

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

Факультет экономический
Кафедра экономической теории и государственного управления
Направление подготовки 38.04.04 – Государственное и муниципальное управление
Магистерская программа система государственного и муниципального управления

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Зав. кафедрой

_____ М.В. Зинченко
« ___ » _____ 20 ___ г.

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

на тему: Совершенствование управления эффективностью использования имущественного комплекса (на примере администрации г. Благовещенска)

Исполнитель
студент группы 573-озм

(подпись, дата)

Е.В. Усович

Руководитель
доцент, канд. тех. наук

(подпись, дата)

В.З. Григорьева

Руководитель магистер-
ской программы

(подпись, дата)

М.В. Зинченко

Нормоконтроль

(подпись, дата)

Л.Н. Михайленко

Рецензент

(подпись, дата)

Е.С. Рычкова

Благовещенск 2018

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

Факультет _____
Кафедра _____

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Зав. кафедрой

_____ подпись _____ И.О. Фамилия
« _____ » _____ 20__ г.

З А Д А Н И Е

К магистерской работе студента _____

1 Тема магистерской работы _____

(утверждено приказом от _____ № _____)

2 Срок сдачи студентом законченной работы _____

3 Исходные данные к магистерской работе: _____

4 Содержание магистерской работы (перечень подлежащий проработке вопросов):

5 Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц графиков, схем, программных продуктов, иллюстрированного материала и т.п.) _____

6 Консультанты по магистерской работе (с указанием относящихся к ним разделов)

7 Дата выдачи задания _____

Руководитель магистерской работы (проекта) _____

Фамилия, Имя, Отчество, ученая степень, ученое звание

Задание принял к исполнению (дата): _____

(подпись студента)

РЕФЕРАТ

Магистерская диссертация содержит 80 с., 6 рисунков, 17 таблиц, 2 приложения, 66 источников.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ИМУЩЕСТВО, МУНИЦИПАЛЬНЫЕ УНИТАРНЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ, МУНИЦИПАЛЬНЫЕ КАЗЁННЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ, КОНЦЕССИЯ, ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ХОЗЯЙСТВЕННОЕ ВЕДЕНИЕ, ОПЕРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, АРЕНДА, ПРИВАТИЗАЦИЯ. ДИФФЕРЕНЦИРОВАННАЯ СТАВКА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, СУБСИДИРОВАНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Основной целью данного исследования является на основе теоретического осмысления и анализа системы управления муниципальной собственностью в Комитете по управлению муниципальным имуществом города Благовещенска (далее по тексту – КУМИ города Благовещенска) разработать направления совершенствования механизма эффективного управления муниципальной собственностью.

Объектом данного исследования является имущественный комплекс города Благовещенска

Предметом исследования является управление эффективностью имущественного комплекса муниципального образования.

Методологическую и теоретическую основу данного исследования составили теории общественного выбора, теоретические разработки российских и зарубежных исследователей в области муниципального управления, основные положения экономической теории собственности.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
1 Теоретико-правовые аспекты управления эффективностью использования имущественного комплекса	12
1.1 Имущественный комплекс муниципального образования	12
1.2 Критерии оценки эффективности использования имущественного комплекса	19
1.3 Управление эффективностью использования имущественного комплекса	23
1.4 Нормативно-правовое обеспечение управления имущественным комплексом муниципального образования	32
2 Анализ управления эффективностью использования имущественного комплекса города Благовещенска	37
2.1 Анализ структуры и динамики имущественного комплекса	37
2.2 Анализ управления эффективностью использования имущественного комплекса	41
3 Совершенствование управления эффективностью использования имущественного комплекса города Благовещенска	57
Заключение	66
Библиографический список	69
Приложение А Формы распоряжения муниципальным имуществом и их отличительные признаки	75
Приложение Б Нежилое муниципальное имущество города Благовещенска	77

ВВЕДЕНИЕ

Муниципальное имущество составляет социальную и экономическую основу муниципалитета. Максимальная отдача от имеющихся в распоряжении местных органов власти имущественных активов муниципального образования позволяет решать определенные задачи, направленные на социальное и экономическое развитие местности, позволяет планировать показатели экономического и социального развития муниципалитета в будущем. В связи с этим эффективное управление муниципальным имуществом является одним из условий социального и экономического развития муниципального образования и является одной из главных задач органов местного самоуправления. Управление имуществом, право собственности на которое закреплено за муниципалитетом, прежде всего, должно быть направлено на достижение целей, стоящих перед ним, повышение объемов доходов, поступающих в местный бюджет от использования, закрепленного за ним имущества и в целом роста как социального, так и экономического развития местности.

Следует отметить, что практически во всех случаях действия муниципальных образований как субъектов гражданских правоотношений в области управления муниципальным имуществом отличаются от соответствующих прав и обязанностей юридических лиц. Этот момент является достаточно важным, но не всегда органы местного самоуправления уделяют ему должное внимание, поэтому далее будут рассмотрены основные способы распоряжения имуществом муниципальной казны, кроме его отчуждения, в связи с тем, что отчуждение имущества, которое находится в собственности муниципального образования, может только одновременно принести доход в его бюджет.

В настоящее время недостаток финансов муниципалитета, отставание доходов местных бюджетов от возрастающих потребностей населения определяют необходимость повышения эффективности использования и управления муниципальной собственностью, выраженную в эффективной функционально-

целевой деятельности МУП и организаций. Так как эффективность использования муниципальной собственности зависит от процесса управления, особую актуальность и практическую значимость приобретают вопросы методологии управления муниципальной собственности, включающие: формирование методических основ оценки эффективности управления муниципальной собственности, определение направлений повышения эффективности ее использования.

Степень научной разработанности проблемы. Отношения собственности являются объектом научных работ многих российских и зарубежных ученых. Теоретические основы управления муниципальным имуществом представлены в работах отечественных ученых: Н.Д. Колесова, В.В. Радаева, В.Г. Алиева, М.К. Васюнина, А.И. Еремина, В.А. Каменецкого, Б.Н. Королева, Я.А. Кронрода, В.В. Круглова, Л.И. Абалкина, В.И. Кошкина, В.И. Лоскутова, В.П. Патрикеева, А.К. Покрытана, Б.А. Райзберга, В.М. Шупыро, Е.Ф. Борисова, А.Я. Рябченко, А.В. Сидоровича, В.Н. Черковца, Н.А. Цаголова, Н.Е. Тейтельмана, В.П. Шкредова, В.Н. Ягодкиной и др.

Вклад в развитие экономической теории собственности муниципальных образований внесли представители институциональной экономики, среди зарубежных ученых следует отметить научные работы: О. Уильямсона, А. Алчяна, Д. Норта, А.Д. Радыгина, А. Оноре, А.Н. Олейника, Р. Познера, С. Ченга, Р. Коуза, Т. Эггертсона; среди отечественных авторов можно выделить работы: Г.П. Литвинцевой, Т.В. Чечеловой, А.Г. Мовсесяна, Г. Демсеца, Р.М. Нуреева, Р.И. Капелюшниковой, А.Н. Олейника, С.Г. Кирдиной, О.Э. Бессоновой, А.Е. Шаститко.

Роль определенных форм муниципального имущества в эффективной хозяйственной деятельности экономической системы рассматривается в работах следующих авторов: Л.С. Гринкевич, Н.Я. Петраков, В.И. Жуков, В.М. Кульков, Л.Л. Вегер, Н.Я. Петраков, а также Дж. Нэллис, С. Килкери, Шафер, М. С. Эстрин, Дж. Эрл, Дж. Неллис, С. Коммандер, М. Ширли.

Развитию социальных и экономических процессов в управлении, планирования социального и экономического развития местности посвящены ра-

боты таких отечественных авторов как А.Г. Аганбегяна, С.А. Глазьева, А.Л. Гапоненко, А.Г. Гранберга, Р.М. Гусейнова, О.В. Симагиной, Д.С. Львова, Л.И. Абалкина, А.С. Новоселова, А.Г. Воронина, А.В. Пикулькина, Б.А. Райзберга, А.С. Новоселова, Г.А. Фадейкина, А.Н. Шевцова, Л.И. Якобсона Б.А. Райзберга и др. В зарубежной литературе решению проблем, связанных с управлением муниципальной собственностью, посвящены исследования следующих экономистов: Дж. Стиглиц, Дж. Сакс, П. Самуэльсон, Ф. Ойкен и др.

Управленческие проблемы государственной и муниципальной собственности присутствуют в работах: А.Д. Иванова, И.В. Ефимчука, В.И. Кошкина, В.А. Максимова, Д.С. Львова, А.А. Михеева, А.Ю. Ануприенко, А.В. Савченко, О.М. Толкачева, Р.А. Шамсутдинова и др. Современные подходы в управлении государственным и муниципальным имуществом отражены в работах М.М. Соловьёва, Е. Глора, Р. Гровера.

При наличии внушительного числа исследований, связанных с проблемами в управлении муниципальным имуществом, недостаточно разработанными и исследуемыми считаются вопросы методологии управления. Во многих научных работах проблемы в управлении муниципальным имуществом сводятся к задаче эффективного использования и самостоятельно не рассматриваются. В связи с этим в исследованиях преобладают количественные цели системы управления муниципальным имуществом над качественными, стратегическими целями управления, что в конечном итоге обуславливает отсутствие единой методической базы оценки эффективности управления муниципальным имуществом.

Основной целью данного исследования является на основе теоретического осмысления и анализа системы управления муниципальной собственностью в Комитете по управлению муниципальным имуществом города Благовещенска (далее по тексту – КУМИ города Благовещенска) разработать направления совершенствования механизма эффективного управления муниципальной собственностью.

В соответствии с целью поставлены следующие задачи исследования:

- рассмотреть сущность, роль и процесс управления муниципальным имуществом в системе муниципального управления;
- исследовать нормативно-правовое обеспечение по управлению муниципальным имуществом;
- рассмотреть практику эффективного управления муниципальной собственностью;
- проанализировать состав муниципального имущества в г. Благовещенске;
- проанализировать управление муниципальным имуществом в г. Благовещенске;
- разработать механизмы совершенствования системы управления муниципальным имуществом в г. Благовещенске;
- предложить пути повышения эффективности управления муниципальным имуществом.

Объектом данного исследования является имущественный комплекс г. Благовещенска

Предметом исследования является управление эффективностью имущественного комплекса муниципального образования.

Методологическую и теоретическую основу данного исследования составили теории общественного выбора, теоретические разработки российских и зарубежных исследователей в области муниципального управления, основные положения экономической теории собственности.

В магистерской диссертации выявлено, что муниципальное имущество служит для удовлетворения общественных интересов и коллективных потребностей местного сообщества, то есть имеет социальное значение, является средством благоустройства, а также используется для извлечения дохода.

В результате проведённого анализа системы управления муниципальным имуществом в КУМИ города Благовещенска выделены способы распоряжения муниципальным имуществом: аренда, приватизация, оперативное управление, хозяйственное ведение.

В работе отражены основные инструменты управления муниципальным имуществом в КУМИ города Благовещенска: техническая инвентаризация и учет объектов недвижимости; оценка рыночной стоимости имущества; дифференцированная ставка арендной платы в зависимости от места расположения арендуемого объекта и вида деятельности; взимание арендной платы; финансовое планирование: планирование способа распоряжения муниципальным имуществом; программы; прогнозирование; контроль.

В результате анализа выявлены проблемы в управление муниципальным имуществом в КУМИ города Благовещенска. В целях совершенствования механизма управления муниципальным имуществом предлагается внедрить программу субсидирование арендной платы объектов нежилого фонда для отдельных категорий арендаторов, относящихся к субъектам малого предпринимательства, осуществляющим приоритетные для города Благовещенска виды деятельности.

В основу работы положена методология системного подхода с использованием метода экономической интерпретации полученных результатов. В аналитической части применялись методы сравнительного и графического анализа, классификации и статистических группировок, методы системного анализа.

Методической базой работы являются методические и нормативные материалы муниципальных и государственных органов власти по вопросам регулирования земельно-имущественных отношений на уровне города Благовещенска, а также Российской Федерации.

Информационную базу данного исследования составили статистические данные Федеральной службы государственной статистики РФ и ее территориальных органов; информационные, аналитические материалы органов государственной власти и местного самоуправления; нормативные правовые акты субъектов Федерации и муниципальных образований, а также нормативные правовые акты Российской Федерации.

Научная новизна проведенного исследования заключается в развитии методических основ управления муниципальным имуществом и формировании

механизма повышения эффективности использования. На защиту выносятся следующие наиболее существенные результаты диссертационного исследования, составляющие научную новизну работы:

- на основе проведенного анализа экономических результатов от использования муниципального имущества выявлены определенные тенденции формирования доходной части местных бюджетов, свидетельствующие о низкой эффективности функционирования муниципального имущества в Российской Федерации;

- разработан механизм эффективного управления муниципальным имуществом, включающий методы, цели, принципы и критерии эффективного управления муниципальным имуществом с позиций ее участия в реализации стратегических целей развития муниципалитета;

- предложены методические основы оценки эффективности управления муниципальной собственностью: сформирована система показателей оценки эффективности управления муниципальной собственностью, разработаны показатели измерения и эффективности использования муниципальной собственности;

- предложен программный подход к формированию направлений повышения эффективности управления муниципальным имуществом с позиций обеспечения целостности воздействия на систему управления.

Практическая и теоретическая значимость исследования. Выводы диссертационного исследования и теоретические положения могут использоваться при дальнейшем изучении практических и научных проблем, связанных с управлением муниципального имущества.

Материалы исследования могут быть использованы в преподавании экономических и управленческих дисциплин при отражении основных тенденций развития отношений собственности на местном уровне.

Предложения по оценке повышения эффективности управления муниципальным имуществом могут быть использованы в практической деятельности органов местного самоуправления при планировании целевых показателей ис-

пользования муниципального имущества в стратегии социального и экономического развития муниципалитета, в том числе для сравнения результатов управленческой деятельности и разработки мероприятий, направленных на повышения эффективности муниципального имущества.

1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬЮ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

1.1 Имущественный комплекс муниципального образования

Имущественный комплекс муниципального образования является одним из компонентов его муниципальной собственности, также включающей в себя землю, природные и финансовые ресурсы.

Под муниципальным имуществом понимают имущество, собственность на которое закреплено за муниципальным образованием, основная цель использования которого, во-первых, заключается в решении вопросов и задач конкретного муниципалитета и, во-вторых, в осуществлении органами, осуществляющими управление муниципальным образованием от имени населения своих непосредственных полномочий.

Опираясь на Гражданский кодекс Российской Федерации можно отметить, что муниципальное имущество может находиться во владении, пользовании и распоряжении муниципальных предприятий и учреждений. Имущество, не закрепленное ни за одним из муниципальных предприятий и учреждений, находится в непосредственном управлении органов местного самоуправления и образует муниципальную казну¹.

Всего существует три правовых режима, в которых может находиться муниципальное имущество:

- на праве хозяйственного ведения. Данный правовой режим распространяется на имущество, которое закреплено за муниципальными предприятиями;
- на праве оперативного управления. В рамках данного режима распоряжаться муниципальным имуществом могут и казенные предприятия, и муниципальные учреждения;
- в муниципальной казне. В данном случае распоряжаться муниципальным имуществом, либо использовать его для своих нужд может администра-

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации. М., 2017. С. 217.

ция и другие органы, осуществляющие управление на территории муниципалитета.

Управление имуществом, право собственности на которое закреплено за муниципалитетом, прежде всего, должно быть направлено на достижение целей, стоящих перед ним, повышение объемов доходов, поступающих в местный бюджет от использования, закрепленного за ним имущества и в целом роста как социального, так и экономического развития территории.

Следует отметить, что практически во всех случаях действия муниципальных образований как субъектов гражданских правоотношений в области управления муниципальным имуществом отличаются от соответствующих прав и обязанностей юридических лиц. Этот момент является достаточно важным, но не всегда органы местного самоуправления уделяют ему должное внимание, поэтому далее будут подробно рассмотрены основные способы распоряжения имуществом муниципальной казны, кроме его отчуждения, в связи с тем, что отчуждение имущества, которое находится в собственности муниципалитета, может только одновременно принести доходы в его бюджет².

