

08.00.05

050

На правах рукописи

СМАГИН Денис Вячеславович

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ
АРЕНДНЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ**
(на примере объектов муниципальной собственности)

Специальность 08.00.05 – “ Экономика и управление
народным хозяйством ”

А В Т О Р Е Ф Е Р А Т

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Работа выполнена на кафедре экономической теории и мировой экономики Южно-Уральского государственного университета.

Научный руководитель – доктор экономических наук,
профессор, заслуженный работник
высшей школы В.И. Бархатов.

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, заслуженный
деятель науки и техники РСФСР,
профессор А.К. Ташев;
кандидат экономических наук, доцент
М.А. Лушников.

Ведущая организация – кафедра экономики, маркетинга и финансов
Уральской академии государственной службы.

Защита состоится 26 декабря 2000 г., в 14 часов, на заседании
диссертационного совета К.053.13.01 в Южно-Уральском государственном
университете по адресу: 454080, г. Челябинск, пр.им. В.И. Ленина, 76,
аудитория 516.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Южно-Уральском
государственного университета.

Автореферат разослан “ ___ ” ноября 2000 г.

Ученый секретарь диссертационного совета,
кандидат экономических наук, доцент



И.В. Данилова

Актуальность темы исследования. Эффективное управление муниципальной собственностью является одной из главных сторон деятельности местных органов власти, поскольку от этого зависит успешность финансирования социально-экономических муниципальных программ и развития территории. Вместе с тем, современное состояние с управлением муниципальной собственностью характеризуется такими негативными чертами как убыточность многих муниципальных предприятий, высокозатратность деятельности муниципальных организаций и учреждений, дефицитность муниципальных бюджетов.

Процесс создания рыночной экономики и адекватной инфраструктуры заметно опередил процесс реформирования методов управления муниципальной собственностью, а это, наряду с другими причинами, привело к разрыву между возможностями городской экономики и мерой необходимости для муниципальной власти решать острые социальные задачи населения.

Наполняемость городского бюджета, определявшаяся ранее, главным образом, налоговыми поступлениями, жестко регламентированными вышестоящими органами власти, становится все более зависимой от неналоговых доходов, а следовательно, от степени рационального использования муниципальной собственности и особенно такой эффективной формы её использования, как сдача в аренду. Сегодня многие практики, и в том числе руководители исполнительных и законодательных органов власти, осознают, что правильные управленческие решения можно принимать лишь при опоре на надежный научный фундамент, на экономические методы в управлении городским хозяйством, основанные на поиске оптимальных вариантов в распоряжении муниципальной собственностью. Недостаточное научное обеспечение в процессе управления муниципальной собственностью становится всё более острой проблемой.

Степень разработанности проблемы. Значительное внимание уделено социальным и экономическим аспектам развития городов и территориальных систем в работах А.Н. Алисова, Ю.П. Алексева, Д.А. Волкова, Х.М. Бабица.

Южно-Уральский
гос. университет
НАУЧНАЯ

В.И. Бархатова, А.М. Брячихина, Э.С. Демиденко, Е.А. Елисеева, В.Н. Ивановой, М.В. Климова, В.И. Кошкина, Е.Б. Мельникова, П.М. Миронова, Ф.Г. Панченко, Ю.А. Тихомирова и др.

В трудах зарубежных ученых, таких как Ф. Векслер, Б. Гладстоун, П. Кармайкл, К. Мейзлер, М. Эрландер и др., разрабатываются перспективные направления в муниципальном секторе экономики: анализ эффективности городских проектов, теория внешних эффектов, экономика общественного сектора и т.д.

Вместе с тем, некоторые вопросы управления муниципальной собственностью почти не рассмотрены в отечественных научных исследованиях, главным образом, из-за того, что они лишь в последнее время стали актуальны для экономики городского хозяйства. К ним относится проблема управления арендными отношениями.

В западной литературе этому вопросу уделено значительное внимание в трудах Д. Гулкса, Р. Коула, М. Майлса, С. Хадсон-Уилсон, Дж. Хоуга и др. Обширные статистические исследования рынка муниципальной недвижимости в развитых странах интересны для нас с точки зрения качественных выводов, но не могут быть использованы в количественном отношении из-за больших различий в экономических и социальных условиях. Методиками таких исследований, а они являются статистическими, воспользоваться нельзя по причине отсутствия необходимой информации. Сказанное выше предопределило цели и задачи исследования, объект и предмет.

Объектом исследования является в широком смысле управление муниципальной собственностью, а в узком – управление той ее частью, которая сдается органами местного управления в аренду с целью наполнения бюджета неналоговыми доходами.

Предметом исследования является совокупность управленческих и экономических проблем, возникающих при использовании муниципальной собственности, в том числе в связи с отношениями между арендодателем – муниципальной властью и арендаторами по поводу экономически обоснованной

арендной платы и стоимости арендуемого имущества.

