управляющего.

Инструмент управления, который является довольно распространенным в региональном управлении имуществом – передача их на праве хозяйственного ведения государственным унитарным предприятиям. При этом, согласно статье 295 ГК РФ, собственник имущества имеет право на получение части прибыли от использования имущества. Размер доходов (дивидендов) показывает степень эффективности работы управленческого аппарата, позволяет вовремя реагировать на изменение результатов деятельности. Деятельность унитарных предприятий, а также акционерных обществ регулирует Федеральный закон от 08.02.1998 №14 «Об обществах с ограниченной ответственностью», Федеральный закон от 08.02.1998 №14 «Об обществах с ограниченной ответственностью», Федеральный закон от 14.11.2002 №161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».



Использование любого инструмента управления имуществом территории призвано обеспечить рост неналоговых поступлений в бюджет. Экономические отношения по поводу извлечения дохода от использования государственного имущества закреплены в Бюджетном кодексе Российской Федерации. В самом общем виде доходы от использования государственной собственности представляют собой экономические отношения по аккумуляции в бюджете денежных средств от использования объектов государственной собственности. Это доходы от аренды или иной платы за передачу в пользование государственного и муниципального имущества за некоторым исключением; средства в виде процентов по остаткам бюджетных средств на счетах в Центральном банке Российской Федерации и в кредитных организациях; средства, получаемые от передачи имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности за некоторым исключением в залог, в доверительное управление; плата за пользование бюджетными кредитами; доходы в виде прибыли, приходящейся на доли в уставных капиталах хозяйственных товариществ и обществ, или дивидендов по акциям, принадлежащим Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям; часть прибыли государственных и муниципальных унитарных предприятий, остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей и др. Полный перечень доходов, получаемых в результате использования объектов государственной собственности в общей величине бюджетных доходов, еще предстоит определить.

В зависимости от дохода все объекты имущества классифицируются на объекты, приносящие и не приносящие доходы; объекты, приносящие доход от их использования или продажи (коммерческое имущество); поступающие регулярно (арендная плата, дивиденды, часть прибыли государственных унитарных предприятий) или разово (рисунок 5).

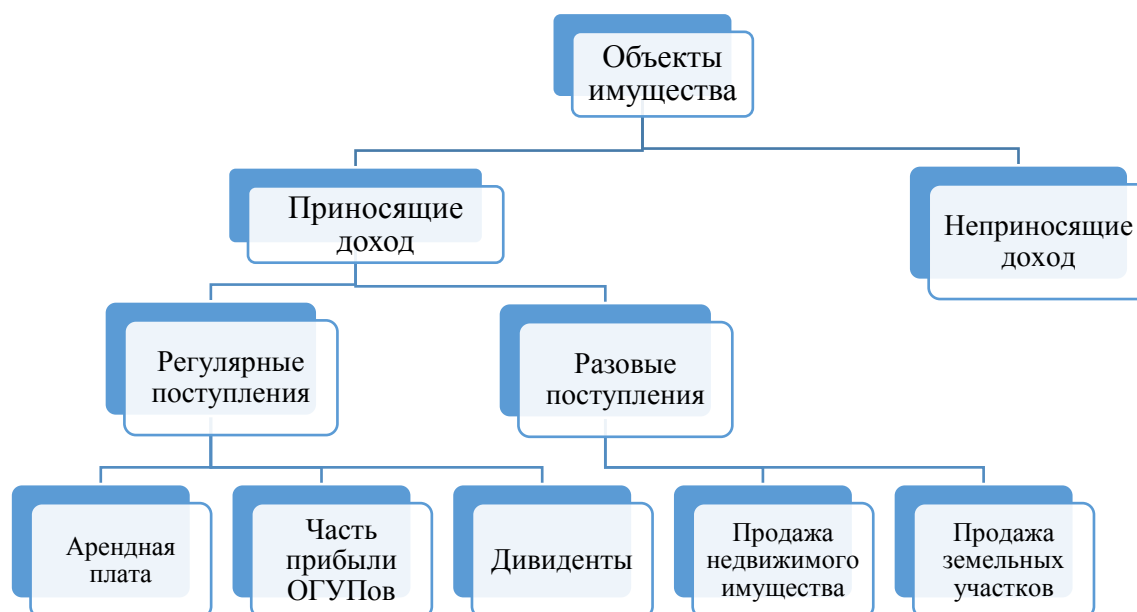


Рисунок 5 – Типология объектов имущественного комплекса по доходам

В любом случае размер доходов, полученных и перечисленных в соответствующий бюджет по итогам деятельности органов государственной, муниципальной власти, зависит от эффективности управления имуществом.

Основными принципами управления государственной собственностью на уровне субъекта Российской Федерации являются:

- обеспечение гласности при совершении сделок с объектами государственной собственности субъекта Федерации;
- обеспечение равных прав всех субъектов предпринимательской деятельности на доступ к совершению сделок с объектами государственной собственности субъекта Федерации;
- обеспечение максимальной эффективности использования объектов государственной собственности в интересах населения субъекта Федерации;
- обязательный учет объектов государственной собственности субъекта Федерации;

- осуществление контроля над эффективностью использования объектов государственной собственности субъекта Федерации;
- обеспечение защиты имущественных интересов субъекта Федерации.

Управление имущественным комплексом играет большую роль для развития региона. Это заключается в обеспечении роста бюджетной эффективности и как следствие обеспечении экономического роста субъекта. Однако следует рассматривать не только экономическую и финансовую часть, но и социальную. Эффективное управление имуществом, находящимся в собственности региона может служить поддержкой для субъектов малого бизнеса и социально-ориентированных некоммерческих организаций.

Таким образом, имущественный комплекс подразумевает собой совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, либо неразрывно связанных физически или технологически, либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. Система управления государственным имуществом включает в себя механизм управления, функциональную подсистему и систему обеспечения, а также процессы управления имуществом. К основным инструментам управления государственной собственностью относятся аренда, приватизация, доверительное управление, доверительное участие в управлении активами.

## 1.2 Государственное управление имущественным комплексом регионов

С целью изучения государственного регулирования вопросов управления имущественными комплексами в региональных системах актором разработан алгоритм исследования:

- 1) анализ зарубежного опыта управления имущественным комплексом;

2) анализ нормативно-правового обеспечения управления имуществом комплексом в РФ;

3) государственное регулирование деятельности органов власти по управлению имуществом комплексом.

Исторически сложилось, что наиболее развитые механизмы управления собственностью имеются в ряде стран Западной Европы (Германии, Франции, Великобритании, Испании), Японии, а также в США и Канаде.

Современная структура собственности в развитых странах может быть охарактеризована, как эффективное сочетание двух основных категорий собственности: частной и государственной, каждая из которых имеет огромное значение для экономик этих стран. Мировая история развития отношений собственности показывает постоянную борьбу этих категорий: подавление государством частной инициативы, вследствие чего упадок и кризис производства, или же наоборот – передачу всех активов в частные руки, в результате чего низкая контролируемость процессов управления собственностью приводила к кризисам в экономике. Тем самым, история доказала эффективность взаимодействия двух непримиримых соперников в лице государства и частного бизнеса, а соответственно и тесной взаимосвязи государственного и частного сектора. Доля государственных объектов является наименьшей, по сравнению с частным сектором (примерно один к четырем). К госактивам относятся обычно наиболее важные правительственные объекты, передача которых в частные руки будет являться неэффективной, или может быть опасна для благополучия граждан страны.

Процессы управления собственностью, протекающие в развитых странах во многом схожи. Поэтому, выделим три наиболее интересные модели управления собственностью на уровне государств (таблица 3).

Таблица 3 – Модели управления государственной собственностью в зарубежных странах

Модель управления	Суть модели управления	Страна
Англоамериканская	Перевод значительного числа особо ценных ландшафтов и государственных объектов под юрисдикцию трастов	США, Великобритания, Австралия, Канада
Немецкая	Большая часть активов приходится на корпоративную собственность. Практически все компании являются частью огромной сети перекрестного владения акциями. Для данной модели характерны системы взаимосвязанных холдингов	Германия, Австрия, Нидерланды
Японская	Разукрупнение и акционирование конгломератов при сохранении высокого уровня взаимосвязи компаний посредством перекрестного владения акциями. Формированию финансово - промышленных групп, составляющих основу современной структуры собственности страны.	Япония

Наиболее удачным примером управления как государственной, так и частной собственностью являются США. Государственное имущество включает: здания (55,3% от общей суммы), сооружения и оборудование (36,7%) и земля (8%). К федеральным сооружениям и оборудованию относят системы по производству и распределению электроэнергии, системы связи и навигационное оборудование, системы энергогазоводоснабжения, научно-исследовательское оборудование, дороги и мосты, железные дороги, военное имущество и технику, мемориалы и памятники. Федеральный земельный фонд покрывает территорию в 655 млн. акров (2646 млн. кв. км.), из которых 56,6% приходится на охраняемые государством природные территории. К государственной собственности в США относятся научно-исследовательские учреждения, лаборатории, университеты, колледжи. Научные исследования являются важнейшим объектом государственных капиталовложений.

Управление государственными предприятиями в США осуществляют соответствующие министерства или специальные постоянно действующие

комиссии, создаваемые по решению Конгресса. Особенностью американской модели управления госсектором является передача государственных предприятий США в оперативное управление и эксплуатацию частным корпорациям. Государство как собственник предприятия принимает на себя заботу о сбыте его продукции, обеспечивает соответствующими заказами.

Однако, несмотря на относительно небольшую долю государственной собственности, по сравнению с другими странами, в Америке последние двадцать лет активно проходят процессы приватизации, которые имеют свои специфические особенности. Далее рассмотрим особенности приватизации в США. Приватизация включает не только продажу государственных предприятий, но и внедрение других рыночных механизмов:

- контрактирование государственных учреждений с частными фирмами исполнителями заказов;
- механизм, когда ранее бесплатно предоставляемые государством услуги (посещение парков) становятся платными;
- законодательный механизм – когда нормы, по которым государство единолично несло ответственность за те или иные условия жизнедеятельности общества, распространяет эту ответственность на частные институты.

В рамках англо-американской модели, которая представлена в большинстве стран, в последнее время прослеживается четкая тенденция перевода значительного числа особо ценных ландшафтов и государственных объектов под юрисдикцию трастов (национальных трастов; англ. «trust» вера, доверие). В настоящее время под трастом следует понимать – обязательство, добровольно принятое на себя управляющим, которого закон принуждает добросовестно владеть и управлять собственностью в интересах другого лица или лиц (бенефициара), при недопустимости всякого риска в отношении этой собственности.

Наиболее развита практика доверительного управления в Великобритании, родине трастов. Известно, что институт доверительной собственности зародился в

Англии в период раннего Средневековья. Однако основное развитие он получил в начале 20 века. В 30-е -50-е гг. были созданы трасты и в других странах Западной Европы, США и Канаде, Японии, Австралии, недавно – в Словакии, Индии, Южной Корее, ряде государств Латинской Америки и Африки.

Сейчас в этих странах выделяют три основных вида трастов:

- фиксированный – доверитель дает подробные указания относительно всех элементов траста, по управлению доверительной собственностью и доходам от нее;
- дискреционный – самый распространенный на западе вид траста. Управляющему принадлежит право на любые действия, которые защищают интересы бенефициара и преумножают стоимость собственности;
- защищенный – основан, как правило, на родственных отношениях (родители учреждают траст в пользу детей).

Частная собственность США представлена единоличными владениями – 73% активов, партнерствами – 7% и корпорациями – 20%, однако структура доходов от их деятельности выглядит следующим образом: на долю корпораций пришлось 89% от общего объема продаж всех хозяйствующих субъектов, партнерств– 6%, индивидуальных предприятий – 5%. Таким образом, основной формой собственности является корпоративная частная собственность.

В структуре частной собственности США можно выделить 3 основные группы компаний, в зависимости от того, кому они принадлежат.

1) Принадлежащие производителям, которые подразделяются на:

- компании, принадлежащие в основном инвесторам;
- принадлежащие работникам;
- производственные кооперативы.

2) принадлежащие потребителям включают оптовые фирмы, компании по предоставлению коммунальных услуг, жилищные кооперативы, клубы и ассоциации

3) компании со «взаимном» владением – бесприбыльные фирмы (созданы для других целей), а также некоторые банки и страховые компании.

В области повышения эффективности управления имуществом корпораций в настоящее время в США получает все более широкое распространение превращение персонала в совладельцев акционерных компаний. Такая форма управления возникла в Америке еще в 50-х гг. в соответствии с «Планом участия работников в акционерной собственности». Были разработаны специальные пенсионные программы, в рамках которых в компаниях начали создаваться «трастовые фонды», не входящие в систему менеджмента компании, а управляемые доверенным попечителем, действующим от имени акционеров-работников. Все акции, которыми владеют наемные работники, он держит единым пакетом, голосуя им в соответствии с указаниями его владельцев. Работники же могут получить свою долю акций лишь при уходе на пенсию. Закономерно, что предприятия с собственностью работников стали давать на 50% больше прибыли, чем сравнимые с ними обычные предприятия.

Сейчас в Америке используют 4 основных механизма формирования собственности работников:

- покупка акций своей компании в индивидуальном порядке (у брокера);
- внутрифирменные программы покупки акций работниками (в т.ч. опционы);
- создание акционерной собственности работников (ББОР) за счет прибыли компании и заемного капитала;
- программы премирования компанией работников акциями.

Такой подход к управлению собственностью имеет много плюсов. как для владельцев компаний и работников, так и непосредственно для государства:

- формирование финансового механизма дополнительного пенсионного обеспечения работающих граждан;
- повышение эффективности хозяйствования;
- децентрализация владения собственностью – увеличение числа ее субъектов;



- расширение возможностей контроля за целевым использованием прибыли.