Одной из самых распространённых форм использования имущества МО выступает его сдача в аренду. Можно выделить четыре формы сдачи муниципального имущества в аренду: аукцион, коммерческий конкурс, краткосрочная аренда и передача имущества целевым назначением.

Форма сдачи муниципального имущества в аренду, когда на торгах право на заключение договора аренды получает лицо, предложившее наивысшую цену, называется аукционом. Аукцион может применяться только к тем имущественным объектам, которые ещё не заняты и не используются.

Также к свободным имущественным объектам может применяться такая форма сдачи в аренду как коммерческий конкурс. Отличительной особенностью коммерческого конкурса является то, что право на заключение договора аренды предоставляется тому претенденту, который в наибольшей степени соответствует условиям аренды, заранее разработанным служащими администра-

² Воронин А.Г. Основные принципы формирования структуры управления муниципальным образованием // Городское управление. 2012. № 1. С. 17.

ции муниципального образования.

Краткосрочная аренда на период времени до двух лет, может быть предоставлена физическим и юридическим лицам, в пользовании которых уже находилось указанное имущество, и которые не нарушали условий ранее составленного договора аренды.

Передача в аренду целевым назначением, как правило, также, как и краткосрочная аренда применяется к объектам, уже имеющим арендатора. Оформление приказа о передаче в аренду целевым назначением осуществляется только после предоставления соискателем документов, подтверждающих его хозяйственный статус и только по решению главы муниципального образования.

К основным преимуществам такой формы распоряжения имуществом муниципалитета как аренда можно отнести получение доходов от использования, сохранение имущества в собственности муниципалитета, урегулирование отношений арендодателя и арендатора договором. Основным недостатком данной формы распоряжения является относительно небольшое количество объектов, которые могут быть сданы в аренду, что обусловлено законодательными ограничениями на состав имущества МО.

Второй формой распоряжения имуществом, право собственности, на которое принадлежит МО, может выступать концессия. Процесс передачи муниципального казенного имущества в концессию регулируется ФЗ № 115 «О концессионных соглашениях», действующим от 21.07.2005 г.

Согласно выше указанному закону – основная цель концессионных соглашений заключается в привлечение инвестиций в экономику страны, региона, муниципалитета, путем эффективного использования имущества, находящегося в их собственности и путем повышения качества предоставляемых товаров и услуг населению конкретной территории.

По концессионному соглашению органы местного самоуправления, выступающие в роли концедента и предоставляют концессионеру право владения и пользования муниципальное недвижимое имущество, которое представляет собой объект концессионного соглашения на срок, установленный в нем. В

свою очередь концессионер обязуется реконструировать имущественный объект и осуществлять деятельность с его эксплуатацией.

Среди преимуществ управления муниципальной собственностью путём заключения концессионных соглашений можно выделить повышение эффективности её использования и привлечение инвестиций в сектор экономики муниципалитета. Также у данной формы существуют и недостатки, основным из которых является то, что большинство объектов муниципальной собственности являются непривлекательными для инвесторов и как следствие не могут принести доход в местный бюджет³.

На практике может применяться и такая форма распоряжения муниципальным имуществом как передача в безвозмездное пользование. Опираясь на Гражданский кодекс РФ можно выделить несколько особенностей данного способа использования собственности муниципалитета.

Прежде всего, следует отметить, что муниципальное имущество передается в безвозмездное пользование путем заключения договора ссуды, согласно которому ссудодателем выступает орган местного самоуправления, а ссудополучателя – лицо, одержавшее победу в аукционе на право заключения данного договора.

В безвозмездное пользование могут быть переданы только не потребляемые вещи, то есть имущество, которое в процессе эксплуатации не потеряет своих натуральных свойств.

Можно выделить множество преимуществ в передаче муниципального имущества в безвозмездное пользование, среди которых и то, что имущество остается в собственности муниципалитета, и то, что данная форма распоряжения предоставляет возможность оказания поддержки малому бизнесу, и то что достаточно широк выбор объектов, которые можно передать в безвозмездное пользование, но данная форма имеет и очень серьезный недостаток, заключающийся в том, что муниципальное образование не получает дохода от эксплуатации переданного им имущества.

³ Уткин Э.А. Государственное и муниципальное управление: учеб. пособ. М., 2012. С. 38.

Последней формой распоряжения имуществом муниципалитета является передача казенного имущества в доверительное управление.

Вторая часть Гражданского кодекса РФ гласит, что согласно договору доверительного управления орган местного самоуправления выступает в качестве учредителя управления и передает объект собственности муниципального образования в доверительное управление на определенный срок доверительному управляющему, в качестве которого могут быть индивидуальные предприниматели и коммерческие организации, кроме унитарных предприятий⁴.

Основной особенностью данной формы распоряжения муниципальным имуществом является, то что именно муниципальное образование является выгодоприобретателем, при том что имущество остается в его собственности. Формы использования муниципальных имущественных комплексов и их признаки представлены в Приложение А.

В процессе управления муниципальным имуществом сначала формируются главенствующие цели развития муниципального образования, а затем цели и задачи управления муниципальным имуществом, как стратегическим ресурсом, необходимым для решения социально-экономических задач. Ряд авторов, в том числе М. В. Глазырин и В. Л. Макаров, группируют цели политики в области управления муниципальной собственностью следующим образом:

- соблюдение баланса интересов социального и коммерческого использования муниципальной собственности;
- транспарентность управленческих решений, принимаемых в рамках реализации политики управления муниципальной собственностью;
- повышение эффективности управленческих решений;
- увеличение капитализации муниципальной собственности;
- повышение инвестиционной привлекательности муниципалитета посредством муниципальной собственности.

Следующим структурным блоком, в который поступают эти цели и задачи, является блок формирования объектов управления, основанный на блоке

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации. М., 2017. С. 219.

единого банка данных (реестра недвижимого имущества). Оценка рыночной стоимости объектов муниципального имущества выступает необходимым элементом управления и проводится при совершении любой операции с объектами муниципальной недвижимости. Представленная логическая цепочка «оценка эффективности – планирование и прогнозирование – реализация - контроль» соответствует традиционному построению функциональных систем управления. Выходы из блока «контроль» являются обратной связью основного контура системы управления муниципальной недвижимостью и служат для информирования субъектов управления о достижении результатов управления. Цикл управления муниципальным имуществом является наиболее приемлемым способом реализации функций муниципального образования как собственника недвижимости.⁵

Макарова Е.П. систему управления муниципальным имуществом представляет в виде трех основных стадий:

Первая стадия – принятие управленческого решения относительно объекта управления, то есть муниципального имущества.

Вторая стадия связана с преобразованием управленческого решения в управленческое воздействие на объект управления, что ведет к реализации управленческого воздействия. То есть под реализацией мы понимаем процессы, протекающие вне и внутри объекта управления при наличии управленческого воздействия со стороны.

Третья стадия является завершающей и представляет собой результат управленческого воздействия, который может быть нескольких видов: позитивный, негативный и нейтральный.

Позитивный результат управленческого воздействия означает, что поставленные при реализации управленческого решения цели были достигнуты, а существующие ограничения не смогли исказить результат или нивелировать его.

⁵ Пригожин В.Л. Совершенствование системы управления муниципальной недвижимостью. М., 2014. С.85.

Нейтральный результат управления означает, что цели управленческого воздействия были достигнуты, однако объект управления не претерпел существенных преобразований.

Отрицательный результат означает, что существующие ограничения были изначально недооценены, что привело к искажению управленческого воздействия, посредством чего первоначально поставленные цели не были достигнуты.

Последняя стадия также включает в себя обратный импульс, который также может присутствовать и на второй стадии, если возможно отследить некорректную реализацию изначального управленческого воздействия. Наличие обратной связи является неременным условием совершенствования, взаимосвязи и взаимозависимости последующих управленческих решений, так как позволяет оценить их эффективность и результативность.⁶

Среди положительных сторон передачи имущества муниципального образования в доверительное управление является то, что орган местного самоуправления снимает себя часть функций по управлению казенным имуществом, но при этом имеет возможность повысить эффективность его управления. Но стоит помнить и то, что в качестве управляющего может выступить лицо, осуществляющее свою деятельность неэффективно и недобросовестно.

Говоря об эффективности управления муниципальным имуществом следует понимать, что речь идет о публичной собственности, основное назначение которого является использование в интересах населения и решения вопросов местного значения. Оценить эффективность распоряжения муниципальным имуществом достаточно сложно, так как на текущий момент времени не разработана методика оценки ни количественных, ни качественных показателей.

Как правило, основным показателем грамотного и эффективного использования имущества муниципального образования считается получение максимально возможных доходов от него. Соответственно при осуществлении анали-

⁶ Макарова Е.П. Муниципальное имущество: проблемы современного теоретического анализа // Актуальные проблемы науки, экономики и образования XXI века. Самара, 2012. С.164.

за использования собственности муниципального образования можно опираться на такие количественные показатели как абсолютная величина доходов, поступивших в бюджет в результате его использования и динамика изменения данных показателей (темпы роста и прироста доходов), а также долю доходов, полученных от использования муниципального имущества к общей сумме доходов бюджета за определенный период времени (год).

1.2 Критерии оценки эффективности использования имущественного комплекса

Все объекты муниципального имущества должны быть разделены на 2 главные категории:

- предприятия, которые должны находиться только в городской собственности (некоммерческие объекты);
- объекты, с вероятностью коммерческого применения (предприятие, работающее на раскрытом конкурентоспособном рынке).

Важным различием компаний, которые считаются только муниципальными, считается отсутствие конкурентоспособного рынка продуктов либо услуг, имеющих принципиальное значение для городских образований, потребность в которых никак не может быть покрыта за счет закупок независимых производителей, в том числе зарубежных.

В отношении всякого объекта управления (категории объектов) МО обязано найти и закрепить цель, которую оно преследует, и добиться объекта⁷.

Последующая система критериев оценки свойства (отдачи) управления городской собственностью применима к объектам коммерческой городской собственности-унитарным компаниям и хозяйственным объединениям (полностью либо отчасти), присущим им, а также к недвижимости, используемой для целей получения доходов. То есть для анализа эффективности управления городской собственностью нужно поделить «коммерческое» имущество и «социальное» имущество на инвентаризацию имущества (средние учебные заведения, клиники, муниципальные учреждения, для которых критерий финансовой

⁷ Пригожин В.Л. Совершенствование системы управления муниципальной недвижимостью. М., 2012. С. 105.

эффективности не может по определению быть отнесен ко другому).

В данной работе предлагается в качестве критериев оценки эффективности управления коммерческим муниципальным имуществом установить следующие критерии:

- размер осуществленных инвестиций;
- размер выплаченных налогов;
- капитализация;
- размер выплаченной зарплаты.

Критерии оценки эффективности управления коммерческим имуществом:

1) капитализация – это общая стоимость активов, принадлежащих муниципалитету. Более ёмкий непростой признак, учитывающий фактически все другие аспекты. Этот признак оценивается по двум конкретным объектам коммунальной собственности и имеет возможность существовать в совершенной мере обобщен по всей городской собственности Министерства обороны.

Управление эффективно, если общая капитализация возрастает. Это, безусловно, правильно для определенных объектов недвижимости; для всей совокупности объектов это верно с учетом сумм, приобретенных от приватизации имущества.

Главным способом оценки должен быть анализ результатов деятельности объекта собственности. При оценке муниципальной собственности к финансовым средствам следуют отнести, кроме прибыли, также суммы оплаченных налогов и, может быть, заработной площади.

Оценка акций может проводиться стандартными приемами. Прежде всего, через мониторинг сделок с надлежащими акциями и получением оферта на приобретение акций со стороны инвесторов.

Признак капитализации коммерческих активов области, рассчитываемый на ежегодной базе, станет видеть деятельность по эффективности управления муниципальной принадлежности. Кроме того, размер и динамика такого показателя будут браться во внимание кредиторами, оценивающими кредитный рейтинг области. Так как капитализация – это отражение финансового богат-

ства региона.

Естественно, создание такого показателя, как капитализация, связано с рядом технических проблем, главная из которых связана с субъективностью любой оценки. Потому мы рекомендуем применять дополнительные количественные критерии.

2) сумма уплаченных налогов. В отличие от вышеупомянутой концепции, на наш взгляд, надлежит обратить интерес не на погашение налоговой задолженности, а на изменение абсолютных характеристик фактически уплаченных налогов (независимо от суммы имеющейся задолженности).

Таким образом, вторым аспектом эффективности управления коммерческой городской собственностью может быть сумма налогов, уплаченных за год всем бюджетам и внебюджетным фондам. Показатель также имеет возможность быть рассчитан как для определенного предприятия, так и для региональной собственности в целом.

3) величина выплачиваемой зарплаты. Наличие эффективного спроса считается наилучшим стимулятором для рыночной экономики. МО имеет возможность стимулировать спрос не только за счет прямых закупок, но и за счет приветствия роста заработной платы на контролируемых предприятиях.

Потому в качестве третьего критерия качества управления городской собственностью (как на уровне отдельного предприятия, так и региональной), мы рекомендуем подумать о сумме заработной платы за год. Увеличение общей суммы заработной платы можно рассматривать как позитивный результат.

4) размер вложенных инвестиций. Никто не станет спорить с тезисом, что промышленные инвестиции – наверное основа будущей деятельности предприятия. Но такого показателя для оценки эффективности еще не существует. И речь не о привлечении вложений, а о настоящих вложениях-строительство, покупка производственных активов и т.д.

Данный показатель, в отличие от прошлых, станет в первую очередь ориентирован на оценку возможностей муниципальных предприятий. Динамика показателя, как для отдельного предприятия, так и для предприятий в целом,

будет еще один критерий эффективности управления.

Интегральный показатель эффективности управления муниципальной недвижимостью.

Предлагаемая система критериев имеет возможность служить, с одной стороны, для установления целей для руководителей и правящих компаний, управляющих муниципальными предприятиями, с другой – для оценки их эффективности.

Для оценки эффективности управления муниципальной собственностью разрешено применять 2 концепции⁸:

- концепция управления экономическими потоками, основанную на подъеме прибыли от управления;
- концепция портфеля имущества, базирующаяся на кумулятивном повышении цены муниципального имущества, входящего в этот портфель.

Давайте кратко рассмотрим данные понятия.

Доходы состоят из следующих частей:

- доходы от реализации (приватизации) муниципального имущества;
- доходы от использования муниципальных пакетов акций (дивиденды);
- доходы от управления муниципальными организациями и др.

Затраты на управление муниципальным имуществом делятся на переменные и постоянные:

Переменные затраты включают:

- текущие конкретные затраты для осуществления уставной основной деятельности муниципальных унитарных предприятий;
- текущие конкретные затраты предприятий с муниципальной долей, пропорциональные этой доле;
- затраты на проведение тендеров и т.д.

Постоянные затраты, не зависящие от совокупной стоимости муниципального имущества:

⁸ Макаров В.Л. Новая экономическая самоорганизация муниципальных образований // Экономист. 2014. № 4. С. 21.

- затраты на содержание казенных организаций;
- затраты на содержание муниципального аппарата и т.д.

Одним из основных условий повышения эффективности управления муниципальным имуществом является оптимизация показателей Эз (Эр), то есть максимизация доходов при определенных расходах или минимизация расходов при определенных доходах.

Вторая концепция основана на рассмотрении интегральной совокупности элементов муниципального имущества как портфеля собственности (совокупности портфелей собственности – ПС).

Одним из главных принципов данной концепции является увеличение совокупной стоимости ПС, состоящей из суммы рыночных стоимостей ее элементов.

В этом критерии дивиденды по муниципальным пакетам не учитываются, так как они частично влияют на рыночную (текущую) стоимость элементов ПС.

Одним из основных условий повышения эффективности управления муниципальным имуществом является максимизация показателя Этп.

На практике зачастую используют интегральный показатель эффективности управления муниципальным имуществом, формула (1):

$$\text{Эгс} = a_1 \times \text{Эз (Эр)} + a_2 \times \text{Этп}, \quad (1)$$

При этом вместо взвешенной суммы критериев допускается использование их произведений.