Целью исследования является изучение содержания муниципальной собственности, механизмов и методов управления ею, с целью разработки экономико-математических моделей, позволяющих оптимизировать управление муниципальной собственностью (на примере г. Челябинска). Реализация цели потребовала решения ряда конкретных задач.

Задачи исследования

- определить содержание муниципальной собственности, значимость и своевременность перехода от административных методов к экономическим в управлении муниципальной собственностью, их содержание;
- раскрыть содержание аренды как формы управления муниципальной собственностью;
- оценить масштаб и необходимость неналоговых, как наиболее гибких и ненормированных сверху, поступлений в муниципальный бюджет за счет эффективного использования той части муниципальной собственности, которая сдается в аренду;
- разработать методику оптимизации арендной платы за сдаваемый в найм муниципальный нежилой фонд и оценить потери от разницы в размерах между фактической и оптимальной арендной платой;
- исследовать влияние выбора критерия оптимизации на получаемые оптимальные решения и обосновать наиболее рациональный критерий с позиции долгосрочных интересов населения муниципального образования;
- установить влияние размера арендной платы на объем сдаваемого в аренду имущества по отношению к потенциально возможному и определить долю невостребованного арендаторами имущества при оптимальном размере арендных платежей;
- разработать методические положения по оценке стоимости сдаваемого в аренду имущества и определить размеры потерь бюджета, возникающих при приватизации имущества, представляющих разницу между экономически

обоснованной стоимостью и определяемой по официальным методическим материалам;

– изучить основные правовые положения, регулирующие отношения между муниципальным бюджетом и вышестоящими по поводу налогообложения арендной платы и разграничить области, в которой налогообложение допустимо, а в которой оно непропорционально снижает доходы муниципального бюджета.

Теоретическую и методологическую базу исследования составили труды отечественных и зарубежных ученых в области управления экономическими и социальными системами, отечественный и зарубежный опыт использования и управления муниципальной собственностью.

Нормативную базу диссертации составили Конституция РФ, Федеральный закон “Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации”, другие законы РФ, местные законодательные акты, данные органов государственной статистики, экспертные оценки ведущих специалистов областной и городской администраций, материалы международных, российских и региональных научно-практических конференций по проблемам территориального развития и муниципального управления.

В диссертационной работе использовались методы статистического и системного анализа, экономико-математическое моделирование. Построение моделей заняло особое место в работе в связи с тем, что они позволяют формализовать наиболее существенные черты арендных отношений и представить в виде, удобном для исполнения объяснительной и прогнозной функций исходных теоретических положений, причем не только в качественной, но и в количественной формах. Последнее играет большую роль в решении практических задач по эффективному управлению сдаваемым в найм муниципальным имуществом.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в следующем:

– предложено оценивать выбор размера арендной платы с помощью

критерия полного денежного потока, инициированного сделанным в найм муниципальным имуществом;

- разработана экономико-математическая модель арендных отношений между муниципальными властями и арендаторами, позволяющая оптимизировать доходы от муниципальной собственности;

- доказано несовпадение оптимальных решений при выборе размера арендной платы, получаемой по локальному критерию - максимум арендных платежей и глобальному - максимум суммы арендной платы и налоговых поступлений в бюджеты разных уровней от результатов хозяйственной деятельности на арендованном имуществе;

- установлено влияние - размера арендной платы на количество невостробованных арендаторами муниципальных площадей;

- разработаны методические основы оценки стоимости сдаваемого в аренду имущества муниципальной собственности по полному денежному потоку, идущему в бюджеты всех уровней и инициированному хозяйственной деятельностью на арендованном имуществе;

- определена оценка разницы между фактическим размером арендной платы и её оптимальными значениями по разным критериям на примере сдаваемых в аренду нежилых помещениях г. Челябинска и значимости этой разницы для доходов муниципального бюджета;

- разработана схема управления муниципальным нежилым фондом, позволяющая увеличить за счет вывода арендной платы из под налогообложения доходную часть городского бюджета, не изменяя уровень арендной платы для арендаторов.

Практическая значимость исследования определяется его изначальной ориентацией на решение актуальных задач муниципального управления, реальной возможностью использования полученных результатов в работе Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям (КУИЗО) г. Челябинска. Полученные результаты нашли отражение в ряде документов

городской администрации, в подготовке которых принимал участие автор. Разработанные методы достаточно универсальны и могут быть использованы в управленческой деятельности других муниципальных образований.

Основные положения диссертации могут быть применимы при проведении научных исследований и в педагогической деятельности в сфере муниципального управления, в деятельности муниципальных органов представительной и исполнительной власти.

