

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего  
профессионального образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**(ФГБОУ ВПО «АмГУ»)**

Факультет экономический  
Кафедра финансов  
Направление подготовки 38.03.01- Экономика  
Профиль: Финансы и кредит

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Зав. кафедрой  
\_\_\_\_\_ Е.А. Самойлова  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016 г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

на тему: Повышение эффективности использования муниципальной  
собственности Комитетом по управлению муниципальным имуществом  
Администрации г. Тында

Исполнитель  
студент группы  
1713б-1

\_\_\_\_\_ А.С. Байкова  
(подпись, дата)

Руководитель  
доцент

\_\_\_\_\_ Л.П. Бокач  
(подпись, дата)

Нормоконтроль  
ассистент

\_\_\_\_\_ С.Ю. Колупаева  
(подпись, дата)

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
 Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
 высшего профессионального образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
 (ФГБОУ ВПО «АмГУ»)

Факультет экономический  
 Кафедра финансов

УТВЕРЖДАЮ  
 Зав.кафедрой  
Е.А.Самойлова  
 подпись И.О.Фамилия  
 «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

### ЗАДАНИЕ

К бакалаврской работе (проекту) студента Трифионовой Аллы Сергеевны

1. Тема бакалаврской работы: Повышение эффективности использования муниципальной собственности Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации г. Тынды  
 (утверждено приказом от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_)

2. Срок сдачи студентом законченной работы 06.06.2016 г.

3. Исходные данные к бакалаврской работе : нормативные акты регулирующие формирование и использование муниципальной собственности; финансовая (бухгалтерская), статистическая отчетность комитета по управлению муниципальным имуществом; периодические издания; сеть Интернет

4. Содержание бакалаврской работы (проекта) (перечень подлежащих разработке вопросов):

1. Теоретические основы финансовой эффективности использования муниципальной собственности
2. Анализ деятельности комитета по управлению имуществом г. Тынды
3. Основные направления повышения эффективности использования муниципальной собственности г. Тынды
4. Мероприятия по повышению эффективности использования муниципального имущества и оценка их эффективности
5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.)  
 – Приказ «Об утверждении Положения «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности г.Тынды»  
 – Доклады о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов за 2012-2014 годы и планируемых значениях на 3-летний период

6. Консультанты по бакалаврской работе (проекту) (с указанием относящихся к ним разделов) нет

7. Дата выдачи задания 14 марта 2016 г.

Руководитель бакалаврской работы: Бокач Л.П., доцент подпись  
 (фамилия, имя, отчество должность, ученая степень, ученое звание)

Задание принял к исполнению (дата): 14 марта 2016 г. подпись

\_\_\_\_\_ (подпись студента)

## РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 88 с., 17 таблиц, 11 рисунков, 66 источников, 4 приложения.

ИМУЩЕСТВО, МУНИЦИПАЛЬНОЕ ИМУЩЕСТВО, УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ, МЕТОДЫ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ, АРЕНДА, ПРИВАТИЗАЦИЯ, ЭФФЕКТИВНОСТЬ УПРАВЛЕНИЯ, НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ, ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ.

Объект исследования – Комитет по управлению имуществом (КУМИ) Администрации г. Тында.

Цель бакалаврской работы – сформировать направления совершенствования управления муниципальным имуществом на примере КУМИ Администрации г. Тында.

В качестве методов исследования выступали такие общенаучные методы, как расчётный, графический, сравнения и другие.

Результатом работы явился комплекс мероприятий, в состав которого вошли такие мероприятия, как проведение мероприятий по паспортизации технического состояния муниципального имущества на периодической основе и его рыночная оценка, организация межмуниципального взаимодействия по проводимым конкурсам на передачу права аренды муниципального имущества, разработка программы разграничения прав на землю на территории г. Тында, а также смена организационно-правовой формы муниципальных предприятий и учреждений.

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
1 Теоретические основы финансовой эффективности использования муниципальной собственности	8
1.1 Понятие муниципальной собственности и её сущность	8
1.2 Приватизация и аренда государственного и муниципального имущества	15
1.3 Методы повышения эффективности управления муниципальной собственностью	21
2 Анализ деятельности комитета по управлению имуществом г. Тында	31
2.1 Задачи, функции и полномочия комитета по управлению имуществом г. Тында	31
2.2 Основные показатели деятельности Комитета по управлению имуществом г. Тында	36
2.3 Анализ системы управления имуществом г. Тында	43
3 Основные направления повышения эффективности использования муниципальной собственности г. Тында	51
3.1 Состав имущества, находящегося в муниципальной собственности г. Тында	51
3.2 Анализ экономических показателей управления муниципальной собственности в г. Тында	57
3.3 Проблемы эффективного использования муниципальной собственности г. Тында	66
3.4 Мероприятия по повышению эффективности использования муниципального имущества и оценка их эффективности	69
Заключение	76
Библиографический список	79
Приложение А Об утверждении Положения «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в	89

муниципальной собственности г.Тынды»

- Приложение Б Доклад о достигнутых значениях показателей для оценки 99  
эффективности деятельности органов местного  
самоуправления городских округов и муниципальных  
районов за 2012 год и планируемых значениях на 3-  
летний период
- Приложение В Доклад о достигнутых значениях показателей для оценки 109  
эффективности деятельности органов местного  
самоуправления городских округов и муниципальных  
районов за 2013 год и планируемых значениях на 3-  
летний период
- Приложение Г Доклад о достигнутых значениях показателей для оценки 119  
эффективности деятельности органов местного  
самоуправления городских округов и муниципальных  
районов за 2014 год и планируемых значениях на 3-  
летний период

## ВВЕДЕНИЕ

Любое имущество даёт возможность её владельцу возможность проведения тех или иных операций с ней. В рыночной экономике собственность является ключевым показателем того, насколько значима деятельность того или иного субъекта для общества в целом и экономики как выразителя материальных отношений между людьми. Владение собственностью даёт возможность влияния – прямого и опосредованного на различные процессы, увеличивает возможности по извлечению прибыли и развитию организации.

Актуальность исследования управления муниципальным имуществом в современных условиях РФ обуславливается тем, что далеко не всегда данное имущество используется эффективно. Муниципалитеты, являясь крупными собственниками имущества, зачастую не понимают, что наличие собственности не только накладывает обязанности, но и даёт определённые права по управлению муниципальным образованием. Произошедший в недавнем прошлом процесс отказа от муниципальной собственности в виде приватизации муниципальных предприятий и организаций показал, что оставшись без собственности муниципалитеты перестают активно влиять на ситуацию в экономике, так как формально коммерческие предприятия и организации хотя и обязаны следовать требованиям закона, однако, их влияние на них муниципальных органов власти, как правило, небольшое, а степень самостоятельно – практически полная. В результате этого общественная эффективность муниципальных образований существенно снижается.

Кроме того, даже имеющееся имущество в муниципальных образованиях не всегда используется эффективно. Особую значимость данный факт имеет для наполнения бюджета муниципального образования. Существующая на сегодняшний день налоговая система основывается на том, что единственным прямым местным налогом является земельный налог, взимаемый с граждан. Однако, поступление данного налога обуславливается необходимостью

разграничения собственности на землю. В предыдущие периоды своего развития в нашей стране вопросам разграничения прав на землю не придавалось большого значения. Следствием этого стало то, что даже в сегодняшних условиях часто доподлинно не известно, кому принадлежит тот или иной земельный участок, а также сами характеристики данного участка. Соответственно, отсутствует возможность получения налога в бюджет муниципального образования. Учитывая дополнительно тот факт, что большинство небольших муниципальных образований имеют очень значительный дефицит бюджета, возможно предполагать, что увеличение поступления земельного налога должно быть критичным для местных властей.

Необходимо также упомянуть и то, что в арсенале муниципальных образований также присутствуют такие инструменты, как приватизация и приём в муниципальную собственность. Практика приватизации прошедших лет показала, что если в начале экономических реформ её задачей было формирование конкурентной среды, а также прослойки собственников, то сейчас приватизация муниципального имущества должна производиться, исходя из дальнейшего увеличения его общественной эффективности. Однако, практика показывает, что форма собственности далеко не всегда является значимым фактором, определяющим уровень данной эффективности, в результате чего муниципалитетам необходимо тщательно подходить к данному процессу, так как проведение приватизации имущества возможно только однократно. Также, необходимо упомянуть и возможности обращения имущества в собственность муниципалитетов. Несмотря на потенциальную возможность данной деятельности, она практикуется слабо, что также требует развития данного направления деятельности.

Цель бакалаврской работы – сформировать направления совершенствования управления муниципальным имуществом на примере КУМИ Администрации г. Тынды.

Задачи работы:

- 1) раскрыть понятие и выявить сущность муниципального имущества и определить методы повышения эффективности его использования;
- 2) провести анализ деятельности КУМИ Администрации г. Тында;
- 3) провести анализ состава и структуры имущества, экономических показателей управления муниципальной собственности г. Тында;
- 4) выявить недостатки системы управления муниципальным имуществом в г. Тында и сформировать предложения по совершенствованию управления муниципальным имуществом.

Объект исследования – Комитет по управлению имуществом (КУМИ) Администрации г. Тында.

Предмет исследования – организация и особенности управления муниципальным имуществом.

В качестве информационной базы исследования выступали публикации в учебной, научной и периодической печати, нормативно-правовые акты государственных регулирующих органов, а также отчётность КУМИ г. Тында.

В качестве методов исследования выступали такие общенаучные методы, как расчётный, графический, сравнения и другие.

Временной период исследования – 2013-2015 гг.



# 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФИНАНСОВОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

## 1.1 Понятие муниципальной собственности и её сущность

Дадим определение муниципальной собственности как объекта исследования. Особенностью данной сущности является то, что оно имеет нормативно закреплённое значение. Так, согласно ст. 215, п. 1 ГК РФ, «Имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью». Кроме того, в научной и учебной литературе возможно выделить следующие трактовки данного понятия:

1) муниципальная собственность – это совокупность всех видов отношений по поводу владения, пользования, распоряжения и присвоения муниципальных общественных благ, созданных в результате управления муниципальным имущественным комплексом;<sup>1</sup>

2) муниципальная собственность – общественная форма функционирования городского и сельского хозяйства, то есть совокупность отношений в рамках муниципального образования по присвоению населением муниципального образования средств производства и предметов потребления, результатом которых является производство благ и удовлетворение потребностей членов муниципального образования;<sup>2</sup>

3) муниципальная собственность – это собственность местного сообщества (территориального коллектива) составляющего городское, сельское поселение, другое муниципальное образование, представляет разновидность публичной собственности.<sup>3</sup>

Анализ данных определений позволяет сделать вывод о том, что муниципальное имущество является территориально закреплённым

---

<sup>1</sup> Данилкин В.В. Теоретические подходы к определению сущности муниципальной собственности // Вестник Челябинского государственного университета. – 2016. – №5. – С. 89.

<sup>2</sup> Лыскова Н.А. Совершенствование управления муниципальной собственностью как условие реализации муниципальных экономических интересов // Terra Economicus. – 2014. – №3. – С. 214.

<sup>3</sup> Иванов М.В. Система государственного и муниципального управления. – СПб.: НОИР, 2013. – С.35

имуществом, находящимся в публичной собственности, и используется, преимущественно во благо жителей той территории, за которой оно закреплено (территорией муниципального образования).

По мнению В.В. Данилкина, понятие муниципальной собственности имеет два аспекта:

- как экономической категории;
- как имущественного комплекса (рисунок 1).<sup>4</sup>



Рисунок 1 – Содержание понятия муниципальной собственности

По поводу муниципальной собственности возникают три вида экономических отношений. К первому виду относятся социально-экономические отношения, которые обуславливают как необходимость, так и возможность использования муниципальной собственности в целях удовлетворения жизненно важных потребностей населения не только в экономических, но и в социальных и экологических благах. За этими отношениями скрываются правовые отношения между людьми, обладающими

<sup>4</sup> Данилкин В.В. Теоретические подходы к определению сущности муниципальной собственности // Вестник Челябинского государственного университета. – 2016. – №5. – С. 90.

различными правами собственности, характеризующие процесс формирования и совершенствования взаимосвязей между субъектами данного вида собственности. Они определяют содержание и характер второго вида отношений – организационно-экономических, возникающих между функциональными субъектами муниципальной экономики как владельцами муниципальной собственности, так и ее управляющими.

Эти отношения обуславливают организационную структуру управления муниципальной собственностью. В свою очередь, в их рамках складывается третий вид отношений. Это технико-экономические отношения, возникающие в процессе использования объектов муниципальной собственности и определяющие конкретные способы использования объектов муниципального имущественного комплекса.

Функции муниципальной собственности представлены в таблице 1.<sup>5</sup>

Таблица 1 – Функции муниципальной собственности

Наименование функции	Содержание
Экономическая	– активизация процессов оптимальной организации хозяйственной деятельности и отраслевой структуры использования имущественного комплекса на территории муниципального образования; – эффективное использование объектов муниципальной собственности и снижение ресурсоемкости производства
Социальная	– улучшение условий жизнедеятельности общества за счет предоставления социально значимых благ – решение проблем здравоохранения, образования и культуры
Экологическая	– снижение загрязнения окружающей среды – благоустройство и восстановление территории
Организационно-управленческая	– разработка стратегии использования муниципальной собственности – организация и координация деятельности по использованию муниципальной собственности – мониторинг и контроль за состоянием объектов муниципальной собственности
Воспроизводственная	– непрерывное создание муниципальных общественных благ – воспроизводство объектов муниципальной собственности
Преобразовательная	– влияние на рыночную среду и организацию производства в муниципальном образовании.

<sup>5</sup> Татаркин А. И. Публичная собственность в системе общественных отношений / А. И. Татаркин, Н. А. Абдуллаев, А. Н. Рябцев / под ред. чл.-корр. РАН А. И. Татаркина; РАН, УрО, Ин-т экономики. М. : Экономика, 2014. – С. 56.

Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» № 131-ФЗ установил состав муниципальной собственности. Структура муниципальной собственности, по мнению А.В. и В.Н. Кузьминых, представлен на рисунке 2.<sup>6</sup>

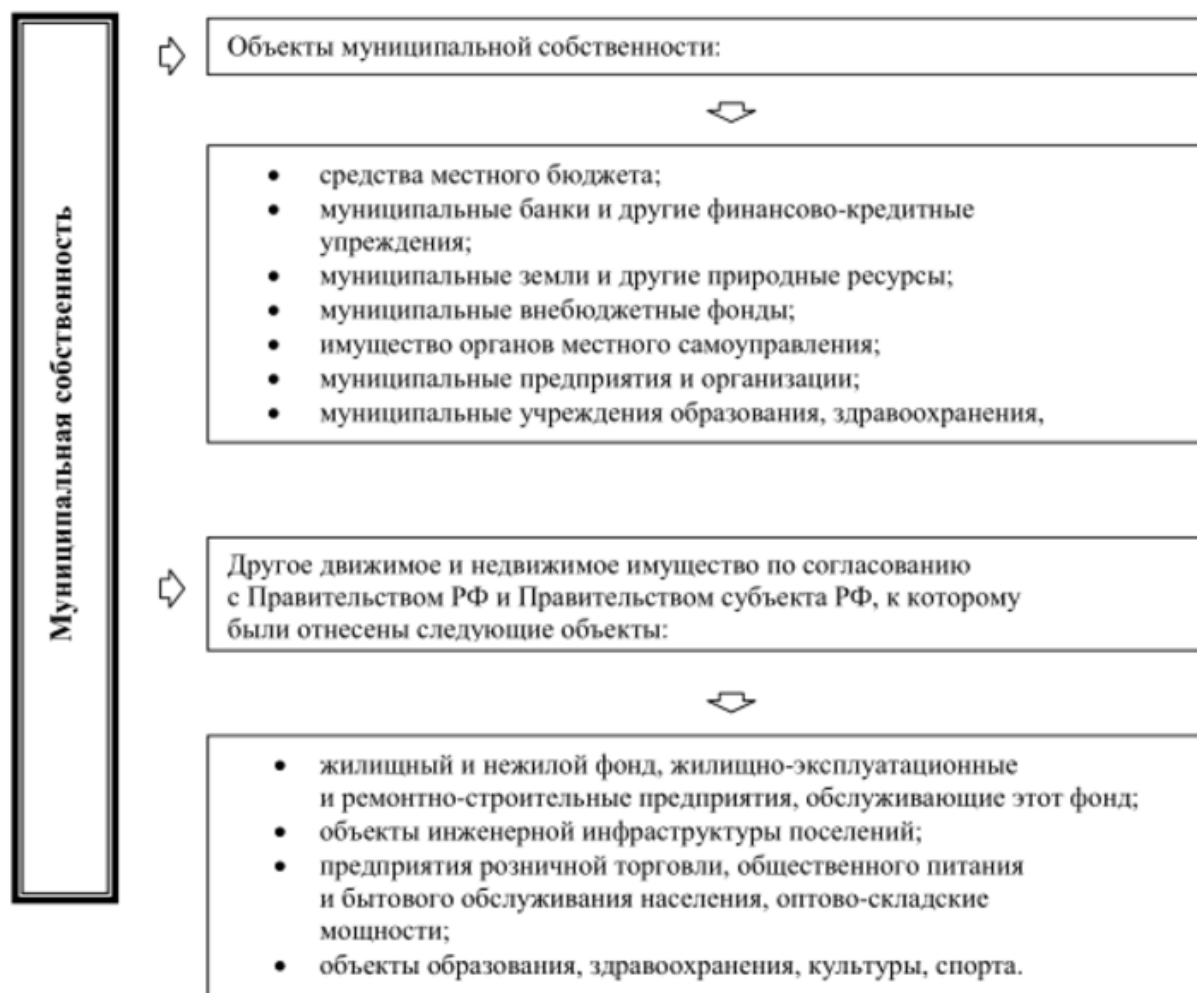


Рисунок 2 – Структура муниципальной собственности

Можно выделить следующие специфические характеристики муниципальной собственности:

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

– часть объектов производственной и социальной инфраструктуры работает на принципах коммерческого расчета и укрепляет доходную базу

<sup>6</sup> Кузьминых А.В. Муниципальная собственность как экономическая основа местного самоуправления // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2015. – №2. – С. 118.

местного бюджета;

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

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

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

– используется для реализации финансовых интересов муниципалитета как собственника.

Полнота удовлетворения общественных потребностей муниципалитета, а следовательно, степень реализации его экономических интересов, зависит от содержания и рациональной структуры муниципальной собственности.<sup>7</sup>

Классификация объектов муниципальной собственности представлена в таблице 2.

Основными способами формирования муниципального имущества являются:

1) передача объектов государственной собственности в собственность муниципального образования в порядке разграничения государственной собственности в Российской Федерации на федеральную и субъектную государственную собственность, а также муниципальную собственность в соответствии с действующим законодательством;

Передаче в собственность муниципального образования подлежат объекты, необходимые для решения вопросов местного значения. Механизм передачи и порядок внесения в реестр муниципальной собственности определяются представительным органом с учетом особенностей правового режима соответствующих объектов. При возникновении спора о

---

<sup>7</sup> Лыскова Н.А. Совершенствование управления муниципальной собственностью как условие реализации муниципальных экономических интересов // Terra Economicus. – 2012. – №3. – С. 215.