1.3 Управление эффективностью использования имущественного комплекса

Принципиальной задачей местных органов власти считается такая задача, как управление муниципальной собственностью, в том числе местными финансами, городской собственностью, муниципальными предприятиями и учреждениями, муниципальными территориями и иными естественными ресурсами. Определяется группа лиц, в интересах которых осуществляется управление го-

родской собственностью – население муниципалитета. Главными задачами программы по управлению городской собственностью считаются следующие задачи: поднятие эффективности управления муниципальной собственностью на базе оптимизации ее структуры, создания интегрированной системы управления; предоставление финансовой основы местного самоуправления; поднятие конкурентоспособности городского образования для привлечения вложений, создания новых рабочих мест, становления муниципальной инфраструктуры; получение дополнительных доходов в местный бюджет. Следственно, цель управления муниципальной собственностью во многом зависит от стратегической цели и ценностей становления города. Качество жизни ориентируется и оценивается по совокупности показателей, характеризующих степень становления и степень удовлетворения материальных и духовных потребностей населения. В качестве примера, основной стратегической целью Благовещенска считается снабжение довольно высокого и прочно улучшающегося качества жизни сегодняшнего и будущих поколений граждан. Вышеизложенное позволяет определить, как главную цель управления муниципальной собственностью, удовлетворение интересов и потребностей местного населения.

Разрешено классифицировать процесс управления муниципальной собственностью по главным направлениям воздействия управления, такими как: использование, формирование, сохранение, воспроизводство и учет. Управление муниципальной собственностью-деятельность органов местного самоуправления, осуществляемая в формах и пределах, конкретным федеральным законодательством, путем формирования, действительного использования, ведения учета, сохранения и воспроизводства городской собственности, нацеленная на удовлетворение интересов и потребностей населения городского образования. Такая формулировка подразумевает разработку и реализацию программ управления имуществом городских образований⁹.

Обобщая отечественный и зарубежный опыт в области муниципального управления, можно найти главные направления работы по реализации таких

⁹ Григорьев В.В. Управление муниципальной недвижимостью. М., 2014. С. 71.

программ: установления направления, цели, главные принципы и задачи становления городской системы управления имуществом на местности городского образования; анализ имеющейся системы управления городской собственностью и главные итоги его внедрения на территории городского образования; осуществление прямых методов регулирования инвестиционной деятельности, в том числе бюджетного финансирования производственной и общественной сферы; исследование целевых муниципальных программ, инвестиционных устройств для отдельных перспективных проектов; прочерчивание инвестиционных состязаний; определение методик, способов и особенностей управления отдельными видами собственности городского образования; формирование фондового рынка корпоративных ценных бумаг; введение косвенных способов регулирования инвестиционной деятельности, в том числе использование инвестиционных налоговых кредитов, долговременных кредитов, ипотеки, лизинга; содействие в разработке финансово-промышленных групп; улучшение механизма санации, внешнего управления, банкротства, в том числе уточнение критериев несостоятельности; учета и контролирования городского имущества; информатизации управления муниципальной собственностью; прогнозирование доходов и затрат, связанных с управлением городской собственностью; предоставление муниципальных гарантий; определение направлений движения имущества, включая осуществление приватизации, национализацию, передачу имущества с одного уровня управления на иной (Федеральный, областной, городской); расчет прогнозируемого роста или уменьшения в размере городского долга и разработка вероятных мер для ее погашения; определение списка нормативных актов, принятие которых необходимо для реализации программы; демонополизацию и формирование конкурентоспособной среды, включая непосредственное воздействие на монополистов, меры по созданию конкуренции и развитию рынка товаров и услуг.

В зависимости от размера муниципалитета, его финансовых и социальных черт, объем, структура и содержание программы могут отличаться. Органы районного самоуправления городского образования самостоятельно управляют

муниципальной собственностью. Однако, это событие не делает их владельца. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», право собственности принадлежит городским образованием. Установление порядка управления и распоряжения городской собственностью является его исключительной компетенцией.

Населения владеет муниципальной собственностью, передавая права распоряжаться и использовать в части издания нормативных актов только представителю органу местного самоуправления, который выступает от имени всего народонаселения городского образования. В пределах собственной компетенции исполнительный орган управляет объектами городской собственности. Данный подход позволяет избежать противоречий между представительными и исполнительными органами власти по данному вопросу¹⁰.

Субъектами, приобретающими и осуществляющими имущественные права и обязанности от имени городка, являются органы местного самоуправления города – муниципальный совет и администрация города. Муниципальный Совет по представлению администрации города, утверждает Положения об органах управления и распоряжения муниципальной собственностью, либо правовые нормы, предоставить эти полномочия действующих органов в добавление к их компетенции, установленной законом. В настоящее время в ряде субъектов Российской Федерации приняты законы о местном референдуме, которые разрешают общине граждан городского образования непосредственно осуществлять процесс управления муниципальной собственностью.

В соответствии с распределением компетенции, городской совет может: учреждает порядок управления объектами, присвоения имущества муниципальной казне города, а еще порядок его использования; собственник устанавливает полномочия органов по управлению городской собственностью; устанавливает порядок и описывает условия приватизации городского имущества города, утверждает программу приватизации; распоряжается имуществом, за-

¹⁰ Рой О.М. Система государственного и муниципального управления: учеб. пособ. СПб., 2013. С. 94.

крепленным за городским советом; исполняет другие полномочия в соответствии с законодательством и в пределах своей компетенции; определяет перечень объектов муниципальной собственности города, не подлежащих отчуждению, и максимальную стоимость сделок с имуществом, заключаемых администрацией города и ее органами без согласия городского совета.

Администрации города, в пределах своей компетенции, имеет право на следующие действия: распоряжаться средствами районных бюджетов, внебюджетных и валютных фондов; установить, по согласованию с городским советом, ограничения на преобразования городских предприятий, а также на изменение ассортимента продукции, которую они производят; передавать объекты городской собственности во владение и пользование в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством и правовыми актами муниципального совета; дать право на управление отдельных объектов городской собственности в другие органы местного самоуправления; требовать от соответствующих органов передачи или продажи в муниципальную собственность предприятий, их структурных подразделений, а также иного имущества, находящихся в государственной принадлежности, если они имеют особо важное значение для обеспечения коммунального, общественно-культурных нужд населения данной местности, функционирования ее хозяйственного комплекса; получить полную компенсацию за причиненный ущерб в случае отчуждения муниципального имущества в муниципальную собственность.

Следующие исполнительные органы уполномочены владеть, пользоваться и распоряжаться городским имуществом в порядке, установленном правовыми актами органов местного самоуправления города, выданными в пределах их компетенции: фонд городского имущества считается уполномоченным органом, осуществляющим функции собственника в отношении организаций, имеющих долю в городской собственности, владение блоками акций в городской собственности, заключение сделок по отчуждению городского имущества и покупке в муниципальную собственность; других органов городской администрации, наделенных установленным порядком правами уполномоченных органов

по управлению муниципальным имуществом; уполномоченным органом, управляющим объектами городской собственности, считается Комитет по управлению городским имуществом; уполномоченным органом по управлению средствами городского бюджета считается финансовый Департамент города; уполномоченным органом, управляющим объектами городской собственности, считается Комитет по управлению городским имуществом¹¹.

Список органов управления и распоряжения городским имуществом фиксируется в схеме управления городом, а также в структуре администрации города. В установленном порядке уполномоченные органы по управлению городским имуществом осуществляют другие функции в соответствии с законодательством и правовыми актами местного самоуправления города, а еще могут передавать иные полномочия по управлению имуществом иным юридическим и физическим лицам. Возможности местных администраций по управлению муниципальной собственностью, формирующей финансово-экономическую базу местного самоуправления, могут быть разделены на несколько групп: полномочия в области управления экономическими ресурсами; в управлении естественными ресурсами, в том числе земельными, а также в управлении культурными ценностями; общие полномочия. Одним из основ управления имуществом считается принцип, такой как разграничения полномочий между субъектами управления таким образом, чтобы они соответствовали поставленным перед ними целям и задачам.

Компетенция местного самоуправления имущества состоит из полномочий, необходимых для эффективного функционирования районного самоуправления при осуществлении субъектами собственного поведения в сфере жизнедеятельности народонаселения, проживающего на территории городского образования, на которую распространяется их юрисдикция. Полномочия местных администраций и их руководителей осуществляются путем издания соответствующих правовых актов-решений и распоряжений, а местное законодатель-

¹¹ Савранская О.Л. Экономические основы местного самоуправления. Муниципальное имущество. Управление муниципальным имуществом: учеб. пособ. М., 2013. С. 337.

ство устанавливает список полномочий, которые не могут быть переданы иным органам. Сопоставляя субъекты районного самоуправления, связанные с внедрением имущества, можно отметить последующие направления деятельности городских образований, в определенной степени реализующих функцию управления в сфере собственности. Среди них: жилищного фонда; городские информационные службы и архивы, пожарные службы и ритуальные службы, организация благоустройства; создание условий для жилищного и общественно-культурного строительства; коммунальной энергетики, газа, тепла, водоснабжения и водоотведения; организация содержания муниципальных образовательных и медицинских учреждений; для деятельности средств глобальной информации; проведение цивилизованно-развлекательных событий; использование водными объектами и общераспространенных полезных ископаемых, возведения поселков и мониторинга применения земельных участков; формирование физической культуры и спорта; в целях обеспечения населения, автотранспорта, связи, торговли, общественного питания, сферы услуг; участие в регулировании охраны окружающей естественной среды. Приведенный выше список не считается исчерпывающим.

Городские образования имеют право на такие действия, как рассмотрение других вопросов, в том числе в сфере применения имущества, по решению субъектов Российской Федерации.

В целях увеличения эффективности управления городской собственностью в регионах Российской Федерации, употребляются следующие способы:

- строгий контроль за штатным расписанием компаний, которое должно буквально соответствовать объему выполняемых ими услуг или работ;
- сдача коммунальной собственности в аренду на конкурсной основе, строительство аукционов, так что преимущество будет отдано более прибыльным проектам и инвесторам;
- проведение конкурсов на замещение должностей управляющих коммунальных предприятий и учреждений, повышение квалификации управленческих сотрудников, строгий контроль за их работой, оценка их деятельности по

итогах деятельности эксплуатируемых ими комплексов.

В некоторых районах муниципалитета, требующих расширения хозяйственной деятельности в субъектах местного самоуправления (к примеру, в регионе благоустройства территорий), районные общины могут давать скидки от рыночной цены реализации или аренды недвижимости, к примеру, по 25 % от продажной цены или цены аренды зданий.

Главным требованием для продажи или аренды здания местного сообщества считается то, что эти процедуры обязаны соответствовать рыночным условиям (торги, тендер, а также требование, чтобы цена на рынке продаж, аренды). Право продавать и сдавать в аренду строения местной общины соответствует его праву на покупку старых индустриальных зданий (в частной собственности)¹².

Изучение опыта управления недвижимостью отдельных регионов РФ позволяет сформулировать главные принципы управления недвижимостью, которые на современном этапе развития в равной степени могут быть использованы в системе городского управления:

– принцип эффективного и наилучшего использования. Под эффективным и наилучшим использованием муниципальной собственности понимается такое использование, которое обеспечивает комфортную социальную среду и повышение ценности муниципальной недвижимости с учетом градостроительных, административных, экологических, и социальных ограничений, накладываемых на ее использование, обеспечивает устойчивость доходной части бюджета муниципалитета;

– принцип сбалансированности прав. В процессе принятия управленческих и распорядительных решений относительно муниципальной собственности необходимо обеспечивать сбалансированность между составом передаваемых прав и объемом;

– принцип пообъектного управления объектом управления является объ-

¹² Макаров В.Л. Новая экономическая самоорганизация муниципальных образований // Экономист. 2014. № 4. С. 23.

ект собственности, состоящий из земельного участка и прочно связанных с ним объектов и частей таких объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. В качестве объекта управления могут выступать также муниципальные имущественные комплексы;

– принцип платности рассматривается как необходимое условие доступа к муниципальной недвижимости всех категорий пользователей и предполагает максимальное сокращение числа объектов муниципальной собственности, передаваемых пользователям на льготных и безвозмездных условиях;

– принцип научного подхода подразумевает, что управление муниципальной собственностью должно регулироваться с использованием научно обоснованных методик, которые базируются на детальном исследовании объекта управления;

– принцип открытости информации включает в себя широкое информирование всех заинтересованных субъектов о принципах проводимой в сфере управления муниципальной собственности политики;

– принцип ответственности предполагает, что в случае нарушения законодательства, регулирующего управление муниципальной собственностью, к ответственности привлекаются все субъекты рынка недвижимости, участвующие в сохранности и использовании объектов муниципальной собственности;

– принцип учета интересов местного сообщества при использовании муниципальной собственности ее использование должно осуществляться в интересах всех субъектов управления муниципальной собственностью;

– принцип ранжирования объектов управления по их важности заключается в том, что ресурсы, которыми обладает муниципальное образование, всегда ограничены, поэтому они должны вкладываться в решение наиболее важных социальных и экономических проблем;

– принцип рационального сочетания форм управления предполагает, что для объекта муниципальной собственности должна быть выбрана оптимальная форма управления в зависимости от его стратегических целей и структуры

управления¹³;

– принцип обоснованности управленческих решений. Управленческие решения должны приниматься в соответствии с четко определенными критериями на основе достоверной информации о состоянии объектов муниципальной собственности, о тенденциях развития экономических явлений и процессов, рынка недвижимости в целом.

В целях увеличения эффективности управления муниципальной собственностью может быть применен например зарубежный опыт. Система районного самоуправления в Германии построена в соответствии с административно-территориальным дроблением, аналогичным большинству территорий. Общины включены в единую систему государственной власти. Они осуществляют свою власть как часть государства и под его властью. В то же время, есть компетенции общин, которые напрямую находятся в зависимости от указаний вышестоящих государственных органов. В данных случаях общины исполняют административные функции по поручению. В сфере переданных полномочий, правительство имеет возможность вмешиваться в действия общества. Важно, что «... в Германии собственные обязательные и делегированные дела составляют 80 – 90 % от всеобщего объема дел, исполняемых местными органами власти».

Единой тенденцией для большинства государств передового мира – это расширение обязательных и делегированных, снижение коммунальных услуг. Данная ситуация отражает возрастающую интеграцию местных органов в муниципальный механизм, их приспособление к решению прежде всего задач государственного и муниципального значения. Сочетание районного самоуправления и прямого муниципального управления на местах, построение определенной иерархической пирамиды является основной чертой Континентальной системы местного самоуправления.

1.4 Нормативно-правовое обеспечение управления имущественным комплексом муниципального образования

Нормативно-правовое обеспечение в сфере управления муниципальным

¹³ Разу М.Л. Управление коммерческой недвижимостью: учеб. М., 2014. С. 124.

имуществом осуществляется посредством нормативных и правовых актов федерального уровня и нормативных и правовых актов местного самоуправления. Нормативное и правовое обеспечение в сфере управления муниципальной собственности представлено на рисунке 1.