В Японии, то управление государственной собственностью является схожим с США и Европейскими странами. Структура же частной собственности имеет свои специфические особенности.

Так, современная модель управления активами сложилась с одной стороны под влиянием традиций, с другой – под влиянием внешних сил. Экономическая структура довоенной Японии была представлена небольшим числом финансово-промышленных конгломератов, собственность которых была сконцентрирована в руках отдельных семейных кланов.

При реализации плана послевоенного восстановления безусловными требованиями стали демонополизация экономики, а, следовательно, и дезинтеграция конгломератов. Для реализации этих задач с одной стороны, было проведено разукрупнение и акционирование конгломератов, с другой – сохранился высокий уровень взаимосвязи компаний посредством перекрестного владения акциями. Японские компании обменивались пакетами акций, неформально договариваясь взаимно не продавать эти пакеты. Тем самым сохранялся сконцентрированный контроль над компаниями, но формально собственность была достаточно раздробленной. Это был один из тех процессов, который привел к формированию финансово-промышленных групп Японии, которые и составляют основу современной структуры собственности страны. А наиболее важная роль в управлении такими структурами отводится поддержке дружеских, доверительных отношений в среде менеджмента на всех уровнях.

Что же касается управления собственностью в Германии, то основная доля активов также, как и в описанных выше моделях приходится на корпоративную собственность, однако корпорации Германии во многом отличаются от традиционных. Три универсальных немецких банка играют в корпорациях основную роль, а в некоторых областях страны государственные банки являются ключевыми акционерами.

Акционерный капитал немецких компаний является в высшей мере сконцентрированным: акции зачастую содержатся в руках одного акционера, редко когда количество основных акционеров увеличивается до трех. Данная модель характеризуется перекрестным владением акциями практически все компании станы являются частью огромной сети перекрестного владения акциями. Целью такого владения акциями является укрепление долгосрочных отношений между компаниями и их взаимозависимости. Поэтому для немецком модели характерны системы взаимосвязанных холдингов. Так, более половины акций большинства немецких компаний принадлежат другим корпорациям, банкам и страховым компаниям.

Для управления государственным имуществом в Германии сформировано Ведомство по управлению государственной собственностью, которое имеет в Берлине свою центральную резиденцию и 15 филиалов в крупнейших окружных городах. Каждое предприятие подчинено или конкретному филиалу, или центральному органу.

Интересно, рассмотреть управление собственностью на примере развивающихся в этом направлении стран, которые только формируют свои структуры управления собственностью на различных уровнях, используя мировой опыт.

Государство продолжает играть очень существенную роль в современной российской экономике, является собственником значительного имущества, включающего объекты промышленности и социально-культурной сферы.

Далее рассмотрим нормативно-правовое обеспечение деятельности по управлению государственной собственностью в Российской Федерации.

В законодательстве нашей страны до сих пор сохраняются многие юридические механизмы, созданные в условиях преобладания государственной собственности, что оказывает заметное влияние как на экономику, так и на систему права.

На основании пункта 1 статьи 212 ГК РФ признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. При этом права всех собственников защищены законом и судом равным образом. Известно, то что понятие собственность на имущество подразумевает собой право владения физическое обладание этим имуществом, право пользования включает возможность пользоваться имуществом и используя имущества получать доход так же право распоряжения дает возможность продать, обменять, подарить или иным способом распорядиться имуществом. Согласно пункту 1 статьи 214 ГК РФ государственной собственностью в Российской Федерации является.

1. Имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность).

2. Имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Российской Федерации республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам (собственность субъекта Российской Федерации).

Так же на основании пункта 1 статьи 125 ГК РФ органы государственной власти в рамках своим полномочий имеют возможность приобретать и реализовывать имущественные права и обязанности, выступать в суде от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Право государственной и муниципальной собственности в Российской Федерации разграничивается и регламентируется: Гражданским кодексом РФ; Постановлением ВС РФ от 27 декабря 1991 г. № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт Петербурга и муниципальную собственность»; Распоряжением Президента РФ от 18 марта 1992 г. № 114-рп «Об утверждении положения об определении по объектного состава федеральной, государственной и муниципальной собственности и порядке оформления прав собственности»;

Постановлением Правительства РФ от 10 февраля 1994 г. № 96 "О делегировании полномочий Правительства Российской Федерации по управлению и распоряжению объектами федеральной собственности; иными нормативными правовыми актами.

Имущество, находящееся в государственной собственности можно разделить на две группы. К первой группе относится имущество, которое закреплено за государственными юридическими лицами предприятиями и учреждениями на исключительных, но абсолютно самостоятельных вещных правах хозяйственного ведения или оперативного управления. Во вторую группу входит имущество, которое не закреплено за государственными предприятиями и учреждениями, в первую очередь это средства соответствующего бюджета, составляющие государственную казну того или иного государственного (публично-правового) образования. Значительно от решения проблемы разграничения собственности между Российской Федерацией, субъектами РФ и муниципальными образованиями зависит процесс формирования муниципальной собственности. В Постановлении Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 года «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» определяется процедура формирования муниципальной собственности. Это была первая попытка разделить собственность муниципалитетов и собственность РФ и ее субъектов.

Согласно статье 235 ГК РФ основаниями прекращения права собственности являются.

1. Право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

2. Принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производятся:

1) обращение взыскания на имущество по обязательствам;

2) отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу;

3) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка ввиду его ненадлежащего использования;

3.1) отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

3.2) отчуждение недвижимого имущества в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных или муниципальных нужд (изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

4) выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей, домашних животных;

5) реквизиция;

6) конфискация;

7) отчуждение имущества в случаях, предусмотренных статьей 239.2, пунктом 4 статьи 252, пунктом 2 статьи 272, статьями 282, 285, 293, пунктами 4 и 5 статьи 1252 настоящего Кодекса;

8) обращение по решению суда в доход Российской Федерации имущества, в отношении которого не представлены в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии коррупции доказательства его приобретения на законные доходы;

9) обращение по решению суда в доход Российской Федерации денег, ценностей, иного имущества и доходов от них, в отношении которых в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии терроризму лицом не представлены сведения, подтверждающие законность их приобретения. По решению собственника в порядке, предусмотренном законами

о приватизации, имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, отчуждается в собственность граждан и юридических лиц. 20 Обращение в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц (национализация), производится на основании закона с возмещением стоимости этого имущества и других убытков в порядке, установленном статьей 306 настоящего Кодекса.

В Российской Федерации полномочия по управлению, распоряжению и регулированию вопросов, связанных с имуществом осуществляет Федеральное агентство по управлению имуществом (далее – Росимущество). Ведомство ответственно за реализацию программы «Управление федеральным имуществом».

Государственная политика по управлению федеральным имуществом направлена на достижение следующих целей:

- создание условий для эффективного управления федеральным имуществом, необходимым для выполнения государственных функций органами государственной власти Российской Федерации, и отчуждения федерального имущества, востребованного в коммерческом обороте;

- совершенствование системы государственного материального резерва.. Программа реализуется в 2 этапа. В программу включено 2 подпрограммы:

- повышение эффективности управления федеральным имуществом и приватизации;

- управление государственным материальным резервом.

В каждом субъекте Российской Федерации регулирование имущественных отношений на территории региона определяются Уставом региона, Положением и иными нормативными правовыми актами органов государственной власти данного региона. В нашей стране по решению Правительства функции по управлению и распоряжению федеральным имуществом переданы Федеральному агентству по управлению государственным имуществом. Росимущество является ответственным исполнителем государственной программы «Управление федеральным имуществом». Данная программа нацелена на совершенствование

механизмов управления и приватизации федерального имущества. Основными задачами программы является:

- определение оптимального состава и структуры федерального имущества;
- повышение эффективности продажи федерального имущества и совершенствование мер вовлечения объектов федерального имущества в коммерческий оборот, в том числе инструментов приватизации;
- повышение эффективности и качества управления компаниями с государственным участием, объектами федерального имущества, в том числе земельными участками, находящимися в федеральной собственности;
- расширение форм контроля и усиление персональной ответственности за управление и использование федерального имущества;
- повышение эффективности системы учета и мониторинга использования федерального имущества.

Таким образом наиболее развиты механизмы управления государственной собственностью в странах Западной Европы. Интересными для рассмотрения и являются англо-американская, японская и немецкая модели управления. В качестве наиболее удачного примера управления государственной собственностью можно выделить США, где осуществляется передача государственных предприятий в оперативное управление и эксплуатацию частным корпорациям. В Российской Федерации согласно ГК РФ признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Также государственное имущество можно разделить на две группы. Имущество закрепленное за государственными юридическими лицами предприятиями и учреждениями и имущество не закрепленное за учреждениями, а составляющее государственную казну. Управление, распоряжение и регулирование вопросов связанных с имуществом в России осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом.

### 1.3 Методика оценки эффективности управления имуществом комплексом региона

Эффективность коммерческого использования имущества выражается в доходах, приносимых этим имуществом. Эффективность некоммерческого использования имущества определяется фактом производства заданного количества определенной государством продукции (работ, услуг) при соблюдении установленных норм и стандартов.

Управление государственной собственностью, используемой в коммерческих целях, должно быть основано на количественных и качественных критериях оценки эффективности управления.

К количественным критериям относятся:

- прямые финансовые поступления в бюджет (дивиденды, арендные платежи, доходы от деятельности унитарных предприятий, доходы от приватизации и передачи имущества в доверительное управление и т.п.).
- опосредованные финансовые поступления в бюджет (увеличение налоговых поступлений, доходы от нового строительства и др.).
- повышение стоимости объектов собственности и предприятий с государственной долей собственности.
- повышение управляемости государственной собственностью и предприятиями (увеличение доли государства в капитале предприятия, увеличение числа представителей государства в органах управления, повышение контроля за использованием объектов недвижимости и др.).

К качественным критериям оценки эффективности управления собственностью относятся: привлечение частных инвестиций, реализация градостроительных проектов, развитие социальной инфраструктуры, решение целевых государственных задач, увеличение инновационного потенциала и ряд других критериев в соответствии с политикой государства.



Для оценки эффективности управления и использования государственного (муниципального) имущества используют два подхода:

- подход управления финансовыми потоками, основанный на росте прибыли от управления.
- подход портфеля собственности, основанный на совокупном росте стоимости собственности, входящей в данный портфель.

Первый подход основан на построении модели финансовых потоков, в котором экономические результаты ( $P_{гс}$ ) деятельности государства от управления своей собственностью равны:

$$P_{гс} = Д_{гс} - З_{гс}, \quad (1)$$

где:  $Д_{гс}$  – доходы от управления госсобственностью,

$З_{гс}$  – затраты на управление госсобственностью.

Доходы включают следующие составляющие: доходы от приватизации; дивиденды; доходы от управления унитарными предприятиями, арендные платежи и др.

Затраты на управление собственностью делятся на постоянные и переменные:

Постоянные затраты, не зависящие от совокупной стоимости собственности:

- затраты на содержание органов управления имуществом (Росимущества, территориальные органы управления имуществом);
- затраты на содержание унитарных предприятий, учреждений и т. д.

Переменные затраты:

- затраты на проведение работ (проведение конкурсов и аукционов);
- текущие операционные затраты для осуществления уставной основной деятельности унитарных предприятий, учреждений;
- текущие операционные затраты предприятий с государственным участием и т. д.

Второй подход основан на рассмотрении интегральной совокупности элементов собственности как портфеля собственности (совокупности портфелей собственности – ПС).

Главным принципом этой концепции является повышение совокупной стоимости ПС, состоящей из суммы рыночных стоимостей ее элементов.

Эффективность деятельности органов государственной (муниципальной) власти в области управления государственной (муниципальной) собственностью проявляется на всех уровнях функционирования государственной системы.

На каждом из уровней эффективность измеряется своими критериями, характеризующими соотношение целей и результатов, соответствие результатов интересам управляющих и управляемых, выраженных в целях.

Важнейшая задача управления государственной собственностью – это повышение эффективности управления государственной собственностью как непрерывный процесс самоанализа, который должен присутствовать в соответствующих управленческих организациях.

Проведение своевременного анализа использования имущества и оценки затрат на владение, распоряжение имуществом субъекта способствует выработке более эффективных вариантов управления имуществом, а также своевременно определять потребность в ремонтных работах с целью сохранения недвижимого имущества. Для того, чтобы в полной мере провести исследование и учесть все факторы, которые могут оказать влияние на расчет эффективности и как следствие на выбранный способ по повышению эффективности необходимо придерживаться следующего алгоритма.

1. Проанализировать и дать характеристику управления имущественным комплексом субъекта.

2. Рассчитать эффективность управления имущественным комплексом. В рамках реализации данного этапа необходимо проанализировать ряд показателей, отражающих ситуацию в сфере имущественных отношений в регионе. Показатели представлены в таблице 4.

Таблица 4 – Система показателей оценки эффективности управления государственным имуществом территории

Показатель	Нормативный критерий эффективности
Доля государственных унитарных предприятий, имеющих положительный финансовый результат деятельности, в общем количестве государственных унитарных предприятий	Увеличение по сравнению с прошлым годом
Дивиденды, подлежащие перечислению в областной бюджет	Увеличение по сравнению с прошлым годом
Удельный вес количества объектов недвижимого имущества, предоставленных в аренду, в общем количестве объектов недвижимого имущества, находящегося в государственной казне	Более 70 процентов
Динамика задолженности по арендной плате за использование имущества, находящегося в собственности региона	Уменьшение по сравнению с прошлым годом
Соотношение доходов от использования казенного имущества и суммы расходов на содержание казенного имущества	Доходы превышают расходы более чем в 2 раза
Учет государственного имущества в реестре государственного имущества	Да
Динамика доходов от приватизации арендуемого областного имущества	Увеличение в сравнении с прошлым годом
Исполнение плана приватизации государственного имущества	$P_{прив} \geq 100\%$ , где $P_{прив}$ – значение показателя за отчетный период

После получения данных необходимо провести расчет эффективности управления имуществом комплексом субъекта.