принадлежности объектов, переданных ранее из государственной собственности, отмена акта местного самоуправления о включении соответствующих объектов в реестр муниципальной собственности возможна лишь в судебном порядке.<sup>8</sup>

Таблица 2 – Классификация объектов муниципальной собственности

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

2) формирование имущества муниципальной собственности в результате коммерческой и некоммерческой деятельности муниципальных предприятий и учреждений;

Коммерческая деятельность муниципальных предприятий осуществляется на праве хозяйственного ведения в пределах, установленных действующим законодательством и допускающих возможность более детального

<sup>8</sup> Можеева Н.Г. Муниципальное управление. М.: Гардарики, 2016. – С.209.

регулирования соответствующих полномочий представительного органа и главы администрации. Существующее, создаваемое и приобретенное имущество, полученная прибыль, иные объекты, находящиеся в хозяйственном ведении предприятий, являются одновременно объектами муниципальной собственности.

Имущество унитарного предприятия является неделимым и не может быть распределено по вкладам (паям, долям), в том числе между работниками предприятия.

3) приобретение имущества по сделкам и по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

Имущество муниципальной собственности может быть приобретено на основании договоров купли-продажи, дарения, иных сделок об отчуждении этого имущества.

В соответствии с действующим законодательством право муниципальной собственности может возникнуть также на имущество при самовольной постройке в черте муниципального образования, существовании на территории бесхозных объектов, в силу приобретательской давности и по другим основаниям. Бесхозные недвижимые объекты принимаются на учет муниципальным учреждением технической инвентаризации на основании распоряжения главы администрации и вносятся комитетом по управлению имуществом в реестр муниципальной собственности. По истечении года со дня постановки бесхозного недвижимого объекта на учет администрация муниципального образования может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на него.<sup>9</sup>

При отказе в иске этот объект может быть приобретен в муниципальную собственность в силу приобретательской давности. На этом же основании в муниципальную собственность могут перейти и движимые бесхозные объекты.

---

<sup>9</sup> Коровин Э.В. Методология формирования рынка жилищно-коммунальных услуг / под ред. д.э.н., проф. А.А. Горбунова. — СПб.: Изд-во СПбГИСЭ, 2012. — С.18.

Муниципальной собственности присущи две особенности. Первая состоит в том, что муниципальная собственность служит основой независимости и самостоятельности местного самоуправления, обеспечивает управляемость хозяйством соответствующей территории как единым целым. Вторая особенность муниципальной собственности заключается в том, что она служит основным инструментом социальной защиты и поддержки населения территории. Обеспеченность муниципальным жильем, функционирование детских и образовательных учреждений, местные льготы в оплате коммунальных услуг, целевая поддержка нуждающихся и малообеспеченных позволяют поддерживать определенные социальные стандарты жизни людей на данной территории. В силу этого муниципальная собственность выступает некоторым стабилизирующим фактором в условиях экономического кризиса, обеспечивая социальную защиту наименее обеспеченной части населения.<sup>10</sup>

## **1.2 Приватизация и аренда государственного и муниципального имущества**

Согласно статье 217 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственности граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 178-ФЗ.

При этом в соответствии с частью 4 статьи 3 Федерального закона № 178-ФЗ к отношениям по отчуждению государственного и муниципального имущества, не урегулированным данным Федеральным законом, применяются нормы гражданского законодательства.<sup>11</sup>

Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (с посл. изм. № 391-ФЗ от 29.12.2015 г.) были установлены действующие в настоящее время принципы осуществления этого процесса в РФ.

---

<sup>10</sup> Лыскова Н.А. Совершенствование управления муниципальной собственностью как условие реализации муниципальных экономических интересов // Terra Economicus. – 2012. – №3. – С. 217.

<sup>11</sup> Михеева Ю.А. Особенности приватизации государственного имущества // APRIORI. – 2013. – №1. – С. 8



Основными принципами приватизации государственного и муниципального имущества являются:

- 1) признание равенства покупателей государственного и муниципального имущества и открытости деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления;
- 2) возмездная основа приватизации;
- 3) самостоятельность в приватизации муниципального имущества органов местного самоуправления.

В настоящее время в процессе приватизации используются следующие ее способы:

- преобразование унитарного предприятия в ПАО;
- продажа имущества на аукционе;
- продажа акций акционерных обществ на специализированном аукционе;
- продажа имущества на конкурсе;
- продажа за пределами территории РФ находящихся в государственной собственности акций открытых акционерных обществ;
- продажа акций открытых акционерных обществ через организатора торговли на рынке ценных бумаг;
- продажа имущества посредством публичного предложения;
- продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены;
- внесение государственного или муниципального имущества в качестве вклада в уставные капиталы открытых акционерных обществ;
- продажа акций открытых акционерных обществ по результатам доверительного управления.<sup>12</sup>

Правительство РФ или органы государственной власти субъектов РФ, принявшие решение об использовании специального права, назначают соответственно представителя в совет директоров (наблюдательный совет) и

---

<sup>12</sup> Бортников С.П. Рыночное предпринимательское право РФ. – Самара: СамГУ, 2011. – С. 420.

представителя в ревизионную комиссию открытого акционерного общества. Представители РФ, субъектов РФ, назначенные в совет директоров (наблюдательный совет) открытого акционерного общества, участвуют в общем собрании акционеров с правом вето при принятии общим собранием акционеров решения:

- о внесении изменений и дополнений в устав открытого акционерного общества или об утверждении устава открытого акционерного общества в новой редакции;

- о реорганизации акционерного общества;

- о ликвидации акционерного общества, назначении ликвидационной комиссии и об утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

- об изменении уставного капитала открытого акционерного общества;

- о совершении акционерным обществом крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность.

На практике получили распространение следующие способы приватизации муниципального имущества:

- внесение муниципального имущества в счёт оплаты доли в уставный капитал общества с ограниченной ответственностью;

- выкуп арендованного помещения;

- мена одного имущества на другое;

- передача муниципального имущества в собственность по договору на участие в долевом ремонте или путём внесения капитальных вложений.<sup>13</sup>

В аренду могут быть переданы здания, строения, сооружения, жилые и нежилые помещения, оборудование, транспортные средства и другое имущество, не теряющее своих натуральных свойств в процессе использования.

Организации и граждане, желающие взять в аренду муниципальное имущество, подают заявление в уполномоченный орган (комитет по

---

<sup>13</sup> Новикова С.В. Понятие и способы приватизации государственного и муниципального имущества // Политематический сетевой электронный научный журнал КубГАУ. – 2014. – №100. – С. 9.

управлению муниципальным имуществом). Заявка должна быть рассмотрена в течение определённого времени со дня её регистрации. В обязательном порядке проводятся коммерческие торги (конкурс), которые выигрывает тот, кто предоставит наилучшие условия (ст. 17.1 Закона № 135-ФЗ от 26.06.2006 г. «О защите конкуренции»).

Администрация муниципального образования может выставить обязательные условия аренды (например, инвестиции в арендуемый объект, осуществление текущего и капитального ремонта помещений, содержание их в надлежащем состоянии и другие). Если все они согласованы, заключается договор аренды между уполномоченным органом и арендатором. Последний берёт на себя коммерческий риск, самостоятельно осуществляет хозяйственную деятельность на базе арендованного имущества, получает прибыль. Срок аренды определяет комитет по управлению имуществом с учётом интересов муниципального образования. Арендная плата служит одним из источников доходов местного бюджета.<sup>14</sup>

Порядок проведения торгов по аренде государственного и муниципального имущества регламентирован Приказом Федеральной антимонопольной службы № 67 от 10.02.2010 г. «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

Применительно к земельным участкам общие подходы к определению уровня арендной платы установлены Постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной

---

<sup>14</sup> Система муниципального управления / под ред. В. Б. Зотова. – СПб.: Питер, 2012. – С. 321.

платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

Согласно данного Постановления, арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из следующих основных принципов:

– принципа экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

– принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

– принципа предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

– принципа недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

– принципа учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах,

не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;

– принципа запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

Размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности РФ и расположенных на территории РФ в расчете на год определяется одним из следующих способов:

- а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- б) по результатам торгов, проводимых в форме аукциона (далее – торги);
- в) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации;

г) на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

При этом, стоимость арендной платы определяется по двум направлениям:

- 1) при отсутствии строений и незавершённого строительства (таблица 3).  
Таблица 3 – Размер арендной платы в год для земельных участков без улучшений

Вид земельного участка	Ставка % от кадастровой стоимости
Земли с ограниченной оборотоспособностью, земли физических и юридических лиц	0,01
Земли, выделенные для индивидуального жилищного строительства, для КФХ	0,6
Земли для строительства жилья	1,5
Земли для пользования недрами, прочие земли	2,0

2) при наличии зданий и сооружений (улучшений земельного участка).

В таком случае арендная плата рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на начало календарного года, в котором принято решение о предоставлении земельного участка, по следующей формуле:

$$A = C \times P, \quad (1)$$

где  $A$  – арендная плата;

$C$  – рыночная стоимость земельного участка, определяемая на основании результатов оценки, проведенной не более чем за 6 месяцев до заключения договора аренды земельного участка;

$P$  – действующая ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

Рассматривая в целом приватизацию и аренду муниципального имущества в настоящее время возможно сделать вывод о том, что приоритет получает аренда, так как имущество является инструментом проведения той или иной социально-экономической политики на территории региона или муниципального образования, в связи с чем приватизируется не столько крупные хозяйственные объекты, сколько имущество, в отношении которого у власти имеется убежденность в отсутствии необходимости его содержания.

### **1.3 Методы повышения эффективности управления муниципальной собственностью**

В соответствии со ст. 51 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» № 131-ФЗ от 06.10.2003 г. органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом.

По мнению А.В. Свистунова, основной задачей на федеральном,

региональном и муниципальном уровнях должно быть не избавление от имущества, а эффективное его использование, основанное на научно разработанной методологии управления объектами собственности по максимизации прибыли и рациональному расходованию средств на их содержание.<sup>15</sup>

По мнению С.А. Кулаковой, политика местного самоуправления в сфере управления муниципальным имуществом с целью увеличения поступлений доходов в бюджет должна быть направлена на:

- обеспечение максимальной эффективности использования муниципального имущества в интересах местного самоуправления;
- совершенствование системы управления муниципальной собственностью.

Для реализации указанных целей органам местного самоуправления необходимо:

- провести полную инвентаризацию объектов муниципальной собственности, что предполагает формирование по функциональному назначению Реестра недвижимости, находящейся в муниципальной собственности, содержащий количественные, технические показатели, оценочную стоимость объектов, и правовые основы объектов недвижимости, разработку классификации всех объектов по функциональным группам, которая станет основой для выработки политики управления муниципальной собственностью, разработать и утвердить основы финансовой политики по отношению к каждой группе;
- завершить с уполномоченными государственными органами оформление прав на муниципальное имущество;
- разработать механизмы, направленные на повышение эффективности управления и распоряжения муниципальным имуществом, с использованием всех современных методов и финансовых инструментов, детально закрепить

---

<sup>15</sup> Свистунов А.В. Повышение эффективности управления муниципальным имуществом при сдаче его в аренду // Современная экономика: проблемы, тенденции, перспективы. – 2014. – №2. – С. 18.

правовую регламентацию процессов управления и распоряжения объектами муниципальной собственности;

– обеспечить регистрацию предприятий и учреждений, переданных из государственной в муниципальную собственность и не прошедших процедуру регистрации;

– обеспечить контроль за использованием и сохранностью муниципального имущества и деятельностью лиц, привлекаемых в качестве управляющих;

– обеспечить максимально простой и удобный доступ предпринимателей к объектам, недвижимости, находящимся в муниципальной собственности;

– вовлечь в хозяйственный оборот объекты незавершенного строительства, находящиеся в муниципальной собственности;

– обеспечить прозрачность информационной базы для органов ФНС;

– сформировать муниципальный земельный рынок и его инфраструктуру.

В результате осуществления указанных мероприятий ожидается:

– повышение уровня доходов от использования имущества, находящегося в государственной собственности;

– увеличение количества объектов государственной недвижимости, переданных в пользование экономическим субъектам;

– рост налоговых поступлений в местный бюджет от земельного налога и налога на имущество Физических лиц.<sup>16</sup>

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

$$\text{Ээк} = \frac{\text{Дисп} + \text{Нд} + \text{Пр}}{3}, \quad (2)$$

---

<sup>16</sup> Кулакова С.А. Проблемы формирования доходов местных бюджетов от муниципального имущества и пути их решения // Актуальные вопросы экономических наук. – 2014. – №1. – С, 144-145.



где Эк – экономическая эффективность использования муниципальной собственности;

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

Нд – поступления в местный бюджет земельного налога;

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

З – общие затраты на управление муниципальной собственностью.<sup>17</sup>

Значительную часть дохода от использования муниципальной собственности в хозяйственном обороте приносят нежилые помещения, которые являются важной составляющей муниципального имущественного комплекса. В большинстве муниципальных образований основным методом управления объектами нежилого фонда является сдача их в аренду.

На практике несмотря на то, что поступления от аренды, как правило, составляют значительную часть доходов от использования муниципальной собственности, в общих собственных доходах местных бюджетов их доля редко превышает 6-8 %. Наблюдаемая тенденция свидетельствует о том, что доходы от аренды объектов муниципальной собственности обеспечиваются в основном за счет количественного фактора сдаваемых в аренду площадей нежилых помещений. При этом экономическая составляющая арендных отношений используется недостаточно эффективно. При этом, наблюдается широкая дифференциация уровня ставок по аренде в рамках различных районов одного региона.<sup>18</sup>

Определение реальной величины арендной платы сопряжено со сложностями, заключающимися в обоснованном количественном выражении влияющих на величину платы качественных факторов и показателей, характеризующих признаки и свойства разнообразных объектов аренды.

В условиях слабой мотивации руководителей муниципальных

---

<sup>17</sup> Зеркин, Д. П. Основы теории государственного управления. – М. : Тесса ; Ростов н/Д : МарТ, 2012. – С. 164.

<sup>18</sup> Свистунов А.В. Повышение эффективности управления муниципальным имуществом при сдаче его в аренду // Современная экономика: проблемы, тенденции, перспективы. – 2014. – №2. – С. 18.

образований к развитию хозяйственной инициативы, а также отсутствия единой научно обоснованной методологии расчета арендной платы, разработанной на федеральном уровне, формирование платы за аренду объектов муниципальной собственности производится на усмотрение органов местного самоуправления исходя из «сложившейся практики арендных отношений» вне учета требований рынка. В результате использование специальных формул расчета для повышения технологичности и объективности процесса определения арендной платы приобретает формальный характер.

В основе формирования платы за пользование объектами собственности в большинстве муниципальных образований лежит доходный подход, рекомендованный Минимущества РФ. Данный подход базируется на методе прямой капитализации, широко применяемом при наличии стабильных и равномерных денежных потоков, каковыми и являются арендные платежи. Размер годовой арендной платы представлен в виде потенциального дохода, который устанавливается исходя из остаточной стоимости объекта собственности и уровня относительной эффективности, достигаемого за счет сдачи его в аренду:

$$A_{пл} = [C_p \times K_1 \times K_2 \dots \times K_n] \times K_k \quad (3)$$

где  $C_p$  – базовая ставка арендной платы (в методике Минимущества РФ рекомендована стоимость 1 кв.м. строительства);

$K_1, K_2, \dots, K_n$  – коэффициенты, учитывающие различные характеристики сдаваемого в аренду объекта недвижимости;

$K_k$  – коэффициент капитализации (эффективности аренды).

Однако предлагаемый расчет с обилием корректирующих коэффициентов и их неоднозначным определением органами субъектов РФ и местного самоуправления, а также жесткая привязка коэффициента эффективности аренды к фиксированному уровню годовой ставки банковского кредитного процента способствуют формированию арендной платы, не соответствующей

рыночным условиям.

Главной проблемой во многих муниципальных образованиях стало устранение из методики расчета арендной платы затратной составляющей на содержание арендуемого имущества. В результате нарушен механизм четкого распределения поступлений на восстановление и ремонт, являющихся обязанностью арендатора, который не всегда заинтересован в их проведении. Как следствие несвоевременный ремонт по потребности приводит к существенному удорожанию ремонтных работ, а объект становится дешевле ликвидировать, чем восстанавливать.

В целях стимулирования арендаторов в проведении капитального ремонта муниципалитет снижает арендную плату или освобождает от ее уплаты на определенный период времени. Однако в этом случае местный бюджет несет неоправданные финансовые потери, поскольку арендная плата не содержит затратной составляющей и является чистой прибылью собственника. Кроме того, основой для такого освобождения (получения льгот), как правило, служат предоставленные арендатором сметы, которые могут значительно превышать фактические затраты по произведенным работам. Но даже после этого заинтересованными в капитальном ремонте оказываются лишь крупные арендаторы, арендующие большие площади, особенно в относительно современных зданиях с более высокой арендной платой за 1 кв.м. При этом они заинтересованы не столько в его проведении, сколько в его затягивании, тем самым освобождаясь от арендной платы на несколько месяцев и даже лет, одновременно используя «ремонтируемые» площади под субаренду. Остальным арендаторам, как правило, небольших площадей в старых зданиях и помещениях, выгоднее платить низкую арендную плату, чем проводить дорогостоящий капитальный ремонт. В результате крупные арендаторы – представители крупного и среднего бизнеса, обустроявая арендуемые площади, еще больше обогащаются за счет бюджетных средств, а мелкие арендаторы – представители малого бизнеса вынуждены проводить капитальные ремонты в основном за счет собственных средств.

Таким образом, управление объектами муниципальной собственности при сдаче их в аренду не удовлетворяет требованиям рыночной экономики. Методология расчета арендной платы недостаточно ориентируется на рыночные данные, в результате чего объекты сдаются в аренду по ценам значительно ниже рыночных, а получаемый от аренды доход отчуждается от его источников.

В целях повышения эффективности управления объектами муниципальной собственности при сдаче их в аренду предлагается методология определения величины арендной платы с ориентиром на среднерыночную стоимость имущества и установлением объективных количественных значений коэффициентов и показателей, характеризующих качественные свойства арендуемых объектов. Необходимо, чтобы арендная плата учитывала во-первых, все затраты, связанные с восстановлением и эксплуатацией основных фондов (как известно, это прежде всего амортизация на восстановление, а также расходы на капитальный и текущий ремонты), а во-вторых, прибыль непосредственно от арендной деятельности.

Следовательно, методика расчета величины арендной платы обязательно должна включать как минимум три основные составляющие:

- затраты, направляемые на полное восстановление (реновацию) имущества ( $A_m$ );
- затраты, связанные с капитальным и текущим ремонтами ( $Z_p$ );
- часть прибыли, которая может быть получена от общественно необходимого использования взятого в аренду имущества ( $P_n$ ).

В аналитическом выражении общий вид формулы должен выглядеть следующим образом:

$$A_{пл} = A_m + Z_p + P_n, \quad (4)$$

где  $A_{пл}$  – величина арендной платы за определенный промежуток времени (месяц, квартал, год).