Апробация результатов исследования. Автор принимал участие в разработке следующих нормативных актов местного самоуправления города Челябинска: Положение "О порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью в городе Челябинске" от 25.11.97. № 18/3; "Программа приватизации муниципального имущества" от 25.11.97. № 18/4; "Положение о Комитете по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска" от 23.11.98. № 1657-п; "О муниципальной казне г. Челябинска от 18.08.98." № 27/9; "Об арендной плате за нежилые помещения в 1997 году" от 5.01.97 № 2-п; "Об арендной плате за нежилые помещения в 1999 году" от 02.02.99. № 125-п. и других нормативных документах городской администрации.

Основные положения диссертационной работы докладывались на межвузовской научно-практической конференции "Деловые игры и методы активного обучения" 1993 г.; на международной научно-практической конференции "Социально-экономические проблемы региона" Курган, 1999 г.; на Всероссийской научно-практической конференции "Актуальные проблемы развития экономики России" Челябинск, 2000г.; на Республиканской научно-практической конференции "Россия на пути реформ: XXI век - Камо грядеши" Челябинск, 2000 г.

Результаты исследования обсуждались на практических конференциях по управлению муниципальной собственностью в Екатеринбурге, 1997 г., Новосибирске, 2000 г., Санкт-Петербурге, 1998 г., Омске, 1998 г.

Теоретические положения и практические результаты диссертационного исследования используются в процессе преподавания курсов: "Управление

государственной и муниципальной собственностью”; “Государственные и муниципальные финансы”; “Приватизация государственной и муниципальной собственности”; “Экономика общественного сектора” студентами экономических специальностей Южно-Уральского государственного университета (г. Челябинск).

По теме диссертации опубликованы 7 работ общим объемом 3,4 п.л.

Структура диссертации обусловлена целью и поставленными задачами. Состоит из введения, трёх глав, содержащих 9 параграфов; заключения, списка использованной литературы из 172 источников; приложений. Диссертация изложена на 155 страницах машинописного текста, содержит 22 таблицы, 15 рисунков, 3 приложения.

Основное содержание работы

Во введении обоснована актуальность исследования, сформулированы его цель и задачи, определены объект и предмет исследования, описаны теоретические и методологические основы диссертационной работы, приведены полученные новые научные результаты и указана их практическая значимость.

В первой главе “Муниципальная собственность и арендные отношения как объекты управления” на основе обзора экономической литературы, нормативно-методических материалов работ показано, что в последние годы в связи со становлением рыночной системы осуществляется переход от директивного управления к индикативному, в основе которого лежат такие экономические методы, как эффективное управление муниципальной собственностью, местная налогово-бюджетная политика, развитие рыночной инфраструктуры, адекватной специфическим особенностям муниципального образования, инвестиционная политика и содействие развитию предпринимательства и занятости населения.

Изучена социально-экономическая сущность муниципальной собственности на основе структурного анализа базовых категорий – субъекта и объекта муниципальной собственности и субъектно – объектных отношений. Показано, что сложность устройства субъекта приводит к специфическим отношениям внутри субъекта – населением муниципального образования (номинальным

собственником – владельцем) и органами местного самоуправления (реальным собственником – распорядителем). Неполное совпадение интересов номинального и реального собственника может быть основанием для противоречий между ними и явиться причиной замедленного и нестабильного развития муниципального образования. Стабилизирующими факторами являются отношения между населением и органами самоуправления по поводу управления муниципальной собственностью, формирования и исполнения бюджета, т.е. в связи с выражением сущностных свойств муниципальной собственности, какими являются обслуживание интересов населения, а также демократические выборы органов самоуправления.

Трёхуровневое бюджетное устройство России сложилось сегодня таким образом, что в консолидированном бюджете на долю федерального и региональных бюджетов приходится 4/5 финансовых средств и лишь 1/5 – на долю муниципальных. В то же время, большое бремя социальных расходов приходится на местные бюджеты. Тенденции в изменении пропорций между бюджетами за последние годы изменяются не в пользу местных бюджетов, ослабляя их способность решать острые социальные вопросы.

По указанной причине все более важным для наполнения местных бюджетов становится компонент, зависимый не от налогов, которые жестко регулируются вышестоящими органами власти, а составляющая определяемая эффективностью управления муниципальной собственностью. Наиболее мобильной и гибкой частью муниципальной собственности, использование которой рыночными методами способно оперативно влиять на доходную часть муниципального бюджета, являются земля, нежилые здания и помещения, имущественные комплексы, рекламные места и пакеты акций. Поступления от их использования превысили, например, по г. Челябинску 20% доходной части городского бюджета. Проранжированные в порядке убывания значимости для бюджета эти компоненты сегодня расположились следующим образом: аренда нежилых помещений, продажа нежилых помещений, аренда земельных участков, аренда рекламного пространства и т.д.