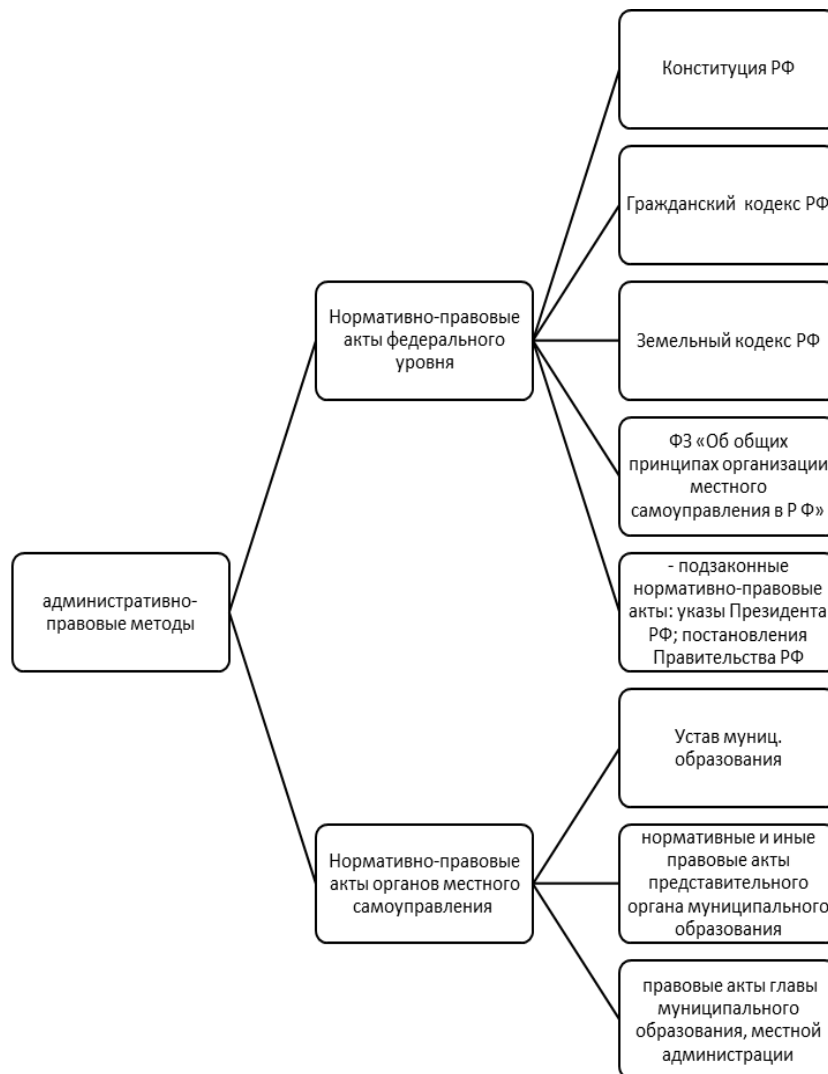


Рисунок 1 – Нормативное и правовое обеспечение в сфере управления муниципальной собственности

К нормативно-правовым актам федерального уровня относятся:

1) Конституция РФ.

В Конституции РФ отражено, что местное самоуправление в РФ обеспечивает самостоятельное распоряжение, пользование, и владение муниципальным имуществом¹⁴.

¹⁴ Конституция Российской Федерации. М., 2017. С. 25.

Согласно Конституции РФ муниципальное имущество признается и защищается наравне с частной, государственной и иными формами собственности¹⁵.

2) Гражданский кодекс Российской Федерации.

Управление муниципальным имуществом связано с деятельностью органов местного самоуправления в отношении организаций, учреждений и предприятий, находящихся на территории МО. Согласно Гражданскому кодексу РФ, имущество, принадлежащее на праве собственности муниципалитетам, разделено на две части: не закрепленное за муниципальными предприятиями, учреждениями, составляющее муниципальную казну¹⁶. И закрепленное за ними.

Муниципальные унитарные предприятия, которые владеют имуществом на праве хозяйственного ведения, имеют возможность распоряжаться недвижимым имуществом (сдавать в аренду, продавать, вносить в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных обществ, отдавать в залог) только с согласия собственника (муниципального образования). Остальным имуществом муниципальные унитарные предприятия распоряжаются самостоятельно. Муниципальные казенные учреждения, а также предприятия в отношении закрепленного за ними имущества на правах оперативного управления пользуются и владеют имуществом в соответствии с правилами, установленными собственником¹⁷.

3) Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

В соответствии со статьей 215 Гражданского кодекса РФ (часть первая) и в соответствии со статьей 29 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», права собственника в отношении имущества, входящего в состав муниципалитета, от имени муниципального образования осуществляют органы местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законами субъектов РФ и уставами МО, населе-

¹⁵ Конституция Российской Федерации. М., 2017. С. 51.

¹⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации. М., 2017. С. 187.

¹⁷ Там же. С. 244.

ние непосредственно.

Приватизация муниципальной собственности основывается на признании равенства покупателей муниципальной собственности, а также открытости деятельности органов местного самоуправления. Приватизация муниципальной собственности осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 декабря 2001 года «О приватизации государственного и муниципального имущества». Муниципальное имущество отчуждается в собственность физических так и юридических лиц исключительно на возмездной основе¹⁸.

4) подзаконные нормативно-правовые акты:

– различные указы Президента Российской Федерации такие как, с Указ Президента РФ от 22 декабря 1993 года «О гарантиях местного самоуправления в РФ», органы местного самоуправления получили право самостоятельно утверждать перечень объектов (имущества), составляющих муниципальную собственность;

– постановления Правительства РФ.

К нормативно-правовым актам органов местного самоуправления относятся:

– порядок использования муниципальных городских лесов, водных объектов;

– порядок, условия приватизации муниципального имущества (и программа приватизации);

– Устав муниципального образования;

– регламент деятельности каждого из органов местного самоуправления, осуществляющих правомочия собственника имущества;

– порядок использования и содержания муниципального жилищного фонда;

– регламенты осуществления органами местного самоуправления оказа-

¹⁸ О приватизации государственного и муниципального имущества [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ (с изм. и доп. от 06.04.2015 г.). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

ния услуг и функций, связанных с распоряжением, пользованием, владением управлением муниципальной собственностью;

- порядок определения, использования имущества, управления имуществом, предназначенным для обеспечения деятельности органов и должностных лиц местного самоуправления, муниципальных служащих, работников муниципальных предприятий и учреждений;

- порядок охраны и сохранения памятников местного значения.

Субъекты РФ не осуществляют правового регулирования муниципальным имуществом. Таким образом, правовую основу муниципального имущества составляют муниципальные правовые акты и федеральные правовые акты, регулирующие вопросы владения, пользования, формирования, управления, распоряжения муниципальным имуществом.

Инструментами управления муниципальным имуществом являются законодательно установленные правила, нормы и процедуры. К таким инструментам относятся:

- кадастровый мониторинг и оценка земель, контроль, техническая инвентаризация и учет объектов недвижимости, межевание объектов, внутрихозяйственное и территориальное землеустройство;

- разработка и реализация целевых программ, планирование и организация использования и охраны земель (в том числе резервирование земель, их перевод из одной категории в другую, разграничение государственной собственности на землю, всемерное содействие становлению цивилизованного рынка земли и иной недвижимости, зонирование земель поселений).

Важнейшими механизмами управления муниципальным имуществом являются фискальные – взимание земельного налога и арендной платы.

2 АНАЛИЗ УПРАВЛЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬЮ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА

2.1 Анализ структуры и динамики имущественного комплекса

Состав муниципального имущества в городе Благовещенске представлен в таблице 1¹⁹.

Таблица 1 – Состав муниципального имущества в городе Благовещенске за 2012 – 2016 гг.

Муниципальное имущество	на	на	на	на	на	Отклонение 2016 к 2012, ед.
	01.01.2013	01.01.2014	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	
	кол-во, ед.	кол-во, ед.	кол-во, ед.	кол-во, ед.	кол-во, ед.	
Жилые здания	130	117	120	122	120	-10
Нежилые здания	873	1441	912	950	967	94
Жилые помещения	7647	6306	6158	5964	5801	- 1 846
Нежилые помещения	196	155	150	152	147	-49
Сооружения и объекты инженерной инфраструктуры	2023	1521	1521	1547	1533	-490
Объекты незавершенного строительства	10	12	12	11	9	-1
Объекты движимого имущества	4010	3203	3204	3211	3209	-801
Итого	14889	12755	12077	11 957	11 786	-3 103

Из таблицы 1 видно, что в состав муниципального имущества входят: муниципальные жилые и нежилые здания, муниципальные жилые и нежилые помещения, сооружения и объекты инженерной инфраструктуры, объекты незавершенного строительства, объекты движимого имущества. В городе Благовещенске в 2012 году учтены 14889 объектов, в 2016 году учтено 11 786 объектов.

Структура муниципального имущества в городе Благовещенске представлена на рисунке 2.

¹⁹ Концепция развития города Благовещенска до 2020 года [Электронный ресурс]: Постановление Мэра города Благовещенска от 11.07.2008 г. № 2164. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

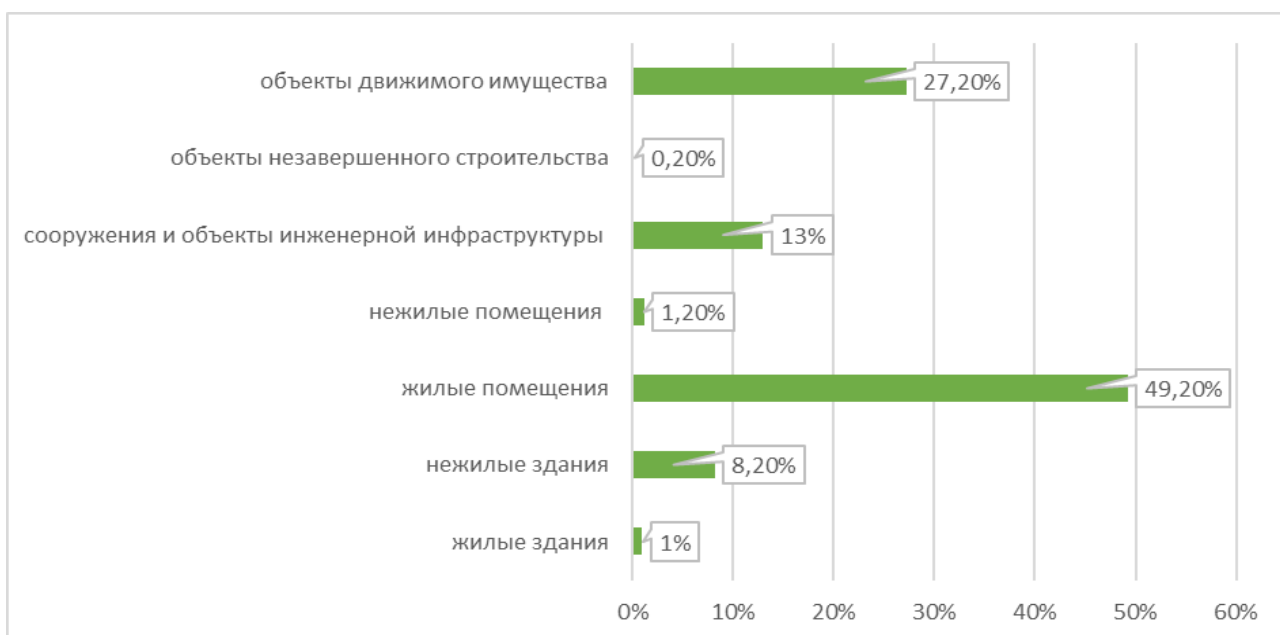


Рисунок 2 – Структура муниципального имущества в городе Благовещенске

Как видно из рисунка 49,2 % муниципального имущества составляют жилые помещения. Муниципальная власть города Благовещенска заинтересована в том, чтобы все жители стали собственниками своих жилых домов и квартир. Объекты движимого имущества составляют 27,2 %, сооружения и объекты инженерной инфраструктуры 13 %, нежилые здания 8,2 %, Менше всего нежилых помещений 1,2 %, жилых здания 1 %, объекты незавершенного строительства 0,2 %.

В таблице 2 представлены способы распоряжения муниципальным имуществом за 2012 – 2016 гг. в городе Благовещенске²⁰.

Таблица 2 – Способы распоряжения муниципальным имуществом за 2012 – 2016 гг. в городе Благовещенске

Способы использования	2012 год, ед.	2013 год, ед.	2014 год, ед.	2015 год, ед.	2016 год, ед.	Отклонение 2016 к 2012, ед.
Приватизация	654	1359	430	520	640	-14
Хозяйственное ведение	11	19	23	20	21	10
Оперативное управление	156	211	239	245	246	90
Аренда	101	83	83	89	91	-10

²⁰ Положение о комитете по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска [Электронный ресурс]: Постановление Администрации города Благовещенска от 05 августа 2011 г. № 3445. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

Из таблицы 2 видно, что больше всего приватизировано муниципального имущества в 2013 году 1359 объектов. В 2016 году приватизация в сравнении с 2013 годом намного снизилась и составила 640 объектов, несмотря на то, что в муниципальной собственности всё ещё остаётся большой процент неприватизированных жилых помещений (51 % муниципальной собственности).

В хозяйственном ведении в 2016 году находилось 21 объекта, по сравнению с 2012 годом стало больше на 10 объектов.

В оперативном управлении в 2016 году находилось 246 объектов, это на 90 объекта больше чем в 2012 году. Такой рост обусловлен передачей федерального имущества в муниципальную собственность. Подписывая акт приема объектов в муниципальную собственность, КУМИ города Благовещенска далеко не всегда получает дополнительные доходы в бюджет для финансирования их содержания, а многие передающиеся объекты требуют капитального ремонта. Например, раньше Мин обороны РФ принадлежали военные городки, расположенные в Благовещенске, сейчас на их месте одни развалины и было принято решение предоставить их в муниципальную собственность. Муниципальное образование вправе отказаться от приема в собственность подобных объектов, но в отдельных случаях, сознавая безвыходность ситуации, соглашается на это.

В 2016 году в аренде находилось 91 объекта муниципального имущества, по сравнению с 2012 годом меньше на 10 объектов.

В таблице 3 приведены примеры предприятий и организаций города Благовещенска, находящиеся в муниципальной собственности.

Таблица 3 – Предприятия и организации города Благовещенска, находящиеся в муниципальной собственности

Форма использования	Примеры	Цель создания
1	2	3
Хозяйственное ведение	МП «ГСТК» МП «Многофункциональный центр международного сотрудничества» МАУ «Город» МП «Банно-прачечные услуги»	Удовлетворение потребностей населения. Получение дохода в бюджет (доходы от перечисления части

Продолжение таблицы 3

1	2	3
		прибыли, остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей).
Оперативное управление	МОУ гимназия № 1 НОУ Школа № 2 «Наш Дом» МОУ для детей дошкольного и младшего возраста прогимназия МОУ СОШ № 26 Государственное образовательное учреждение для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, школа-интернат № 21 для детей и сирот, оставшихся без попечения родителей г. Благовещенск	Удовлетворение потребностей населения. Учёт, контроль, регулирование.
Аренда	Амурская областная общественная спортивная организация «Федерация бодибилдинга» ООО «Автопредприятие» ОАО «АКС» Общероссийская общественная организация «Российский Союз ветеранов Афганистана» Общероссийская общественная организация «Союз художников России»	Удовлетворение потребностей населения. Получение дохода в бюджет.

Из таблицы 3 видно, что одна часть муниципального имущества, находящегося в муниципальной собственности, передается в управление муниципальным предприятиям и учреждениям (хозяйственное ведение), другая входит в состав муниципальной казны (оперативное управление). В аренду могут быть переданы здания и другое имущество, не теряющее натуральных свойств в процессе использования. Организации и граждане города Благовещенска, желающие взять в аренду муниципальное имущество, подают заявку в Комитет.

В таблице 4 представлена доля нежилого фонда в городе Благовещенске, вовлечённая в хозяйственный оборот²¹.

Таблица 4 – Доля нежилого фонда в городе Благовещенске, вовлечённая в хозяйственный оборот

Показатели	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год
Удельный вес нежилого фонда в городе Благовещенске, процент	64	68	72	75	80

²¹ Концепция развития города Благовещенска до 2020 года [Электронный ресурс]: Постановление Мэра города Благовещенска от 11.07.2008 г. № 2164. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

Как видно из таблицы, доля нежилого фонда в городе Благовещенске, вовлечённая в хозяйственный оборот, в 2016 году составила 80 %, увеличилась на 16 % по сравнению с 2012 годом.

Таким образом, в КУМИ города Благовещенска существует проблема 20 % нежилого фонда не вовлечено в хозяйственный оборот.

2.2 Анализ управления эффективностью использования имущественного комплекса

Управление городским имуществом – это созданный процесс принятия и выполнения решений о владении, пользовании и распоряжении городским имуществом, учете такового имущества, а еще контролирования за использованием городского имущества и его сохранением по назначению.