Разделение величины арендной платы на отдельные составляющие предполагает создание соответствующих целевых фондов. В результате арендная плата не растворяется в бюджете, а распределяется по различным направлениям:

- амортизация на реновацию – в фонд восстановления;
- отчисления на капитальный и текущий ремонты – в фонды накопления на ремонт;
- доходная составляющая – в доходную часть бюджета.

Целесообразным является создание фонда материального поощрения сотрудников Комитета по управлению муниципальным имуществом (КУМИ), ответственных за начисление и взимание арендной платы (условно в размере 1 % от величины доходной составляющей арендной платы). Такой механизм позволит не только повысить собираемость арендной платы, но и стимулировать муниципальных служащих к повышению эффективности управления объектами муниципального нежилого фонда. В результате формируется взаимное согласование интересов собственника (населения) в восстановлении имущества и увеличении доходов от его использования с интересами арендаторов путем улучшения качества занимаемых помещений, а следовательно, и качества обслуживания, повышения прозрачности арендной платы и создания конкурентоспособного рынка.

Достижение эффективного управления муниципальным имуществом возможно лишь при одновременном и комплексном решении ряда задач:

- 1) законодательное закрепление критериев и показателей оценки эффективности и качества управления муниципальным имуществом;
- 2) совершенствование системы учета и управления муниципальной собственностью;
- 3) укрепление собственной финансовой базы муниципальных образований.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Лушникова Т.Ю. Об оценке эффективности управления муниципальным имуществом // Вестник Челябинского государственного университета. – 2015. – №1. – С. 24.

Своевременный анализ использования имущества и оценки затрат на владение, распоряжение имуществом муниципального образования позволяет выработать более эффективные варианты управления имуществом, а также своевременно определить потребность в ремонтных работах с целью сохранения недвижимого имущества. В настоящее время средства, используемые для решения поставленной задачи, не отвечает необходимым требованиям оперативности.

В составе основных путей совершенствования использования муниципальной собственности, нами выделены:

1) разработка программ социально-экономического развития муниципальных образований, оптимизация их территориальной организации, подготовка кадров, реклама наиболее привлекательных для инвестиций сфер деятельности;

2) минимизация затрат на содержание и владение имуществом при сохранении стоимости имущества и реализации полномочий органов местного самоуправления;

3) ремонт муниципальной собственности, находящейся в изношенном состоянии, что позволит использовать это имущество эффективней.

Качественная оценка эффективности возможна на основании разработки системы количественных показателей, опирающихся на измеряемые параметры использования муниципальной собственности.<sup>20</sup>

Проведённое в главе 1 исследование теоретических аспектов управления муниципальной собственностью позволяет сформулировать следующие обобщающие выводы:

1) муниципальное имущество представляет собой имущество, принадлежащее муниципальным образованиям, связанное с ними территориально, и используется, преимущественно, во благо жителей данной территории. При этом, данный вид имущества выполняет комплекс функций –

---

<sup>20</sup> Шох М.А. Экономико-правовые аспекты состава и учёта муниципального имущества // Юридическая наука и практика. – 2014. – №4. – С. 198.

экономические, социальные, экологические, организационно-управленческие и другие;

2) приватизация и аренда государственного и муниципального имущества на сегодняшний день являются способами, с помощью которых возможно получение дохода от неиспользуемого имущества соответствующего уровня власти. В настоящее время приватизация рассматривается как инструмент решения локальных проблем и ликвидации имущества, в то время, аренда выглядит предпочтительным способом, посредством которого органы власти оставляют его за собой, а также получают доход;

3) повышение эффективности использования муниципального имущества основывается на том, что имущество представляет собой инструмент влияния на социально-экономическое развитие территории. При этом, муниципалитеты в рыночной экономике могут выступать как центры сосредоточения значительных объёмов имущества, в результате чего основной задачей является разработка комплекса мероприятий, нацеленного на повышение уровня использования такого имущества. Важнейшими факторами в данной деятельности выступают, прежде всего, измеримость доходов и затрат, возможность их соотнесения друг с другом, наличие возможности установления условий использования имущества, конкурентный доступ к имуществу.

## 2 АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ Г. ТЫНДА

### 2.1 Задачи, функции и полномочия комитета по управлению имуществом г. Тынды

Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации города Тынды является отраслевым (функциональным) органом Администрации города Тынды, уполномоченным осуществлять исполнительно-распорядительную деятельность на территории города Тынды в сфере имущественно-земельных отношений, управление и координацию деятельности в указанной сфере муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений.

Комитет в своей деятельности руководствуется Конституцией РФ, федеральными конституционными законами, федеральными законами, актами Президента РФ и Правительства РФ, законодательством Амурской области, Уставом г.Тынды, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления г.Тынды и Положением о Комитете.

Комитет осуществляет свою деятельность как непосредственно, так и во взаимодействии с органами местного самоуправления г.Тынды и иных муниципальных образований, органами государственной власти РФ и Амурской области, организациями независимо от формы собственности и организационно-правовой формы.

Комитет создан в целях решения вопросов местного значения от имени муниципального образования г.Тынды в сфере имущественно-земельных отношений, в том числе управления и распоряжения муниципальной собственностью г.Тынды.

Основными задачами Комитета являются:

- эффективное управление и распоряжение муниципальной собственностью г.Тынды;
- защита имущественных интересов г.Тынды;



– проведение мероприятий по разграничению государственной собственности на землю и эффективное управление земельными участками на территории г. Тынды.

Для достижения целей и выполнения поставленных задач Комитет осуществляет следующие полномочия:

1) по вопросам общего характера:

– осуществляет от имени МО г. Тынды управление и распоряжение муниципальным имуществом в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами г.Тынды;

– издает в соответствии с действующим законодательством и компетенцией обязательные распоряжения по управлению, распоряжению муниципальным имуществом и заключению сделок в отношении муниципального имущества;

– осуществляет контроль за управлением, распоряжением, использованием по назначению и сохранностью муниципального имущества, закрепленного за муниципальными унитарными предприятиями и учреждениями, а также муниципального имущества, переданного в установленном порядке иным лицам, и при выявлении нарушений принимает в соответствии с законодательством РФ необходимые меры для их устранения и привлечения виновных лиц к ответственности;

– осуществляет муниципальный земельный контроль за использованием переданных в аренду земельных участков на территории муниципального образования г.Тынды;

– разрабатывает проекты нормативных актов и иные акты по вопросам, относящимся к компетенции Комитета;

– рассматривает предложения, заявления и жалобы юридических и физических лиц в пределах своей компетенции и принимает по ним необходимые меры;

– организует переоценку основных средств муниципальной собственности г.Тынды и страхование муниципального имущества в

установленном порядке.

2) по вопросам формирования и учету объектов муниципальной собственности:

– осуществляет учет муниципального имущества, ведет реестр муниципальной собственности, составляет отчет о ведении реестра;

– выдает выписки из реестра муниципальной собственности;

– организует выявление и принятие в муниципальную собственность бесхозного и выморочного имущества на территории города;

– разрабатывает и вносит в установленном порядке для утверждения предложения по разграничению государственной и муниципальной собственности на территории города, по передаче объектов государственной и иной формы собственности в муниципальную и из муниципальной собственности в государственную, а также осуществляет их прием и передачу;

– приобретает имущество в муниципальную собственность на основании решений органов местного самоуправления г.Тынды, а также гражданско-правовых сделок, выступая покупателем от имени МО г. Тынды;

3) по вопросам управления муниципальным имуществом:

– от имени муниципального образования осуществляет права акционера открытых акционерных обществ, созданных в процессе приватизации, до момента продажи акций в полном объеме;

– в установленном порядке осуществляет полномочия собственника от имени МО непосредственно и через представителей в органах управления хозяйственных обществ;

– контролирует поступление от хозяйственных обществ дивидендов по долям участия (вкладам, акциям) муниципальной собственности в их капиталах;

– в целях управления совместной собственностью с долей муниципального образования, в том числе в отношении нежилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории города, обеспечивает участие уполномоченных лиц при проведении общего собрания собственников

помещений с правом голосования по вопросам, отнесенным к его компетенции, заключает от имени муниципального образования договоры управления многоквартирными домами.

4) по вопросам распоряжения муниципальным имуществом:

- разрабатывает проекты правовых актов по владению, пользованию и распоряжению муниципальной собственностью, порядку расчета арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности;

- выступает в качестве арендодателя земель на территории г.Тынды, находящихся в государственной собственности, до разграничения прав собственности на землю и арендодателем муниципальных земель;

- осуществляет контроль за выполнением договорных условий;

- осуществляет контроль за использованием по целевому назначению и сохранностью муниципального имущества, переданного юридическим лицам и гражданам;

- является организатором торгов по продаже права на заключение договоров аренды, безвозмездного пользования и концессии в отношении муниципального имущества, находящегося в казне г.Тынды, а также земельных участков;

- заключает договоры аренды, доверительного управления, безвозмездного пользования, концессии и другие в отношении муниципального имущества, находящегося в казне г.Тынды, на основании решений органов местного самоуправления г.Тынды;

- ведет учет договоров купли-продажи и аренды муниципального имущества, а также соглашений к ним;

- осуществляет защиту имущественных интересов муниципального образования г.Тынды в соответствии с законодательством РФ и ряд других.

5) по вопросам приватизации и отчуждения объектов муниципальной собственности:

- разрабатывает ежегодный прогнозный план приватизации в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми

актами г.Тынды;

- осуществляет приватизацию муниципального имущества на основании действующего законодательства и нормативных актов г.Тынды;

- организует и проводит продажу, обмен объектов муниципальной собственности, способами и в порядке, установленными федеральным законодательством, нормативными правовыми актами г.Тынды;

- выступает продавцом от имени муниципального образования г.Тынды в сделках отчуждения объектов муниципальной собственности;

- выступает продавцом земельных участков на территории города Тынды.

б) по вопросам управления муниципальными предприятиями и учреждениями, в том числе:

- вносит в Администрацию города совместно с соответствующими отраслевыми структурами Администрации города предложения о создании, реорганизации и ликвидации муниципальных предприятий;

- осуществляет функции и полномочия учредителя муниципальных унитарных предприятий;

- утверждает уставы муниципальных предприятий и вносимые в них изменения и дополнения;

- закрепляет муниципальное имущество на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием, основанном на праве хозяйственного ведения, на праве оперативного управления – за муниципальным казенным, бюджетным и автономным учреждением, а также за муниципальным предприятием, основанном на праве оперативного управления.

7) реализует отдельные функции по вопросам несостоятельности (банкротства);

8) осуществляет иные полномочия в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами г. Тынды.

Кроме того, КУМИ Администрации г. Тынды выполняет функции муниципального заказчика и главного распорядителя бюджетных средств,

выделяемых из бюджета муниципального образования г.Тынды на:

- паспортизацию объектов муниципальной собственности;
- оформление земельных участков под объектами муниципальной казны и регистрации права пользования этими участками;
- оценку муниципального имущества независимыми оценщиками;
- оценку прав на заключение договоров аренды муниципального имущества казны и земельных участков при проведении торгов;
- оформление технической экспертизы объектов муниципального имущества;

Организационная структура КУМИ Администрации г. Тынды представлена на рисунке 3.



Рисунок 3 – Организационная структура КУМИ Администрации г. Тынды

В качестве основного документа, регламентирующего непосредственную деятельность КУМИ Администрации г. Тынды выступает Положение «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности г. Тынды» (утв. решением Тындинской городской Думы № 288 от 24.05.2011 г.).

## **2.2 Основные показатели деятельности Комитета по управлению имуществом г. Тынды**

Проведём анализ основных показателей деятельности КУМИ Администрации г. Тынды по управлению имуществом.

Динамика количества объектов имущества, состоящих в реестре муниципального имущества КУМИ Администрации г. Тынды представлено на рисунке 4.<sup>21</sup>

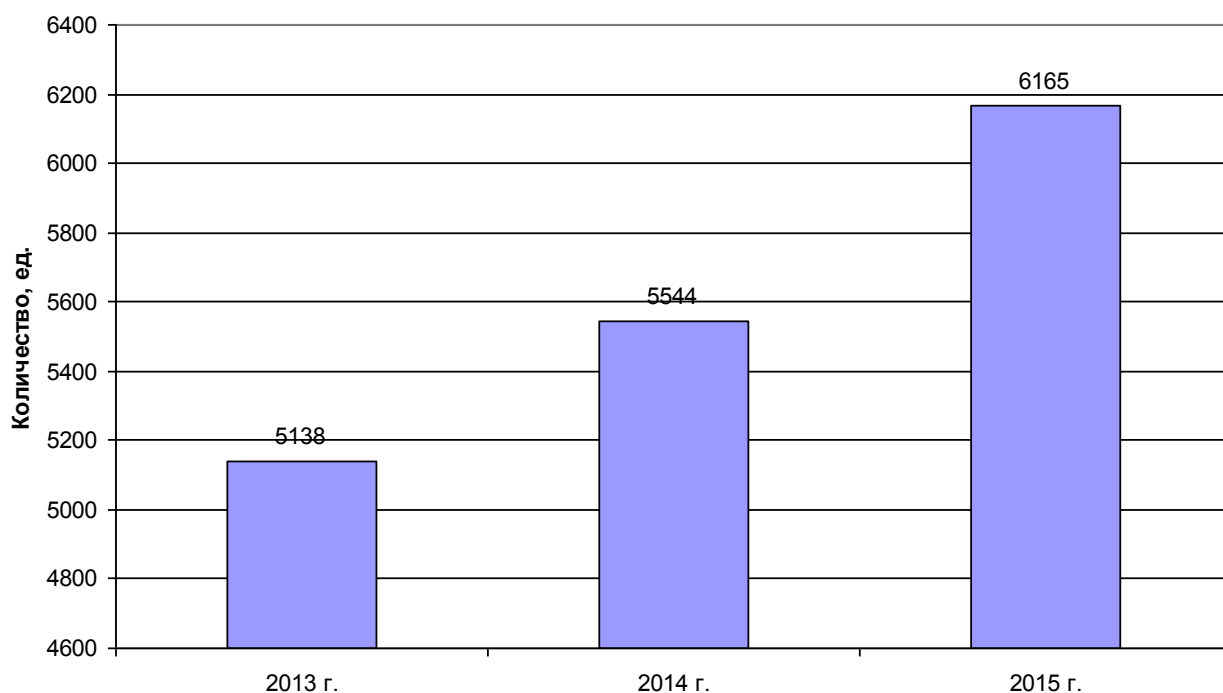


Рисунок 4 – Динамика количества объектов, находящихся в реестре имущества КУМИ Администрации г. Тынды в 2013-2015 гг.

Анализ представленных на рисунке данных позволяет сделать вывод о том, что количество объектов имущества, учитываемых в КУМИ Администрации г. Тынды, в рассматриваемом периоде имеет тенденцию к росту. Так, если в 2013 году их количество составляло 5,1 тыс. ед., то в 2014 году оно увеличилось до 5,5 тыс. ед. или на 7,9 %. В 2015 году рост продолжился, а общее количество объектов учёта увеличилось до почти 6,2 тыс. ед. или на 11,2 %. Данный факт свидетельствует о том, что в целом наблюдается увеличение количества объектов учёта, принадлежащих муниципальному образованию. В то же время, возможно также сделать вывод о том, что усложняется управление данным имущественным комплексом за счёт

<sup>21</sup> Доклад «О достигнутых значения показателях для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов» за 2012-2014 гг. МО г. Тынды. – Тынды, 2013-2015 гг. – С. 37.

физического увеличения его количества в рассматриваемом периоде.

Важнейшей составляющей имущества, учитываемого и контролируемого КУМИ Администрации г. Тында является недвижимое имущество. Динамика количества объектов такого имущества представлена на рисунке 5.<sup>22</sup>

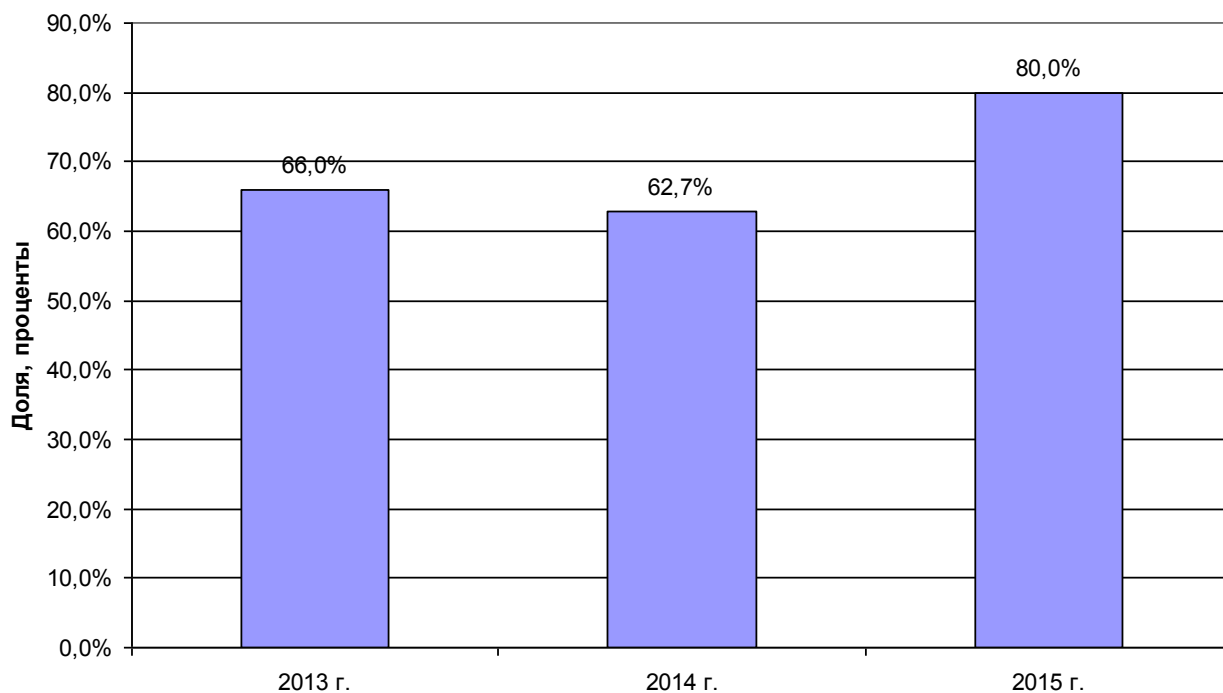


Рисунок 5 – Динамика доли объектов недвижимости, находящихся в составе имущества МО г. Тында в 2013-2015 гг.

Анализ представленных на рисунке данных позволяет сделать вывод о том, что недвижимое имущество является основным видом имущества, контролируемого КУМИ Администрации г. Тында. Так, во всём периоде исследования его доля составляла более 60 % и являлась определяющей. При этом, если в 2013-2014 гг. доля такого имущества по количеству составляла 62,7-68 %, то в 2015 году, ввиду выявления значительного количества недвижимого имущества на территории города, данная доля увеличилась до 80 %, что делает управление им определяющим для оценки эффективности управления муниципальным имуществом в муниципальном образовании.

<sup>22</sup> Доклад «О достигнутых значения показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов» за 2012-2014 гг. МО г. Тында. – Тында, 2013-2015 гг. – С. 38.