Во второй главе "Методические основы анализа дохода от сдачи в аренду муниципальной собственности" проведен анализ сложившейся практики сдачи в аренду нежилых помещений. Показано, что арендная плата в современных условиях определяется без достаточного научного обоснования. Стремление собрать для города максимально возможную сумму арендной платы реализуется с использованием эмпирического способа ежегодной корректировки достигнутого состояния величины арендной платы.

Методическое оснащение этой процедуры ориентировано, главным образом, на дифференциацию размера арендной платы в зависимости от вида материала, из которого сделаны стены и перекрытия, степени благоустройства помещения, территориальной расположенности к центрам деловой активности города, встроенности - пристроенности или автономно сдаваемых помещений в аренду площадей и других факторов.

Административный, внеыночный характер установления базовой ставки арендной платы, которая должна принести максимум эффекта для собственников сдаваемых в аренду нежилых помещений, очевиден и, как будет доказано, на этом пути недостижим.

В диссертационном исследовании предложена методика оптимизации денежного потока от сдаваемой в аренду муниципальной собственности. Денежный поток помимо арендной платы включает в себя налоговые поступления в бюджеты всех уровней от результатов хозяйственной деятельности, инициированной сдачей в аренду нежилых помещений. В основе методики лежит построенная экономико-математическая модель с целевой функцией, выражающей экономическую сущность управления муниципальной собственностью в той её части, которая относится к сдаваемым в аренду нежилым помещениям. Экономико-математическая модель имеет вид:

$$\left. \begin{aligned}
 a^* &= \underset{(1)}{\operatorname{argmax}} D_0(a, q, \alpha, \beta, n), \\
 D_0 &= \frac{A + H_1 + H_2}{S \times N} F(a) [\beta \times q + n(1 - \alpha - \beta)q + (1 - n)a], \\
 0 \leq a \leq q, \quad 0 \leq \alpha, \beta \leq 1,
 \end{aligned} \right\} (1)$$

где

a – арендная плата, (руб./год) / м²;

q – товароборот, (руб./год) / м²;

α – доля материальных и трудовых затрат в товарообороте;

β – доля налоговых платежей в товарообороте, носящих затратный характер и относимых на издержки производства;

n – доля прибыли, изымаемой в виде налога;

D_0 – нормированный денежный поток с арендуемой площади, идущий арендодателю;

$F(a)$ – доля объектов аренды, которую можно сдать при арендной плате в размере a .

Функция $F(a)$ определяется либо статистическими методами (пока недоступными в России из-за отсутствия достаточной по объему и надежной по качеству информации, о функционировании рынка нежилых помещений), либо экспертной оценкой параметров известных в этой области функций. Такой, например, является параболическая функция, показывающая, что при нулевой арендной плате сдаётся в аренду 100 % помещений ($F(a) = 1$), а при некоторой достаточно большой для товарооборота арендной плате, объекты аренды становятся невыгодными для арендаторов ($F(a_{max}) = 0$). Для простейшей параболической зависимости с параметрами, оцененными специалистами в области сдачи в аренду нежилых помещений муниципальной собственности (КУИЗО г. Челябинска), решение задачи (1) определяется формулой

$$a_{max} = \sqrt{\left(\frac{\beta(1-n) + n(1-\alpha)}{3(1-n)/q} \right)^2 + \frac{(1-\alpha-\beta)^2 q^2}{3}} - \frac{\beta(1-n) + n(1-\alpha)}{3(1-n)} q. \quad (2)$$

Результаты расчетов, проведенных по модели (1), на примере одного из арендных предприятий представлены на рис.1.

Из рис. 1 видно, что максимум суммы арендных платежей и налоговых доходов бюджетов всех уровней ($A^0 + H_1^0 + H_2^0 = \max$) достигается при $(a/q)_{max}^{opt} = -0,176$, т.е. когда с рубля товарооборота в расчете на м² берется арендной платы

17,6 коп. А максимум доходов муниципального бюджета в виде арендных платежей имеет место при $(a/q)_{\text{доп}}^{\text{опт}} = 0,231$. Это происходит потому, что завышенная арендная плата снижает деловую активность на территории муниципального образования, а вместе с ней уменьшаются налоговые поступления в бюджеты. Суммарные доходы в результате падают с 0,25 (25 копеек с рубля товарооборота до 0,237, т.е. на 5,2 %). В тоже время повышение арендной платы с 17,6 до 23,1 (на 31,25 %) копейки с рубля товарооборота увеличивает доходы муниципального бюджета от аренды с 14,2 до 15,4 (на 8,45%) копейки с рубля товарооборота.