Городская собственность может включать:

- имущество, предназначенное для решения вопросов районного значения, поставленных федеральными законами;

- имущество, предназначенное для воплощения отдельных муниципальных полномочий, переданных органам местного самоуправления, в случаях, поставленных федеральными законами и законами Амурской области;

- имущество, предназначенное для обеспечения деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц районного самоуправления, городских служащих, работников городских компаний и учреждений (бюджетных, автономных, муниципальных) в соответствии с решениями Благовещенской городской Думы;

- имущество, необходимое для решения вопросов, право решения которых предоставлено органам районного самоуправления федеральными законами и которые не отнесены к вопросам районного значения.

Владельцем городской собственности считается муниципальное образование Благовещенск, которое владеет, использует и распоряжается городской собственностью.

Муниципального образования города Благовещенска осуществляет права владельца через органы районного самоуправления. Компетенция органов рай-

онного самоуправления в области управления и распоряжения городским имуществом определяется законодательством Российской Федерации, Уставом муниципального образования города Благовещенска.

От имени муниципального образования города Благовещенска полномочия по владению, использованию и распоряжению городским имуществом исполняет исполнительный и управленческий орган городского образования города Благовещенска.

Плоды, продукты и доходы от применения городского имущества в хозяйственном управлении и оперативном управлении, а также имущество, приобретенное городским предприятием и учреждением, входят в хозяйственное управление предприятием и в оперативное управление учреждением в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и считаются городской собственностью.

Городская собственность формируется:

- покупка имущества в порядке и по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации;
- предоставление федерального и регионального имущества, а еще имущества остальных городских образований в муниципальную собственность, в том числе в результате деления полномочий между государственными образованиями, а также предоставление отдельных полномочий Российской Федерации;
- приобретение продукции, плодов и других доходов от применения имущества, пребывающего в городской собственности.

В состав городского имущества входит движимое и недвижимое имущество, а также имущественные права в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Организация и обеспечение осуществления администрацией города Благовещенска полномочий в области управления и распоряжения городским имуществом на основании решения Администрации города Благовещенска, уполномоченного органа администрации городка – отраслевой орган админи-

страции городка Благовещенска, уполномоченный решением Администрации города Благовещенска проводить мероприятия по формированию (в том числе по приобретению), управлению и распоряжению городским имуществом.

К вопросам местного значения, решение которых осуществляется органами местного самоуправления в городе Благовещенске, относятся владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа²².

Цель управления муниципального образования города Благовещенска является формирование в городе Благовещенске многофункционального сервисно-торгового центра с развитой производственной базой и высоким уровнем жизни²³.

Деятельность органов местного самоуправления по осуществлению муниципального управления направлена на обеспечение жизнедеятельности муниципального образования в интересах населения.

К инструментам управления муниципальным имуществом относится программа:

1) Постановлением администрации города Благовещенска от 03.10.2014 г. № 4130 «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения города Благовещенска на 2015 – 2020 годы». Задачами программы являются:

- повышение качества жилищного обеспечения населения, проживающего в жилых домах, признанных аварийными и подлежащими сносу;
- создание условий, обеспечивающих доступность приобретения, строительства жилья, в том числе строительства индивидуального жилья, для работников муниципальных организаций;
- поддержка в решении жилищной проблемы молодых семей, признанных в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий;
- обеспечение эффективной деятельности учреждения, осуществляюще-

²² Устав Муниципального образования города Благовещенска. Благовещенск, 2016. С. 4.

²³ Концепция развития города Благовещенска до 2020 года [Электронный ресурс]: Постановление Мэра города Благовещенска от 11.07.2008 г. № 2164. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

го функции в жилищной сфере.

Основа правового регулирования отношений муниципального имущество в городе Благовещенске представлена на рисунке 3.

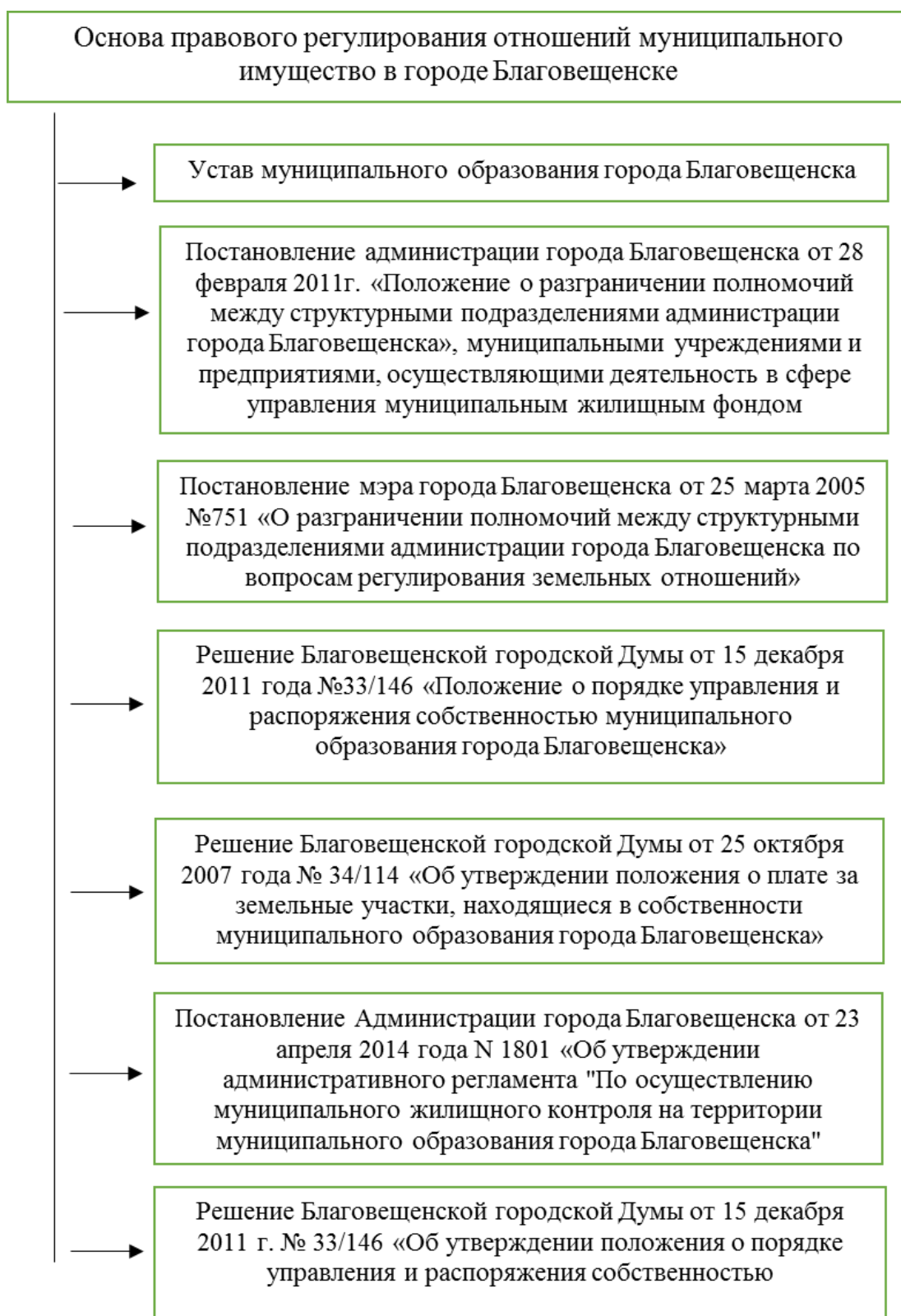


Рисунок 3 – Основа правового регулирования отношений муниципального имущество в городе Благовещенске

Комитет по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска считается отраслевым органом администрации города Благовещенска, который исполняет возможности в сфере распоряжения и управления имуществом городского образования Благовещенск, осуществляет отдельные возможности в сфере земельных взаимоотношений в пределах компетенции, установленной государственными правовыми актами, а еще размещает наружную рекламу на местности городского округа, по вопросам, отнесенным к его компетенции в согласовании с юридическими актами города.

Задачи КУМИ города Благовещенска представлены на рисунке 4.

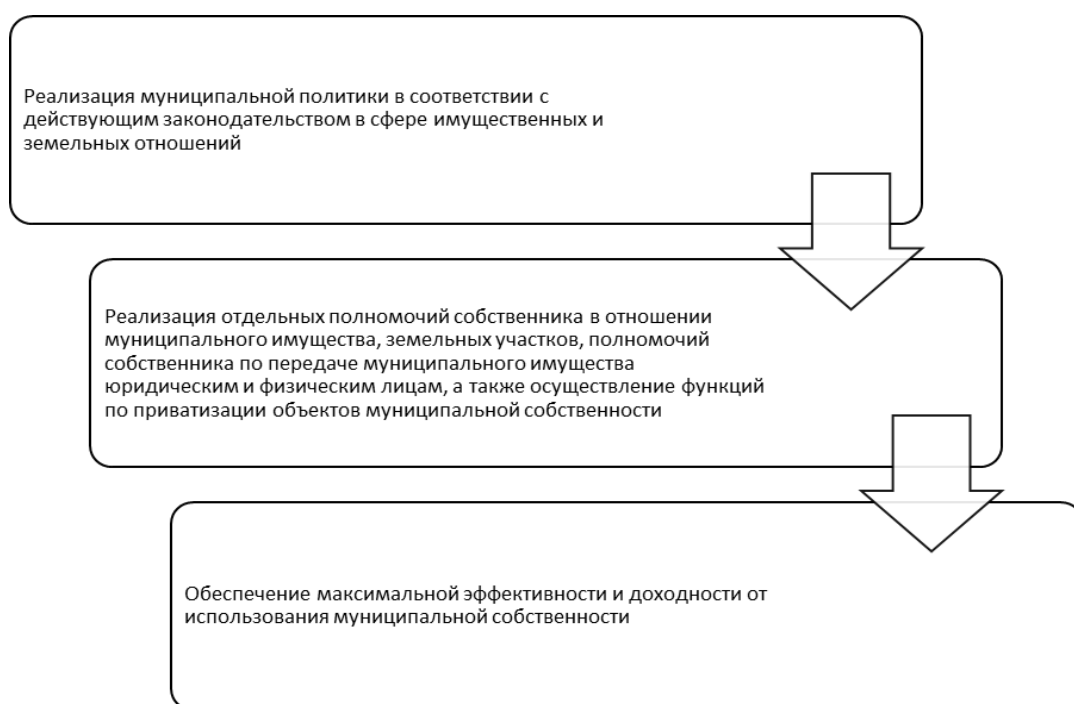


Рисунок 4 – Задачи КУМИ города Благовещенска

Главными задачами КУМИ города Благовещенска считаются:

- осуществление от имени Благовещенского городского образования личных возможностей собственника в отношении земельных участков, городского имущества, а еще функций приватизации (отчуждения) городского имущества, полномочий собственника по передаче городского имущества юридическим и физическим лицам;
- обеспечение максимальной отдачи и доходности от применения городского имущества;

– осуществление городской политики в соответствии с действующим законодательством в области земельных и имущественных взаимоотношений.

Функции КУМИ города Благовещенска представлены на рисунке 5.

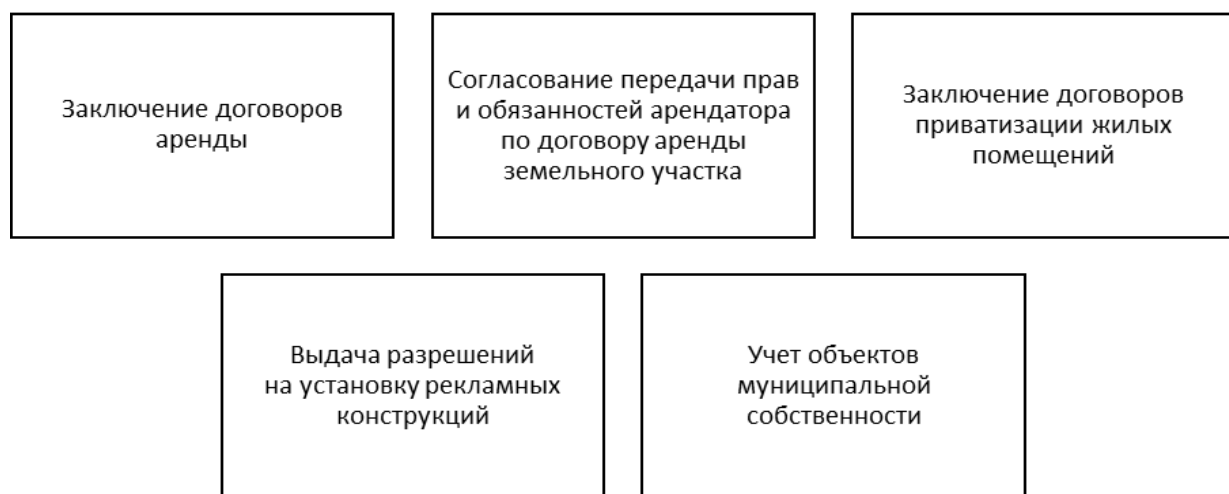


Рисунок 5 – Функции КУМИ города Благовещенска

Комитетом осуществляются следующие муниципальные услуги и функции:

- передача муниципального имущества во временное пользование и владение; предоставление информации об объектах учета муниципальной собственности, учет объектов, содержащейся в реестре муниципальной собственности, закрепление в хозяйственное ведение и оперативное управление;
- заключение и подписание договоров (контрактов) приватизации жилых помещений и зданий;
- согласование передачи обязанностей и прав арендатора по договору аренды земельного участка;
- заключение и подписание договоров и контрактов на аренды;
- выдача разрешений на установку рекламных конструкций, заключение договоров эксплуатации рекламной конструкции посредством проведения аукционов и места установки.

В КУМИ г. Благовещенска осуществляется приём граждан, ведётся работа с письмами, жалобами физических и юридических лиц, направленными в

управление²⁴.

Информация по вопросам исполнения муниципальной функции, сведения о ходе исполнения муниципальной функции предоставляются при личном обращении лиц, посредством телефона, электронной почты, по письменным обращениям.

Когда заявитель лично обращается за информацией, уполномоченные должностные лица должны принять его в соответствии с графиком приема посетителей. При консультировании по письменным заявкам, полученным соответственно электронной почте, ответ направляется заявителю соответственно электронной почте (если в заявке не указан другой форме для получения нужной информации от заявителя) в срок, не превышающий 30 дней со дня регистрации заявления. Длительность приема при собственном обращении – 10 минут.

Во время устных обращений и ответов по телефонному аппарату уполномоченные должностные лица тщательно, со ссылками на надлежащие нормативные правовые акты, информируют обращающихся по интересующим их вопросам.

В исключительных вариантах, а еще при направленности запроса в муниципальные органы, другие органы районного самоуправления и другие должностные лица на получение материалов и документов, нужных для рассмотрения обращения, уполномоченные должностные лица имеют право удлинить срок рассмотрения обращения не более чем на 30 дней, уведомив заявителя о продлении срока рассмотрения. Представлена информация по последующим вопросам:

- о процедуре исполнения муниципальной функции;
- о перечне предоставляемых при проверке документов и предъявляемых к ним требованиям;
- о требованиях законодательства в сфере отношений, возникающих в сфере муниципального жилищного фонда;

²⁴ Положение о комитете по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска [Электронный ресурс]: Постановление Администрации города Благовещенска от 05 августа 2011 г. № 3445. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

- о сроке исполнения муниципальной функции;
- о порядке обжалования действий (бездействия) и решений, осуществляемых и принимаемых в ходе исполнения муниципальной функции.

Основными требованиями к предоставляемой информации являются: достоверность, четкость изложения, полнота, доступность получения, оперативность предоставления²⁵.

В процессе управления городским имуществом в КУМИ города Благовещенска есть реестр городского имущества, который представляет собой информационную систему. В рамках разных видов регистрационной и регистрационной деятельности Комитета проводятся последующие реестры:

а) реестр открытых акционерных сообществ, имеющих долю городка Благовещенска в уставный основной капитал;

б) реестр имущества, пребывающего в городской принадлежности города Благовещенска;

в) реестр единой стоимости движимого имущества (в отсутствии долей), пребывающего в городской принадлежности городка Благовещенска;

г) реестр единой стоимости недвижимого имущества (в отсутствии земельного участка), пребывающего в городской принадлежности города Благовещенска;

д) реестр единой площади и стоимости земельных участков в городской принадлежности городка Благовещенска;

е) реестр городских компаний города Благовещенска;

ж) реестр городских учреждений.