Значимым участком деятельности КУМИ Администрации г. Тынды является учёт земельной площади, принадлежащей муниципальному образованию. Совокупный размер данной площади представлен на рисунке 6.<sup>23</sup>

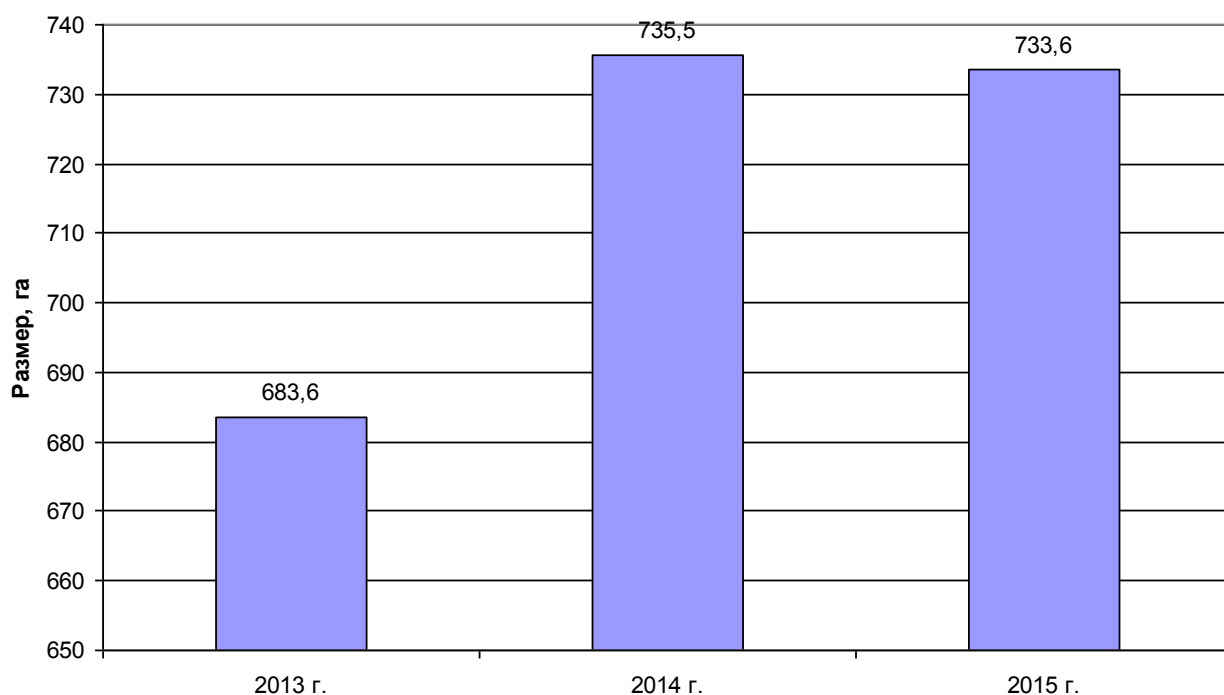


Рисунок 6 – Динамика учитываемой земельной площади, принадлежащей МО г. Тынды, учитываемой КУМИ Администрации г. Тынды в 2013-2015 гг.

Анализ представленных на рисунке данных позволяет сделать вывод о том, что общая площадь учёта земель в КУМИ Администрации г. Тынды составляет по итогам периода более 700 га. При этом, если в 2014 году произошло увеличение размеров учитываемой площади на 51,9 га, за счёт включения в состав городских земель ранее неучтённых, то в 2015 году, ввиду передачи части земель в пользование, данный размер уменьшился на 1,9 га.

Кроме того, существуют земли, права на которые не разграничены. Учёт таких земель также ведётся КУМИ Администрации г. Тынды. Динамика площади данных земель представлена на рисунке 7.<sup>24</sup>

<sup>23</sup> Доклад «О достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов» за 2012-2014 гг. МО г. Тынды. – Тынды, 2013-2015 гг. – С. 41.

<sup>24</sup> Отчёт КУМИ г. Тынды за 2012-2014 гг. – Тынды, 2013-2015 гг. – С. 18.



Анализ представленных на рисунке данных позволяет сделать вывод о том, что наблюдается рост площади земель, права на которые не разграничены, в составе имущества, учитываемого КУМИ Администрации г. Тынды.

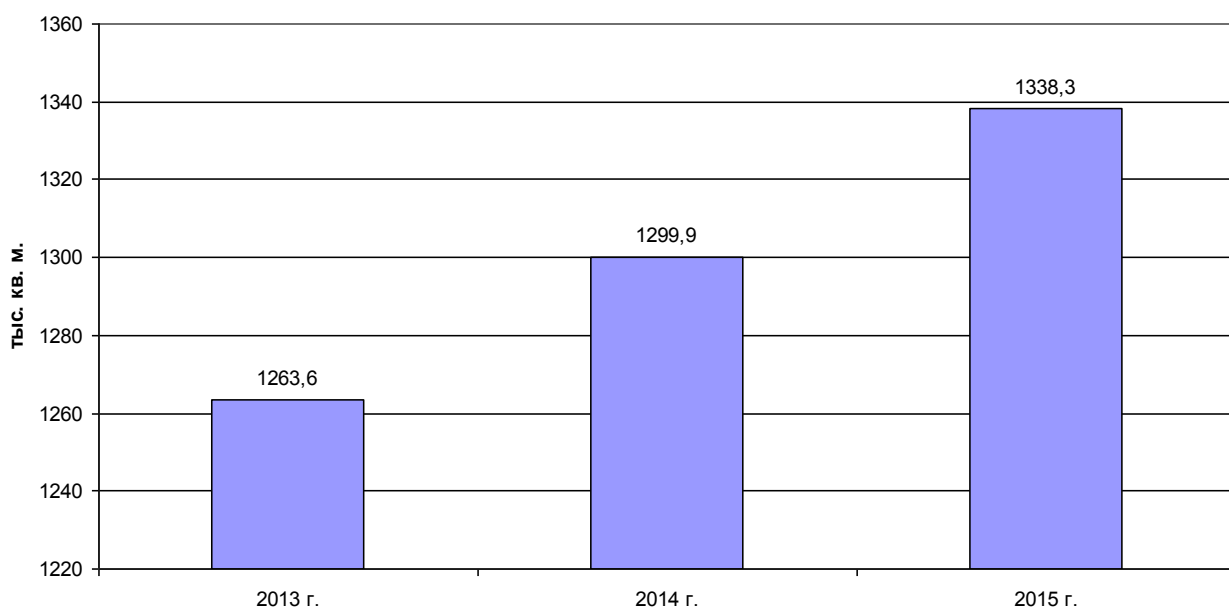


Рисунок 7 – Площадь земельных участков, учитываемых КУМИ Администрации г. Тынды, права на которые не разграничены

Так, если на начало анализируемого периода их площадь составляла 1263,6 тыс. кв. м., то в следующем году она увеличилась до 1299,9 тыс. кв. м., а по итогам 2015 года достигла 1338,3 тыс. кв. м. Данный факт свидетельствует о том, что значимость земельных отношений в муниципальном образовании г. Тынды имеет тенденцию к росту.

Ещё одним направлением деятельности КУМИ Администрации г. Тынды на сегодняшний день является предоставление муниципального имущества в аренду. С 01.07.2008 года договоры аренды муниципального имущества заключаются по результатам торгов, порядок которых определяется действующим законодательством.

Муниципальное имущество и земельные участки предоставляются в аренду по заявлению юридического лица, индивидуального предпринимателя и физического лица.

Динамика количества договоров аренды муниципального имущества, контролируемых КУМИ Администрации г. Тында представлено в таблице 4.<sup>25</sup>

Таблица 4 – Динамика количества договоров аренды муниципального имущества, принадлежащего МО г. Тында

Показатели	2013 г.	2014 г.	2015 г.	Темп роста, %	
				2014 к 2013	2015 к 2014
Общее количество договоров аренды имущества, ед., в т.ч.	2307	2390	2314	103,6	96,8
– аренды муниципального имущества	323	331	234	102,5	70,7
– аренды муниципальных земельных участков	16	16	20	100,0	125,0
– аренды участков, находящихся в государственной собственности	1968	2043	2060	103,8	100,8
Справочно: заключено договоров на аренду муниципального имущества, ед.	100	56	13	56,0	23,2

Анализ представленных в таблице данных позволяет сделать вывод о том, что в целом количество договоров на аренду муниципального имущества, которые зарегистрированы в КУМИ Администрации г. Тында было достаточно стабильным. Так, рост по итогам 2014 года составил 3,6 %, а по итогам 2015 года зафиксировано снижение на 3,2 %, в результате чего общее количество договоров в периоде составило 2,3-2,4 тыс. ед.

Количество договоров аренды муниципального имущества в период 2013-2014 г. было достаточно стабильным и составляло 323-331 ед. При этом, по итогам 2014 года наблюдался рост их количества на 2,5 %, что, очевидно, было обусловлено общим ростом экономики муниципального образования в этот период. Тем не менее, в 2015 году количество таких договоров резко сократилось, причём сумма снижения составила почти 30 %, а само количество – 234 или на 97 договоров меньше, чем годом ранее. В качестве причины данного сокращения возможно назвать ухудшение экономического состояния муниципального образования г. Тында ввиду начала действия экономических санкций в отношении РФ и возрастании уровня макроэкономической

<sup>25</sup> Доклад «О достигнутых значения показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов» за 2012-2014 гг. МО г. Тында. – Тында, 2013-2015 гг. – С. 41-42.

нестабильности в экономике нашей страны. Количество переданных в аренду земельных участков, принадлежащих муниципальному образованию, невелико, и увеличилось в периоде с 16 до 20 ед. Также, КУМИ Администрации г. Тынды ведёт учёт переданных в аренду участков, на которые права не разграничены, а следовательно, они находятся в государственной собственности. Количество таких участков существенно больше, и составляет около 2 тыс. ед. По ним наблюдается устойчивый рост. Так, если в 2013 году количество таких участков составляло 1968 ед., то по итогам 2014 года оно увеличилось до 2043 ед. или на 3,8 %, а в 2015 году – ещё на 0,8 %, в результате чего их количество в аренде составило 2060 ед. Негативная динамика макроэкономического состояния РФ проявилась в существенном снижении количества заключенных договоров на аренду муниципального имущества. Если в 2013 году их количество составило 100 ед., то в 2014 году – только 56 ед. (снижение на 44 %), а по итогам 2015 года данный показатель снизился ещё более чем в 4 раза, и составил 13 ед., что свидетельствует о том, что в условиях нестабильности спрос на муниципальное имущество существенно сокращается.

В составе имущества, учитываемого КУМИ Администрации г. Тынды, значительный вес имеет жильё. Рассмотрим динамику площади жилья, что представлено на рисунке 8.

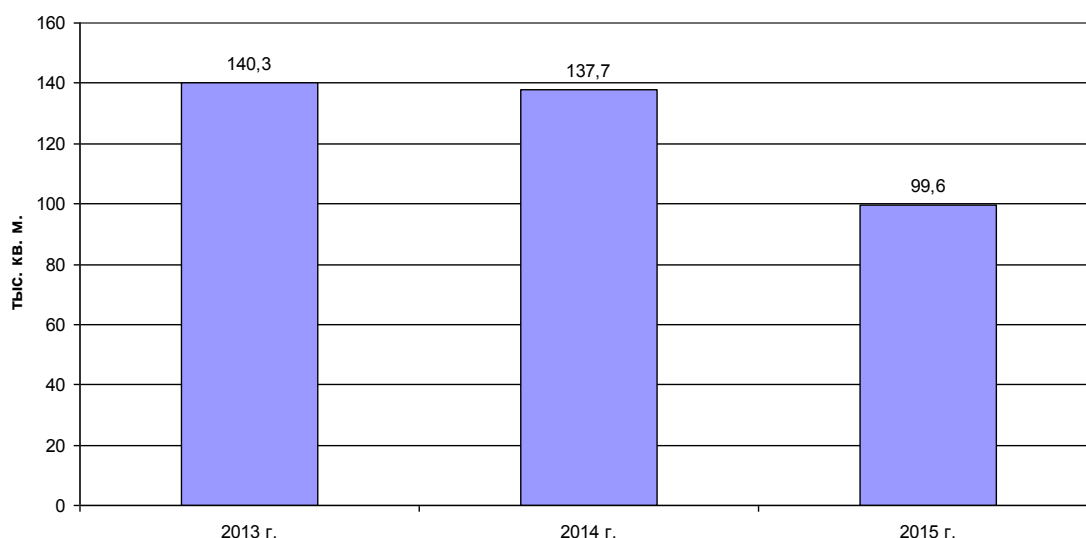


Рисунок 8 – Динамика площади жилья, учитываемого КУМИ Администрации г. Тынды в 2013-2015 гг.

Анализ представленных на рисунке данных позволяет сделать вывод о том, что наблюдается процесс снижения площади жилья, учитываемого в качестве муниципального имущества КУМИ Администрации г. Тынды, что обуславливается, в первую очередь, процессами его приватизации населением.

Если в 2013 году площадь жилья, учитываемого КУМИ Администрации г. Тынды составляла 140,3 тыс. кв. м., то в 2014 году она уменьшилась до 137,7 тыс. кв. м., или на 2,6 тыс. кв., а в 2015 году снижение было существенно более сильным – до 96,6 тыс. кв. м. или на 38,1 тыс. кв. м., что свидетельствует об активности населения по приватизации имеющегося у него жилья.

Проведённый в п. 2.2 анализ основных показателей деятельности КУМИ Администрации г. Тынды позволяет сделать следующие выводы:

1) данное учреждение осуществляет деятельность по учёту, контролю использования, приватизации и аренде муниципального имущества г. Тынды;

2) особенностью текущего этапа деятельности КУМИ Администрации г. Тынды является увеличение значимости земли как источника фактических и потенциальных доходов. Кроме того, наблюдается высокий уровень значимости недвижимости в составе имущества муниципального образования, что позволяет сделать вывод о том, что оно может являться инструментом регулирования отношений на местном уровне, посредством арендных отношений.

### **2.3 Анализ системы управления имуществом г. Тынды**

Система управления имуществом г. Тынды регламентирована Положением «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности г. Тынды» (утв. решением Тындинской городской Думы № 288 от 24.05.2012 г.).

Согласно ст. 2 данного Положения, основные источники поступления муниципального имущества в соответствии с данным Положением представлены на рисунке 9.

Согласно ст. 4 Положения, переданное в муниципальную собственность имущество вносится в реестр объектов муниципальной собственности города.

Основанием для рассмотрения вопроса о передаче имущества в состав имущества МО г. Тында является обращение к мэру города с предложением о принятии имущества.

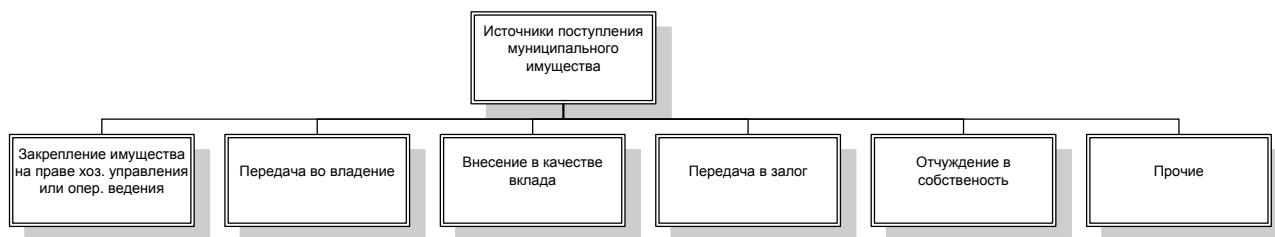


Рисунок 9 – Источники поступления муниципального имущества в МО г.Тында

Положением регламентируется состав документов, требуемых для принятия имущества в состав муниципальной собственности. В случае, если передающей стороной выступает предприятие, предоставляются следующие документы:

- 1) копии учредительных документов юридического лица, свидетельство о государственной регистрации юридического лица, коды госстатистики, идентификационный номер налогоплательщика;
- 2) перечень объектов, предлагаемых к передаче, с указанием их местонахождения и основных технических характеристик;
- 3) перечень зданий, сооружений, нежилых помещений, в том числе встроенно-пристроенных, сдаваемых в аренду либо обремененных правами третьих лиц, с копиями соответствующих договоров;
- 4) копия свидетельства о государственной регистрации права собственности на передаваемый объект имущества;
- 5) справка о балансовой принадлежности объектов имущества с указанием их начальной и остаточной балансовой стоимости;
- 6) протокол (выписка из протокола) общего собрания либо иного органа юридического лица, компетентного принимать решение об отчуждении имущества в муниципальную собственность;
- 7) кадастровые паспорта и технические паспорта на каждый объект имущества сроком исполнения документации не позднее пяти лет к моменту ее

представления;

8) список неприватизированных служебных квартир в жилом доме с выделением их доли в процентном соотношении к жилому дому в целом.

Схема организации взаимодействия органов, участвующих в принятии решения о приёме имущества в собственность, представлена на рисунке 10.<sup>26</sup>

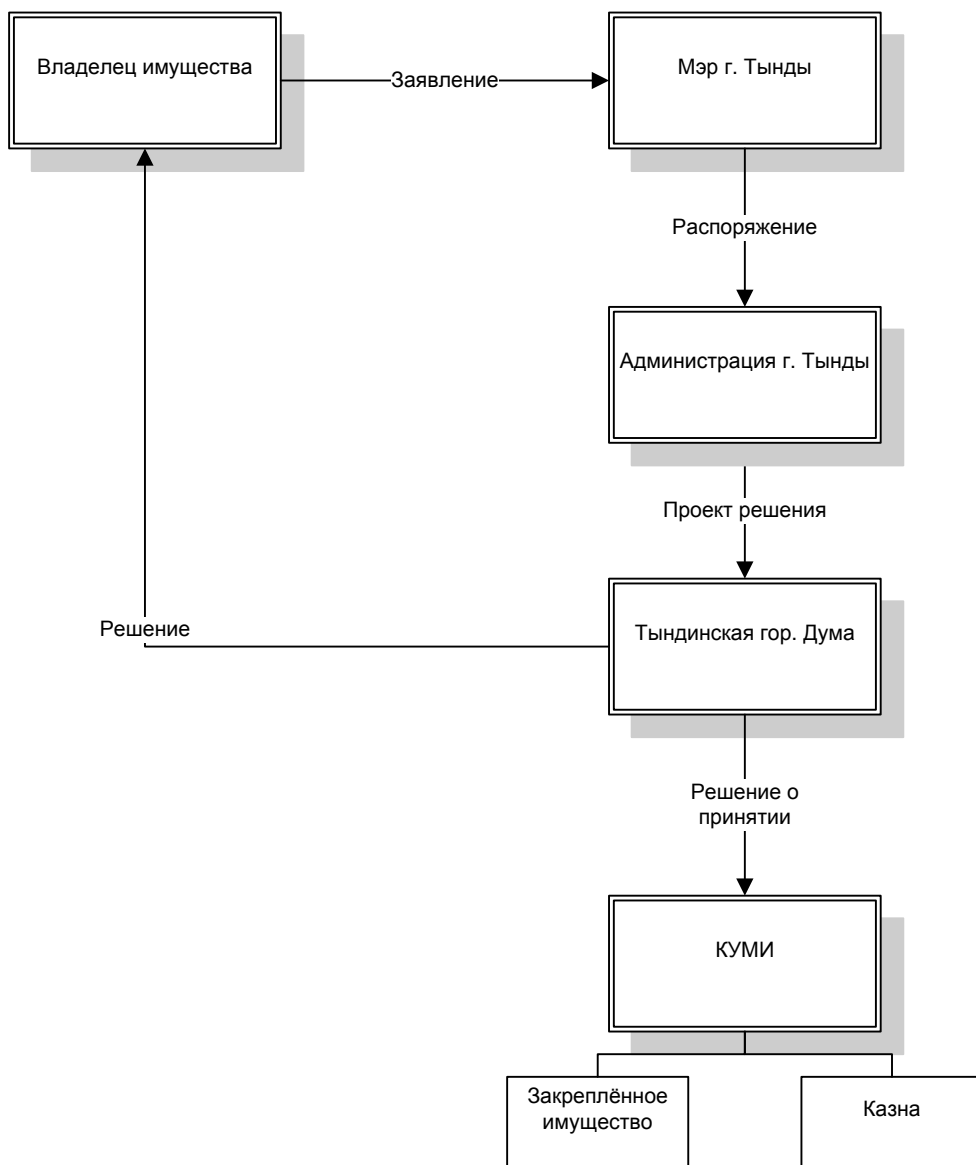


Рисунок 10 – Схема взаимодействия подразделений, участвующих в принятии решения о приёме имущества в муниципальную собственность МО г. Тынды

Городская Дума г. Тынды определяет общий порядок управления и распоряжения муниципальным имуществом. Она обладает следующими

<sup>26</sup> Положением «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности г. Тынды» (утв. решением Тындинской городской Думы №288 от 24.05.2011 г.). – Тынды, 2011. – С. 8.