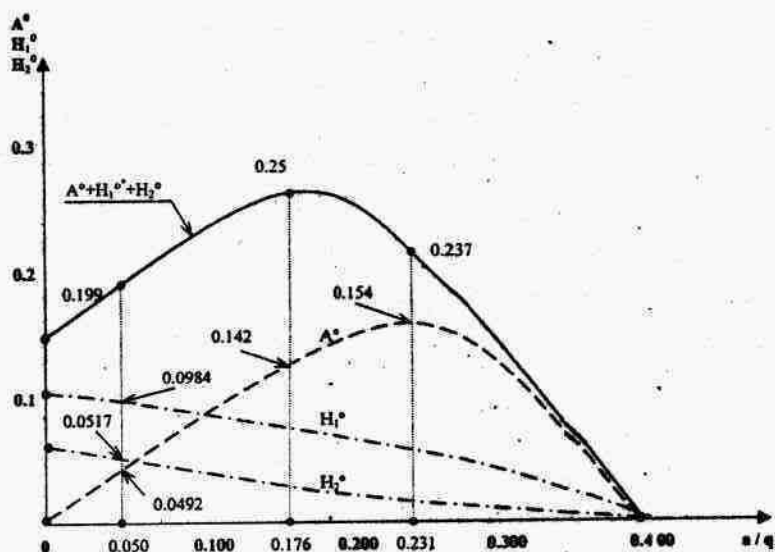


Рис.1. Нормированные, в расчете на рубль товарооборота, значения: арендных платежей (A°) ; полного денежного потока $(A^{\circ} + H_1^{\circ} + H_2^{\circ})$; налогов, относимых на издержки производства (H_1°) ; налогов с прибыли (H_2°) в зависимости от базисной арендной ставки, взятой в долях товарооборота (a/q) .

Разница между нормированной арендной платой $a/q = 17,6$ безразм. и соответствующим ей нормированным доходом $A^{\circ} = 14,2$ безразм.

соответственно $a/q = 23,1$ и $A^0 = 0,154$ (см. рис.1) возникает в силу того, что каждому значению нормированной арендной платы (a/q) соответствует определённая доля арендуемых площадей, которые удается сдать в найм, и поэтому реальный доход (A^0), снимаемый только со сданных в найм площадей, оказывается меньше потенциально возможного - a/q . Поэтому, когда нормированная арендная плата возрастает, рост доходов от аренды идет медленнее в связи с возрастающей долей невостребованных площадей. А после некоторого предела, для рассмотренного предприятия ($a/q = 0,231$ (см. рис.1.)), начинается снижение доходов от аренды и они стремятся к нулю, когда высокая арендная плата делает убыточной коммерческую деятельность на арендуемых площадях ($a/q = 0,4$ в рассмотренном примере - см. рис. 1).

Расчеты показывают, что при $a/q = 0,231$ удаётся сдать в аренду только $F(0,231) = 1 - (0,231 / 0,4)^2 = 67\%$ имеющихся площадей, а при $a/q = 0,176$ значительно больше - $F(0,176) = 1 - (0,176 / 0,4)^2 = 81\%$. Опыт развитых стран показывает, что рыночное регулирование размера арендной платы может оставлять невостребованным свыше 20 % сдаваемых в найм площадей и именно подобные ситуации приносят максимум доходов арендодателям и устраивают арендаторов.

Вывод, проиллюстрированный на рис.1, мы считаем заслуживающим особого внимания: нельзя ориентироваться лишь на доходы от аренды. Для решения социально-экономических задач муниципального образования одинаково важны и налоговые поступления (H_1^0 и H_2^0) от коммерческой деятельности на сданных в аренду площадях.

Суммарный денежный поток ($A^0 + H_1^0 + H_2^0$) достигает максимума при $(a/q)_{глоб}^{opt} = 0,176$ и он существенно превышает доходы от аренды. Это превышение при $(a/q)_{глоб}^{opt} = 0,176$, равно 1,76 раза ($0,25 : 0,142 = 1,76$) и равно 1,54 раза ($0,237 : 0,154 = 1,54$) при $(a/q)_{лок}^{opt} = 0,231$. Суммарные доходы при локальном оптимуме арендной платы ($a/q = 0,231$) на 5,5% ($0,25 : 0,237 = 1,055$) меньше, чем при глобальном оптимуме ($a/q = 0,176$).

Таким образом, становится очевидным факт, что нельзя решать проблему

максимизации доходов от сдачи в аренду нежилого фонда, ориентируясь только на локальную цель – максимум арендной платы, которая обычно и ставится соответствующими органами муниципальной власти.

Из рис.1 также следует, что фактические арендные платежи $(a/q)^{факт} = 0,05$, существенно меньше оптимальных: $(a/q)_{глоб}^{опт} = 0,176$ и $(a/q)_{лок}^{опт} = 0,231$. При оптимальной арендной политике существенная часть доходов от сдачи в аренду нежилых помещений приходится на арендную плату – 57 % ($0,142 : 0,25 = 0,57$), а меньшая на налоговые поступления – 43%. При фактическом режиме арендных платежей на их долю приходится всего 25 % ($0,0492 : 0,199 = 0,25$) общих доходов, а 75% - на налоговые поступления, которые к тому же не учитываются при локальной оптимизации.