3. После проведения анализа и получение итогового значения необходимо проанализировать проблемы и рассмотреть возможные варианты по повышению эффективности управления.

4. Далее следует разработать и утвердить мероприятия по повышению эффективности управления имуществом комплексом субъекта.

Показатели, представленные в таблице, позволяют проанализировать не только структуру имущественного комплекса, но определить тенденции

использования имеющихся имущественных мощностей субъекта посредством динамического анализа.

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

Методика оценки эффективности имущественного комплекса основывается на экономических показателях измерения эффективности использования имущественного комплекса.

Рассматривая экономическую эффективность использования имущественного комплекса можно определить, как соотношение полученного результата в бюджет от управления имущественным комплексом к общим затратам на его содержание и управление:

$$\text{Ээк} = \frac{\text{Дисп}-\text{Пр}}{З} \quad (2)$$

где  $\text{Э}_{\text{эк}}$  – экономическая эффективность использования имущественного комплекса;

Дисп – совокупные доходы от аренды и приватизации имущественного комплекса;

Пр – перечисления прибыли в бюджет от деятельности ОГУП и ООО;

З – затраты на управление имущественным комплексом.

Значение показателя находится в пределах от 0 до 1, то управление имущественным комплексом следует считать неэффективным. Если более 1, то управление имущественным комплексом эффективно.

Эффективность коммерческого использования имущества выражается в доходах от использования имущества. Для оценки эффективности управления и использования государственного (муниципального) имущества используется подход основанный на роста прибыли от управления и подход, основанный на росте стоимости. Для проведения оценки эффективности использования имущества необходимо проанализировать характеристику управления

имуществом, произвести расчет по ряду показателей, проанализировать проблемы и на основании вышеперечисленного разработать рекомендации по повышению эффективности управления государственным имуществом.

## 2 ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ В СУБЪЕКТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (НА ПРИМЕРЕ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ).

### 2.1 Характеристика управления имуществом Челябинской области

В Челябинской области региональным законодательством утвержден орган уполномоченный управлять и распоряжаться имуществом, находящимся в собственности субъекта Российской Федерации. Таким органом является Министерство имущества Челябинской области (далее – Министерство). Министерство имущества осуществляет следующие функции в сфере имущественных отношений.

Перечислим некоторые из них:

- управление и распоряжение государственным имуществом Челябинской области в пределах полномочий, предоставленных Челябинской области, в соответствии с действующим законодательством;
- осуществление в порядке и пределах, определенных федеральными и областными законами, актами Губернатора Челябинской области и Правительства Челябинской области, полномочий собственника в отношении областного государственного имущества;
- разработка прогнозного плана приватизации областного государственного имущества, изменений и дополнений к нему, контроль за его выполнением;
- принимает решение об условиях приватизации имущества в соответствии с прогнозным планом (программой) приватизации имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области;
- осуществление функции по продаже имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области, а также поручение своими решениями юридическим лицам, включенным в перечень юридических лиц для

организации от имени собственника продажи приватизируемого государственного или муниципального имущества и (или) осуществления функций продавца такого имущества и отобранным в установленном законодательством Челябинской области порядке, организовывать от имени Челябинской области продажу приватизируемого имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области, и (или) осуществлять функции продавца такого имущества в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

- приобретение имущества и распоряжение им в соответствии с законодательством Российской Федерации и Челябинской области;

- осуществление мероприятий по оформлению сделок с областным государственным имуществом, в том числе организация проведения аудиторских проверок, юридической экспертизы, оценки бизнеса, маркетинговых исследований, определение рыночной стоимости имущества, определение условий соответствующих договоров;

- подготовка и представление в Правительство Челябинской области совместно с заинтересованными органами исполнительной власти Челябинской области предложений о создании, реорганизации и ликвидации областных государственных унитарных предприятий, областных государственных учреждений;

- осуществление по поручению Правительства Челябинской области от имени Челябинской области полномочий учредителя областных государственных унитарных предприятий, открытых акционерных обществ;

- закрепление областного государственного имущества на праве хозяйственного ведения и на праве оперативного управления за областными унитарными предприятиями и областными бюджетными учреждениями; принятие решения об изъятии излишнего, неиспользуемого или используемого не по назначению имущества, закрепленного за областными казенными предприятиями, областными государственными учреждениями;

- выявление наличия государственного имущества (доли государственного имущества) Челябинской области в составе имущества негосударственных организаций, организаций федеральной собственности, муниципальных образований (организаций), принятие мер по его регистрации, учету, закреплению и распоряжению;

- в пределах установленной компетенции заключение, расторжение, изменение, договоров, соглашений, обусловленных участием областного государственного имущества в гражданском обороте, контроль за исполнением договоров, соглашений;

- организация и проведение конкурсов на передачу в аренду, безвозмездное пользование, доверительное управление, хранение областного государственного имущества;

- согласование сделок залога, аренды, продажи, мены, иных сделок с областным государственным недвижимым имуществом, закрепленным на праве хозяйственного ведения и оперативного управления, а также с недвижимым имуществом акционерных обществ в случаях, установленных законодательством;

- совместно с отраслевыми органами исполнительной власти Челябинской области осуществление контроля за перечислением части прибыли областными государственными унитарными предприятиями в областной бюджет, дивидендов по акциям открытых акционерных обществ, находящихся в государственной собственности Челябинской области;

- учет имущества, в том числе объектов жилищного фонда, исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности, акций (вкладов, долей в уставном капитале) хозяйственных обществ, находящихся в государственной собственности Челябинской области;

- согласование договоров субаренды областного государственного имущества (в том числе имущественных комплексов), договоров аренды областного государственного имущества, по которым арендодателями выступают областные



государственные унитарные предприятия и областные государственные учреждения.

Далее перечислены информационные системы, используемые организацией для исполнения вышеуказанных функций (таблица 5).

Таблица 5 – Печень информационных систем используемых Министерством

Информационная система	Описание
БАРС-Имущество	Программный комплекс предназначен для формирования актуальной и достоверной информации об объектах собственности расположенных на территории Региона, а также оперативного контроля поступления денежных средств по заключенным договорам купли-продажи и аренды.
Кварта «Бухгалтерия»	Бюджетный учет финансово-хозяйственной деятельности
ИС отдела КРР	Учет проверок, проведенных отделом контрольно-ревизионной работы
Сайт imchel.ru	Сайт призван помочь получить оперативную и всестороннюю информацию о реализуемой на Южном Урале политике в сфере имущественных и земельных отношений
Государственная автоматизированная информационная система «УПРАВЛЕНИЕ» (Федеральное казначейство)	Представляет собой единую государственную информационную систему, обеспечивающую сбор, учет, обработку и анализ данных, содержащихся в государственных и муниципальных информационных ресурсах, аналитических данных, данных официальной государственной статистики, а также иных сведений, необходимых для обеспечения поддержки принятия управленческих решений в сфере государственного управления.
ЕИС в сфере закупок (zakupki.gov.ru)	Обеспечение свободного и безвозмездного доступа к полной и достоверной информации о контрактной системе в сфере закупок и закупках товаров, работ, услуг, отдельными видами юридических лиц, а также для формирования, обработки и хранения такой информации.

Необходимо отметить, что в силу вступивших изменений в Федеральный Закон о приватизации государственного и муниципального имущества, органы исполнительной власти субъекта РФ вправе самостоятельно осуществлять продажу государственного имущества. Для реализации имущества Министерством выбрана универсальная торговая площадка «Сбербанк –АСТ».

В 2018 году учет имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области, осуществлялся в соответствии с Положением о порядке

учета имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области, и ведения реестра имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области, утвержденным постановлением Законодательного Собрания Челябинской области от 30 января 2014 года № 1875.

В настоящее время в регионе действует государственная «Управление государственным имуществом, земельными и природными ресурсами Челябинской области». Ответственным исполнителем программы выступает региональное Министерство имущества. Данная программа состоит из нескольких подпрограмм представим данные о них в виде таблицы (таблица 6).

Таблица 6 – Данные о подпрограммах государственной программы

Наименование подпрограмм	Источник финансирования	Объем финансирования, тыс. рублей			
		2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
«Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах населенных пунктов Челябинской области и о границах Челябинской области»	областной бюджет	11905,0	31225,69	68807,3	38172,5
«Совершенствование системы управления государственной собственностью и природными ресурсами Челябинской области»	областной бюджет	34182,92	443846,87	68805,0	44870,6
«Совершенствование системы управления государственными унитарными предприятиями и хозяйственными обществами с участием Челябинской области»	областной бюджет	77692,93	1966062,79	10276185,40	-

## Окончание таблицы 6

«Повышение эффективности деятельности Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области»	областной бюджет	136924,5	137209,0	145336,5	145336,5
Итого по государственной программе	областной бюджет	260705,41	2578344,35	10559134,20	228379,60

Основная цель данной программы заключается в совершенствовании механизмов управления и приватизации имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области. Условием эффективного достижения указанной цели является решение следующих задач:

- обеспечение внесения в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов Челябинской области, границах территориальных зон Челябинской области, границах Челябинской области и о границах объектов недвижимости;
- создание условий для повышения эффективности управления и распоряжения имуществом и земельными участками, находящимися в государственной собственности Челябинской области, природными ресурсами на территории Челябинской области, в том числе оптимизация состава и структуры имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области;
- обеспечение эффективного управления деятельностью областных государственных предприятий и хозяйственных обществ с участием Челябинской области;
- обеспечение эффективного исполнения мероприятий в сфере имущественных и земельных отношений, природопользования Челябинской области.

Важно отметить, что программа реализуется в один этап. Оценка эффективности реализации программы представлена в таблице 7.

Таблица 7 – Оценка эффективности использования бюджетных средств для реализации программы

Наименование программы	Степень реализации мероприятия	Достижение индикативного показателя	Эфф-ть использования средств	Коэффициент значимости	Эфф-ть реализации
«Внесение в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов Челябинской области и о границах Челябинской области»	0,746	0,941	1,883	0,005	0,009
«Совершенствование системы управления государственной собственностью и природными ресурсами Челябинской области»	0,981	0,996	0,990	0,172	0,164
«Совершенствование системы управления государственными унитарными предприятиями и хозяйственными обществами с участием Челябинской области»	1	0,684	1,002	0,770	0,528
«Повышение эффективности деятельности Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области»	1	1	1,013	0,053	0,054
Итого					0,755

С учетом того, что программа имеет свою специфику в расчете эффективности используются только показатели подпрограмм и мероприятия, связанные с их финансированием. Произведенная оценка показала удовлетворительный результат реализации программы.

По оценке Министерства экономического развития Челябинской области доля выполненных мероприятий от общего количества мероприятий программы составила 93,8 процента и признана «удовлетворительной» с 30 из 31 программы в рейтинге.

В Челябинской области функции по управлению имуществом, находящимся в государственной собственности региона возложены на Министерство имущества Челябинской области. Министерство осуществляет функции по управлению и распоряжению государственным имуществом, а также по контролю за сохранностью и целевым использованием областного имущества. В региона с 2017 года действует государственная программа по управлению государственным имуществом, природными и земельными ресурсами Челябинской области. Согласно отчету Минэкономразвития региона данная программа оценивается как удовлетворительная.

## 2.2 Оценка эффективности управления имущественным комплексом Челябинской области

В целях проведения оценки эффективности управления имущественным комплексом региона обратимся к данным и отчетам Минимущества, находящихся в открытом доступе на официальном сайте ведомства.

Для начала необходимо рассмотреть немаловажную часть имущества принадлежащего области, как ОГУПы. Они создаются для осуществления отдельных дотируемых видов деятельности и ведение отдельных производств, работающих с убытком, осуществление деятельности по решению целого ряда социальных задач, в том числе реализации отдельных товаров, работ и услуг по

минимальным ценам, а также в связи с необходимостью использования имущества, приватизация которого запрещена.

Количество предприятий осуществляющих свою деятельность в Челябинской области представлены на рисунке (рисунок 7).