полномочиями:

1) устанавливает полномочия органов местного самоуправления и КУМИ в части имущества, находящегося в муниципальной собственности;

2) утверждает порядок принятия решений о создании, реорганизации и ликвидации муниципальных предприятий;

3) принимает решения о размере отчислений, о порядке перечислений и контроле поступлений в городской бюджет части прибыли муниципальных унитарных предприятий г. Тынды, остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей;

4) принимает решения о приеме объектов недвижимого имущества, находящегося в федеральной и государственной собственности, а также собственности юридических и физических лиц в муниципальную собственность;

5) утверждает перечень имущества, предлагаемого к передаче в федеральную или государственную собственность;

6) принимает решения о приобретении недвижимого имущества в муниципальную собственность;

7) принимает решения об отчуждении недвижимого муниципального имущества, находящегося в муниципальной казне, хозяйственном ведении муниципальных предприятий, оперативном управлении муниципальных учреждений и предприятий, если оценочная стоимость объекта превышает 500,0 тыс. рублей;

8) принимает решения о заключение сделок по распоряжению недвижимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности, без его отчуждения, в том числе передачу в аренду, доверительное управление на срок свыше пяти лет до 15 лет включительно, если иное не установлено иными решениями городской Думы, принятыми в соответствии с действующим законодательством;

9) принимает решение о передаче в безвозмездное пользование недвижимого и особо ценного движимого муниципального имущества;

- 10) принимает решение о передаче муниципального имущества в залог;
- 11) утверждает порядок расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом г. Тынды и ряд других.

Глава муниципального образования – Мэр г. Тынды в области управления и распоряжения муниципальным имуществом осуществляет следующие полномочия:

- 1) обеспечивает управление и распоряжение муниципальной собственностью в соответствии с решениями, принятыми городской Думой;
- 2) вносит в городскую Думу проекты решений о порядке владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью;
- 3) осуществляет иные полномочия, установленные Уставом города Тынды, решениями городской Думы и действующим законодательством.

Администрация г. Тынды организует непосредственное управление и распоряжение муниципальной собственностью в соответствии с Уставом г. Тынды и вышеуказанным Положением, а именно:

- 1) обеспечивает управление и распоряжение муниципальной собственностью в соответствии с решениями, принятыми городской Думой, и действующим законодательством, организует разработку нормативных правовых актов по управлению и распоряжению муниципальным имуществом;
- 2) организует учет муниципального имущества;
- 3) организует разработку и представляет на утверждение в городскую Думу прогнозный план приватизации муниципального имущества;
- 4) организует выполнение мероприятий, связанных с передачей и приемом в муниципальную собственность имущества;
- 5) запрашивает и получает информацию по вопросам, связанным с использованием объектов муниципальной собственности;
- 6) организует привлечение инвестиций и стимулирование предпринимательской активности;
- 7) обеспечивает судебную защиту имущественных прав муниципального образования г. Тынды в пределах своих полномочий.



Средства бюджета города и иное муниципальное имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, составляют муниципальную казну.

Порядок выведения имущества из состава муниципального имущества г. Тынды представлен на рисунке 11.<sup>27</sup>

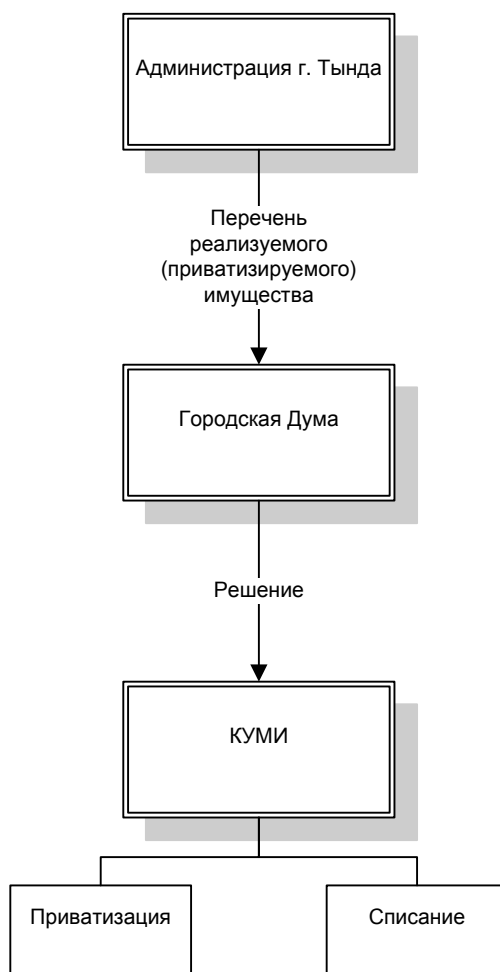


Рисунок 11 – Общий порядок выведения имущества из состава муниципального в МО г. Тынды

Разработкой перечня имущества, которое может быть потенциально выведено из состава муниципального имущества занимается Администрация г. Тынды. При этом, данным органом осуществляется рассмотрение различных направлений выведения – приватизация, списание и передача в другие

<sup>27</sup> Положением «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности г. Тынды» (утв. решением Тындинской городской Думы №288 от 24.05.2011 г.). – Тынды, 2011. – С. 12-16.

муниципальные образования и другие.

Сформированный перечень передаётся на утверждение в Городскую Думу г. Тынды, которая принимает нормативно-правовой акт (решение о передаче имущества), который, в свою очередь, передаётся в КУМИ для исполнения. При этом, КУМИ на основании данного акта определяет порядок дальнейшего распоряжения объектом имущества.

На основании проведённого в пункте 2.3 анализа возможно сделать следующие выводы:

1) Администрация г. Тында является органом, осуществляющим подготовительные процедуры (самостоятельно, или по инициативе мэра города), связанные с распоряжением имуществом муниципального образования;

2) органом, осуществляющим принятие решения о распоряжении имуществом в рассматриваемом муниципальном образовании, является Городская Дума г. Тынды, в полномочия которой входит утверждение перечня имущества, которым планируется распорядиться, а также качественно-количественные показатели данной деятельности;

3) КУМИ Администрации г. Тынды является исполняющей организацией, нацеленной на исполнение решений Городской Думы г. Тынды с требуемым качеством и по указанным в принятых нормативно-правовых актах направлениям.

В целом по проведённому в главе 2 анализу деятельности КУМИ г. Администрации Тынды по управлению имуществом возможно сделать следующие обобщающие выводы:

1) КУМИ является отраслевым органом, осуществляющим непосредственные действия, направленные на управление имуществом в муниципальном образовании г. Тынды. Целью деятельности данного органа является управление имуществом на принципах законности, эффективности, подотчетности и подконтрольности, гласности, целевого использования имущества и обеспечения условий для развития конкуренции;

2) в деятельности по формированию имущества КУМИ Администрации г. Тынды ориентируется на недвижимое имущество, как наиболее стабильный вид имущества, сохраняющие свои свойства в течение длительного периода времени;

3) развитие земельных отношений в стране в целом привело к тому, что значимость земли как объекта управления в рамках КУМИ Администрации г. Тынды также выросла, что выражается в увеличении спроса на землю, а также в росте площади земли, тем или иным способом контролируемым КУМИ;

4) основными органами, осуществляющими управление имуществом в муниципальном образовании, являются мэр города, Администрация муниципального образования, Городская дума. Мэр города выступает инициатором принятия имущества, Администрация выступает в качестве органа, определяющего состав имущества и условия его использования. Роль Городской думы состоит в нормативно-правовом обеспечении управления имуществом, а КУМИ является органом непосредственного управления.

### 3 ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ Г. ТЫНДА

#### 3.1 Состав имущества, находящегося в муниципальной собственности г. Тында

Согласно внутренней отчётности КУМИ Администрации г. Тында, учёт имущества осуществляется по следующим видам:

- жильё;
- земельные участки;
- материалы;
- машины и оборудование;
- муниципальные предприятия и организации;
- нежилые помещения;
- незавершенное строительство;
- транспортные средства;
- сооружения (с 2015 г.);
- прочее имущество.

Рассмотрим количественную динамику имущества в муниципальном образовании (таблица 5).

Таблица 5 – Направления учёта муниципального имущества в КУМИ Администрации г. Тында

Наименование имущества	2013 г., ед.	2014 г., ед.	2015 г., ед.	Темп роста, %	
				2014 г. к 2013 г.	2015 г. к 2014 г.
Жильё	3105	2981	1984	96,0	66,6
Земельные участки	184	195	190	106,0	97,4
Материалы	7	4	6	57,1	150,0
Машины и оборудование	974	968	986	99,4	101,9
МУП	47	47	47	100,0	100,0
Нежилые помещения	242	241	236	99,6	97,9
Незавершенное строительство	11	11	11	100,0	100,0
Транспортные средства	140	136	137	97,1	100,7
Сооружения	0	0	1207	-	-
Прочее	428	961	1361	224,5	141,6
Итого	5138	5544	6165	107,9	111,2

Анализ представленных в таблице данных позволяет сделать вывод о том, что наибольшее количество объектов, которыми управляет КУМИ Администрации г. Тынды являются жильём. Однако, наблюдается тенденция к сокращению их количества. Если на начало анализируемого периода их было 3105 в собственности муниципалитета, то в 2014 году оно сократилось до 2981 ед., или на 4 %. По итогам 2015 года, ввиду активного процесса приватизации жилья в городе, количество объектов жилья, состоящих в собственности муниципалитета снизилось на 33,4 % – до 1984 ед.

Количество земельных участков в КУМИ Администрации г. Тынды существенно меньше, чем количество жилых помещений, и составляет от 184 до 195 ед. в периоде. При этом, если в 2014 году количество земельных участков увеличилось на 6 %, то по итогам 2015 года оно снизилось на 2,6 %.

Количество материалов невелико, и составляет от 4 до 7 ед.

Значительное количество объектов в составе имущества муниципалитета, управляемых КУМИ Администрации г. Тынды приходится на машины и оборудование, общее количество которых близко к 1000 ед. При этом, если в 2014 году их количество уменьшилось на 0,6 %, то по итогам 2015 года фиксируется увеличение на 1,9 %.

Также, в состав имущественного комплекса, учитываемого КУМИ Администрации г. Тынды входят 47 муниципальных предприятий и организаций, количество которых в периоде не изменялось

Количество жилых помещений на балансе КУМИ Администрации г. Тынды несколько снизилось в периоде – с 242 до 236 ед., причём если в 2014 году снижение составило 0,4 %, то в 2015 году – ещё на 2,1 %.

Количество объектов незавершенного производства стабильно и составляет 11 ед.

Количество транспортных средств, учитываемых КУМИ Администрации г. Тынды составило в периоде от 136 до 140 ед., причём наблюдается тенденция к снижению их количества.

Необходимо отметить, что сооружения как класс объектов, КУМИ

Администрации г. Тынды стали учитываться только по итогам 2015 года, когда их количество составило 1207 ед.

Количество прочих объектов имущества в КУМИ Администрации г. Тынды имело тенденцию к увеличению. Если в 2013 году оно составляло 428 ед., то в 2015 году – уже 961 ед. или в 2,2 раза больше. В 2015 году рост количества таких объектов продолжился, и составил 41,6 %, а общее количество – 1361 ед.

Рассмотрим структуру имущества по количеству (таблица 6).

Таблица 6 – Структура имущества КУМИ Администрации г. Тынды

Наименование имущества	2013 г., %	2014 г., %	2015 г., %	Изменение, %	
				2014 г. к 2013 г.	2015 г. к 2014 г.
Жильё	60,4	53,8	32,2	-6,7	-21,6
Земельные участки	3,6	3,5	3,1	-0,1	-0,4
Материалы	0,1	0,1	0,1	-0,1	0,0
Машины и оборудование	19,0	17,5	16,0	-1,5	-1,5
МУП	0,9	0,8	0,8	-0,1	-0,1
Нежилые помещения	4,7	4,3	3,8	-0,4	-0,5
Незавершенное строительство	0,2	0,2	0,2	0,0	0,0
Транспортные средства	2,7	2,5	2,2	-0,3	-0,2
Сооружения	0,0	0,0	19,6	0,0	19,6
Прочее	8,3	17,3	22,1	9,0	4,7
Итого	100,0	100,0	100,0	0,0	0,0

Анализ представленных в таблице данных позволяет сделать вывод о том, что в 2013 году основным видом имущества по количеству в составе имущества КУМИ Администрации г. Тынды, было жильё, на которое приходилось 60,4 % всего количества имущества. Однако, затем, в 2014 году доля данного имущества снизилась до 53,8 % или на 6,7 %, а в 2015 году – ещё на 21,6 %, в результате чего доля данного имущества составила 32,2 %. Вторым по значимости видом имущества при количественном учёте на начало периода были машины и оборудование, на которые пришлось 19 %, однако, по итогам периода данная доля снизилась до 16 %. При этом, по такому виду имущества, как сооружения, наблюдался рост с нуля до 19,6 %. Существенно выросла в количественной структуре доля прочего имущества. Если на начало периода она составляла 8,3 %, то по итогам 2014 года – 17,3 % или на 9 % больше. В

2015 году данная доля выросла ещё на 4,7 %, достигнув 22,1 %.

Среди прочих видов имущества, занимающих существенные доли, возможно выделить, прежде всего, нежилые помещения. Если на начало периода их доля составляла 4,7 %, то по итогам периода – уже 3,8 % или на 0,9 % меньше. Также, значительна доля земельных участков – от 3,6 % в начале до 3,1 % – в конце периода. Доля транспортных средств, контролируемых КУМИ Администрации г. Тынды, сократилась в периоде с 2,7 % до 2,2 %, а доля земельных участков – с 3,6 % до 3,1 %. Доли прочих видов имущества составляли не более 1 % в структуре.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что наблюдается существенное изменение структуры имущества муниципалитета г. Тынды, учитываемых КУМИ. Если в 2013 году основной объём имущества в количественном учёте составляло жильё, то на конец периода на первый план вышли объекты социальной инфраструктуры, что свидетельствует об увеличении их значимости в составе имущества на современном этапе.

Проведём анализ состава имущества, учитываемого КУМИ Администрации г. Тынды, исходя из стоимостных показателей. Динамика стоимости имущества по вышеуказанным категориям представлена в таблице 7. Таблица 7 – Динамика остаточной стоимости имущества по категориям КУМИ Администрации г. Тынды

Наименование имущества	2013 г., млн. руб.	2014 г., млн. руб.	2015 г., млн. руб.	Темп роста, %	
				2014 г. к 2013 г.	2015 г. к 2014 г.
Жильё	1408,3	1392,2	457,2	98,9	32,8
Земельные участки	948,3	1360,8	1718,5	143,5	126,3
Материалы	5,1	5,4	5,6	105,9	103,7
Машины и оборудование	40,2	36,9	48,7	91,8	132,0
МУП	1696,5	1732,1	1707,2	102,1	98,6
Нежилые помещения	1601,7	1565,9	1534,6	97,8	98,0
Незавершенное строительство	54,9	54,9	54,9	100,0	100,0
Транспортные средства	29,2	29,1	27,5	99,7	94,5
Сооружения	-	-	472,8	-	-
Прочее	14,4	18,2	27,9	126,4	153,3
Итого	5798,6	6195,5	6054,9	106,8	97,7

Анализ представленных в таблице данных позволяет сделать вывод о том,

что по жилью наблюдается существенное снижение стоимости. Если в 2013 году она составляла 1,4 млрд. руб., то по итогам 2015 года фиксируется её снижение до 457,2 млн. руб. или более чем в 3 раза относительно начала периода. В это же время, значительно увеличилась стоимость земельных участков, состоящих на учёте в КУМИ Администрации г. Тынды. Если на начало периода она составляла 948,3 млн. руб., то в 2014 году – уже 1360,8 млн. руб. или на 43,5 % больше. В 2015 году рост стоимости земельных участков продолжился, в результате чего она составила 1718,5 млн. руб. или на 26,3 % больше, чем за год до этого. Стоимость материалов во всём периоде исследования не превышала 6 млн. руб. Стоимость машин и оборудования находилась в пределах от 36,9 до 48,7 млн. руб., причём если в 2014 году наблюдалось снижение на 8,2 %, то в 2015 году – увеличение на 32 %. Значительны объёмы стоимости МУПов в составе имущества муниципалитета. При этом, наблюдается постепенное снижение их стоимости. Если в 2014 году она снизилась на 2,2 % – с 1601,7 до 1565,9 млн. руб., то в 2015 году – ещё на 2 % – до 1534,6 млн. руб. Объёмы незавершенного строительства в составе имущества постоянны и составляют 54,9 млн. руб. Также, достаточно стабильны объёмы стоимости транспортных средств – от 27,5 до 29,2 млн. руб. при тенденции на снижение. В 2015 году поставленные на учёт сооружения дали 472,8 млн. руб. в стоимость имущества. Стоимость прочего имущества муниципалитета г. Тынды, учитываемого КУМИ, увеличивалась, однако, была невелика. Если на начало периода она составляла 14,4 млн. руб., то в 2014 году – уже 18,2 млн. руб., или на 26,4 % больше. В целом, наблюдается некоторое увеличение объёмов имущества, учитываемого КУМИ Администрации г. Тынды. Если на начало периода она составляла 5,8 млрд. руб., то в 2014 году – уже почти 6,2 млрд. руб. или на 6,8 % больше. В 2015 году объёмы имущества снизились до 6,1 млрд. руб. или на 2,3 %, однако, оставались существенно больше, чем в начале анализируемого периода.

Рассмотрим структуру имущества по остаточной стоимости по категориям (таблица 8).