К одному из вопросов местного значения, решение которого осуществляется администрацией города Благовещенска, относится вопрос владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

²⁵ Об утверждении административного регламента «По осуществлению муниципального жилищного контроля на территории муниципального образования города Благовещенска» [Электронный ресурс]: Постановление Администрации города Благовещенска от 23 апреля 2014 г. № 1801. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

За 2016 год поступления неналоговых доходов от использования муниципального имущества составила 340 884 тыс. руб. или 71 % от годового плана (479 695 тыс. руб.).

Информация о работе по безвозмездной передаче объектов жилищного фонда, представленных гражданам по договорам социального найма, в собственности граждан расположена в таблице 5²⁶.

Таблица 5 – Безвозмездная передача объектов жилищного фонда

Наименование объектов недвижимости	На 01.01.2016	На 31.12.2016
Муниципальный жилищный фонд	5 806 (общей площадью 232 209,35 кв.м.)	5 639 (общей площадью 226 869,55 кв.м.)

По состоянию на 31.12.2016 уполномоченным органом администрации – Комитетом по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска оформлено 235 договоров на безвозмездную передачу квартиры (дома) в собственность граждан, общей площадью 10 568,9 кв. м.

За 2016 год администрацией города Благовещенска проведен ряд мероприятий, направленных на вовлечение неиспользуемых объектов недвижимости в хозяйственный оборот:

По результатам торгов, проводимых в форме аукционов, заключены договоры аренды 5 объектов муниципального недвижимого имущества:

- нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Благовещенск, ул. Б. Хмельницкого, 80/1 (ранее д. 82), общей площадью 335,7 кв. м.;
- встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Благовещенск, ул. Красноармейская 65, общей площадью 122,7 кв. м.;
- нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Благовещенск, ул. Институтская, 13, общей площадью 35,2 кв. м.;
- нежилые помещения № 1 – 34, расположенные по адресу: г. Благовещенск, ул. Чайковского, 27, общей площадью 73,4 кв. м.

²⁶ Концепция развития города Благовещенска до 2020 года [Электронный ресурс]: Постановление Мэра города Благовещенска от 11.07.2008 г. № 2164. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

По результатам торгов, проводимых в форме аукциона, находится в стадии заключения договор аренды 1 объекта муниципального недвижимого имущества:

- нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Благовещенск, ул. Мухина, 100, общей площадью 682,2 кв. м.;
- нежилое здание, расположенное по адресу: г. Благовещенск, ул. Школьная, 7, общей площадью 518,9 кв. м.;
- нежилое помещение № 14, расположенное по адресу: г. Благовещенск, ул. Лазо, 40, общей площадью 33 кв. м.

Кроме того, в целях пополнения доходной части городского бюджета администрацией города Благовещенска осуществляется реализация муниципального имущества согласно прогнозному плану приватизации.

Так по состоянию на 31.12.2016 г. приватизировано 6 объектов муниципального имущества, в том числе 4 объекта в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», 2 объекта недвижимого имущества реализовано в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ по преимущественному праву.

Таблица 6 – Перечень приватизированных объектов

Объекты приватизированного муниципального имущества в 2016 году в соответствии с Федеральным законом № 178-ФЗ от 21.12.2001 г.	<ul style="list-style-type: none"> - ул. Амурская, д. 188/1, S = 259,3 кв. м. (договор купли-продажи № 270 от 30.12.2015); - ул. Амурская, д. 201/2, S = 487,8 кв. м. (договор купли-продажи № 269 от 30.12.2015); - ул. Ленина, д. 9/1, S = 55,5 кв. м. (договор купли-продажи № 271 от 11.01.2016); - п. Моховая Падь, Лит. А., S = 688,9 кв. м. (договор купли-продажи № 273 от 12.08.2016).
Объекты приватизированного муниципального имущества в 2016 году в соответствии с Федеральным законом № 159-ФЗ от 22.07.2008 г.	<ul style="list-style-type: none"> - ул. Ленина, д. 60, пом. 21007, S = 219,5 кв. м. (договор купли-продажи № 263 от 28.10.2015); - ул. Лазо, д. 40, пом. 3, S = 70,7 кв. м. (договор купли-продажи № 264 от 12.09.2016).

Доход от приватизации муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования, за 2016 год составил 16 639 тыс. руб.

Перечень планируемых реализованных (приватизированных) объектов

муниципального имущества отражена в таблице 7²⁷.

Таблица 7 – Перечень планируемых реализованных (приватизированных) объектов муниципального имущества

Наименование неиспользуемого объекта недвижимого имущества	Адрес объекта недвижимости	Общая площадь объекта, кв.м.	Информация об использовании по состоянию на 31.12.2016
Встроенное нежилое помещение	Ул. Институтская, 2/1 (предшествующий адрес: ул. Институтская, 2 – б)	557,2	Объявлен аукцион о продаже имущества
Встроенное нежилое помещение	Ул. Шевченко, 12	881	Объявлен аукцион о продаже имущества
Торговый центр	С. Белогорье, ул. Релочная, 7	1128,8	Объявлен аукцион о продаже имущества
Столярный цех	С. Белогорье	229,8	Объявлен аукцион о продаже имущества
Гараж	Пос. Зазейский	233,2	Объявлен аукцион о продаже имущества
Мастерская	Ул. Амурская, 172	690,4	Объявлен аукцион о продаже имущества

Администрацией города Благовещенска активно ведется работа по вовлечению неиспользуемых по состоянию на 31.12.2016 муниципальных земельных участков в хозяйственный оборот, а именно, из 232 неиспользуемых земельных участков:

- предоставлено в аренду по результатам аукционов 3 земельных участка;
- аукционы были объявлены, но не состоялись в отношении 6 земельных участков;
- в настоящее время объявлены аукционы в отношении 14 земельных участков;
- проводятся работы по оценке в отношении 2 земельных участков;
- передано многодетным семьям 24 земельных участка;
- проводятся работы по разделу 2 земельных участков;
- невозможно представить по различным основаниям (проходят сети,

²⁷ Концепция развития города Благовещенска до 2020 года [Электронный ресурс]: Постановление Мэра города Благовещенска от 11.07.2008 г. № 2164. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

расположены в охранных зонах, относятся к землям общего пользования и т.п.)
21 земельный участок;

В целях увеличения доходной части бюджета города Благовещенска постоянно осуществляется контроль за полным и своевременным поступлением в бюджет доходов от аренды земельных участков и от продажи права на заключение договоров аренды земельных участков, аренды имущества. При возникновении задолженности арендаторам направляются претензии о погашении задолженности, исковые заявления в суд.

Информация о работе по взысканию задолженности по арендной плате за использование муниципального имущества отражена в таблице 8.

Таблица 8 – Задолженность по арендной плате за использование муниципального имущества

Задолженность по арендной плате за использование муниципального имущества по состоянию на 01.01.2016, тыс. руб.	Информация о проведенной органом местного самоуправления работе (претензионная работа и судебно-исковая работа) по взысканию задолженности, казанной о состоянию на 01.01.2016, тыс. руб.	Задолженность по арендной плате за использование муниципального имущества за 2016 год, тыс. руб.	Задолженность по арендной плате за использование муниципального имущества по состоянию на 31.12.2016, тыс. руб.
16 031,1	Претензионная работа: предъявлено – 23 претензии на сумму 7 022,6 тыс. руб., удовлетворено – 16 претензий на сумму 2 176,9 тыс. руб.; Судебно-исковая работа: предъявлено – 10 исков на сумму 5 124,0 тыс. руб., удовлетворено – 8 исков на сумму 4 741,8 тыс. руб.	- 2 203,6	13 827,5

В Комитете по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска проводится оценка эффективности использования муниципального имущества. Оценка эффективности использования муниципально-

го имущества, отражает такой показатель, как неналоговые доходы бюджета города Благовещенска. Выполнение плана доходов от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности за 2012 – 2014 гг. представлено в таблице 9.

Таблица 9 – Выполнение плана доходов от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности за 2012 – 2014 гг.

Вид дохода	2012 год			2013 год			2014 год		
	план, тыс. руб.	факт, тыс. руб.	испол. плана, процент	план, тыс. руб.	факт, тыс. руб.	испол. плана, процент	план, тыс. руб.	факт, тыс. руб.	испол. плана, процент
Доходы от сдачи в аренду прочего муниципального имущества	46512,7	41150	88,4	35846,7	30678,0	85,6	35 638,7	28 462,8	79,9
Доходы от перечисления части прибыли, остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей МУП	23800	23651	99,0	24051	23088	96,0	19030	19030,6	100
Итого	70312,7	64801	92	58935,3	53776	91	54668,7	47493,4	86,8

Из таблицы 9 видно, что выполнение плана по доходам муниципальных унитарных предприятий от перечисления части прибыли, остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей, составило 100 % в 2012 – 2014 гг.

Выполнение плана по доходам от сдачи в аренду муниципального имущества составило в 2014 году – 79,9 %; в 2013 году – 85,6 %; в 2012 году – 92 %. Таким образом в КУМИ города Благовещенска, существует проблема несвоевременной арендной платы, в результате этого город Благовещенск лишается части доходов бюджета (неналоговые доходы, в 2014 году – 7175,9 тыс. руб). Большинство задолжников по арендной плате это начинающие свой бизнес предприниматели, так как при открытии своего бизнеса предприниматели испытывают финансовые трудности, в начале своей работы их бизнес не всегда бывает прибыльным.

В процессе прогнозирования управления муниципальным имуществом в КУМИ города Благовещенск составляется прогноз доходов от использования

муниципального имущества. Прогноз доходов от использования муниципального имущества за 2017 – 2019 гг. представлен в таблице 10²⁸.

Таблица 10 – Прогноз доходов от использования муниципального имущества в городе Благовещенске за 2017 – 2019 гг.

в тысячах рублей

Наименование поступлений	Ожидаемое за 2016 год	Начислено в 2016 году	Прогноз поступлений			Дебиторская задолженность на 31.12.2016
			2017 год	2018 год	2019 год	
Аренда нежилых помещений	37 700,0	27 783,3	32 600,0	30 800,0	29 000,0	13 786,8
Арендная плата за объекты инженерной инфраструктуры	113 000,0	85 992,8	100 500,0	95 100,0	89 700,0	0
Плата за наем жилых помещений	11 560,0	11 134,7	9 200,0	7 400,0	6 900,0	17 210,0
Содержание и эксплуатация рекламных мест	1 600,0	1 340,7	1 195,0	950,0	950,0	3 551,1
Итого	163 860,0	126 251,5	143 495,0	134 250,0	126 550,0	34 547,9

Расчет поступлений от использования нежилых помещений произведен от суммы поступлений по действующим договорам аренды с учетом потерь от приватизации имущества по преимущественному праву субъектами малого и среднего предпринимательства и возмещения затрат на капитальный ремонт.

В соответствии с пунктом 7.10 Положения о предоставлении в аренду имущества, являющегося собственностью муниципального образования города Благовещенска, утвержденного решением Благовещенской городской Думы от 20.12.2012 № 51/146, компенсация затрат на капитальный ремонт (реконструкцию), предоставляемая Комитетом в год, не может превышать 10 процентов от общего объема запланированной суммы годовой арендной платы, начисленной по всем заключенным договорам аренды. Затраты арендаторов на проведение капитального ремонта (реконструкции) в 2016 году составили 1 669,8 тыс. руб.

²⁸ Концепция развития города Благовещенска до 2020 года [Электронный ресурс]: Постановление Мэра города Благовещенска от 11.07.2008 г. № 2164. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант»

Комитетом проводится работа по проведению аукционов на право аренды по следующим свободным помещениям:

- помещение 2, расположенное по ул. Чайковского, 27, площадью 32 кв. м.;

- помещение 14, расположенное по ул. Лазо, 40, площадью 33 кв. м.

Учитывая опять сдачи имущества в аренду, по данным адресам помещения не пользуются спросом.

В 2016 году Комитетом имущественные преференции в отношении муниципального имущества не предоставлялись.

Сумма поступлений от использования объектов инженерной инфраструктуры запланирована на основании действующих договоров аренды и возможных потерь в связи с отказом от помещений и возмещения затрат за капитальный ремонт.

Планируемые потери связаны с отказом от помещений по следующим адресам:

- с. Белогорье, ул. Мухина, 4, лит А, здание административно-бытового корпуса в сумме 197,70 тыс. руб.;

- лит. А, А1 Амурская, 296, квартал 421 встроенные нежилые помещения в административном здании Лит А, А1 в сумме 3 395,53 тыс. руб.;

- ул. Октябрьская, 190 в сумме 1 358,22 тыс. руб.;

- здание гаража Лит. А2 Амурская, 296, квартал 421 в сумме 444,14 тыс. руб.;

- здание гаража Лит. А3 Амурская, 296, квартал 421 в сумме 641,86 тыс. руб.;

- здание мастерской Лит. А4 Амурская, 296, кв. 421 в сумме 773,66 тыс. руб.

Во исполнении п. 3 поручений губернатора Амурской области по итогам рабочего совещания с главами муниципальных образований и руководителями ресурсоснабжающих организаций по вопросу подготовки объектов ЖКХ к отопительному периоду администрацией города Благовещенска на 2018 – 2019 го-

ды планируется проведения капитальных ремонтов объектов инженерной инфраструктуры в счет арендной платы в порядке установленном п. 7 Положении о предоставлении в аренду имущества, являющегося собственностью муниципального образования города Благовещенска, утвержденного решением Благовещенской городской Думы от 20.12.2012 № 51/146. Проведение данных мероприятий безусловно повлияет на размер поступлений от арендной платы.

Таким образом, анализ управления муниципальным имуществом в КУМИ города Благовещенска выявил проблемы. Проблемы в управлении муниципальным имуществом в КУМИ города Благовещенска представлены на рисунке 6.



Рисунок 6 – Проблемы в управлении муниципальным имуществом в КУМИ города Благовещенска

К проблемам в управлении муниципальным имуществом относятся:

- передача изношенного имущества из федеральной собственности;
- неприватизированные жилые помещения составляют 49 % в структуре муниципального имущества;
- несвоевременная арендная плата;
- недополучение налогов в бюджет города Благовещенска (неналоговые доходы от сдачи в аренду имущества);
- нереализация имущества с торгов.

3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬЮ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА

В результате обоснования теоретического материала было выяснено, что целью управления муниципальным имуществом является стремление принести максимальную пользу населенному пункту и его жителям.

Генеральной целью Концепции развития города Благовещенска является формирование в городе многофункционального сервисно-торгового центра с развитой производственной базой и высоким уровнем жизни.

Деятельность органов местного самоуправления по осуществлению муниципального управления направлена на обеспечение жизнедеятельности муниципального образования в интересах населения. Поэтому эффективное управление муниципальным имуществом определяется в первую очередь социальной значимостью. Таким образом, актуальной задачей является решение проблемы – 20 % нежилого фонда не вовлечено в хозяйственный оборот. В Приложении Б представлен список нежилого муниципального имущества, который на протяжении трех лет не вовлечен в хозяйственный оборот и не пользуется спросом у населения. В список нежилого муниципального имущества города Благовещенска входит 118 объектов.

Для решения данной проблемы целесообразно применить программный метод.

Для достижения данной цели необходимо решить задачу:

– создание условий для вовлечения в хозяйственный оборот нежилого фонда (нежилые помещения, здания).

Мероприятия программы «Создание условий для эффективного использования муниципального имущества на 2018 год» представлены в таблицы 11.

Программа включает следующие мероприятия:

– формирование реестра арендаторов нежилого фонда на льготных усло-

виях;

– преимущественное предоставление в аренду муниципальных нежилых помещений и зданий на льготных условиях малым предприятиям, осуществляющим приоритетные направления деятельности.