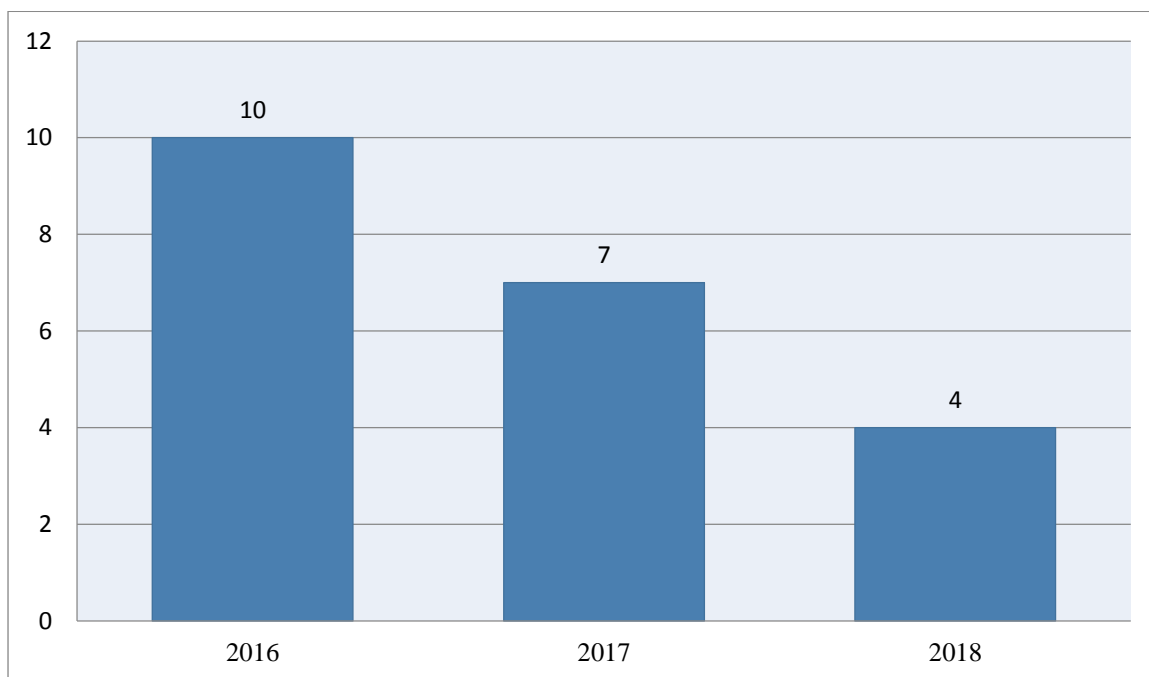


Рисунок 7 – Количество ОГУП

Исходя из данных представленных в диаграмме видно, что имеется тенденция сокращения количества предприятий за 3 года почти на 60 %. Масштабная компания по сокращению численности унитарных предприятий действует по всей Российской Федерации. Это связано с поправками, внесенными в Федеральные законы «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» и «О защите конкуренции», которыми предусматривается установление запрета создания унитарных предприятий либо изменения их видов деятельности. неэффективностью их деятельности. Однако, ГУПы могут быть созданы или сохранены по мотивированному обоснованию главы региона. В целом унитарные предприятия неэффективны из-за особенностей их организационно-правовой формы. Одним из способов повышения эффективности, прозрачности и подконтрольности деятельности таких предприятий является акционирование. В

Челябинской области этот процесс коснулся 4 предприятий (реорганизованы в форме преобразования в хозяйственное общество – ГУП ЧО «Протокол», ГП ЧО «Областное телевидение», ГУП ЧО Пансионат с лечением «Карагайский бор», Сосновское ОГУП по ремонту и содержанию автомобильных дорог ЧО).

Далее рассмотрению подлежит финансовый аспект деятельности областных предприятий. Данный представлены на рисунке (рисунок 8).

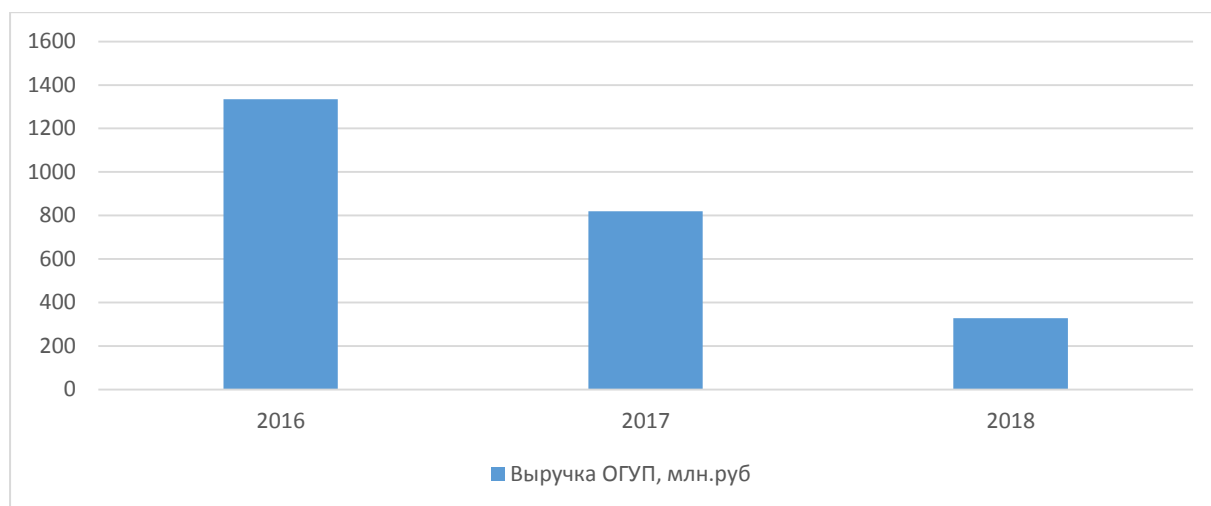


Рисунок 8 – Выручка ОГУП от реализации товаров, выполнения работ, оказания услуг в млн.рублей (без учета налогов, сборов и иных обязательных платежей)

Исходя из данных диаграммы можно заметить, что за 3 года произошло существенное снижение выручки ОГУП почти на 70 %, что вполне объяснимо с учетом сокращения числа предприятий. Для более точного понимания эффективности работы с ОГУП рассмотрим суммарную чистую прибыль полученную предприятиями, а также прибыль перечисленную в бюджет в динамике (таблица 8).

Таблица 8 – Финансовые показатели деятельности унитарных предприятий

Показатель	2016	2017	2018
Количество ОГУП	10	7	4
Сумма прибыли, полученной ОГУП (млн.руб)	49,05	37,4	20,4
Перечисленная прибыль в бюджет ЧО (млн.руб)	24,89	25,21	7,80

Поскольку именно одним из важных показателей эффективности управления имуществом является наполнение областного бюджета представим темп роста прибыли перечисляемой предприятиями в бюджет.

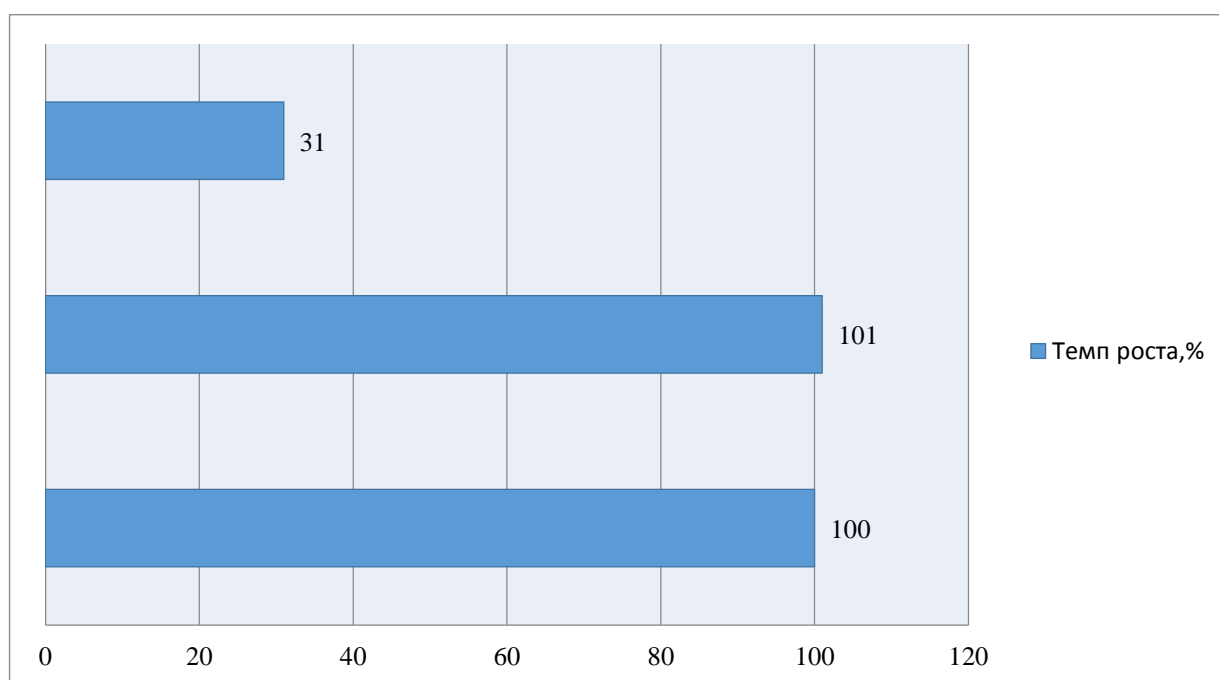


Рисунок 9 – Темп роста перечислений в областной бюджет ОГУПами 2016-2018гг, %

Минимущества разработало основные направления развития ОГУП, в соответствии с которыми ОГУП разделены на группы по следующим основаниям:



- сохранение ОГУП в государственной собственности Челябинской области целесообразно;

- сохранение ОГУП в государственной собственности Челябинской области нецелесообразно.

В связи с неэффективной деятельностью предприятий разработана и утверждена Губернатором Челябинской области «дорожная карта» оптимизации государственных унитарных предприятий дорожного хозяйства Челябинской области, предусматривающая приватизацию 9 ОГУП, сохранение в государственной собственности Челябинской области которых признано нецелесообразным. Во исполнение утвержденной «дорожной карты» оптимизации ОГУП дорожного хозяйства Челябинской области:

- в 2016 году приняты решения об условиях приватизации 7 ОГУП, завершена приватизация 4 ОГУП;

- в 2017 году приняты решения о приватизации 4 ОГУП, завершена приватизация 4 ОГУП.

- в 2018 году приняты решения об условиях реорганизации 1 ОГУП; завершена приватизация 1 ОГУП.

Еще одним показателем эффективности управления имуществом региона является управление акциями (долями в уставных капиталах) хозяйственных обществ, находящихся в государственной собственности региона, а именно поступления дивидендо в областной бюджет от осуществления деятельности хозяйственными обществами.

В 6 хозяйственных обществах (АО «Газпром газораспределение Челябинск», АО «Областной Аптечный склад», АО «Челябоблкоммунэнерго», АО «Челябинское полиграфическое объединение «Книга», ПАО «Челябинвестбанк», ООО «РЕМЭКС») в 2018 году принято решение о выплате дивидендов по итогам 2017 года. Общая сумма дивидендов, поступивших в областной бюджет, в динамике представлена на рисунке (рисунок 10).

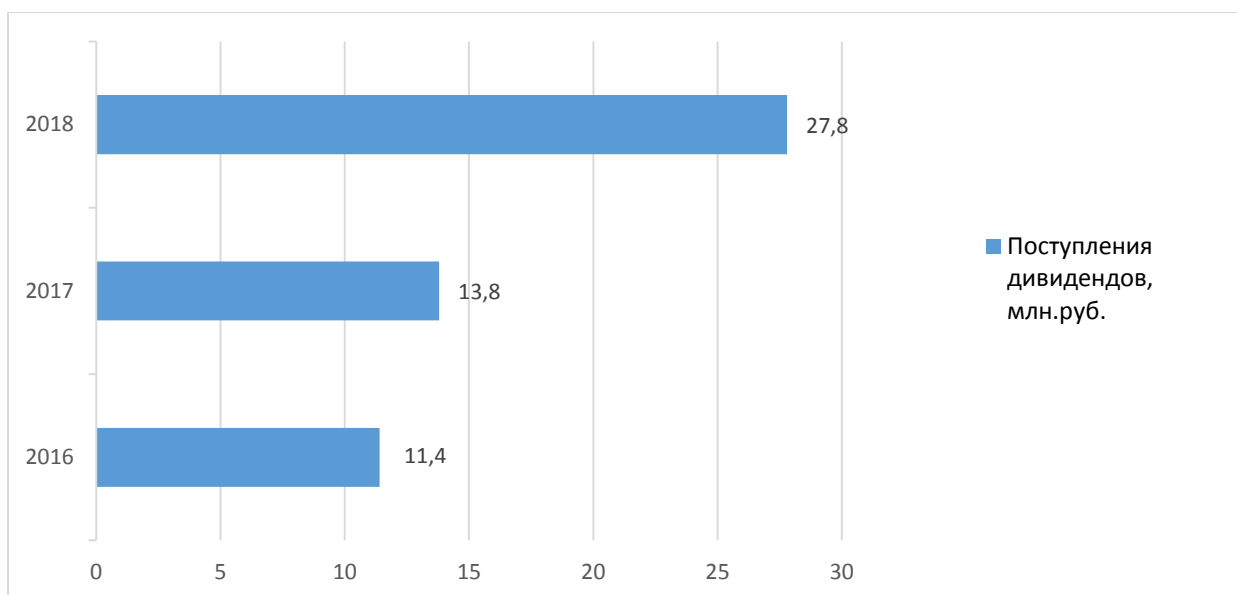


Рисунок 10 – Динамика выплаты дивидендов в бюджет области, млн.рублей

Темпы роста дивидендов перечисленных в областной бюджет представлены в виде диаграммы (рисунок 11).