Анализ представленных в таблице данных позволяет сделать вывод о том,



что наблюдается снижение доли жилья в стоимости имущества, учитываемого КУМИ Администрации г. Тынды. Если на начало периода данная доля составляла 24,3 %, то в 2015 году она снизилась до 22,5 % или на 1,8 %, а в 2016 году – ещё на 14,9 %, в результате чего на конец периода она составляла 7,6 %. Доля земельных участков в стоимости, напротив, имела тенденцию к увеличению. Если на начало периода она составляла 16,4 %, то в 2015 году – уже 22 % или на 5,6 % больше. В 2016 году рост продолжился, в результате чего доля земельных участков выросла до 28,4 % или ещё на 6,4 %, что свидетельствует о повышении значимости земли как актива в составе имущества муниципалитета.

Таблица 8 – Структура имущества, учитываемого КУМИ Администрации г. Тынды по категориям по остаточной стоимости

Наименование имущества	2013 г., %	2014 г., %	2015 г., %	Изменение, %	
				2014 г. к 2013 г.	2015 г. к 2014 г.
Жильё	24,3	22,5	7,6	-1,8	-14,9
Земельные участки	16,4	22,0	28,4	5,6	6,4
Материалы	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0
Машины и оборудование	0,7	0,6	0,8	-0,1	0,2
МУП	29,3	28,0	28,2	-1,3	0,2
Нежилые помещения	27,6	25,3	25,3	-2,3	0,1
Незавершенное строительство	0,9	0,9	0,9	-0,1	0,0
Транспортные средства	0,5	0,5	0,5	0,0	0,0
Сооружения	-	-	7,8	-	-
Прочее	0,2	0,3	0,5	0,0	0,2
Итого	100,0	100,0	100,0	0,0	0,0

Доля материалов во всём периоде исследования составляла 0,1 %. Доля машин и оборудования не превышала 1 % и находилась в пределах от 0,6 % до 0,8 %. Доля стоимости МУПов как единых хозяйственных комплексов в начале периода составляла 27,6 %, после чего в 2015-2016 гг. снизилась на 2,3 % и стала составлять 25,3 %. Доля незавершённого строительства в периоде составила 0,9 % и не изменялась. Доля транспортных средств также не изменялась, составляя в периоде 0,5 %. Доля сооружений составила по итогам 2016 года 7,8 %. Доля прочих объектов, учитываемых КУМИ Администрации г. Тынды в составе муниципального имущества, составила от 0,2 % до 0,5 % в

периоде и не оказала существенного влияния на его структуру.

На основании проведённого в пункте 3.1 исследования имущества, находящегося в составе муниципальной собственности, возможно сделать следующие выводы:

1) по количеству, основной объём имущества составляет жильё, также значительны доли машин и оборудования, сооружений, а также прочих объектов учёта. Доля жилья в периоде существенно снизилась – с 60,4 % до 32,2 %, однако, выросла доля сооружений до 19,6 %, а также прочих объектов – с 8,3 % до 22,1 %;

2) по стоимости, основной объём приходится на такие статьи, как земельные участки, МУПы, нежилые помещения, а также жильё и сооружения. Общий объём имущества, учитываемого КУМИ Администрации г. Тында вырос в периоде с 5,8 до 6,1 млрд. руб. В структуре имущества по стоимости заметно снижение доли жилья (с 24,3 % до 7,6 %), значительна доля земельных участков, МУПов и нежилых помещений, каждая из которых превышает по стоимости  $\frac{1}{4}$  всего имущества. При этом, наблюдается сдвиг структуры от жилья к земельным участкам, что свидетельствует о понижении роли первой категории и росте значимости – второй.

### **3.2 Анализ экономических показателей управления муниципальной собственности в г. Тында**

Проведём анализ экономических показателей управления муниципальной собственностью в г. Тында.

Важнейшим направлением деятельности КУМИ Администрации г. Тында является приватизация муниципального имущества, как способ повышения эффективности его использования. Показатели, характеризующие приватизационные процедуры представлены в таблице 9.<sup>28</sup>

Анализ представленных в таблице данных позволяет сделать вывод о том, что в целом объёмы приватизации имущества в МО г. Тында достаточно

---

<sup>28</sup> Доклад «О достигнутых значения показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов» за 2012-2014 гг. МО г. Тында. – Тында, 2013-2015 гг. – С. 39-40.

стабильны в денежном выражении. Так, если в 2013 г. сумма доходов составила 9,7 млн. руб., то в 2014 году она снизилась на 8 % – до 8,9 млн. руб., после чего в 2015 году зафиксировано её увеличение до 9,4 млн. руб. или на 5,1 %.

Таблица 9 – Показатели, характеризующие приватизацию муниципального имущества в МО г. Тында в 2013-2015 гг.

Показатели	2013 г.	2014 г.	2015 г.	Темп роста, %	
				2014 к 2013	2015 к 2014
Сумма доходов от приватизации, тыс. руб., в т.ч.	9712,1	8936,8	9390,4	92,0	105,1
– от приватизации земельных участков, тыс. руб.	8232,3	4684,3	6198,3	56,9	132,3
Доля доходов от продажи земельных участков в общей сумме приватизации, %	84,8	52,4	66,0	61,8	125,9

В составе доходов от приватизации в МО г. Тында значительное место занимает приватизация земельных участков. При этом, максимальный объём доходов был получен в 2013 г., когда он составил 8,2 млн. руб. В 2014 году данная сумма снизилась до 4,7 млн. руб. или на 43,1 %, после чего в 2015 году вновь зафиксирован рост до 6,2 млн. руб. или на 32,3 %.

Проведённый анализ показал, что доля доходов от приватизации земельных участков в составе доходов от приватизации в МО г. Тында является определяющей, так как во всём периоде превышает 50 %. Так, в 2013 году данная доля составляла 84,8 %, а в 2014 году зафиксировано её снижение до 52,4 % – минимального значения во всём периоде исследования. В 2015 году наблюдается рост показателя – до 66 %, что свидетельствует о том, что земельные участки как объекты для приватизации в МО г. Тында являются наиболее привлекательными для покупателей. Прочее имущество не пользуется подобным спросом.

Исследуем значимость приватизации как одного из способов управления имуществом в КУМИ Администрации г. Тында, что представлено в таблице 10.<sup>29</sup>

Анализ представленных в таблице данных позволяет сделать вывод о том,

<sup>29</sup> Исполнение бюджета г. Тында [Электр. источник]. – URL: [gorod.tynda.ru](http://gorod.tynda.ru). – 01.04.2016.

что в МО г. Тынды объёмы доходов имеют понижающуюся динамику. Так, за 2014 год сумма собранных доходов снизилась на 0,9 %, а в 2015 году – ещё на 4,2 %, что свидетельствует об общем ухудшении экономической ситуации в городе. При этом, по собственным доходам наблюдается разнонаправленная динамика.

Таблица 10 – Анализ значимости приватизации как способа управления имуществом в КУМИ Администрации г. Тынды

Показатели	2013 г.	2014 г.	2015 г.	Темп роста, %	
				2014 к 2013	2015 к 2014
Совокупная сумма доходов муниципального образования, млн. руб.	1165,0	1154,5	1105,7	99,1	95,8
Собственные доходы муниципального образования, млн. руб.	456,1	493,8	407,0	108,3	82,4
Сумма дефицита бюджета, млн. руб.	16,2	-18,6	18,3	-114,8	-98,4
Сумма доходов от приватизации, млн. руб.	9,7	8,9	9,4	91,8	105,6
Доля доходов от приватизации относительно, %				–	–
– совокупной суммы доходов муниципального образования	0,8	0,8	0,9	92,6	110,3
– собственных доходов муниципального образования	2,1	1,8	2,3	84,7	128,1
– дефицита бюджета	59,9	-47,8	51,4	–	–

Так, в 2014 году объём собственных доходов муниципального образования увеличился на 8,3 % – до 493,8 млн. руб., а в 2015 г. фиксируется существенное снижение их объёма – на 17,6 % до 407 млн. руб. Следствием данной динамики показателей бюджета является колебание дефицита бюджета. Так, если в 2013 году на его финансирование было направлено 16,2 млн. руб., то в 2014 году фиксируется погашение задолженности по нему в размере 18,6 млн. руб., а в 2015 году вновь увеличение долга до 18,3 млн. руб.

Доля доходов от приватизации в муниципальном образовании относительно общего объёма доходов составляет менее 1 %, однако, ввиду общего сокращения размеров бюджета доля таких доходов увеличилась в периоде с 0,8 % до 0,9 %.

Рассматривая доходы от приватизации относительно собственных доходов МО г. Тынды возможно сделать вывод о том, что данная деятельность

достаточно существенна. Так, в начале анализируемого периода доля рассматриваемых доходов составила 2,1 %, а в 2014 году зафиксировано её снижение до 1,8 %, что, очевидно, было вызвано улучшением макроэкономических условий, что выразилось, в том числе – в уменьшении задолженности по заёмным средствам ввиду фактического профицита бюджета и направлении его на погашение накопленной задолженности. В 2015 году, ввиду сокращения размеров бюджета доля приватизационных доходов увеличилась до 2,3 %, что свидетельствует о повышении значимости данного источника для муниципального образования.

Если рассматривать доходы от приватизации относительно дефицита бюджета города, возможно сделать вывод о том, что данные доходы покрывают большую часть дефицита. Так, в 2013 году покрытие приватизационными доходами дефицита бюджета составило 59,9 %, а в 2015 году данный показатель увеличился до 51,4 %, что свидетельствует о том, что приватизация может использоваться как инструмент улучшения финансового состояния муниципалитета г. Тынды. Однако, существенного влияния на бюджет города доходы от приватизации не оказывают.

Кроме учёта и передачи в муниципальное имущество земельных участков также осуществляется и обратный процесс – передача в собственность граждан земельных участков, как на платной основе, так и бесплатно. Динамика данных показателей представлена в таблице 11.<sup>30</sup>

Анализ представленных в таблице данных позволяет сделать вывод о том, что общее количество сделок по продаже земли гражданам имеет тенденцию к увеличению. Так, если в 2013 году их количество составило 239 ед., то в 2014 году оно увеличилось до 248 ед. или на 3,8 %. В 2015 году рост количества сделок продолжился, и составил 1,2 %, а само количество сделок увеличилось до 251 ед. Количество платных сделок по приватизации земельных участков достаточно небольшое и во всём периоде составляет от 43 до 57 ед. При этом,

---

<sup>30</sup> Доклад «О достигнутых значения показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов» за 2012-2014 гг. МО г. Тынды. – Тынды, 2013-2015 гг. – С. 40.

количество сделок по бесплатной приватизации земли существенно больше. Основной причиной данного обстоятельства является то, что земельные площади в МО г. Тында освоены недостаточно, в результате чего стоимость такой земли минимальна, что позволяет реализовывать её бесплатно. Если в 2013-2014 гг. количество сделок по бесплатной продаже земли составляло 191 ед., то по итогам 2015 года оно увеличилось до 208 ед. или на 8,9 %.

Таблица 11 – Динамика показателей приватизации земельных участков гражданами в МО г. Тында в 2013-2015 гг.

Показатели	2013 г.	2014 г.	2015 г.	Темп роста, %	
				2014 к 2013	2015 к 2014
Приватизировано земельных участков, ед., всего, в т.ч.	239	248	251	103,8	101,2
– платно, ед.	48	57	43	118,8	75,4
– бесплатно, ед.	191	191	208	100,0	108,9
Площадь приватизированных участков, га, в т.ч. приватизированных:	8,71	16,97	6,23	194,8	36,7
– платно, га	2,77	11,93	2,00	430,7	16,8
– бесплатно, га	5,94	5,04	4,23	84,8	83,9
Доля бесплатной приватизации земельных участков:					
– по количеству	79,9	77,0	82,9	96,4	107,6
– по площади	68,2	29,7	67,9	43,5	228,6
Средний размер площади приватизированного участка, кв. м., в т.ч.	364,4	684,3	248,2	187,8	36,3
– платно	577,1	2093,0	465,1	362,7	22,2
– бесплатно	311,0	263,9	203,4	84,8	77,1

Площадь приватизированных земельных площадей в целом свидетельствует о том, что основной объём приватизации приходится на бесплатное предоставление. Так, в 2013 и 2015 гг. совокупная площадь земли, предоставленной бесплатно, превышала площадь земельных участков, проданных за деньги, более чем в 2 раза. Только в 2014 году ситуация обратная, когда площадь платной приватизации земли была более чем в 2 раза больше, чем бесплатной. Доля бесплатной приватизации земли по количеству составляла во всём периоде исследования более  $\frac{3}{4}$ , а максимальное значение было зафиксировано в 2015 году, когда оно составило 82,9 %. По площади доля бесплатной приватизации в 2013 и 2015 гг. составила более  $\frac{2}{3}$ , и только в 2014

году существенно меньше – 29,7 %. Средний размер приватизированного земельного участка колебался в периоде от 3,6 до 6,8 соток, причём максимальное значение было зафиксировано в 2014 году, когда значительный объём приватизации по площади был проведён за деньги. Соответственно, при платной приватизации средний размер сделки составил в периоде от 4,7 до 20,9 сотки, то по бесплатной – от 2,0 до 3,1 сотки, что свидетельствует о том, что бесплатная приватизация проводится небольшими участками, в то время, как платная – существенно большими по размеру.

Рассмотрим динамику объёмов средств, получаемых в бюджет г. Тынды от предоставления имущества в аренду, что представлено в таблице 12.<sup>31</sup>

Таблица 12 – Динамика объёмов средств, перечисляемых в бюджет МО г. Тынды от операций по аренде муниципального имущества

Показатели	2013 г.	2014 г.	2015 г.	Темп роста, %	
				2014 к 2013	2015 к 2014
Получено от аренды муниципального имущества всего, млн. руб., в т.ч.	57,3	64,9	55,1	113,3	84,9
– зданий (помещений)	49,0	51,6	38,7	105,3	75,0
– земельных участков	8,3	13,3	16,4	160,2	123,3
Доля доходов от аренды:					
– зданий (помещений)	85,5	79,5	70,2	93,0	88,3
– земельных участков	14,5	20,5	29,8	141,5	145,2

Анализ представленных в таблице данных позволяет сделать вывод о том, что наблюдаются существенные колебания объёмов доходов от предоставления муниципального имущества в аренду в городе.

Так, если в 2013 году общий объём доходов от аренды муниципального имущества составлял 57,3 млн. руб., то следующем году он увеличился до 64,9 млн. руб. или на 13,3 %. Однако, в 2015 году наблюдалось существенное снижение показателя – до 55,1 млн. руб. или на 15,1 % меньше, чем в предыдущем году, в результате чего объём доходов от аренды снизился до показателей начала периода. Данный факт свидетельствует о существенном

<sup>31</sup> Доклад «О достигнутых значения показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов» за 2012-2014 гг. МО г. Тынды. – Тынды, 2013-2015 гг. – С. 41.

влиянии макроэкономических условий на привлекательность аренды муниципального имущества для фактических и потенциальных арендаторов.

В составе статистики по аренде КУМИ Администрации г. Тынды раскрываются показатели, характеризующие суммы поступлений от аренды зданий (помещений) и аренды земельных участков. По аренде зданий (помещений) наблюдается разнонаправленная динамика. Так, если в 2014 году объём таких доходов бюджета МО г. Тынды составил 51,6 млн. руб., увеличившись на 5,3 %, то в 2015 году данный показатель снизился на 25 % – до 38,7 млн. руб.

Сумма доходов от аренды земельных участков в рассматриваемом периоде активно увеличивалась. Так, если в начале периода данный показатель составлял 8,3 млн. руб., то в 2014 году он увеличился до 13,3 млн. руб. или на 60,2 %. В 2015 году увеличение продолжилось, в результате чего данный показатель составил 16,4 млн. руб., показав рост на 23,3 %. Рассматривая долю доходов от аренды по видам предоставляемого имущества возможно сделать вывод о том, что доля доходов от зданий (помещений) в структуре доходов является определяющей. Однако, наблюдается тенденция к снижению данной доли. Если в начале анализируемого периода она составляла 85,5 %, то в 2014 году снизилась до 79,5 % или на 6 %, а в 2015 году снижение продолжилось, в результате чего данная доля снизилась до 70,2 % или ещё на 9,3 %. Соответственно, доля доходов от аренды земельных участков, составлявшая на начало периода только 14,5 %, в 2014 году увеличилась до 20,5 %, а в 2015 году – 29,8 %. Предпочтение в выборе земли обуславливается её постоянством, в отличие от вложений в другие материальные ценности, что позволяет объяснить вышеуказанную динамику.

Рассмотрим значимость доходов от аренды в составе доходов бюджета МО г. Тынды, что представлено в таблице 13.<sup>32</sup>

Анализ представленных в таблице данных позволяет сделать вывод о том,

---

<sup>32</sup> Доклад «О достигнутых значения показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов» за 2012-2014 гг. МО г. Тынды. – Тынды, 2013-2015 гг. – С. 41-42.



что доля доходов от аренды в общей сумме доходов бюджета муниципального образования г. Тында существенна, и составляет от 4,9 % до 5,6 %, заметно превосходя при этом долю доходов от приватизации. Доля доходов от аренды относительно собственных доходов муниципалитета ещё больше. При этом, наблюдается уверенный рост уровня данного показателя. Если в 2013 году он составлял 12,6 %, то по итогам 2014 года – 13,1 %, или на 0,5 % больше. В 2015 году рост доли продолжился, в результате чего она составила 13,5 %, показав рост на 0,4 %. Относительно дефицита бюджета доходы от аренды многократно покрывают его. Согласно проведённых расчётов, они в 3-3,5 раза больше дефицита бюджета, что позволяет при необходимости покрывать требуемые потребности.

Таблица 13 – Значимость доходов от аренды муниципального имущества в составе доходов бюджета МО г. Тында

Показатели	2013 г.	2014 г.	2015 г.	Темп роста, %	
				2014 к 2013	2015 к 2014
Совокупная сумма доходов муниципального образования, млн. руб.	1165,0	1154,5	1105,7	99,1	95,8
Собственные доходы муниципального образования, млн. руб.	456,1	493,8	407,0	108,3	82,4
Сумма дефицита бюджета, млн. руб.	16,2	-18,6	18,3	-114,8	-98,4
Сумма доходов от аренды, млн. руб.	57,3	64,9	55,1	113,3	84,9
Доля доходов от аренды в совокупной сумме доходов муниципального образования, %	4,9	5,6	5,0	114,3	88,6
Доля доходов от аренды в собственных доходах муниципального образования, %	12,6	13,1	13,5	104,6	103,0
Доля доходов от аренды в дефиците бюджета муниципального образования, %	353,7	-348,9	301,1	-	-

Совокупные доли доходов от использования муниципального имущества представлена в таблице 14.

Таблица 14 – Доля доходов от использования муниципального имущества в МО г. Тында

Показатели	2013 г.	2014 г.	2015 г.	Темп роста, %	
				2014 к 2013	2015 к 2014
Доля доходов от имущества, %, в:					
– общем объёме доходов	5,7	6,4	5,9	112,3	92,2
– собственных доходах	14,7	14,9	15,8	101,4	106,0
– дефиците бюджета	413,6	-96,8	352,5	–	–

Анализ представленных в таблице данных позволяет сделать вывод о том, что в целом доля доходов от имущества в общем объёме составляет от 5,7 % до 6,4 %, а относительно собственных доходов – от 14,7 % до 15,8 % в периоде. Данные факты свидетельствуют о том, что доходы от имущества в МО г. Тында являются существенным фактором исполнения его бюджета.