Перераспределение составляющих денежного потока при переходе от фактической арендной платы и оптимальной (по глобальному критерию) представлено на рис. 2.

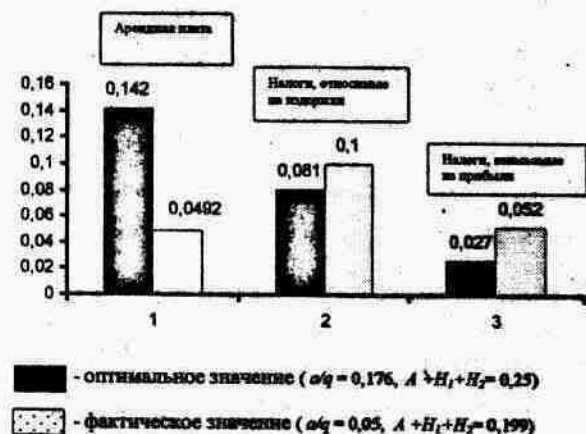


Рис.2. Структура доходов органов государственного и муниципального управления при оптимальной и фактической арендной политике

Из рис.2 следует, что при оптимальном варианте в денежном потоке доминирует именно арендная плата, а не налоговые поступления от коммерческой деятельности на сдаваемых в аренду площадях. Фактически сложилось положение, когда арендная плата вдвое меньше, чем налоги относимые на издержки ($0,10 : 0,0492 = 2,03$) и меньше налогов, берущихся с прибыли ($0,052 : 0,0492 = 1,057$).

При столь малой арендной плате ($a/q = 0,05$) практически все сдаваемые в найм площади находят своего арендатора – $F(0,05) = 1 - (0,05/0,4)^2 = 0,984$ – лишь 1,5% площадей остаются невостребованными. Как выше было показано, при оптимальной арендной политике в рассматриваемом примере должны оставаться невостребованными 19 % площадей.

В диссертационной работе также предложен способ экономической оценки стоимости сдаваемых в аренду помещений. В его основу положен доходный метод, использующий принцип максимума выгоды. Его применение требует знания максимального денежного потока, который находится с помощью экономико-математической модели (1), и мультипликатора денежного потока.

Нахождение последнего, при неразвитом рынке недвижимости и отсутствии сколько-нибудь надежной информации, затруднено. Поэтому исходная задача оценки стоимости имущества заменена задачей оценки потери стоимости в связи с неоптимальностью принимаемых решений по арендной плате. Подобная замена исключает необходимость определения мультипликатора, т.к. в сравнительном анализе он не требуется, необходимо лишь знание интенсивности денежных потоков в сравниваемых вариантах. Для решения многих практических задач такой подход достаточен.

Относительная недооценка (потеря) стоимости определяется формулами:

$$N^*(a) = \frac{D_{\max}(a) - A(a)}{D_{\max}(a)}; \quad (3)$$

$$N(a) = \frac{D_{\max}(a) - D(a)}{D_{\max}(a)} \quad (4)$$

Формула (3) показывает полную недооценку стоимости, складывающуюся из двух величин: 1) недооценку в связи с нарушением принципа максимальной выгоды при использовании лишь арендной платы, как это рекомендуется официальными документами; 2) недооценку в связи с неоптимальностью арендной политики.

Формула (4) показывает недооценку, обусловленную лишь не рациональным (неоптимальным) размером арендной платы.

Результаты расчета относительных недооценок стоимости по данным предшествующего примера представлены на рис.3.

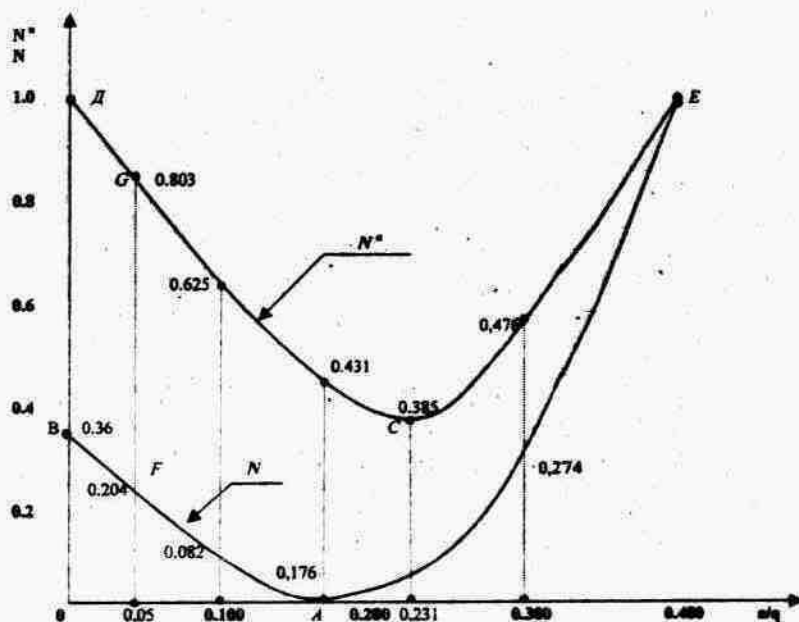


Рис. 3 Относительная недооценка стоимости нежилых помещений: N^* – полная недооценка, N – недооценка в связи с неоптимальностью арендной платы