Таблица 11 – Мероприятия программы «Создание условий для эффективного использования муниципального имущества на 2018 год»

№ п/п	Мероприятия программы	Исполнитель	Годы	Расходы	Результат
Цель: Обеспечение повышения эффективности использования муниципального нежилого фонда					
Задача: Создание условий для вовлечения в хозяйственный оборот нежилого фонда					
1.1	Формирование реестра арендаторов нежилого фонда на льготных условиях	КУМИ г. Благовещенск	2018	-	Увеличение доли нежилого фонда, вовлечённого в хозяйственный оборот.
1.2	Преимущественное предоставление в аренду муниципальных нежилых помещений и зданий на льготных условиях малым предприятиям, осуществляющим приоритетные направления деятельности	КУМИ г. Благовещенск	2018	-	Сокращение задолженности по арендной плате. Увеличение доходов от сдачи имущества в аренду (неналоговые доходы). Увеличение субъектов малого предпринимательства. Снятие социальной напряжённости.

В целях обеспечения одинакового доступа субъектов малого предпринимательства к получению имущественной помощи сдаются на конкурсной основе нежилые здания.

Базой для предоставления в аренду субъектам малого предпринимательства нежилых помещений считаются итоги конкурентной борьбе субъектов малого предпринимательства. Заключение о размещении субъектов малого предпринимательства принимается конкурсной комиссией.

Размещение малого бизнеса, осуществляющего последующие виды деятельности, не допускается: денежные, страховые услуги, розничная (оптовая) торговля, строительные, адвокатские услуги, нотариальные, сделки с недвижимостью, создание подакцизных продуктов, добыча и реализация полезных ис-

копаемых, азартные игры.

К приоритетным видам деятельности относятся:

- инновационная деятельность;
- предоставление социальных, воспитательных и медицинских услуг населению;
- общественное питание;
- внутренний туризм.

Арендная ставка по муниципальным объектам будет нулевой в первые два года. Третий год – 25 % от размера арендной платы, в четвертый год – 50%, в пятый год аренды – 75 %.

В городе Благовещенске порядок определения величины арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности, устанавливается по формуле (2):

$$A_n = A_s \times S \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6, \quad (2)$$

где A_n – арендная плата в месяц;

A_s – базовая ставка арендной платы (утверждается городской Думой ежегодно);

S – площадь муниципального имущества, сдаваемого в аренду;

K_1 – коэффициент, учитывающий зону г. Благовещенска, где находится здание, в котором расположен объект, сдаваемый в аренду;

K_2 – коэффициент удобства использования;

K_3 – коэффициент, учитывающий размер общей площади объекта, сдаваемого в аренду;

K_4 – коэффициент, учитывающий расположение помещений, сдаваемых в аренду. Если объект, сдаваемый в аренду, находится в разных уровнях здания, то аренда рассчитывается отдельно для каждого уровня;

K_5 – коэффициент целевого использования помещения;

K_6 – коэффициент учета рыночных факторов.

K1 определяется по таблице 12.

Таблица 12 – Значение коэффициента K1

Номер зоны	Кварталы, ограниченные улицами	Значение коэффициента
1	Набережная р. Амур – ул. им. Калинина – ул. Октябрьская – ул. им. Шимановского	1,6
2	Набережная р. Амур - Набережная р. Зeya – ул. Октябрьская – ул. Театральная – ул. Магистральная – ул. им. Мухина – ул. Северная - ул. Артиллерийская (исключая зону 1)	1,4
3	Игнатьевское шоссе – Новотроицкое шоссе – ул. им. Воронкова – ул. им. Василенко	1,3
4	Набережная р. Амур - ул. Артиллерийская – ул. Северная – Западная граница города	1,2
5	Ул. Магистральная – ул. им. Чайковского – ул. Белогорская – Новотроицкое шоссе; Астрахановка	1,1
6	Сплавная контора, Птицефабрика, п. Садовый, 5-я стройка	1,05
7	Все остальные районы, не вошедшие в зоны 1 – 6	1,0
8	Районы за чертой города: Аэропорт, Белогорье, Радиоцентр, 12-й км Новотроицкого шоссе	0,8

K2 – коэффициент, учитывающий тип входа в объект аренды, удобство использования, определяется по таблице В. 2.

Таблица 13 – Значение коэффициента K2

Тип входа	Значение коэффициента
Отдельный вход с улицы	1,3
Общий вход с улицы	1,2
Вход с торца	1,1
Отдельный вход со двора	1,05
Общий вход со двора	1

Таблица 14 – Значение коэффициента K3

Площадь, кв. м		Значение коэффициента
от	до	
0	50	1,5
51	300	1,25
301	1000	1,15
Более 1000		1,0

Таблица 15 – Значение коэффициента К4

Расположение	Значение коэффициента
Подвал	0,5
Первый этаж	1,2
Второй этаж	1,1
Третий этаж и выше	0,9

Согласно программе «Создание условий для эффективного использования муниципального имущества на 2018 год» запрещаются продажа объекта, передача прав и обязанностей по договору аренды объекта другому лицу, передача прав по указанным договорам в залог и внесение их в уставный капитал хозяйственных обществ, предоставление объекта в субаренду.

Небольшие компании – юридические лица и индивидуальные предприниматели, зарегистрированные на местности юридического лица и исполняющие собственную деятельность на дату подачи заявки не более 1-го года, допускаются к участию в аукционе.

Для участия в аукционе нужно представить следующие документы:

- заявку в соответствии с поставленной формой;
- бизнес плана;
- копии учредительных документов;
- копия свидетельства о гос. регистрации;
- копия свидетельства о постановке на налоговый учет;
- копии паспортов управляющего организации (индивидуального предпринимателя) и главенствующего бухгалтера (при наличии);
- справку о наличии и состоянии банковских счетов;
- копии балансового отчета и отчета о денежных итогах за крайний отчетный период и (либо) декларации с печатью налогового органа.

Аспектом выбора фаворита конкурса считается выполнение субъектом малого предпринимательства поставленных условий, а еще качество представленного бизнес-плана, в том числе:

- качество описания превосходств продукта либо услуги в сопоставлении с существующими аналогами (соперниками);

– качество разработки рекламной, операционной и денежной стратегии становления;

– прогнозируемые конфигурации денежных результатов и численности рабочих мест.

По результатам состязания заключается контракт аренды, в котором оговариваются условия предоставления имущества в аренду в согласовании с решением конкурсной комиссии.

В срок не позже 40 календарных дней со дня заключения контракта аренды указанный контракт должен быть зарегистрирован субъектом малого предпринимательства в установленном законодательством порядке.

Контракт имеет возможность быть расторгнут, если субъект малого бизнеса:

- а) употребляет объект свойства для остальных целей;
- б) задержки оплаты аренды;
- в) не подчиняется внутренним правилам присутствия в бизнес-инкубаторе.

Контракт имеет возможность быть расторгнут и по желанию арендатора.

Осуществление программы ориентирована на приобретение тактической цели общественно-финансового развития - повышение зарплаток бюджета городского образования Благовещенска. Целью программы считается создание критерий для вовлечения городского имущества в хозяйственный кругооборот.

Проведение оценки рыночной цены городского и бесхозяйного имущества дозволит правильно использовать и вовлечения в хозяйственный кругооборот городского имущества, в результате чего объем доходов бюджета городского образования возрастет городе Благовещенск.

На реализацию программы имеют все шансы воздействовать наружные риски, а конкретно:

- 1) не утверждение либо несвоевременное утверждение Советом депутатов города Благовещенска новоиспеченного распорядка определения арендной пла-

ты за использование объектами недвижимого имущества в городской собственности города Благовещенска, что приведет к реализации программы не в полном размере, не позволит организовать мероприятия по передаче объектов коммунальной собственности на льготных критериях;

2) заключение городского контракта с организацией, не способной выполнять обязательства сообразно договору.

Внутренние риски напрямую находятся в зависимости от деятельности Комитета имущественных взаимоотношений города Благовещенска и имеют все шансы быть предотвращены путем проведения мероприятий по увеличению квалификации специалистов и утверждения плана работы по реализации программы.

Планирование мероприятий программы и объемов финансирования приведет к минимуму финансовых, организационных и иных рисков, возникающих при реализации комитетом имущественных отношений города Благовещенска своих функций (услуг) в сфере имущественных отношений.

Программа осуществляется без дополнительного финансирования. Реализация программы осуществляется за счет средств, выделяемых из городского бюджета города Благовещенска на проведения аукционов по реализации сделок с муниципальным имуществом.

Оценка социально-экономической эффективности реализации Программы будет производиться на основе системы целевых индикаторов и показателей, которые выражены в количественных и качественных характеристиках.

Реализации Программы позволит достичь следующих результатов:

- повышение эффективности управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности;
- достижение бюджетных показателей по поступлениям средств от использования муниципального имущества;
- создание реальных условий для рационального использования земельных участков;

- увеличение доли нежилого фонда, вовлечённого в хозяйственный оборот;
- сокращение задолженности по арендной плате;
- увеличение субъектов малого предпринимательства;
- снятие социальной напряжённости.

Таким образом, будет достигнута цель программы: обеспечение повышения эффективности использования муниципального нежилого фонда.

Экономический эффект от реализации программных мероприятий состоит в повышении эффективности управления муниципальным недвижимым имуществом, являющимся собственностью муниципального образования города Благовещенска. Невыполнение мероприятий, предусмотренных Программой, повлечет в будущем потерю средств бюджета, увеличит сроки осуществления процессов управления и распоряжения муниципальным недвижимым имуществом, являющимся собственностью муниципального образования города Благовещенска.

Для оценки эффективности реализации муниципальной программы используются следующие целевые показатели, отраженные в таблице 16.

Таблица 16 – Целевые показатели для оценки эффективности реализации муниципальной программы

Показатель, единица измерения	Порядок расчета
Доходы, получаемые в виде арендной платы за муниципальное имущество, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений, за муниципальное имущество, находящиеся в муниципальной собственности района.	$A = U_{пкс} \times S_{зу} \times Ст \times K_{вр} \times K_{инф}$, где: A – размер арендной платы (руб.); $U_{пкс}$ – удельный показатель кадастровой стоимости муниципального имущества (руб./кв. м); $S_{зу}$ – общая площадь муниципального имущества (кв. м); $Ст$ – ставка арендной платы (%); $K_{вр}$ – коэффициент времени, учитывающий срок аренды муниципального имущества пропорционально количеству дней в году; $K_{инф}$ – коэффициент инфляционных процессов, который равен индексу потребительских цен за период с начала года (среднегодовой).

При выполнении поставленных задач предполагается достижение целевых показателей муниципальной программы, отраженных в таблице 17.

Таблица 17 – Целевые показатели муниципальной программы

Наименование целевого показателя	Единица измерения	Значения целевых показателей		
		2018	2019	2020
Доходы, получаемые в виде арендной платы за муниципальное имущество, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений, за муниципальное имущество, находящиеся в муниципальной собственности района.	Тыс. руб.	13189,00	13189,00	13189,00

Помимо экономического эффекта, программа имеет также социальный эффект.

Непрерывно, при определении критериев эффективности управления городской собственностью невозможно никак не отметить как самостоятельный и один из важных критериев общественной эффективности, который указывает, как внедрение объектов собственности воздействует на решение муниципальных задач в публичных интересах. Конкретно в общественной эффективности непосредственная направленность городской собственности, ее особый характер и ориентация на удовлетворение публичных интересов обретают свое конкретное отражение.

Сформулированные единые аспекты эффективности предполагают собой, как бы, уникальную формулировку вопросов, поиск ответов на которые позволяет оценить эффективность и результативность применения коммунальной собственности. Кроме такого, каждый аспект выражает качественную определенность взаимосвязи, описывающей эффективность. Измерение, оценка эффективности значит численный признак данной взаимосвязи, определяемый с помощью разных характеристик или других форм количественной оценки взаимосвязи, проявленной критерием эффективности. Поэтому для данной оценки нужно формировать показатели и характеристики в соответствии с выявленными аспектами во взаимосвязи и взаимозависимости между собой. Представляется, что таковой подход к управлению городской собственностью позволит образовать нужную основу для увеличения эффективности ее управления.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В первой части магистерской работы выявлено, что муниципальное имущество служит для удовлетворения общественных интересов и коллективных потребностей местного сообщества, то есть имеет социальное значение, является средством благоустройства, а также используется для извлечения дохода. В зависимости от целевого назначения муниципального имущества и его правового режима возможны различные способы распоряжения муниципальным имуществом: передача имущества на условиях концессии, передача имущества в доверительное управление, передача в хозяйственное ведение муниципальным унитарным предприятиям, передача в оперативное управление муниципальным казённым предприятиям, сдача в аренду, приватизация.

Нормативно-правовое обеспечение в сфере управления муниципальным имуществом осуществляется посредством нормативно-правовых актов федерального уровня и нормативно-правовых актов местного самоуправления.

Во второй части магистерской работы проведён анализ управления муниципальным имуществом в КУМИ города Благовещенска.

Управление муниципальным имуществом в городе Благовещенске осуществляют местные органы, КУМИ города Благовещенска. Деятельность органов местного самоуправления по осуществлению управления муниципальным имуществом направлена на обеспечение жизнедеятельности муниципального образования в интересах населения. К организационным способам распоряжения муниципальным имуществом в городе Благовещенске относятся: оперативное управление, хозяйственное ведение, аренда и приватизация.

В работе выявлены проблемы в управлении муниципальным имуществом:

- передача изношенного имущества из федеральной собственности;
- неприватизированные жилые помещения составляют 49 % в структуре муниципального имущества;
- несвоевременная арендная плата;

- недополучение налогов в бюджет города Благовещенска (неналоговые доходы от сдачи в аренду имущества);
- нереализация имущества с торгов.

В третьей части магистерской работы выявлена актуальная проблема – 20 % нежилого фонда не вовлечено в хозяйственный оборот.

Для решения данной проблемы целесообразно применить программный метод.

Программа включает следующие мероприятия:

- формирование реестра арендаторов нежилого фонда на льготных условиях;
- преимущественное предоставление в аренду муниципальных нежилых помещений и зданий на льготных условиях малым предприятиям, осуществляющим приоритетные направления деятельности.

Реализации Программы позволит достичь следующих результатов:

- повышение эффективности управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности;
- достижение бюджетных показателей по поступлениям средств от использования муниципального имущества;
- создание реальных условий для рационального использования земельных участков;
- увеличение доли нежилого фонда, вовлечённого в хозяйственный оборот;
- сокращение задолженности по арендной плате;
- увеличение субъектов малого предпринимательства;
- снятие социальной напряжённости.

Таким образом, будет достигнута цель программы: обеспечение повышения эффективности использования муниципального нежилого фонда.

Экономический эффект от реализации программных мероприятий состоит в повышении эффективности управления муниципальным недвижимым иму-

ществом, являющимися собственностью муниципального образования города Благовещенска.

Невыполнение мероприятий, предусмотренных Программой, повлечет в будущем потерю средств бюджета, увеличит сроки осуществления процессов управления и распоряжения муниципальным недвижимым имуществом, являющимся собственностью муниципального образования города Благовещенска.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Альбах, Е.Н. Управление муниципальным предприятием и их имущественным комплексом / Е.Н. Альбах // Вопросы имущественной политики. – 2014. – № 4. – С. 11-15.
- 2 Андреева, Е.М. Становление права муниципальной собственности в Российской Федерации / Е.М. Андреева // Государство и право. – 2013. – № 3. – С. 10-13.
- 3 Беляков, Э.В. Теоретические основы управления муниципальной собственностью / Э.В. Беляков // Инженерный вестник. – 2015. – № 1. – С. 5-8.
- 4 Бердникова, Т. Региональные особенности приватизации и акционирования / Т. Бердникова, М. Лямин // Экономист. – 2014. – № 11. – С. 18-21.
- 5 Бондарь, Н.С. Муниципальное право и практика его реализации в городском самоуправлении / Н.С. Бондарь. – Ростов на Дону: Феникс, 2012. – 98 с.
- 6 Бондарь, Н.С. Права человека и местное самоуправление в Российской Федерации / Н.С. Бондарь. – Ростов на Дону: Феникс, 2013. – 167 с.
- 7 Борисов, А.Б. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ / А.Б. Борисов. – М.: Приор, 2013. – 122 с.
- 8 Брагинский, М.И. Участие государства в гражданских правоотношениях / М.И. Брагинский. – М.: Дашков и К, 2014. – 173 с.
- 9 Братусь, С.Н. Предмет и система гражданского права / С.Н. Братусь. – М.: Наука, 2015. – 219 с.
- 10 Братусь, С.Н. Юридическая ответственность и законность / С.Н. Братусь. – М.: Наука, 2013. – 243 с.
- 11 Брэбан, Г. Административное право / Г. Брэбан. – М.: Приор, 2012. – 331 с.
- 12 Васильева, Н.В. Муниципальные услуги: путь к эффективности / Н.В. Васильева. – СПб.: Питер, 2014. – 56 с.
- 13 Васина, Л.Л. Социальное рыночное хозяйство. Словарь терминов /

Л.Л. Васина. – М.: ИНФРА-М, 2013. – 330 с.