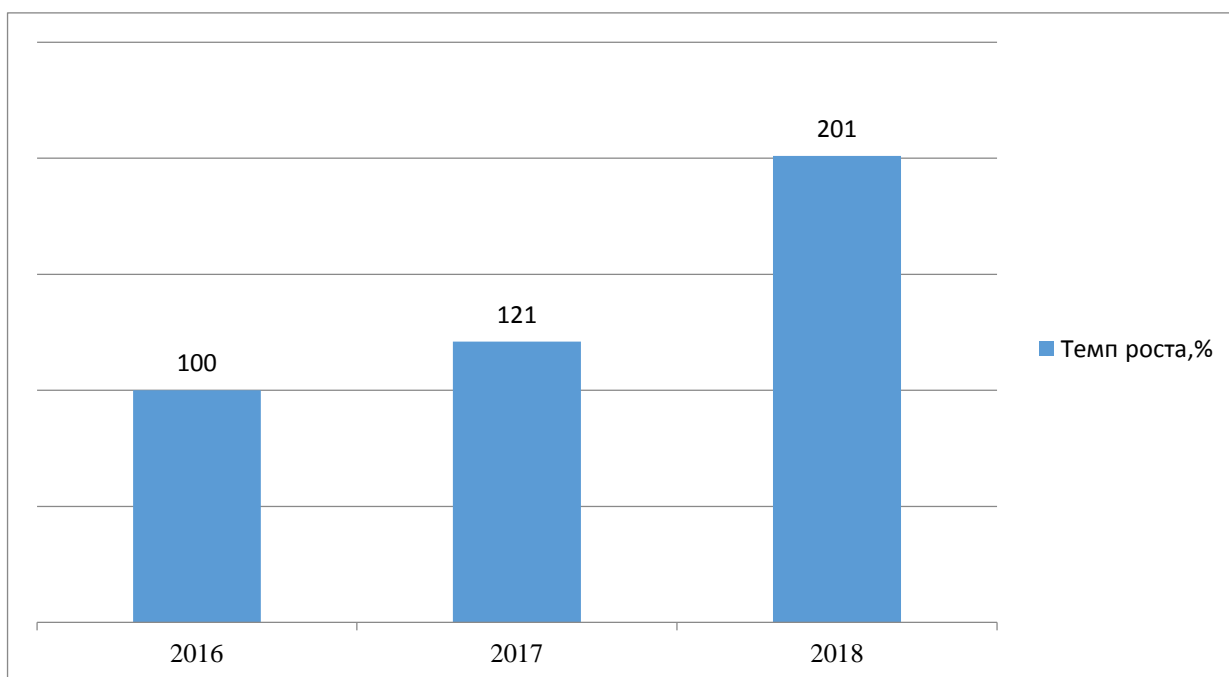


Рисунок 11 – Темпы роста дивидендов перечисленных в бюджет Челябинской области, %

Исходя из данных диаграммы можно сделать вывод о том, что динамика поступлений в бюджет положительная и за 3 года темп роста составил более 100%. Однако поступления обеспечивают ежегодно определенные хозяйственные общества. В отношении неэффективно работающих обществ в настоящее время принимаются решения относительно их присоединения, ликвидации или приватизации.

Далее рассмотрим количество объектов предоставленных в аренду в соотношении к общему числу объектов находящихся в государственной казне Челябинской области (рисунок 12).

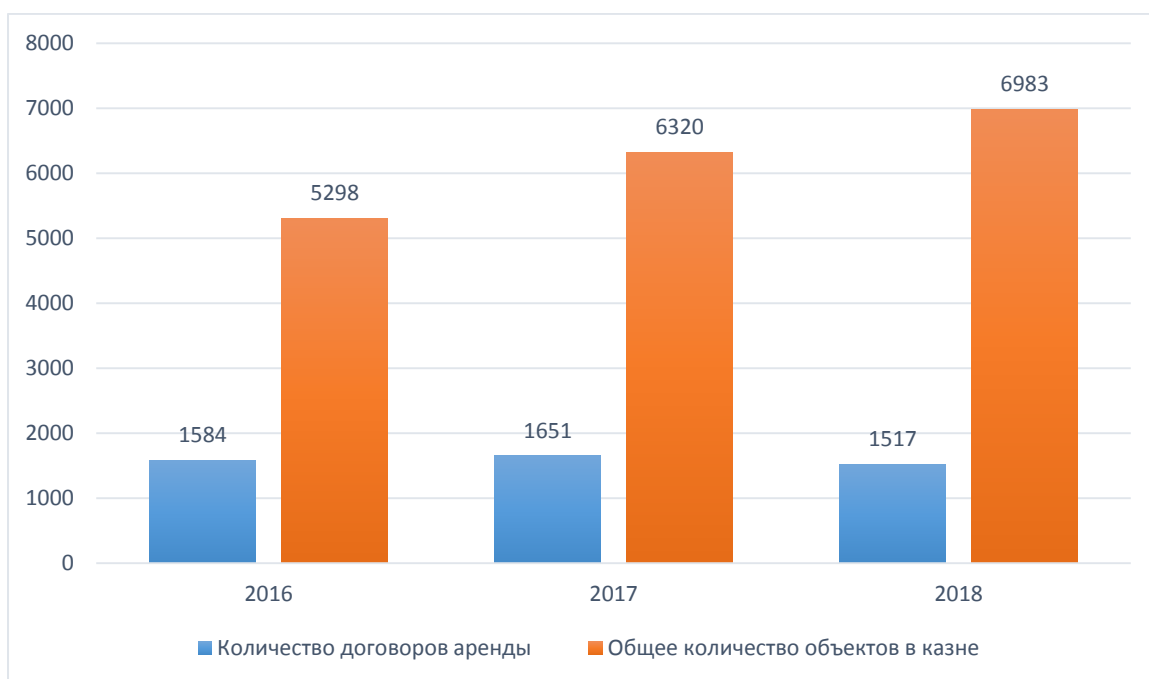


Рисунок 12 – Количество объектов предоставляемых в аренду

Исходя из данных диаграммы можно сделать вывод, что за три года количество объектов в казне увеличивается, при этом количество договоров аренды имеет отрицательную динамику.

Далее рассмотрим задолженность по арендной плате за пользование государственным имуществом (рисунок 13).

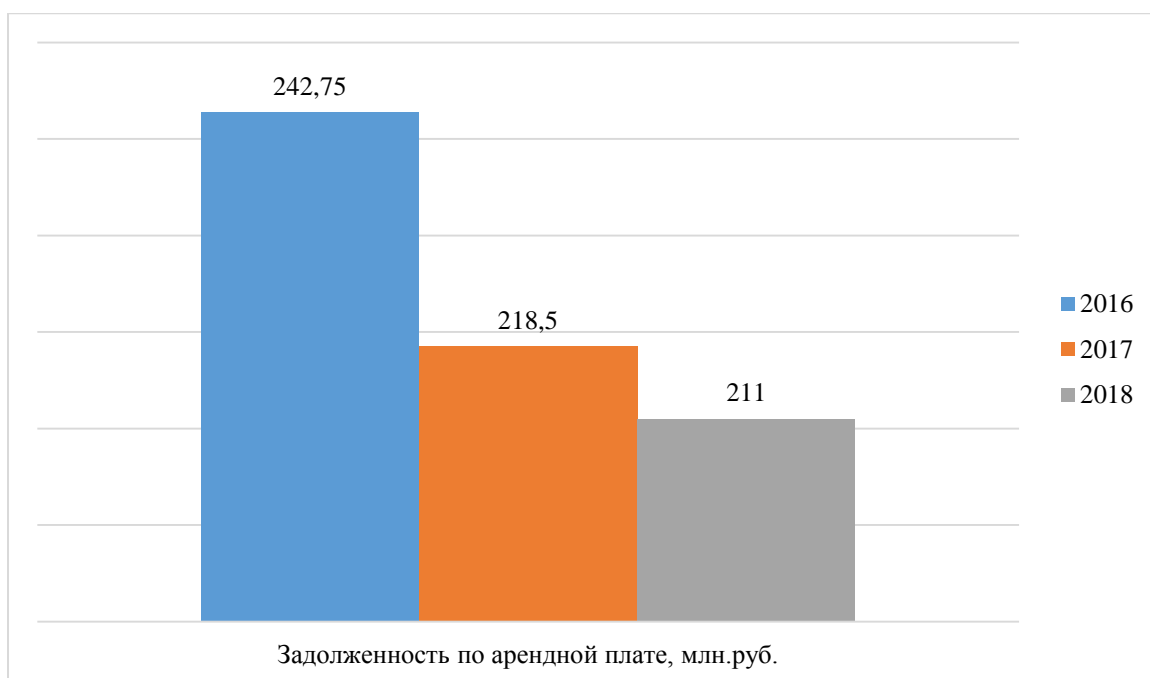


Рисунок 13 – Динамика задолженности по арендной плате, млн.рублей

Исходя из данных диаграммы можно сказать следующее. В 2018 году произошло снижение данного показателя в сравнении с 2016 и 2017 годом, что может свидетельствовать о том, что министерством активно проводится претензионно-исковая работа, включая направление исполнительных листов в службу судебных приставов, а также контроль за поступлениями арендной платы в областной бюджет в рамках специально созданных комиссий с участием представителей отраслевых органов, правообладателей имущества и арендаторов.

Для более точного анализа необходимо рассмотреть соотношение расходов на содержание имущества к доходам, которые это имущество приносит (рисунок 14).

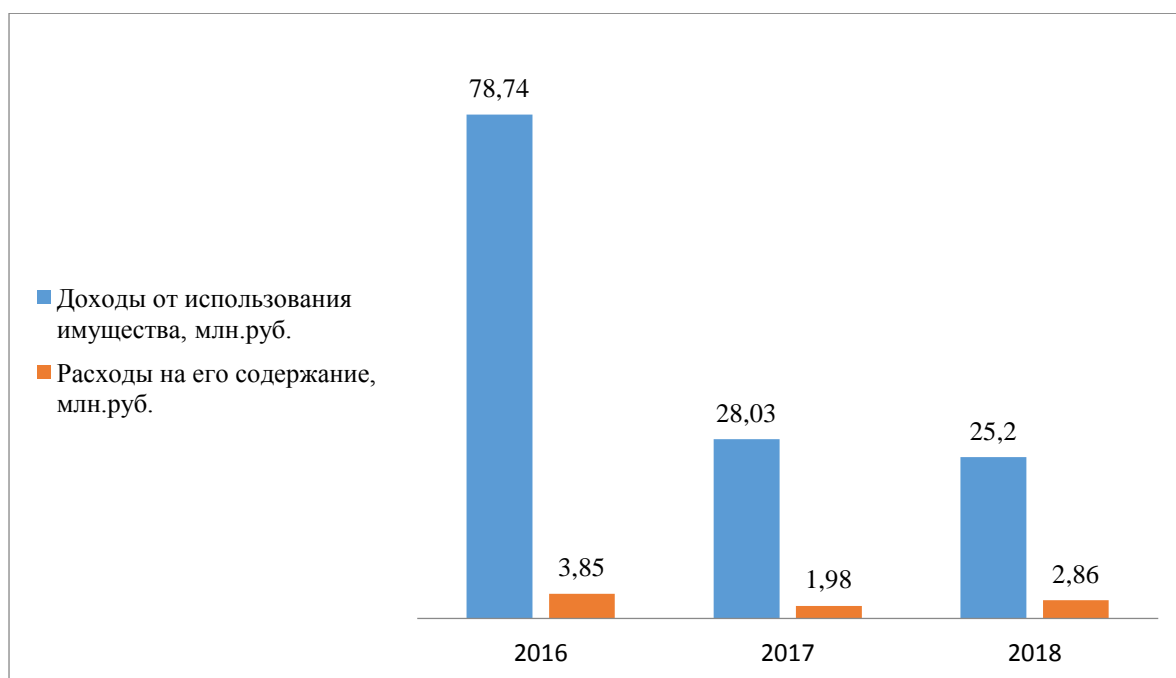


Рисунок 14 – Динамика доходов и расходов от имущества, находящегося в казне региона, млн.рублей

Исходя из данных диаграммы можно сделать вывод, что доходы от имущества, находящегося в казне области существенно превышают расходы в каждом из рассмотренных периодов. Однако можно заметить, что в 2016 году доходы были существенно выше, чем в 2017 и 2018 годах, что можно обосновать снижением количества объектов в казне в связи с их внесением в уставной капитал предприятий, сдачу в аренду и продажей в рамках программы приватизации.

Приватизация имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области, осуществлялась в соответствии с законодательством Российской Федерации и Челябинской области. Для начала рассмотрим динамику приватизации арендуемого имущества, которая осуществляется в рамках реализации Федерального закона «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Данные представим в таблице 10.

Таблица 10 – Сведения о доходах, полученных в рамках приватизации арендуемого имущества

Вид дохода	2016г.	201 г.	2018г.	Темпы роста фактического показателя,%	
				2016 г./ 2017 г.	2017 г./2018г.
Выкуп арендуемого имущества	16,63	17,10	15,15	102	88

На рисунке 15 изображен темп роста дохода от выкупа арендуемого имущества за 2016 – 2018 гг.