Из рис.3 видно что, недооценка стоимости минимальна, а точнее равна нулю, при определении стоимости по полному денежному потоку. Эта точка A $(0,176; 0)$ на кривой N .

Левая ветвь этой кривой заканчивается в точке B $(0; 0,36)$, показывающей недооценку стоимости в 36%, если арендную плату не брать. В этом случае будут сданы в аренду все площади, но интенсивность денежного потока будет невелика, т.к. она будет складываться только из налоговых поступлений от результатов хозяйственной деятельности на арендуемых площадях. В точке E $(0,4; 1,0)$ недооценка стоимости достигает 100%. В ней арендная плата столь высока ($a/q = 0,4$), что делает невыгодной хозяйственное использование площадей и денежный поток от них равен нулю.

Линия N' показывает недооценку стоимости по причине неполноты учета денежного потока. В точках D и E стоимость имущества равна нулю, т.к. денежный поток прекращается: в т. D по причине невзимания арендной платы (а только она учитывается в денежном потоке), в т. E – по причине того, что не удастся сдать имущество в аренду из-за высокой арендной платы. Наименьшие потери стоимости имеют место в т. C , в которой арендная плата дает максимум соответствующих платежей, но не максимум суммарных доходов арендодателю. Расхождение между локальным (т.С) и глобальным (т.А) оптимумами достаточно существенны.

В третьей главе “Оценка экономического потенциала совершенствования арендных отношений” на примере трех “модельных” предприятий, представляющих производство и продажу продовольственных товаров, торговлю хозяйственными товарами и розничную торговлю лекарственными препаратами, произведена оценка арендных отношений между достаточно широким спектром предприятий и муниципальной властью.

Полученные здесь результаты, несмотря на естественную вариативность, принципиально не отличаются от полученных во второй главе по соотношениям фактического размера арендной платы и оптимальных по глобальному и локальному критериям, по соотношению оптимумов по разным критериям, по

определению стоимости сдаваемого в аренду муниципального нежилого фонда. Они будут приведены в выводах.

Следует заметить, что представительность выводов, разумеется, зависит от расширения диапазона рассматриваемых предприятий, но их качественный характер и основные количественные пропорции, как показал анализ, остались без изменений. Произведено сравнение полученных результатов по Челябинску и по аналогичным предприятиям, действующих на муниципальных площадях в Москве, где сравнительно развитый рынок недвижимости даёт основание надеяться на близость складывающихся на рынке размеров арендной платы и стоимости арендуемого имущества к рациональным значениям и не столь значительным отклонениям от оптимальных. Сравнение показало вполне удовлетворительное соответствие общих выводов, полученных расчетом на местном материале, и эмпирических рыночных оценок по Москве.

Важным резервом повышения эффективности в управлении муниципальной собственностью, связанным со сдачей в аренду нежилых помещений, является вопрос о налогообложении арендной платы.

Решение вопроса может быть получено путем анализа экономической природы арендной платы, фискального содержания применяемых к ней налогов и юридического оформления взаимоотношений между триадой: муниципальная власть – арендатор муниципального имущества – государственные налоговые органы.

В диссертационной работе показано, что когда плата за аренду не является оборотом по реализации оказанных услуг, а фактически становится неналоговыми доходами муниципального бюджета (а именно это возникает при сдаче в аренду имущества непосредственно муниципальной властью, не имеющей права заниматься коммерческой деятельностью), она не подлежит налогообложению.

Другое дело, когда в аренду или субаренду сдается муниципальное имущество унитарными предприятиями. Они имеют право заниматься коммерческой деятельностью, для них арендная плата является доходом от

оказания услуг в виде сдачи в аренду имущества и она подлежит налогообложению.

Потери для городского бюджета в виде налогов на арендную плату весьма значительны – они превышают 20 % этих неналоговых поступлений.

Проведенный анализ, одним из участников которого являлся автор диссертации, позволил г. Челябинску отказаться от уплаты налогов на арендную плату.

Аналогичная работа в настоящее время ведется по освобождению от налогов сумм, получаемых при сдаче в аренду городской земли и за пользование инфраструктурой городского хозяйства.