Важным показателем, характеризующим возможности муниципалитета по извлечению прибыли от имущества, является показатель объёма поступлений от прямых перечислений прибыли в бюджет, что представлено в таблице 15.

Анализ представленных в таблице данных позволяет сделать вывод о том, что наблюдается рост плановой суммы перечислений. Если в начале анализируемого периода она составляла 530 тыс. руб., то в 2014 году фиксируется её увеличение до 650 тыс. руб. или на 22,6 %.

Таблица 15 – Динамика объёмов перечисления прибыли в бюджет от МУП г. Тында

Показатели	2013 г.	2014 г.	2015 г.	Темп роста, %	
				2014 к 2013	2015 к 2014
Плановая сумма перечислений, тыс. руб.	530	650	980	122,6	150,8
Фактическое перечисление, тыс. руб.	104	118	980	113,5	830,5
Уровень выполнения бюджетного задания, %	19,6	18,2	100,0	92,5	550,8

В 2015 году рост составил ещё 50,8 %, а сумма – 980 тыс. руб. Фактическое перечисление в 2013-2014 гг. было существенно меньшим. Так, в 2013 году оно составило 104 тыс. руб., а в 2014 году – увеличилось до 118 тыс.

руб. или на 13,5 %. В 2016 г. ситуация поменялась, в результате чего плановые и фактические суммы перечислений совпали. В результате этого, если в 2013-2014 гг. уровень выполнения плана не превышал 20 %, то в 2015 г. он составил 100 %.

Необходимо отметить, что суммы перечислений МУПов очень малы по отношению к стоимости их имущества, и составляют менее 0,1 %. Данный факт свидетельствует о том, что МУПы г. Тынды в плане использования имущества в значительной степени ориентированы на предоставление муниципальных услуг и выплаты налогов с оборота, нежели выплаты из прибыли.

Проведённое в пункте 3.2 исследование позволяет сформулировать следующие выводы:

1) основными направлениями использования имущества муниципального образования г. Тынды на сегодняшний день являются приватизация, передача в аренду, использование муниципальными унитарными предприятиями;

2) доходы от имущества формируют около 6 % всего объёма доходов муниципального образования, около 15 % в собственных доходах, что позволяет в значительной степени уменьшать дефицит бюджета города;

3) основным объектом приватизации являются земельные участки, что в текущем контексте оправдано существенным увеличением их стоимости, а также тем, что данному объекту недвижимости присуща постоянная сохраняемость свойств, что повышает их привлекательность для инвесторов.

### **3.3 Проблемы эффективного использования муниципальной собственности г. Тынды**

На основании проведённого исследования возможно выделить следующие проблемные направления эффективного использования муниципальной собственности в КУМИ Администрации г. Тынды:

1) значительный размер площади земли, на которые не разграничены права;

Как показал проведённый анализ, значительные площади земельных участков не имеют разграничений по собственникам. Недостатком такого

подхода является то, что в случае необходимости продажи данных участков необходимо проведение вначале разграничений, и лишь затем – передача данных участков в аренду или их приватизация.

Кроме того, можно указать также на то, что в современных условиях можно ожидать значительного спроса на данную землю. В соответствии с Законом №119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 01.05.2016 г., земли для получения «дальневосточного гектара» будут в Амурской области выделяться пока на территории Архаринского района, что, однако, не является гарантией того, что данные земли не будут выделяться в других районах. Так, в Якутии выделение земли осуществляется в 96 км. к югу от Якутска, в Намском улусе, погодно-климатические условия в котором существенно хуже, нежели даже в Тындинском районе.

2) отсутствие информации по актуальной рыночной оценке имущества муниципального образования;

Необходимо отметить, что на сегодняшний день у КУМИ Администрации г. Тынды практически по всем объектам, которые учитывает данное учреждение, отсутствует понимание текущей рыночной цены. Если для крупных объектов, зданий и сооружений оценка стоимости, как правило, является достаточно дорогой и требует значительного объёма времени, то для таких объектов, как жилые помещения оценка стоимости может проводиться существенно более оперативно. При этом, в качестве ориентира используется балансовая стоимость площади, в результате чего учётные данные показывают её стоимость в размере около 20 тыс. руб. за 1 кв. м. Аналогичная ситуация наблюдается и по нежилым помещениям.

В целом, отсутствие у КУМИ Администрации г. Тынды информации о текущей рыночной цене тех или иных объектов не позволяет более эффективно

регулировать цену на их аренду, а также занижает возможности муниципалитета при взаимодействии с банками по вопросам кредитования. При этом, знание рыночной стоимости имущества может позволить муниципалитету более взвешенно оценивать затраты на его содержание, а также на возможное замещение данных объектов аналогичными при необходимости.

3) отсутствие текущего контроля за текущим техническим состоянием и эксплуатацией зданий и помещений.

Проведённое исследование показало, что КУМИ Администрации г. Тынды не ведётся деятельности по контролю за техническим состоянием и эксплуатацией зданий и помещений, определение необходимости и возможности ремонта, проведение экспертизы проектно-сметной документации и актов выполненных арендаторами работ при проведении капитальных ремонтов зданий и помещений; контроль за качеством и объемами выполненных работ.

Основной причиной данного обстоятельства является, прежде всего, значительный объём работ по контролю. Кроме того, техническое освидетельствование объектов в большинстве случаев требует проведения дорогостоящих экспертиз и прочих процедур, на которые у Администрации города отсутствуют финансовые ресурсы. Результатом этого является то, что утрачивается информация о реальном состоянии имущества муниципального образования, а, следовательно, возрастают риски, связанные с ним, среди которых возможно указать наиболее существенные:

- отсутствие понимания возможности дальнейшего использования имущества в интересах муниципального образования;
- отсутствие возможности установления объективной цены – завышение, или наоборот, занижение стоимости такого имущества при приватизации или продаже;
- невозможность передачи в аренду такого имущества;
- репутационные риски муниципалитета.

В этой связи актуальным будет реализация мероприятий, которые бы позволили увеличить уровень осведомлённости муниципалитета г. Тынды о текущем состоянии имущества.

4) значительное количество МУПов и слабая отдача от их работы в виде отчислений от прибыли.

Как показано в процессе анализа, в составе имущества муниципалитета находятся 11 предприятий и 36 учреждений. При этом, если для учреждений основная деятельность не является прибыльной, то для МУПов прибыльная деятельность возможна, однако, её объёмы невелики, и не могут рассматриваться как эффективные, так как при объёме имущества в размере 1,6 млрд. руб. отдача в виде прямой прибыли в бюджет не превышает 1 млн. руб.

В этих условиях возможно сделать вывод о том, что имеющаяся собственность муниципального образования г. Тында используется недостаточно эффективно, что требует реализации мероприятий, направленных на повышение эффективности использования данного вида имущества.

Кроме того, из оставшихся 36 учреждений только 5 являются автономными, то есть имеют возможность совмещения коммерческой и некоммерческой деятельности. Соответственно, это приводит к тому, что все затраты на содержание имущества в виде данных учреждений ложатся на муниципалитет, что также приводит к уменьшению эффективности использования имеющегося имущественного комплекса.

На основании выявленных недостатков проведём исследование возможных направлений совершенствования управления имуществом в КУМИ Администрации г. Тынды.

### **3.4 Мероприятия по повышению эффективности использования муниципального имущества и оценка их эффективности**

На основании проведённого исследования возможно предложить следующие мероприятия, направленные на повышение эффективности управления муниципальным имуществом в КУМИ Администрации г. Тынды:

1) проведение мероприятий по паспортизации технического состояния

муниципального имущества на периодической основе и его рыночная оценка;

Суть данного мероприятия состоит в том, чтобы на ежегодной основе проводить мероприятия, направленные на объективное выявление состояния муниципального имущества, с целью объективизации данных в учете о нём. Необходимость данного мероприятия обуславливается требованием повышения уровня управления имуществом, формирования у муниципалитета данных об объективной стоимости имеющегося имущества.

Для этого необходимо:

- создание комиссии, которая бы проводила паспортизацию имущества, а также его оценку;
- первичная оценка изменений, которые произошли с имуществом в межпроверочный период;
- влияние изменений в имуществе на их стоимость (в качестве предварительной оценки).

Реализация мероприятия должна проводиться собственными силами Администрации г. Тынды. Кроме того, в качестве одного из направлений развития данного мероприятия возможно предложить подключение к оценке результатов инвентаризации специализированных оценочных фирм, задача которых будет состоять в том, чтобы оценить фактическую рыночную стоимость имущества, с тем, чтобы повысить его шансы быть переданным в аренду.

В текущих условиях рыночная оценка имущества муниципального образования не проводится, в результате чего передача объектов основных средств в аренду осуществляется, исходя из тех уровней цены (стоимости) основных средств, которые установлены Администрацией. В то же время, рыночная стоимость отдельных объектов основных средств может существенно отличаться от учетной стоимости. Практика показывает, что в условиях хозяйственной деятельности в наибольшей степени в сторону увеличения от рыночной стоимости часто оценивается быстро стареющее оборудование, для которого существуют более новые аналоги на рынке. Сюда относятся офисная

техника, средства связи, компьютерное оборудование и прочие. Соответственно, сдача данных объектов основных средств в аренду, как правило, невозможна, так как спрос на данные объекты низкий, ввиду наличия альтернативных, и, как правило, более дешевых вариантов аренды, либо продажи объектов.

В это же время, те объекты основных средств, которые относятся к недвижимому имуществу (здания, сооружения, производственные объекты самостоятельного использования), как правило, в учете оцениваются ниже, чем их реальная рыночная цена. В результате этого бюджет муниципалитета может нести убытки от более низкой цены продажи объектов недвижимости, в тех случаях, когда количество участников торгов ограничено.

Однако, здесь следует указать на то, что стоимость процедур оценки имущества, прежде всего – недвижимого, очень высока, в результате чего ежегодное проведение оценки стоимости с использованием привлечения фирм-оценщиков не является возможным. В этой связи предлагается проведение оценки имущества, связанной с инвентаризацией раз в 3 года, что позволит в течение этого периода иметь объективные данные о стоимости, которые могут корректироваться Администрацией г. Тынды с учетом тех или иных факторов при рассмотрении вопроса о передаче основных средств в аренду или их реализации на сторону. Например, в качестве корректирующего фактора может выступать уровень инфляции в стране. При этом, для объектов недвижимого имущества, которые будут иметь срок менее 3-х лет на момент оценки, данная оценка может не проводиться, ввиду того, что износ таких объектов будет очень малым, что не повлияет существенно на их оценочную стоимость, в то время, как затраты на их оценку могут быть велики.

Для оценки эффекта от данного мероприятия, определим сумму, приходящуюся на отличное от земли имущество, приватизированное в 2015 г.:

$$C_{п} = 9390,4 - 6198,3 = 3192,1 \text{ тыс. руб.}$$

В опубликованном Росимуществом «Отчете о выполнении прогнозного



плана (программы) приватизации федерального имущества в 2015 г.», указано, что в среднем за период 2012-2015 гг. превышение уровня цены над прогнозом по приватизационным сделкам составило 61,8 %.

Ввиду того, что уровень значимости оцениваемого имущества в КУМИ Администрации г. Тынды существенно меньше, примем корректирующий коэффициент 0,5. Тогда дополнительный объем полученных доходов от приватизации, ввиду повышения уровня цены за счёт наличия информации о рыночной оценке составит:

$$\Delta B = 3192,1 \times 0,5 \times 61,8 \% = 987 \text{ тыс. руб. или } 1,0 \text{ млн. руб.}$$

2) организация межмуниципального взаимодействия по проводимым конкурсам на передачу права аренды муниципального имущества;

На сегодняшний день деятельность Администрации г. Тынды не предусматривает распространения информации за пределы района об имуществе, которое может быть передано в аренду. В результате этого снижается уровень конкуренции на рынке за право аренды данного имущества, так как потенциально заинтересованные лица не имеют информации о данном имуществе.

В этой связи, предлагается установить контакты с муниципалитетами ближайших районов области (Зейский, Сковородинский и Магдагачинский районы, с Нерюнгринским и Алданским улусами Якутии), с тем, чтобы передавать информацию о тех или иных объектах, которые предлагаются к аренде или реализации, что позволит увеличить цену на арендуемое имущество. Кроме того, данный механизм также может быть использован при реализации имущества муниципалитета.

В связи с этим возможно два уровня организации деятельности по управлению имуществом:

- исключительно на уровне информационного взаимодействия между муниципальными образованиями близлежащих районов Амурской области;
- организации самостоятельного межмуниципального органа, задачей

которого будет организация деятельности по управлению муниципальным имуществом.

При первом варианте реализации необходимым условием будет являться заключение многостороннего договора о предоставлении информации между муниципальными образованиями, касающейся имущества.

Второй вариант данного предложения подразумевает формирование межмуниципальных хозяйств, действующих на территории близлежащих муниципальных районов, и ориентированных на управление имуществом данных муниципальных районов. Кроме того, возможным будет привлечение специализированного агентства для распространения данной информации, что, однако, потребует дополнительных затрат.

Однако, необходимо отметить тот факт, что сейчас в Амурской области практически не проработаны органами местного самоуправления муниципальных образований области вопросы организации межмуниципальных хозяйственных обществ для предоставления муниципальных услуг. Сложности в этом вопросе видятся в согласовании интересов различных муниципальных образований и выработке механизмов обеспечения интересов каждого муниципального образования вне зависимости от численности жителей и статуса муниципального образования, в решении вопросов использования объектов муниципальной собственности или передачи этих объектов в собственность созданных организаций. Применительно к Администрации г. Тынды данное мероприятие будет выгодно тем, что позволит сократить удельные издержки на управление имуществом, однако, несколько вырастут транзакционные издержки, связанные с необходимостью согласования действий между муниципальными образованиями в части того или иного имущества.

Дадим оценку эффективности данного мероприятия. Она будет состоять, прежде всего, в том, что увеличится уровень платы за предлагаемое имущество, прежде всего, ввиду увеличения количества участвующих в конкурсных процедурах. Согласно Ежегодного доклада «О системе закупок в Российской

Федерации – 2014», снижение цены на закупаемые товары и услуги по муниципальным образованиям составило 6,91 %.<sup>33</sup>

Отсюда, возможно ожидать такого же увеличения уровня цены на арендуемое имущество. Тогда, исходя из суммы полученной аренды в размере 55,1 млн. руб. по итогам 2015 года, сумма дополнительных доходов увеличится на:

$$\Delta Д = 55,1 \times 6,91 \% = 3,8 \text{ млн. руб.}$$

3) разработка программы разграничения прав на землю на территории г. Тынды;

Данное предложение заключается в том, чтобы осуществить разграничение прав собственности на землю на территории города. Уровень разграничения прав на землю на территории муниципального образования составляет всего около 20 %, что существенно сокращает налоговую базу по земельному налогу.

В рамках реализации мероприятия предлагается:

– провести инвентаризацию земельных участков, расположенных на территории города для выявления их текущего использования;

б) выявить лиц, которые фактически владеют землёй, но права на которую у них отсутствуют;

в) провести работу по установлению прав на данные земельные участки, с целью приведения в соответствие их наличия и фактического использования.

Результатом реализации данного мероприятия будет являться увеличение объёмов доходов от приватизации, а также налоговых доходов по земельному налогу, собираемых в бюджет г. Тынды, что позволит увеличить налоговую базу муниципального образования. Кроме того, с помощью данного мероприятия получит дальнейшее развитие рынок земли в городе, который сейчас находится в начальном состоянии, ввиду небольшого объёма

---

<sup>33</sup> НИУ ВШЭ. Ежегодный доклад «О системе закупок в Российской Федерации – 2014». – М.: НИУ ВШЭ, 2015. – С. 6.

разграничения прав на землю.

По итогам 2014 года, согласно документа «Государственный (национальный) доклад «О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2014 году», темп прироста площадей, не используемых для сельскохозяйственной деятельности в целом по РФ составил 7,2 %. Учитывая тот факт, что земли в г. Тында не относятся к сельскохозяйственным, это позволяет надеяться на то, что на тот же порядок вырастет объём доходов от приватизации данных земель, по причине возможности их вовлечения в рыночный оборот. Отсюда, объём доходов от приватизации таких земель при разграничении их прав составит:

$$\Delta Д = 6198,3 \times 7,2 \% = 446,3 \text{ тыс. руб. или } 0,4 \text{ млн. руб.}$$

4) смена организационно-правовой формы муниципальных предприятий и учреждений.

Суть данного мероприятия состоит в том, чтобы повысить заинтересованность муниципальных предприятий и учреждений в результатах своей работы. Для этого, предлагается:

– муниципальные предприятия перевести в ПАО со 100-% долей муниципального образования;

– муниципальные учреждения перевести в автономные учреждения.

Перевод части муниципальных предприятий в ПАО со 100-% долей муниципалитета позволит повысить хозяйственную эффективность данных организаций, увеличит уровень их самостоятельности. При этом, в случае, если данное мероприятие будет эффективным, муниципалитет будет иметь возможность приватизации долей в данных предприятиях вплоть до контрольной, что позволит привлечь в бюджет дополнительные средства.

При этом, к переводу предлагаются наиболее крупные организации (таблица 16).

Таким образом, смена организационно-правовой формы позволит повысить рыночность деятельности имущества на сумму более 250 млн. руб.,

причём в этих организациях будет работать около 40 % всей численности работников муниципальных организаций.

Таблица 16 – Смена организационно-правовой формы муниципальных организаций

Наименование	Новая организационно-правовая форма	Численность персонала, чел.	Стоимость имущества, тыс. руб.
МУП «Горэлектротеплосеть»	ПАО	182	155,4
МУП «Автотранссервис»	ПАО	37	9,7
ДЮСШ №2	Автономное учреждение	32	23,2
ДЮСШ №3	Автономное учреждение	36	65,0
Итого	–	287	253,3

Оценим выгоду смены организационно-правовой формы муниципальных предприятий. По данным Росимущества, опубликованным в «Отчете о выполнении прогнозного плана (программы) приватизации федерального имущества в 2015 г.», рост стоимости приватизируемого имущества в 2015 году при выставлении его на торги составил 48 %. Ввиду того, что выставлялась федеральная собственность, имеющая больший уровень привлекательности для инвестора, примем, что для муниципальной собственности коэффициент привлекательности составит 0,3, ввиду того, что данная собственность не может использоваться также эффективно, как федеральная, ввиду малых объёмов и большей специализации. Тогда, увеличение стоимости имущественных комплексов реформируемых предприятий составит:

$$\Delta C = 253,3 \times 0,3 = 76,0 \text{ млн. руб.}$$

На основании проведённых расчётов эффективности предложенных

мероприятий составим следующую таблицу 17.