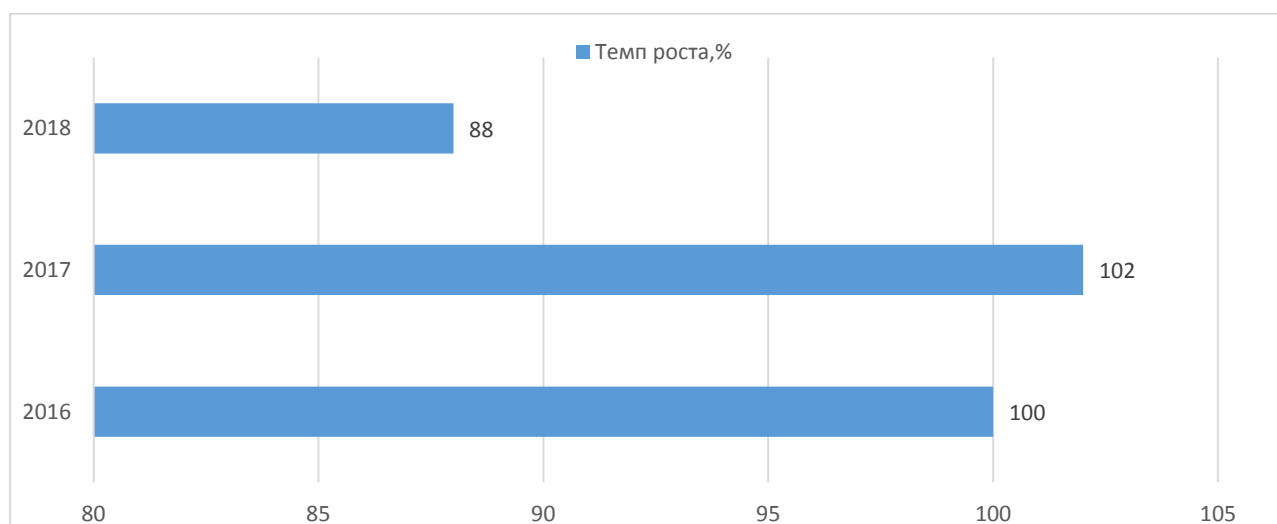


Рисунок 15 – Темпы роста дохода от выкупа арендуемого имущества,%

Из анализа видно что в 2018 году по сравнению с 2015 доход от выкупа арендуемого имущества снизился на 14 %. Снижение данного показателя можно обосновать большим количеством отказов предпринимателям для предоставления преимущественного права выкупа арендуемого ими имущества, так как для получения данного преимущества необходимо добросовестно выполнять условия договора аренды. Большинство арендаторов имеют задолженность по заключенным договорам.

В соответствии с прогнозным планом (программой) приватизации имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области, на 2018 - 2020 годы, утвержденным постановлением Правительства Челябинской области от 16 августа 2017 года № 425-П (по состоянию на конец 2018 года), приватизации подлежали 54 лота с объектами недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области, акции (доли в уставных капиталах) 6 хозяйственных обществ, находящиеся в государственной собственности Челябинской области, 1 ОГУП (путем преобразования в хозяйственные общества, 100 процентов акций (доли в уставном капитале) которого будут находиться в государственной собственности Челябинской области). Рассмотрим динамику поступлений от приватизации имущества, находящегося в государственной собственности региона. Данные представим в таблице 11.

Таблица 11 – Сведения о доходах, полученных в рамках приватизации государственного имущества

Показатель	2016г.	2017г.	2018г.	Темпы роста фактического показателя,%	
				2016г./2017г.	2017г./2018г.
Доход от приватизации государственного имущества, млн. рублей	75,5	58,89	839,96	78	1452

На рисунке 16 темп роста дохода от приватизации государственного имущества за 2016 – 2018 гг. в %.

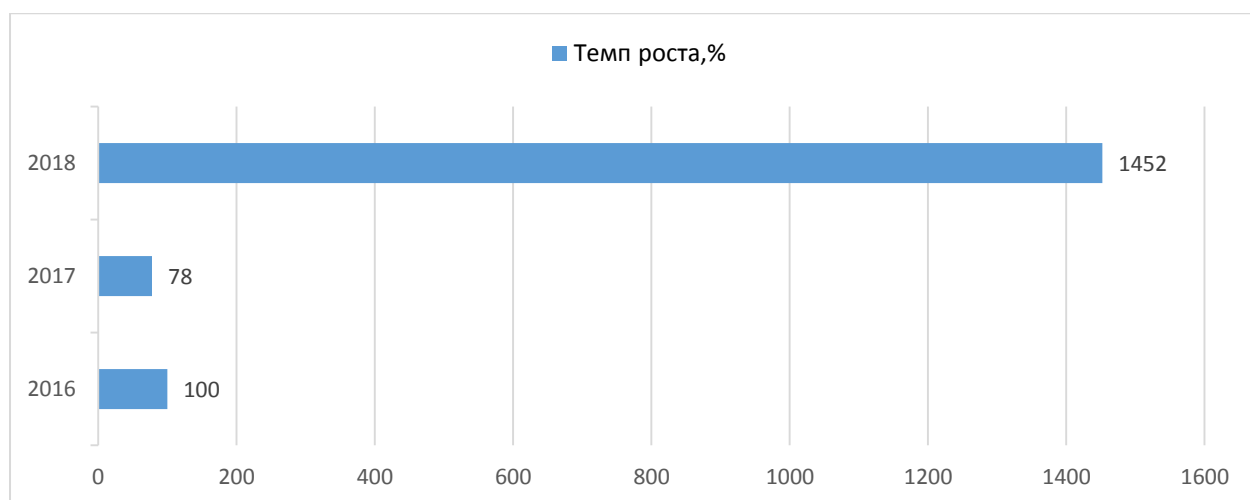


Рисунок 16 – Темпы роста доходов от реализации программы приватизации, %

Исходя из данных диаграммы можно заметить, что в рамках программы приватизации поступления в 2018 году превышают поступления за предыдущие годы почти в 1000 раз. Именно из за такого превышения целесообразно рассмотреть именно 2018 год, в том числе количество лотов, включенных в программу приватизации, а также тех, что были приватизированы.

В соответствии с прогнозным планом (программой) приватизации имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области, на 2018 - 2020 годы, утвержденным постановлением Правительства Челябинской области от 16 августа 2017 года № 425-П (по состоянию на 29 ноября 2018 года), приватизации подлежали:

- 54 лота с объектами недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области;
- акции (доли в уставных капиталах) 6 хозяйственных обществ, находящиеся в государственной собственности Челябинской области;
- 1 ОГУП (путем преобразования в хозяйственные общества, 100 процентов акций (доли в уставном капитале) которого будут находиться в государственной собственности Челябинской области).

В 2018 году приватизировано:



1) 13 объектов недвижимого имущества (10 лотов), находящегося в государственной собственности Челябинской области, на общую сумму 18,7 млн. рублей, включая налог на добавленную стоимость на сумму 1,55 млн. рублей:

2) акции (доли в уставных капиталах) 4 хозяйственных обществ (ООО «Чебаркульское ПРСД», ОАО «ЧПО «Книга», ООО «РЕМЭКС», ООО «Карталинское ПРСД» на общую сумму 822,75 млн. рублей, то есть большая часть доходов от приватизации составила продажа именно данных лотов.

В государственном специализированном бюджетном учреждении «Челябинский областной фонд имущества» не состоялась продажа 31 лотов с объектами недвижимого имущества.

В 2018 году по итогам исполнения прогнозного плана (программы) приватизации в областной бюджет поступило 839,96 млн рублей, в том числе 17,21 млн рублей – от реализации объектов недвижимого имущества, находившегося в государственной собственности Челябинской области, в том числе 7,30 млн рублей от продажи земельных участков, расположенных под приватизируемыми объектами недвижимого имущества.

Отметим следующие факторы, которые повлияли на выполнение Прогнозного плана приватизации:

- утвержденная Программа приватизации более чем на 50% состоит из отдельно стоящих зданий и сооружений, под которыми требуется формирование земельных участков;

- В 2018 году Министерство заключило государственные контракты на формирование и постановку на кадастровый учет 122 земельных участков. Предполагаемый срок исполнения данных работ и реализации зданий и сооружений на указанных участках – 2019 год.

Анализируя представленные отчеты за 2016-2018 гг. можно сделать следующие выводы.

1. Произошло уменьшение количества унитарных предприятий, деятельность которых по результатам оценки признана эффективной, а также перечисленная

прибыль в бюджет. По итогам оценки предприятия признанные неэффективными подлежат реорганизации в хозяйственные общества и/или бюджетные учреждения или ликвидированы.

2. Хозяйственные общества почти в 2 раза за 3 года увеличили выплаченные дивиденды в областной бюджет, остальные предприятия по итогам балансовых комиссий подлежат приватизации, реорганизации или ликвидации.

3. Увеличение доходов от использования областного имущества.

Произведем расчет показателей оценки эффективности управления государственным имуществом, представленных в 1 главе, по данным 2016 - 2018 года:

1) Доля государственных унитарных предприятий, имеющих положительный финансовый результат деятельности, в общем количестве государственных унитарных предприятий (Р<sub>пр</sub>). Для расчета данного показателя необходимо количество государственных унитарных предприятий, имеющих положительный финансовый результат деятельности разделить на общее количество государственных унитарных предприятий. В 2018 году данный показатель  $R_{пр} = \frac{P_{приб}}{P_{общ}} = \frac{4}{10} = 0,4$  (2017 = 0,5, 2016=0,5). Нормативное значение показателя в 2018 году ниже, чем за 2017 и 2016 годы.

2) Дивиденды, подлежащие перечислению в областной бюджет. По данному показателю заметна положительная динамика. Хозяйственные общества за 3 года увеличили количество выплаченных дивидендов в областной бюджет, что может свидетельствовать о том, что деятельность хозяйственных обществ эффективна. Данный показатель соответствует нормативному значению.

3) Удельный вес количества объектов недвижимого имущества, предоставленных в аренду, в общем количестве объектов недвижимого имущества, находящегося в государственной казне. В 2018 году в казне области насчитывается 6983 объектов недвижимого имущества и действует 1517 договоров аренды. Удельный вес объектов предоставленных в аренду в общем

числе объектов в 2018 году составлял 21% (2017 – 27%, 2016 – 29%). Значение показателя намного ниже нормативного значения.

4) Динамика задолженности по арендной плате за использование имущества, находящегося в собственности региона. Общая задолженность по арендной плате в 2018 году составляет 211, 10 млн.рублей, в 2017 – 218,5, в 2016 – 242, 75. Прослеживается тенденция к снижению задолженности, а значит показатель соответствует нормативному значению.

5) Соотношение доходов от использования казенного имущества и суммы расходов на содержание казенного имущества. Доход от казенного имущества в 2018 году составлял 25,2 млн.рублей, в 2017 – 28,03 млн.рублей, в 2016 – 78,74. Расходы составляли 2,86 млн.рублей, 1, 98 и 3,85 млн. рублей соответственно.

Следовательно доходы от использования казенного имущества превышают доходы на его содержание более чем в 2 раза. Значение показателя соответствует нормативному значению.

6) Учет государственного имущества в реестре государственного имущества. Учет имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области, осуществляется в соответствии с Положением о порядке учета имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области, и ведения реестра имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области, утвержденным постановлением Законодательного Собрания Челябинской области от 30 января 2014 года № 1875. Данный показатель не имеет относительного значения и методики расчета, однако именно данные из реестра имущества служат основой для предоставления ежегодных отчетов о состоянии управления государственной собственностью в регионе.

7) Динамика доходов от приватизации арендуемого областного имущества. Исходя из данным представленных выше, данный показатель имеет тенденцию к снижению и за рассматриваемый период снизился на 12 %. Исходя из этого показатель не соответствует нормативному значению.

8) Исполнение плана приватизации государственного имущества. В 2018 году данный показатель

$$\text{Пприв} = \frac{\text{Сфакт}}{\text{Сплан}} = \frac{839,96}{232,75} = 360 \% (2017 - 168\%, 2016 - 125\%), \quad (3)$$

где Сфакт – фактические поступления в областной бюджет от приватизации государственного имущества в отчетном периоде;

Сплан – плановые назначения по доходам областного бюджета от приватизации государственного имущества в отчетном периоде.

По данным показателям можно сделать вывод, что в 2018 году незначительно уменьшение по показателю «Доля государственных унитарных предприятий, имеющих положительный финансовый результат деятельности, в общем количестве государственных унитарных предприятий». Уменьшение показателя обусловлено реорганизацией унитарных предприятий в хозяйственные общества и/или бюджетные учреждения, а так же ликвидацией нерентабельных унитарных предприятий.

В 2018 году, как и в 2017 и 2016 показатель «Удельный вес количества объектов недвижимого имущества, предоставленных в аренду, в общем количестве объектов недвижимого имущества, находящегося в государственной казне» намного ниже нормативного показателя. Так же необходимо заметить, остальные показатели соответствуют норме.

Произведем расчет экономической эффективности использования государственной собственности за период 2016-2018 гг:

$$\text{Ээк}(2016) = \frac{\text{Дисп-Пр}}{3} = \frac{118,6-24,89}{7,56} = \frac{998,36}{19,56} = 12,4 \quad (4)$$

$$\text{Ээк}(2017) = \frac{\text{Дисп-Пр}}{3} = \frac{97,79-39,03}{6,96} = \frac{998,36}{19,56} = 8,7 \quad (5)$$

$$\text{Ээк}(2018) = \frac{\text{Дисп-Пр}}{3} = \frac{883,62-35,28}{6,12} = \frac{848,34}{6,12} = 138,6 \quad (6)$$

Если показатель  $\text{Ээк} < 1$ , то использование государственной собственности неэффективно, если  $\text{Ээк} > 1$  – эффективно.

Данные за 2016 – 2018 гг. по расчету экономической эффективности представлены в таблице 12.

Таблица 12 – Показатели экономической эффективности управления имуществом за 2016 – 2018 гг.

Показатель	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Показатель экономической эффективности использования государственной собственности	12,4	8,7	138,6

Исходя из полученных данных экономическая эффективность управления государственной собственностью имеет тенденцию к повышению значения. Рост показателя в 2018 году по большей части связан с исполнением прогнозного плана программы приватизации. Темп роста данного показателя составил более 1400%, а поступления в областной бюджет составили более 850 миллионов рублей.

В Челябинской области как и по всей стране имеется тенденция к сокращению числа государственных унитарных предприятий в связи с их экономической неэффективностью. Также отрицательная динамика прослеживается у показателей связанных с арендой имущества. Касаясь показателей по выплате дивидендов в областной бюджет, соотношению доходов к расходам и исполнению прогнозного плана приватизации динамика за рассматриваемый период положительная. Проведя расчет экономической эффективности использования государственного имущества было выявлено, что в каждый из рассматриваемых периодов управление государственной собственностью эффективно, с значительным превышением установленного значения.