В заключение следует сказать, что в диссертационной работе дано новое решение актуальной задачи повышения эффективности управления муниципальной собственностью через совершенствование арендных отношений.

Оно базируется на следующих основных научных результатах и выводах, полученных в исследовании:

1. Обоснована необходимость перехода от административных методов управления к экономическим в управлении муниципальной собственностью, как средства более полного использования её экономического потенциала.
2. Разработана экономико-математическая модель оптимизации арендной платы за сдаваемую в найм муниципальную собственность и доказано существенное отличие оптимальных решений от сложившихся на практике.
3. Доказано, что критерием оптимизации арендных платежей должен быть полный денежный поток, включающий в себя наряду с арендной платой налоги в бюджеты всех уровней. Это более правильно отвечает интересам жителей муниципального образования, заинтересованных в максимуме доходной части бюджета, и перспективе развития. Использование в качестве критерия только арендной платы в принципе не позволяет корректно решить задачу применительно к муниципальной собственности.
4. Установлено, что при оптимальной арендной плате не все сдающиеся в аренду помещения нежилого муниципального фонда должны находить

применение – примерно 10...23 % их могут оставаться невостребованными. Порядок полученной на местном материале величины неиспользуемого нежилого фонда при экономически обоснованных арендных отношениях соответствует мировому опыту.

5. Показано, что оценка стоимости сдаваемого в аренду имущества муниципальной собственности должна осуществляться по полному денежному потоку, т.е. с учетом не только арендной платы, но и налоговых доходов бюджетов всех уровней, возникших в связи с инициированием хозяйственной деятельности на сданных в аренду помещениях муниципальной собственности.

6. Расчеты, проведенные по "модельным" хозяйством, охватывающих достаточно широкий спектр экономической деятельности на арендуемых площадях муниципального нежилого фонда, показали, что фактическая арендная плата меньше своего экономически обоснованного уровня в 3-4 раза; стоимость арендуемых помещений, оцениваемая по официальным методическим руководствам, ниже экономически обоснованной в 4-6 раз; сложившиеся сегодня арендные отношения приводят к недополучению бюджетных доходов всех видов в размере примерно 20 -30 %. Игнорировать такие потери муниципальные власти не должны.

7. Доказана правовая несостоятельность уплаты налогов с арендных платежей за сдаваемое в найм муниципальное имущество непосредственно органами муниципальной власти. Это позволяет дополнительно привлечь более 20 % в доходную часть городского бюджета только от арендных платежей.

Работы по теме диссертации

1. Смагин Д.В. Особенности управления муниципальной собственностью на современном этапе // Материалы Всероссийской научно-практической конференции "Актуальные проблемы экономики и законодательства России" – Челябинск: Издательство ЮУрГУ, 2000. – часть III. – С.141–158.
2. Смагин Д.В. Социально-экономическая сущность муниципальной собственности. // Там же. – С.128–141.
3. Смагин Д.В. Моделирование процесса арендных платежей за нежилые помещения // Проблемы совершенствования и развития экономических отношений в переходной экономике: Сборник научных трудов / Под ред. В.И. Бархатова. – Челябинск: Издательство ЮУрГУ, 2000. – С.241–251.
4. Мохов В.Г., Смагин Д.В. Активные методы в изучении комплексных проблем рыночной экономики // Межвузовская научно-практическая конференция "Деловые игры и методы активного обучения: Тезисы докладов" – Челябинск: Издательство ЧГТУ, 1993. – С.12–13.
5. Смагин Д.В. Эффективное управление сдачей в аренду нежилых помещений // Социально - экономические проблемы региона: Тезисы международной научно-практической конференции – Курган: Издательство КГУ, 1999. – С.151–152.
6. Смагин Д.В. Арендная плата. НДС платить или не платить? // Материалы Всероссийской научно-практической конференции "Актуальные проблемы экономики и законодательства России" – Челябинск: Издательство ЮУрГУ, 2000. – часть I. – С.52–56.
7. Смагин Д.В. О глобальном и локальном оптимуме экономической эффективности при управлении муниципальной собственностью // Электронный журнал "Известия Челябинского научного центра УрО РАН". – 2000. – Вып.3 (8). – Страниц 5.

Смагин Д.В.

Смагин Денис Вячеславович

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ
АРЕНДНЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ**
(на примере объектов муниципальной собственности)

Специальность 08.00.05 – “ Экономика и управление
народным хозяйством”

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Издательство Южно-Уральского государственного
университета

ИД № 00200 от 28.09.99. Подписано в печать 14.11.2000. Формат
60×84 1/16. Печать офсетная. Усл. печ. л. 1,16. Уч.-изд. л. 1.

Тираж 80 экз. Заказ 447/471.

УОП Издательства. 454080, г. Челябинск, пр. им. В.И. Ленина, 76.