Таблица 17 – Показатели эффективности мероприятий по управлению имуществом в КУМИ Администрации г. Тынды

Мероприятие	Вид эффекта	Размер эффекта, млн. руб.
Проведение мероприятий по паспортизации технического состояния муниципального имущества на периодической основе и его рыночная оценка	Увеличение доходов от приватизации	1,0
Организация межмуниципального взаимодействия по проводимым конкурсам на передачу права аренды муниципального имущества	Увеличение доходов от аренды	3,8
Разработка программы разграничения прав на землю на территории г. Тынды	Увеличение доходов от приватизации	0,4
Смена организационно-правовой формы муниципальных предприятий и учреждений	Рост рыночной стоимости МУПов	76,0

По итогам проведённого в главе 3 исследования возможно сформулировать следующие выводы:

1) в текущих условиях наблюдается рост количества и стоимости имущества, управляемого КУМИ Администрации г. Тынды. Наибольший рост значимости приходится на землю как объект недвижимости, прежде всего, в части увеличения её стоимости;

2) основными направлениями использования имущества муниципального образования г. Тынды на сегодняшний день являются приватизация, передача в аренду, использование муниципальными унитарными предприятиями. Доходы от использования имущества в муниципальном образовании формируют около 6 % всего объёма доходов муниципального образования, около 15 % в собственных доходов, что свидетельствует об их высокой значимости. Основным объектом приватизации являются земельные участки, что в текущем

контексте оправдано существенным увеличением их стоимости, а также тем, что данному объекту недвижимости присуща постоянная сохраняемость свойств, что повышает их привлекательность для инвесторов;

3) в качестве основных недостатков деятельности по управлению имуществом в муниципальном образовании указаны такие, как значительный размер площади земли, на которые не разграничены права, отсутствие информации по актуальной рыночной оценке имущества муниципального образования, отсутствие текущего контроля за текущим техническим состоянием и эксплуатацией зданий и помещений, значительное количество МУПов и слабая отдача от их работы в виде отчислений от прибыли;

4) с целью повышения эффективности управления и использования имущества в КУМИ Администрации г. Тынды предложены такие мероприятия, как проведение мероприятий по паспортизации технического состояния муниципального имущества на периодической основе и его рыночная оценка, организация межмуниципального взаимодействия по проводимым конкурсам на передачу права аренды муниципального имущества, разработка программы разграничения прав на землю на территории г. Тынды, а также смена организационно-правовой формы муниципальных предприятий и учреждений;

5) предложенные мероприятия приведут к росту рыночной стоимости имущественного комплекса муниципального образования на 76 млн. руб., увеличению доходов от приватизации на 1,4 млн. руб. и от аренды на 3,8 млн. руб. в год.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Под муниципальной собственностью понимается собственность местного сообщества (территориального коллектива) составляющего городское, сельское поселение, другое муниципальное образование, представляет разновидность публичной собственности. Данное имущество может находиться в муниципальной казне, быть передано в аренду, а также быть переданным на правах хозяйственного ведения, оперативного управления или безвозмездного пользования.

Нормативное регулирование обращения с муниципальной собственностью регламентируется в РФ значительным количеством документов, среди которых Конституция, Гражданский Кодекс, Закон № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральный закон № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», Федеральный закон № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и ряд других.

Органы местного самоуправления обязаны вести учет наличия и измене состава муниципального имущества. С этой целью ведется реестр муниципального имущества, представляющий собой информационную систему, построенную по единой для всей страны классификации, методологической основе и программной базе.

Управление муниципальной собственностью представляет собой деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления по владению, пользованию и распоряжению объектами муниципальной собственности в целях максимального обеспечения социально значимыми услугами населения муниципального образования и осуществляемая в форме принятия нормативно-правовых актов, организации их осуществления и контроля за их исполнением. Основными операциями с имуществом в муниципальных образованиях являются купля-продажа, мена, дарение, аренда. Применительно к муниципальным организациями формами использования



имущества могут быть аренда МУП как единого целого, концессия, доверительное управление, акционирование.

КУМИ Администрации г. Тынды является отраслевым органом, осуществляющим непосредственные действия, направленные на управление имуществом в муниципальном образовании г. Тынды. Целью деятельности данного органа является управление имуществом на принципах законности, эффективности, подотчетности и подконтрольности, гласности, целевого использования имущества и обеспечения условий для развития конкуренции.

В деятельности по формированию имущества КУМИ Администрации г. Тынды ориентируется на недвижимое имущество, как наиболее стабильный вид имущества, сохраняющие свои свойства в течение длительного периода времени.

Развитие земельных отношений в стране в целом привело к тому, что значимость земли как объекта управления в рамках КУМИ Администрации г. Тынды также выросла, что выражается в увеличении спроса на землю, а также в росте площади земли, тем или иным способом контролируемым КУМИ.

Основными органами, осуществляющими управление имуществом в муниципальном образовании, являются мэр города, Администрация муниципального образования, Городская дума. Мэр города выступает инициатором принятия имущества, Администрация выступает в качестве органа, определяющего состав имущества и условия его использования. Роль Городской думы состоит в нормативно-правовом обеспечении управления имуществом, а КУМИ является органом непосредственного управления.

В текущих условиях наблюдается рост количества и стоимости имущества, управляемого КУМИ Администрации г. Тынды. Наибольший рост значимости приходится на землю как объект недвижимости, прежде всего, в части увеличения её стоимости.

Основными направлениями использования имущества муниципального образования г. Тынды на сегодняшний день являются приватизация, передача в аренду, использование муниципальными унитарными предприятиями. Доходы

от использования имущества в муниципальном образовании формируют около 6 % всего объёма доходов муниципального образования, около 15 % в собственных доходов, что свидетельствует об их высокой значимости. Основным объектом приватизации являются земельные участки, что в текущем контексте оправдано существенным увеличением их стоимости, а также тем, что данному объекту недвижимости присуща постоянная сохраняемость свойств, что повышает их привлекательность для инвесторов.

В качестве основных недостатков деятельности по управлению имуществом в муниципальном образовании указаны такие, как значительный размер площади земли, на которые не разграничены права, отсутствие информации по актуальной рыночной оценке имущества муниципального образования, отсутствие текущего контроля за текущим техническим состоянием и эксплуатацией зданий и помещений, значительное количество МУПов и слабая отдача от их работы в виде отчислений от прибыли.

С целью повышения эффективности управления и использования имущества в КУМИ Администрации г. Тынды предложены такие мероприятия, как проведение мероприятий по паспортизации технического состояния муниципального имущества на периодической основе и его рыночная оценка, организация межмуниципального взаимодействия по проводимым конкурсам на передачу права аренды муниципального имущества, разработка программы разграничения прав на землю на территории г. Тынды, а также смена организационно-правовой формы муниципальных предприятий и учреждений.

Предложенные мероприятия приведут к росту рыночной стоимости имущественного комплекса муниципального образования на 76 млн. руб., увеличению доходов от приватизации на 1,4 млн. руб. и от аренды на 3,8 млн. руб. в год.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Алексеев, И.А. Местное самоуправление и муниципальное управление / И.А. Алексеев. – М.: Юнити-Дана, 2013. – 542 с.
- 2 Бабун, Р.В. Организация местного самоуправления / Р.В. Бабун. – М.: КноРус, 2012. – 224 с.
- 3 Баттахов, П. П. Основания и способы приобретения субъектами предпринимательства исключительных прав на объекты промышленной собственности [Текст] / П. П. Баттахов // Актуальные проблемы права: материалы II междунар. науч. конф. (г. Москва, октябрь 2013 г.). – М.: Буки-Веди, 2013. – С. 59-65.
- 4 Бортников, С.П. Рыночное предпринимательское право РФ / С.П. Бортников. – Самара: СамГУ, 2011. – 512 с.
- 5 Бялкина, Т.М. О некоторых проблемах эффективности осуществления местного самоуправления / Т.М. Бялкина // Муниципальная служба: правовые вопросы. – 2012. – №2. – С.18-24.
- 6 Вертакова, Ю.В. Система государственного и муниципального управления / Ю.В. Вертакова, Е.В. Харченко. – М.: КноРус, 2012. – 272 с.
- 7 Виролайнен, О.А. Направления совершенствования городского и муниципального хозяйства / О.А. Виролайнен // Проблемы современной экономики. – 2012. – №3. – С.11-18.
- 8 Волкова, В.Н. Методы формализованного представления систем / В.Н. Волкова, А.А. Денисов, Ф.Е. Темников. – СПб.:СПбГТУ, 2012. – 212 с.
- 9 Гегедюш, Н.С. Государственное и муниципальное управление / Н.С. Гегедюш, М.М. Мокеев, С.В. Сергушко. – М.: Высшее образование, 2012. – 183 с.
- 10 Гладышев, А.Г. Муниципальное управление / А.Г. Гладышев, В.Н. Иванов, Е.С. Савченко и др. – М.: Муниципальный мир, 2012. – 560 с.
- 11 Гладышев, А.Г. Энциклопедия управленческих знаний. Муниципальная наука / А.Г. Гладышев. – М.: Изд-во Академии наук социальных технологий и

местного самоуправления, 2013. – 256 с.

12 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ. [Электронный ресурс]: электрон. правовой справ. ГАРАНТ. – М.: ГАРАНТ, 2016 – 1 эл. опт. диск (CD-ROM).

13 Григашкина, С.И. Концепция развития муниципального образования как инструмент стратегического планирования / С.И. Григашкина // Регионология. – 2012. – №3. – С.15-22.

14 Данилкин, В.В. Теоретические подходы к определению сущности муниципальной собственности / В.В. Данилкин // Вестник Челябинского государственного университета. – 2016. – №5. – С. 89.

15 Ершов, В.А. Государственное и муниципальное управление / В.А. Ершов. – М.: Гросс-Медиа, 2013. – 256 с.

16 Иванов, М.В. Система государственного и муниципального управления / М.В. Иванов. – СПб.: НОИР, 2013. – 96 с.

17 Иванов, С.А. Стандарты качества жизни в системе социального управления / С.А. Иванов, Е.В. Тишин. – СПб.:ИПРЭ, 2012. – 128 с.

18 Игнатов, В.Г. Государственное и муниципальное управление / В.Г. Игнатов. – М.: Издательский центр «МарТ», 2012. – 480 с.

19 Инфраструктура муниципальных образований / под ред. П.В.Кухтина. – М.: КноРус, 2013. – 208 с.

20 Кабашов, С.Ю. Местное самоуправление в Российской Федерации / С.Ю. Кабашов. – М.: Флинта, 2012. – 352 с.

21 Квашина, О.Н. Особенности формирования организационной структуры стратегического управления предприятием / О.Н. Квашина // Агропромышленный комплекс: состояние и перспективы развития. Сборник научных трудов. – М., 2014. – С.18-24.

22 Квашина, О.Н. Системный подход – основа стратегического управления. / О.Н. Квашина // Инновационные технологии и тенденции развития сельскохозяйственного производства. Сборник трудов Межрегиональной научно-практической конференции – Великие Луки: ФГОУ ВПО ВГСХА, 2006.

– С.17-21.

23 Квашина, О.Н. Формирование концепции перспективного социально-экономического развития сельскохозяйственных предприятий сельского муниципального района / О.Н.Квашина // Известия. ФГОУ ВПО Санкт-Петербургский государственный аграрный университет. 2012. – № 9. – С.9-11.

24 Кобилев, А.Г. Муниципальное управление и социальное планирование в муниципальном хозяйстве / А.Г. Кобилев. – М.: Феникс, 2012. – 256 с.

25 Когут, А.Е. Информационные основы регионального социально-экономического мониторинга / А.Е. Когут, В.Е. Рохчин. – СПб.:ИПРЭ, 2013. – 432 с.

26 Конституция Российской Федерации. – М.: Инфра-М, 2016. – 32 с.

27 Коровин, Э.В. Методология формирования рынка жилищно-коммунальных услуг / Э.В. Коровин / под ред. А.А. Горбунова. — СПб.: Изд-во СПбГИСЭ, 2012. – 36 с.

28 Кузьминых А.В. Муниципальная собственность как экономическая основа местного самоуправления / А.В. Кузьминых // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2015. – №2. – С. 115-120.

29 Кулакова, С.А. Проблемы формирования доходов местных бюджетов от муниципального имущества и пути их решения / С.А. Кулакова // Актуальные вопросы экономических наук. – 2014. – №1. – С, 144-145.

30 Лушникова, Т.Ю. Об оценке эффективности управления муниципальным имуществом / Т.Ю. Лушникова // Вестник Челябинского государственного университета. – 2015. – №1. – С. 22-25.

31 Лыскова, Н.А. Совершенствование управления муниципальной собственностью как условие реализации муниципальных экономических интересов / Н.А. Лыскова // Terra Economicus. – 2012. – №3. – С. 212-217.

32 Маршалова, А.С. Система государственного и муниципального управления / А.С. Маршалова. – СПб.: Омега-Л, 2012. – 128 с.

33 Марчук, Е. В. Передача муниципальной собственности в концессию: преимущества и недостатки [Текст] / Е. В. Марчук // Молодой ученый. – 2013. –

№11. – С. 386-388.

34 Можаяева, Н.Г. Муниципальное управление / Н.Г. Можаяева. – М.: Гардарики, 2016. – 512 с.

35 Минеев, В.С. Возможности применения многокритериальной оптимизации в организационном управлении путём компьютерного моделирования / В.С. Минеев, А.А. Минеев // Системный анализ в проектировании и управлении. Труды VI Международной научно-практической конференции, 2012. – 640 с.

36 Миронова, Н.В. Современные процессы реорганизации межмуниципального сотрудничества в России / Н.Миронова // Муниципальная власть. – 2011. – №10. – С.16-24.

37 Миронова, Н.В. Модели местного самоуправления. Зарубежный опыт / Н.В. Миронова // РФ сегодня. – 2015. – №3. – С.5.

38 Михеева, Ю.А. Особенности приватизации государственного имущества / Ю.А. Михеева // APRIORI. – 2013. – №1. – С. 5-10.

39 Можаяева, Н.Г. Муниципальное управление / Н.Г. Можаяева. – М.: Гардарики, 2013. – 512 с.

40 Мухаев, Р.Т. Система государственного и муниципального управления / Р.Т. Мухаев. – М.: Юнити, 2012. – 575 с.

41 Новикова, С.В. Понятие и способы приватизации государственного и муниципального имущества / С.В. Новикова // Политематический сетевой электронный научный журнал КубГАУ. – 2014. – №100. – С. 7-10.

42 Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: федер. закон от 06.10.2003 г. №131-ФЗ». [Электронный ресурс]: электрон. правовой справ. ГАРАНТ. – М.: ГАРАНТ, 2016 – 1 эл. опт. диск (CD-ROM).

43 О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием разграничения полномочий : федер. закон от 18.10.2007 г. №230-ФЗ. [Электронный ресурс]: электрон. правовой справ. ГАРАНТ. – М.: ГАРАНТ, 2016 – 1 эл. опт. диск (CD-ROM).

44 Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 08.11.2007 г. №257-ФЗ. [Электронный ресурс]: электрон. правовой справ. ГАРАНТ. – М.: ГАРАНТ, 2016 – 1 эл. опт. диск (CD-ROM).

45 Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации: федер. закон от 06.10.1999 г. №184-ФЗ. [Электронный ресурс]: электрон. правовой справ. ГАРАНТ. – М.: ГАРАНТ, 2016 – 1 эл. опт. диск (CD-ROM).

46 Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: федер. закон от 06.10.2003 г. №131-ФЗ. [Электронный ресурс]: электрон. правовой справ. ГАРАНТ. – М.: ГАРАНТ, 2016 – 1 эл. опт. диск (CD-ROM).

47 О приватизации государственного и муниципального имущества: федер. закон от 21.12.2001 г. №178-ФЗ. [Электронный ресурс]: электрон. правовой справ. ГАРАНТ. – М.: ГАРАНТ, 2016 – 1 эл. опт. диск (CD-ROM).

48 О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: федер. закон от 21.07.2007 г. №185-ФЗ. [Электронный ресурс]: электрон. правовой справ. ГАРАНТ. – М.: ГАРАНТ, 2016 – 1 эл. опт. диск (CD-ROM).

49 О государственных и муниципальных унитарных предприятиях : федер. закон от 14.11.2002 г. №161-ФЗ. [Электронный ресурс]: электрон. правовой справ. ГАРАНТ. – М.: ГАРАНТ, 2016 – 1 эл. опт. диск (CD-ROM).

50 Паклин, Н. Бизнес-аналитика: от данных к знаниям / Н. Паклин, В. Орешков. – СПб.: Питер, 2010. – 704 с.

51 Парахина, В.Н. Муниципальное управление / В.Н. Парахина, Е.В. Галлеев, Л.Н. Ганшина. – М.: КноРус, 2012. – 496 с.

52 Подсумкова, А.А. Основы организации муниципального управления / А.А. Подсумкова, С.Ю. Наумов. – М.: Форум, 2013. – 352 с.

53 Прокофьев, В.Ю. Концепция развития коммунальной инфраструктуры / В.Ю. Прокофьев // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера – 2012. – № 9. – С.46-52.

54 Рой, О.М. Система государственного и муниципального управления / О.М. Рой. – СПб.: Питер, 2014. – 368 с.

55 Сапожников, А.А. Государственное и муниципальное управление: реализация реформ / А.А. Сапожникова, О.С. Семкина, В.С. Мокрый. – М.: КноРус, 2012. – 216 с.

56 Свистунов, А.В. Повышение эффективности управления муниципальным имуществом при сдаче его в аренду / А.В. Свистунов // Современная экономика: проблемы, тенденции, перспективы. – 2014. – №2. – С. 15-20.

57 Соловьев, С.А. Организационный механизм совершенствования местного самоуправления в крупном городе / С.А. Соловьев. – СПб.: Норма, 2012. – 132 с.

58 Столяров, А.М. Децентрализация государственной власти и местное самоуправление: проблемы реализации. / А.М. Столяров, А.Мацнев, Ф. Мухаметшин. – М.: РАГС, 2012. – 384 с.

59 Татаркин А. И. Публичная собственность в системе общественных отношений / А. И. Татаркин, Н. А. Абдуллаев, А. Н. Рябцев / под ред. чл.-корр. РАН А. И. Татаркина; РАН, УрО, Ин-т экономики. М. : Экономика, 2014. – 128 с.

60 Фирсова, Е. Г. Особенности инвестиционной деятельности муниципальных образований Российской Федерации [Текст] / Е. Г. Фирсова // Молодой ученый. – 2014. – №17. – С. 354-356.

61 Фурши, К. Межмуниципальное сотрудничество во Франции. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.coopregion.ru>. – 01.02.2015.

62 Халиков, М.И. Система государственного и муниципального управления. / М.И. Халиков. – М.: Флинта, МПСИ, 2012. – 448 с.

63 Шаломенцева, Е.Г. Некоторые аспекты правового регулирования процесса управления муниципальной собственностью / Е.Г. Шаломенцева //



Государственная власть и местное самоуправление. – 2013. – №8. – С.25-29.

64 Шох, М.А. Экономико-правовые аспекты состава и учёта муниципального имущества / М.А. Шох // Юридическая наука и практика. – 2014. – №4. – С. 195-200.

65 Экономика муниципального сектора / под ред. А.В. Пикулькина. – М.: Юнити-Дана, 2014. – 464 с.

66 Якушев, А.В. Государственное и муниципальное управление / А.В. Якушев. – М.: А-Приор, 2012. – 144 с.