## 3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ТЕХНОЛОГИИ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

### 3.1 Рекомендации по повышению эффективности управления имуществом комплексом Челябинской области

С целью идентификации проблем в управлении имуществом комплексом в Челябинской области, а также формулирования возможностей и угроз проведен SWOT-анализ. Под SWOT-анализом (СВОТ-анализом) понимаются исследования, направленные на определение и оценку сильных и слабых сторон. Силы определяются как реальные существующие ресурсы объекта государственной собственности, её потенциал, занимаемый объем и место на рынке услуг и т.п. Слабости определяются как объективная оценка, сдерживающие факторы, потенциальное отставание от требований времени, конкурентов или опыта других субъектов Российской Федерации. Возможности определяются как дающее объекту государственной собственности шанс сделать что-то новое, например выпустить новый продукт, внедрить новую услугу, завоевать новых потребителей, внедрить новую технологию, перестроить систему оказания услуг и т.п. Угроза - это то, что может нанести ущерб объекту государственной собственности, лишить ее существующих преимуществ: изменение системы финансирования, снижение качества услуг, появление новых конкурентов, снижение потребительского спроса и т.п. В таблице 13 отражены проблемы и перспективы, выявленные в ходе анализа и оценки эффективности деятельности министерства.

Таблица 13 – SWOT – анализ деятельности Министерства имущества Челябинской области в части управления имущественным комплексом

Внутренняя среда	
Сильные стороны	Слабые стороны
<p>1. Положительная динамика исполнения плановых показателей поступлений в бюджет региона приватизации государственного имущества;</p> <p>2. Развитие инфраструктуры городов и поселений региона. Проведение инвентаризации с целью обеспечения надлежащего обслуживания и содержания государственного имущества;</p> <p>3. Организация учета и ведение реестра государственного имущества, составляющего областную казну;</p> <p>4. Претензионная работа с арендаторами.</p>	<p>1. Снижение дохода от приватизации 2019-2021 гг.;</p> <p>2. Неэффективное использование отдельных объектов государственной собственности;</p> <p>3. Увеличение расходов на содержание государственного имущества;</p> <p>5. Длительные сроки бюрократических операций, которые сопровождают процесс продажи государственного имущества.</p>
Внешняя среда	
Возможности	Угрозы
<p>1. Эффективное использование государственной собственности;</p> <p>2. Реализация государственной политики в области приватизации и организация учета государственного имущества, составляющего казну области;</p> <p>3. Приобретение в государственную собственность недвижимого и иного имущества для нужд региона;</p> <p>4. Развитие нормативно-правовой базы в области имущественных отношений;</p> <p>5. Повышение бюджетной эффективности объектов разных форм собственности, расположенных в регионе</p>	<p>1. Недостаточное финансирование на осуществление мероприятий, направленных на устранение недостатков в управлении;</p> <p>2. Износ имущества и, как следствие, снижение ликвидности объектов недвижимости;</p> <p>3. Уменьшение доходов от продажи государственной доли.</p>

В современных условиях для обеспечения эффективного управления объектами собственности на уровне региона необходимо акцентировать внимание на следующих направлениях:

- 1) Развитие нормативно-правовой базы в области имущественных отношений.
- 2) Обеспечение соответствия разрабатываемых нормативных правовых документов федеральному законодательству.

3) Повышение бюджетной эффективности объектов разных форм собственности, расположенных в регионе.

4) Активизация полезного, результативного использования объектов государственной собственности посредством их вовлечения в хозяйственный оборот и увеличения полезной отдачи.

5) Сформировать систему регулярного контроля за использованием по назначению и за сохранностью имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области и переданного в хозяйственное ведение, оперативное управление, аренду, безвозмездное пользование, доверительное управление, залог, на хранение.

6) С учетом результатов инвентаризации с целью эффективного управления имуществом, находящимся в государственной казне Челябинской области, подготовить предложения в отношении каждой из категорий имущества о возможных способах его эффективного использования и распоряжения им и разработать план соответствующих мероприятий.

Для того чтобы достичь эффективного управления государственным имуществом необходимо использовать эффективную систему учета имущества. В министерстве данная функция осуществляется управлением имущественных отношений, а конкретно отделом ведения реестров, который в свою очередь осуществляет ведение реестра государственного движимого и недвижимого имущества.

Реестр государственного имущества (далее - Реестр) – банк данных об объектах недвижимого и движимого имущества государственной формы собственности. Учет имущества осуществляется с помощью программного комплекса «БАРС имущество».

В конце сентября на заседании Законодательного Собрания Челябинской области были утверждены изменения в региональный закон о порядке управления госсобственностью. Изменения вносились в части сокращения сроков по передаче движимого имущества в 10 раз. Сокращение сроков стало



возможным благодаря передаче отдельных полномочий Правительства Челябинской области по распоряжению движимым имуществом министерству имущества. Ранее процедура внесения сведений об имуществе в реестр и официальная передача его из казны госучреждениям могла занимать до года. Теперь срок проведения процедуры будет составлять 30 дней.

Далее рассмотри еще одну значимую проблему управления госсобственностью – планирование приватизации государственного имущества.

Ключевой фактор влияющий на планирование это несвоевременное формирование земельных участков под объектами приватизации и, соответственно, невозможности продать такие объекты. Помимо всего этого, неисполнение так же связано со значительно увеличившимися сроками проведения оценки и процедуры торгов. Если ранее оценка недвижимости проводилась путем запроса котировок и по времени занимала месяц, то в настоящее время оценка осуществляется путем проведения аукциона, на что требуется 2 - 3 месяца.

Согласно внесенным поправкам министерство наделено полномочиями по продаже государственного имущества, установлению порядка отбора юридических лиц для организации продажи приватизируемого имущества, а также по передаче функций продавца отобранным юридическим лицам. Внесение изменений продиктовано возникшей необходимостью привести региональное законодательство в соответствие с законом 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». На федеральном уровне действует перечень из 23 юридических лиц для организации от имени Российской Федерации продажи приватизируемого федерального имущества. Теперь этим перечнем организаций можно пользоваться и при продаже имущества субъектов Российской Федерации, а также муниципального имущества. Ранее функции по осуществлению продажи государственной собственности осуществлял «Челябинский областной фонд имущества».

С целью обеспечения эффективности управления собственностью в Челябинской области, предложены следующие мероприятия:

1) обеспечения полного и непрерывного пообъектного учета и движения имущества государственной казны;

2) формирование Реестра государственной казны в части движимого и недвижимого имущества, а также земельных участков, на которые получены свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок;

3) привлечение частных инвестиций в государственный сектор;

4) предоставление в аренду земельных участков, находящихся в государственной (до разграничения собственности на землю) собственности;

5) заключение договоров купли-продажи земельных участков в соответствии с утвержденным порядком.

В ходе проведения оценки эффективности управления государственной собственностью на территории Челябинской области был выявлен показатель «Удельный вес количества объектов недвижимого имущества, предоставленных в аренду, в общем количестве объектов недвижимого имущества, находящегося в государственной казне», который существенно ниже нормы и с каждым годом имеет тенденцию к снижению. Целесообразно вносить предложения по повышению данного показателя. Напомним, что Минимущества Челябинской области осуществляет организация и проведение конкурсов на передачу в аренду, безвозмездное пользование, доверительное управление, хранение областного государственного имущества, а также согласовывает сделки залога, аренды, продажи, мены, иных сделок с областным государственным недвижимым имуществом, закрепленным на праве хозяйственного ведения и оперативного управления, а также с недвижимым имуществом акционерных обществ в случаях, установленных законодательством. Необходимо отметить, что увеличение вышеуказанного показателя благотворно скажется на экономике региона. Нельзя забывать и про социальную сторону увеличения показателя.

Для того, чтобы увеличить долю имущества предоставленного в аренду в общей доле имущества, находящегося в реестре имущества предлагается проводить следующие мероприятия.

В рамках оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и в целях исполнения Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» размещать в средствах массовой информации и на официальных сайтах, информации о поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства размещать сведения о казенном имуществе свободном от прав третьих лиц. Для формирования данных перечней необходимо ежегодно проводить мероприятия контрольно-ревизионного характера с целью выявления неиспользуемого или неэффективно используемого имущества. Также необходимо усилить сотрудничество с муниципальными образованиями и формировать не только региональный перечень, но и муниципальные.

Также в целях информирования широкого круга лиц об аукционах на заключение договоров аренды, проводимых областными организациями, на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» необходимо размещать информацию и соответствующие извещения о предстоящих процедурах. В целях поддержки представителей малого бизнеса, заинтересованных в аренде имущества необходимо предусмотреть льготные условия аренды. Например для предпринимателя, заинтересованного в аренде имущества плата за него в первый год аренды составляет 40 процентов. Далее она постепенно увеличивается: во второй год - 60 процентов, в третий год - 80 процентов, в четвертый год аренды и далее - 100 процентов размера арендной платы.

Кроме того, существует возможность внедрения льготного механизма аренды социально и культурно-значимых областных объектов: медицинских центров, памятников культуры, гостиничных комплексов, которые по тем или иным

причинам превратились в своего рода пассив для области в связи с их неудовлетворительным состоянием.

Смысл программы в том, чтобы инвестор после выполнения обязательств по договору, обычно это реставрация (реконструкция) и приспособление объектов под социальные нужды, в качестве аренды платил за один квадратный метр символический рубль.

Данная мера позволит ремонтировать и реставрировать объекты культурного наследия, медицинские, образовательные и другие объекты, находящиеся в неудовлетворительном состоянии, то есть разрушенные больше чем наполовину и размещать в отреставрированных зданиях социально значимые учреждения.

Еще одним вариантом повышения эффективности управления государственной собственностью является реализация государственного - частного партнерства. Суть состоит в том, чтобы предоставлять имущество на более выгодных условиях. Подписывая контракт, стороны оговаривают свои обязанности и права, руководствуясь Гражданским кодексом. В качестве одного из преимуществ таких отношений выступает наличие нормативного обеспечения, сохранение контроля эксплуатации имущества собственником. Соответственно, государственное частное партнерство позволяет владельцу следить за надлежащим исполнением условий контракта. Регион при этом несет относительно низкие риски, не расходует бюджетные средства, если передаются в пользование существующие объекты.

Еще одним вариантом по повышению эффективности управления государственной собственностью Челябинской области может стать продажа объектов культурного наследия на конкурсе. Реализовать данное условие возможно благодаря его закреплению в статье 29 Федерального Закона 178-ФЗ. Согласно данной статье объекты культурного наследия, которые включены в единый реестр объектов культурного наследия и находящиеся в неудовлетворительном состоянии могут быть проданы на конкурсе с обязательным условием по соблюдению охранных обязательств и проведению

рают по сохранению таких объектов. При этом срок исполнения условий конкурса не может превышать более 7 лет. Данная мера позволит придать объектам самостоятельную инвестиционную ценность, а также благотворно скажется на облике города и позволит после восстановления здания разместить в нем организации социальной направленности.

В октябре 2019 года Министерство впервые в регионе осуществило продажу на конкурсе объекта культурного наследия с начальной ценой продажи объекта равной одному рублю. Таким объектом стало здание расположенное в центре Челябинска по адресу Цвиллинга,8. За объект предложили 2 млн.рублей. В настоящее время новый владелец здания подготовил проект по его реконструкции и готовится приступить к работам.

Исходя из выявленной проблемы связанной с предоставлением в аренду имущества было предложено несколько вариантов решения конкретной проблемы. Одним из вариантов является составление перечня имущества, свободного от прав третьих лиц в тесном сотрудничестве с муниципальными образованияами и предоставление льготы для потенциальных арендаторов желающих арендовать помещение. Главным предложением является реализации программы «рубль за метр» направленная на восстановление социально значимых объектов и помощь субъектам малого и среднего предпринимательства.

### 3.2 Апробация разработанной модели управления имущественным комплексом Челябинской области

Ранее автором были предложены рекомендации по повышению эффективности управления государственной собственностью. Рассмотрим возможность внедрения льготного механизма аренды «1 рубль за 1 метр».

Для реализации программы необходимо применять метод «реновации». Реновация – это процесс улучшения, реконструкция, модернизация, реставрация без разрушения целостности структуры, капитальный ремонт при котором

изменяется функциональное назначение объекта. Передача в аренду объектов реновации осуществляется по результатам торгов на основании договора аренды, заключаемых на срок до 25 лет. Арендатор осуществивший ремонт или реконструкцию объекта после проведения работ оплачивает арендную плату в размере 0,1 % от установленной на торгах, на период проведения ремонтных работ будет действовать арендная плата, сложившаяся по итогам аукциона.

Реализовать программу не просто в связи с отсутствием механизмов для ее реализации в региональном законодательстве. Для внедрения программы разработаем «дорожную карту» с подробным описанием необходимых мероприятий (таблица 14).

Таблица 14 – «Дорожная карта» по внедрению программы «1 рубль за квадратный метр»

№	Название мероприятия	Срок	Ответственный орган власти
1	Размещение перечня объектов недвижимого имущества, возможного для предоставления в аренду на льготных условиях, находящегося в областной собственности	28.06.2020	Министерство имущества Челябинской области, Министерство экономического развития Челябинской области
2	Получение заявок от потенциальных инвесторов о заинтересованности в реализации программы	17.07.2020	Министерство имущества Челябинской области, Министерство экономического развития Челябинской области
3	В случае получения заявок от потенциальных инвесторов в рамках той или иной сферы – формирования перечня сфер и потенциальных объемов к реализации	21.07.2020	Министерство имущества Челябинской области, Министерство экономического развития Челябинской области
4	Выезд на место потенциальными инвесторами для проведения технической экспертизы		Министерство имущества Челябинской области

Продолжение таблицы 14

Реализация программы через перечень «пилотных» объектов для предоставления потенциальным инвесторам			
1	Предварительное определение приоритетной сферы	28.06.2020	Министерство имущества Челябинской области, Министерство экономического развития Челябинской области, профильные органы исполнительной власти
2	Определения 3-5 объектов для предоставления в аренду по программе выбранной сферы	05.07.2020	Министерство имущества Челябинской области
3	Выезд на место потенциальными инвесторами для проведения технической экспертизы	08.07.2020-12.07.2020	Министерство имущества Челябинской области
4	Определение целесообразности изменения целевого назначения объектов выбранной сферы для последующей эксплуатации	26.07.2020	Министерство имущества Челябинской области, Министерство экономического развития Челябинской области, областные государственные учреждения
5	Формирование параметров инвестиционной программы(срок договора, объемы и механизмы	09.08.2020	Министерство имущества Челябинской области, Министерство экономического развития Челябинской области
6	Предварительный расчет капитальных вложений в реконструкцию объектов	02.09.2020	Потенциальные инвесторы
7	Предварительный расчет финансово- экономического обоснования применения меры поддержки	12.09.2020	Министерство финансов Челябинской области, Министерство экономического развития Челябинской области
8	Проведения мероприятий по совершенствованию законодательства (получение замечаний и предложений по программе)	20.09.2020	Министерство имущества Челябинской области, Законодательное Собрание области, Государственно-правовое управление Правительства региона, отделение предпринимательских ассоциаций и союзов
9	Формирования отдельного НПА о предоставлении льготы в выбранной сфере	27.09.2020	Министерство имущества Челябинской области, Министерство экономического развития Челябинской области
10	Принятие НПА по п.9	15.11.2020	Министерство имущества Челябинской области, Министерство экономического развития Челябинской области
11	Публикация предложений	01.12.2020	Министерство имущества Челябинской области

## Окончание таблицы 14

12	Отбор и просмотр объекта и документации инвесторами	14.01.2021	Министерство имущества Челябинской области, Министерство экономического развития Челябинской области
13	Инвестор переводит задаток, подает заявку и участвует в аукционе	Сроки определяются конкурсной документацией	Потенциальные инвесторы
14	Проведение торгов и подписание долгосрочного договора аренды	17.02.2020 (сроки ориентировочные)	Министерство имущества Челябинской области, потенциальные инвесторы
15	Выполнение работ по реконструкции объекта	2020-2023	Потенциальные инвесторы
16	Получение акта о приемке работ о приемке работ по реконструкции объекта	2023	Министерство имущества Челябинской области, Министерство экономического развития Челябинской области, Министерство строительства и инфраструктуры Челябинской области
17	Получение льготной ставки	2023	Министерство имущества Челябинской области, Министерство экономического развития Челябинской области, инвестор

Внедрение данной программы в регионе создаст благоприятные условия для субъектов малого и среднего предпринимательства, а также привлечет частные инвестиции в развитие социальных объектов.

В настоящее время поступило несколько обращений от субъектов малого предпринимательства заинтересованных в данной программе.

В настоящее время в оперативном управлении ГБУ г. Троицка находится здание по адресу г. Троицк, ул. Красноармейская, 3. Здание находится в состоянии консервации уже длительное время, ранее его выставляли на торги в целях его аренды (площадь – 1000,8 кв.м.) с назначением «организация гостиничного комплекса». Произведем расчет арендной платы за пользование имуществом согласно методике утвержденной Правительством Челябинской области.

$$AP = CB \times S \times K_v \times K_{tr} \times K_k \times K_{из} \times K_{сзх} \times K_{ик} \times K_{вд}, \quad (7)$$

где AP – годовая арендная плата (рублей/год):

CB – базовая величина для расчета арендной платы за 1 кв.м в год;

S – общая площадь арендуемого здания;



Квк – коэффициент вида использования имущества;

Ктр – коэффициент территориальной зоны;

Кк – коэффициент качества здания;

Киз – коэффициент износа;

Ксз – коэффициент социальной значимости;

Кик – коэффициент учитывающий историко-культурную ценность здания;

Квд – коэффициент вида целевого использования.

Расчет представим в таблице 15.

Таблица 15 – Расчет размера арендной платы за недвижимое имущество

S кв.м	Сб руб./кв.м	Кв	Ктр	Кк	Киз	Ксз	Кик	Квд	АП
1000,8	480,00	0,8	0,6	0,95	0,40	0,6	1,0	1,0	52573,22

Полученная путем расчета арендная плата для здания, находящегося в неудовлетворительном состоянии является завышенной и как следствие торги признаны несостоявшимися.

В случае принятия данной программы потенциальный инвестор возьмет на себя инвестиционные обязательства по ремонту и реконструкции здания и реализует проект по созданию гостиничного комплекса на территории здания.

Поскольку здание территориально расположено рядом с больничным комплексом, то открытие комплекса позволит размещать приезжающих и ожидающих очереди на лечение. Открытие гостиничного комплекса повысит культурный статус города и туристическую привлекательность, а также позволит создать новые рабочие места, что очень актуально для городов с небольшой численностью.

Внедрение и реализация предложенной программы «рубли за метр» возможна с использованием метода «реновации», то есть реконструкции, реставрации без разрушения целостности объекта при изменении его функционального назначения. Внедрение программы невозможно в связи с отсутствием

закрепленного механизма по ее реализации в законодательстве региона. Для внедрения программы разработана «дорожная карта» согласно которой программа реализуется к 2023 году.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Региональный имущественный комплекс – это сложный многокомпонентный объект управления. В качестве основных ресурсов, определяющих потенциал регионального развития, выделяют природные ресурсы, основные средства, земельные, трудовые, финансовые и информационные ресурсы. в целях обеспечения жизнедеятельности населения соответствующей территории. Особенности полномочий субъекта Российской Федерации в области управления и распоряжения имуществом обусловлены правовым статусом региона (хозяйственная деятельность региона ведется в интересах как получения дохода и решения социально-экономических проблем, так и регулирования общего хозяйственного оборота в регионе). Министерство имущества Челябинской области является органом исполнительной власти Челябинской области, осуществляющим в пределах установленной компетенции функции по выработке и проведению государственной политики в сфере управления имуществом, находящимся в государственной собственности Челябинской области на территории региона; координирующим в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и Челябинской области, деятельность в этих сферах иных исполнительных органов государственной власти Челябинской области. В результате анализа деятельности Минимущества в целом и целом можно отметить удовлетворительное исполнение Министерством своих функций. При этом существует ряд проблем, касающихся управления и координации деятельности областных государственных предприятий, взыскания арендной платы за пользование объектами, находящимися в государственной собственности и предоставление в аренду таких объектов.

Проведенное исследование выявило недостатки по управлению муниципальным комплексом в городе Челябинск.

1. Уменьшение количества эффективно работающих областных унитарных предприятий.

2. Отрицательная динамика поступлений от аренды имущества, находящегося в государственной собственности и уменьшение количества объектов предоставленных в аренду.

3. Длительные сроки бюрократических операций, которые сопровождают процесс продажи государственного имущества. На основании выявленных недостатков в работе по управлению региональным комплексом в Челябинской области предложена программа по внедрению льготных условий для субъектов малого и среднего предпринимательства и разработана «дорожная карта» по внедрению и реализации данной программы. Предполагается, что предложенная программа будет стимулировать инвестиционную деятельность, результатом которой станет вновь созданное недвижимое имущество, нацеленное на развитие социальной сферы, а также комплексное освоение территорий.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. (с поправками от 30.12.2008 г., 05.02.2014 г., 21.07.2014 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.garant.ru](http://www.garant.ru).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.07.2019) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.garant.ru](http://www.garant.ru).
3. Бюджетный кодекс Российской Федерации" от 31.07.1998 N 145-ФЗ (ред. от 27.12.2019) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.garant.ru](http://www.garant.ru).
4. О государственных и муниципальных унитарных предприятиях: Федеральный закон РФ от 14.11.2002 N 161-ФЗ (ред. от 27.12.2019) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.garant.ru](http://www.garant.ru).
5. О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации: Федеральный закон от 24.07.2007 N 209-ФЗ (ред. от 27.12.2019) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.garant.ru](http://www.garant.ru).
6. Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон РФ от 22.07.2008 N 159-ФЗ (ред. от 09.07.2018) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.garant.ru](http://www.garant.ru).
7. О защите конкуренции: Федеральный закон РФ от 26.07.2006 N 135-ФЗ (ред. от 27.12.2019) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.garant.ru](http://www.garant.ru).
8. О приватизации государственного и муниципального имущества: Федеральный закон РФ от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 02.08.2019) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.garant.ru](http://www.garant.ru).
9. Об управлении находящимися в федеральной собственности акциями акционерных обществ и использовании специального права на участие Российской Федерации в управлении акционерными обществами («Золотой

акции»): Постановление Правительства РФ от 03.12.2004 N 738 (ред. от 01.11.2012) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.garant.ru](http://www.garant.ru).

10. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Управление федеральным имуществом»: Постановление Правительства РФ от 15 апреля 2014 г. № 327 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.garant.ru](http://www.garant.ru).

11. О порядке управления государственной собственностью Челябинской области и приватизации имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области: Закон Челябинской области от 18.12.2003 N 207-ЗО (ред. от 02.10.2019) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.garant.ru](http://www.garant.ru).

12. Об аренде имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области: Закон Челябинской области от 28.10.2004 N 300-ЗО (ред. от 06.06.2019) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.garant.ru](http://www.garant.ru).

13. Об утверждении Положения, структуры и штатной численности Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области Постановление Губернатора Челябинской области от 10.12.2014 N 233 (ред. от 08.08.2019) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.pravmin74.ru](http://www.pravmin74.ru).

14. Об утверждении Положения о порядке учета и ведения реестра имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области: Постановление Законодательного Собрания Челябинской области от 26.10.2006 N 339 (ред. от 15.08.2018) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.garant.ru](http://www.garant.ru).

15. О прогнозном плане (программе) приватизации имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области, на 2018 - 2020 годы: Постановление Правительства Челябинской области от 16.08.2017 N 425-П [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.garant.ru](http://www.garant.ru).

16. Венедиктов, А. Органы управления государственной и муниципальной собственностью / А. Венедиктов. // Государство и право. – 2014. – № 5-6.

17. Галкин, А. Управление государственной и муниципальной собственностью / Галкин А., Сергей Еремин . – М.:Юрайт , 2016. – 264с. С. 25.

18. Гимазова Ю.В. Государственное и муниципальное управление / Ю.В. Гимазова. – М.: Юрайт, 2014. – 464 с.
19. Зеркин, Д. П. Основы теории государственного управления : курс лекций / Д. П. Зеркин, В. Г. Игнатов. – М.: Тесса; Ростов н/Д : МарТ. – 2012. – 311 с.
20. . Карташова, Ю.А. Комментарий к Федеральному закону от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».
21. Ким, В. Д. К вопросу о новой правовой модели управления государственной собственностью / В. Д. Ким. // Академический юридический журнал. – 2014. – № 4. – С. 56-57.
22. Семенов, Я.В. Административно-правовые проблемы аренды государственного и муниципального имущества / Я.В. Семенов // Административное и муниципальное право. – 2014. - № 3. – С. 89-93.
23. Управление государственной и муниципальной собственностью : учеб. пособие / Т.Ю. Лушникова. Челябинск: Челяб. гос. ун-т, 2016.
24. Филатова, Н. Г. Эффективное управление собственностью в условиях планирования социально-экономического развития региона (на примере Новосибирской области) // Социально-экономическое развитие России: идеи молодых ученых / Н.Г. Филатова; под ред. В. Е. Селиверстова, В. М. Марковой, Е.С. Гвоздевой. – Новосибирск: ИЭОПП СО РАН, 2011. – С.217-225.
25. Короткова, О.И. Проблемы управления и распоряжения государственной собственностью // Современное право, 2011. – N 3. – С. 25 – 30.
26. Короткова, О.И. Структура, классификация и правовой режим государственного имущества // Адвокат. 2009. – N 9. С. 76 - 82.
27. Короткова, О.И. Особенность договора аренды и его роль в сфере управления и распоряжения государственной собственностью // Законодательство и экономика, 2009. – N 7.С.15-21.
28. Медведева Э.А. Ответственность за незаконную приватизацию государственной и муниципальной собственности в Российской Федерации:

пробелы законодательного регулирования // Общество и право. 2010. N 3. С. 135 - 139.

29. Сеницын Е.Е. Общее и особенное законодательного обеспечения собственности субъектов Российской Федерации // Российский судья. – 2012. – л N 2. С. 29 - 32.

30. Щеренко, Д. А. Определение понятия «имущественный комплекс» / Д. А. Щеренко. // Российская юстиция. – 2014. – № 4. – С. 17 - 19.

31. Белицкая А.В. Правовые формы государственно-частного партнерства в России и зарубежных странах// Предпринимательское право, 2009, N 2

32. Варнавский В.Г. Использование механизмов доверительного управления и концессий для повышения эффективности управления государственной и муниципальной собственностью // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2012. – N 5. – С. 19 - 29.

33. Варнавский В.Г. Государственно-частное партнерство в России: проблемы становления // Отечественные записки. 2004. – .N 6. – С.48-51.

34. Сайт Федерального агентства по управлению государственным имуществом [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.rosim.ru/>

35. Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://economy.gov.ru/>

36. Сайт Министерства экономического развития Челябинской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://mineconom74.ru/>

37. Сайт Правительства Челябинской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravmin74.ru/>

38. Сайт Министерства имущества Челябинской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://imchel.ru/>