14 Велихов, Л. Основы городского хозяйства / Л. Велихов. – М.: Приор, 2015. – 429 с.

15 Венгеров, В.А. Теория государства и права / В.А. Венгеров. – М.: Приор, 2013. – 445 с.

16 Венедиктов, А.В. Государственная собственность / А.В. Венедиктов. – М.: Эксмо, 2014. – 278 с.

17 Вершинин, А.П. Выбор способа защиты гражданских прав / А.П. Вершинин. – СПб.: Питер, 2013. – 118 с.

18 Владимирский Буданов, М.Ф. Обзор истории русского права / М.Ф. Владимирский Буданов. – Ростов на Дону: Феникс, 2014. – 123 с.

19 Власова, М.В. Право собственности в России / М.В. Власова. – М.: Приор, 2014. – 78 с.

20 Вобленко, С.В. Повышение эффективности управления муниципальной собственностью и муниципальными финансами как необходимое условие улучшения социально-экономического положения муниципального образования / С.В. Вобленко, И.А. Кокин // Проблемы и методы социально-экономического развития местных сообществ в России. – 2016. – № 2. – С. 22-26.

21 Воронин, А.Г. Основные принципы формирования структуры управления муниципальным образованием / А.Г. Воронин // Городское управление. – 2012. – № 1. – С. 17-21.

22 Гелих, О.Я. Управление и синергетика: учеб. пособ. / О.Я. Гелих, Е.Н. Князева. – СПб.: Книжный Дом, 2012. – 329 с.

23 Гербеева, Л.Ю. Методология развития, функционирования и управления земельно-имущественным комплексом региона / Л.Ю. Гербеева // Вестник Оренбургского государственного университета. – 2011. – № 13. – С. 20-23.

24 Гражданский кодекс Российской Федерации. – М.: Эксмо, 2017. – 864.

25 Григорьев, В.В. Управление муниципальной недвижимостью / В.В. Григорьев, И.А. Острина. – М.: Эксмо, 2014. – 368 с.

- 26 Земельный кодекс Российской Федерации. – М.: Проспект, 2017. – 224 с.
- 27 Конституция Российской Федерации. – М.: Айрис-Пресс, 2017. – 64 с.
- 28 Концепция развития города Благовещенска до 2020 года [Электронный ресурс]: Постановление Мэра города Благовещенска от 11.07.2008 г. № 2164. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».
- 29 Короткова, О.И. Управление и распоряжение государственным имуществом и применение последствий недействительности сделки / О.И. Короткова // Государственная власть и местное самоуправление. – 2014. – № 10. – С. 18-22.
- 30 Котов, В. Организация государственных (муниципальных) концессий и экономическая безопасность / В. Котов // Экономист. – 2014. – № 5. – С. 9-13.
- 31 Кошкин, Л.И. Земельно-имущественные отношения и недропользование: основы управления / Л.И. Кошкин, М.М. Соловьев. – М.: Академия, 2013. – 456 с.
- 32 Леви, А. Муниципальная собственность: проблемы формирования / А. Леви // Муниципальная власть. – 2012. – № 1. – С. 15-19.
- 33 Макаров, В.Л. Новая экономическая самоорганизация муниципальных образований / В.Л. Макаров, М.В. Глазырин // Экономист. – 2014. – № 4. – С. 21-26.
- 34 Маркварт, Э. Муниципальные предприятия в системе муниципальной собственности: учеб. пособ. / Э. Маркварт. – СПб.: Питер, 2014. – 583 с.
- 35 Мулагаева, З.З. Способы эффективного управления муниципальной собственностью / З.З. Мулагаева // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2012. – № 9. – С. 32-33.
- 36 Наумов, С.Ю. Основы организации муниципального управления / С.Ю. Наумова. – М.: Форум, 2012. – 352 с.
- 37 О гарантиях местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Указ Президента Российской Федерации от 22 декабря 1993 г. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».
- 38 О приватизации государственного и муниципального имущества

[Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ (с изм. и доп. от 06.04.2015 г.). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

39 О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 04 июня 1991 г. № 1541-1 (с изм. и доп. от 20.12.2017 г.). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

40 О разграничении полномочий между структурными подразделениями администрации города Благовещенска по вопросам регулирования земельных отношений [Электронный ресурс]: Постановление мэра города Благовещенска от 25 марта 2005 г. № 751. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

41 Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 16 сентября 2003 г. № 131-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

42 Об утверждении административного регламента «По осуществлению муниципального жилищного контроля на территории муниципального образования города Благовещенска» [Электронный ресурс]: Постановление Администрации города Благовещенска от 23 апреля 2014 г. № 1801. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

43 Об утверждении муниципальной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения города Благовещенска на 2015 – 2020 годы» [Электронный ресурс]: Постановлением администрации города Благовещенска от 03 октября 2014 г. № 4130. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

44 Об утверждении положения о плате за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования города Благовещенска [Электронный ресурс]: Решение Благовещенской городской Думы от 25 октября 2007 г. № 34/114. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

45 Подберезняк, И.Л. Формирование муниципальной собственности через призму реформы местного самоуправления: взгляд со стороны инвестора / И.Л. Подберезняк // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – № 10. – С. 54-55.

46 Положение о комитете по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска [Электронный ресурс]: Постановление Администрации города Благовещенска от 05 августа 2011 г. № 3445. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

47 Положение о порядке управления и распоряжения собственностью муниципального образования города Благовещенска [Электронный ресурс]: Решение Благовещенской городской Думы от 15 декабря 2011 г. № 33/146. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

48 Положение о разграничении полномочий между структурными подразделениями администрации города Благовещенска, муниципальными учреждениями и предприятиями, осуществляющими деятельность в сфере управления муниципальным жилищным фондом [Электронный ресурс]: постановление администрации города Благовещенска от 28 февраля 2011 г. № 860. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

49 Помещикова, С.А. Государственные полномочия органов местного самоуправления в области жилищного законодательства / С.А. Помещикова // Юридический консультант. – 2012. – № 1. – С. 25-27.

50 Пригожин, В.Л. Совершенствование системы управления муниципальной недвижимостью / В.Л. Пригожин. – М.: Академия, 2012. – 329 с.

51 Радченко, А.И. Основы государственного и муниципального управления: системный подход: учеб. / А.И. Радченко. – М.: Март, 2014. – 574 с.

52 Разу, М.Л. Управление коммерческой недвижимостью: учеб. / М.Л. Разу. – М.: ИНФРА-М, 2014. – 325 с.

53 Рой, О.М. Система государственного и муниципального управления: учеб. пособ. / О.М. Рой. – СПб.: Питер, 2013. – 368 с.

54 Савранская, О.Л. Экономические основы местного самоуправления. Муниципальное имущество. Управление муниципальным имуществом: учеб. пособ. / О.Л. Савранская. – М.: Эксмо, 2013. – 671 с.

55 Суханов, Е.А. Приобретение и прекращение права собственности / Е.А. Суханов // Хозяйство и право. – 2012. – № 6. – С. 4-6.

- 56 Уткин, Э.А. Государственное и муниципальное управление: учеб. пособ. / Э.А. Уткин, А.Ф. Денисов. – М.: Эксмо, 2012. – 356 с.
- 57 Фасеев, И.О. Структуре органов местного самоуправления / И.О. Фасеев // Местное самоуправление. – 2012. – № 7. – С. 10-14.
- 58 Филатова, Н.Г. Проблема реализации муниципальной собственности / Н.Г. Филатова // Сибирская финансовая школа. – 2012. – № 5. – С. 12-16.
- 59 Филатова, Н.Г. Эффективное управление муниципальной собственностью как условие социально-экономического развития муниципального образования / Н.Г. Филатова. – Новосибирск: Зеркало, 2014. – 367 с.
- 60 Цицин, П.Г. Проблемы устойчивого социально-экономического развития муниципальных образований и пути их решения: учеб. пособ. / П.Г. Цицин. – М.: Академия, 2013. – 364 с.
- 61 Чеботарев, Г.Н. Муниципальное право РФ: учеб. пособ. / Г.Н. Чеботарев. – Тюмень: ТГУ, 2014. – 345 с.
- 62 Черная, И.П. Муниципальное хозяйство: учеб. / И.П. Черная. – М.: Феникс, 2015. – 268 с.
- 63 Шаломенцева, Е.Г. Некоторые аспекты правового регулирования процесса управления муниципальной собственностью / Е.Г. Шаломенцева // Государственная власть и местное самоуправление. – 2014. – № 8. – С. 11-15.
- 64 Широков, А.Н. Муниципальное право: учеб. / А.Н. Широков, С.Н. Юркова. – М.: КНОРУС, 2013. – 248 с.
- 65 Якушев, Я.В. Государственное и муниципальное управление: учеб. пособ. / Я.В. Якушев. – М.: А-Приор, 2014. – 144 с.
- 66 Ясюнас, В.А. Основы местного самоуправления / В.А. Ясюнас. – М.: Приор, 2013. – 317 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Формы распоряжения муниципальным имуществом и их отличительные признаки

Таблица А.1 – Формы распоряжения муниципальным имуществом и их отличительные признаки

Признаки	Организационные формы управления муниципальным имуществом						
	оперативное управление	хозяйственное ведение	аренда	концессия	доверительное управление	Приватизация	
						акционирование	передача в пост. пользование физич. и юрид. лицам
1	2	3	4	5	6	7	8
Хозяйствующий субъект	МУ, казённое предприятие	МУП	ЗАО, ООО и др.	Предприятие – концессионер	Доверительно управляющий	ОАО	Частное предприятие
Право собственности на имущество	Функция остаётся за муниципалитетом	Функция остаётся за муниципалитетом	Функция остаётся за муниципалитетом	Функция остаётся за муниципалитетом	Функция остаётся за муниципалитетом	В собственности муниципалитета находится не само имущество предприятия, а пакет акций	Функция передаётся частному собственнику имущества
Способ внесения платы за пользование имуществом	-	Часть прибыли	Арендная плата	Инвестиции + часть прибыли	Прибыль за вычетом содержания управляющего	Дивидент	Единовременный платёж
Назначение руководителя	Функция остаётся за муниципалитетом	Функция остаётся за муниципалитетом	Функция осуществляется пользователем имущества	Функция осуществляется пользователем имущества	Муниципалитет либо сам нанимает физич. лицо – доверительного	Назначение производится подбором акционеров или советом директоров ОАО, однако	Функция передаётся частному собственнику имущества

Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ А

Продолжение таблицы А.1

1	2	3	4	5	6	7	8
					управляющего, либо передаёт имущество предприятия в доверительное управление юрид. лицу, которое назначает физич. лицо – руковод. предприятия	фактически решение принимается муниципалитетом как владельцем пакета акций.	
Расходы на текущий ремонт	Функция остаётся за муниципалитетом	Функция осуществляется пользователем имущества	Функция осуществляется пользователем имущества	Функция осуществляется пользователем имущества	Функция осуществляется пользователем имущества	Функция осуществляется пользователем имущества	Функция передаётся частному собственнику имущества
Расходы на капитальный ремонт	Функция остаётся за муниципалитетом	функция остаётся за муниципалитетом	Функция остаётся за муниципалитетом	Функция осуществляется пользователем имущества	Функция остаётся за муниципалитетом	Функция осуществляется пользователем имущества	Функция передаётся частному собственнику имущества
Возможность привлечение муниципалитета к субсидиарной ответственности по долгам	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Нежилое муниципальное имущество города Благовещенска

Таблица Б.1 – Нежилое муниципальное имущество города Благовещенска

Кадастровый номер	Местоположение	Вид права (предмет аукциона)
1	2	3
28:01:010431:69	квартал 431	аренда
28:01:100002:479	с. Плодопитомник	аренда
28:01:100002:480	с. Плодопитомник	аренда
28:01:060010:48	п. Аэропорт	аренда
28:01:030003:283	квартал ЗПУ-2	аренда
28:01:000000:10711	ЗПУ-3, ЗПУ-6	аренда
28:01:000000:10712	ЗПУ-3, ЗПУ-6	аренда
28:01:000000:10713	ЗПУ-3, ЗПУ-6	аренда
28:01:000000:10714	ЗПУ-3, ЗПУ-6	аренда
28:01:030005:232	ЗПУ-3, ЗПУ-6	аренда
28:01:030005:235	ЗПУ-3, ЗПУ-6	аренда
28:01:010012:54	квартал 12	аренда
28:01:050005:204	п. Моховая падь	аренда
28:01:210345:35	квартал 345	аренда
28:01:040725:1 Р	квартал 725	аренда
28:01:020505:44	квартал 505	собственность
28:01:020505:45	квартал 505	собственность
28:01:040725:36	квартал 725	аренда
28:01:040737:106	квартал 737	аренда
28:01:010431:98	квартал 431	аренда
28:01:030003:3365	квартал ЗПУ-2	аренда
28:01:110259:71	планировочный район коллективных садов	аренда
28:01:020410:2855	квартал 410	аренда
28:01:030005:207	квартал ЗПУ-3	аренда
28:01:030005:208	квартал ЗПУ-3	аренда
28:01:030005:209	квартал ЗПУ-3	аренда
28:01:020004:438	квартал СПУ-5	аренда
28:01:030002:379	западный промышленно-селитебный планировочный район	аренда

Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ Б

Продолжение таблицы Б.1

1	2	3
28:01:090019:58	квартал С-19	аренда
28:01:090019:62	квартал С-19	аренда
28:01:090019:59	квартал С-19	аренда
28:01:090019:60	квартал С-19	аренда
28:01:090019:63	квартал С-19	аренда
28:01:090019:61	квартал С-19	аренда
28:01:020020:534	квартал СПУ-2	аренда
28:01:130237:158	квартал 237	аренда
28:01:010430:103	квартал 430	аренда
28:01:040737:77	квартал 737	аренда
28:01:010431:29	квартал 431	аренда
28:01:130090:6	квартал 90	аренда
28:01:010431:73	квартал 431	аренда
28:01:010464:376	квартал 464	аренда
28:01:020409:3279	квартал 409	аренда
28:01:020409:3280	квартал 409	аренда
28:01:020409:3281	квартал 409	аренда
28:01:020409:3282	квартал 409	аренда
28:01:020409:3283	квартал 409	аренда
28:01:020409:3284	квартал 409	аренда
28:01:000000:10929	квартал 424, 428	аренда
28:01:010087:171	квартал 87	аренда
28:01:090028:4	квартал С-28, с. Садовое	аренда
28:01:020408:3232	квартал 408	аренда
28:01:020408:3234	квартал 408	аренда
28:01:010101:7	квартал 101	аренда
28:01:010244:112	квартал 244	аренда
28:01:010428:255	квартал 428	аренда
28:01:010428:259	квартал 428	аренда
28:01:040002:1347	п. Моховая падь, квартал МП-9	аренда
28:01:020439:1791	квартал 439	аренда
28:01:030003:1976	квартал ЗПУ-2	аренда
28:01:030604:1592	квартал 604	аренда

Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ Б

Продолжение таблицы Б.1

1	2	3
28:01:020004:436	квартал СПУ-5	аренда
28:01:030007:812	западный промышленно-селитебный район	аренда
28:01:210344:443	квартал 344	аренда
28:01:040001:867	квартал 744	Аренда
28:01:130094:147	квартал 94	аренда
28:01:010182:26	квартал 182	аренда
28:01:110264:51	квартал СПУ-7	аренда
28:01:040739:25	квартал 739	аренда
28:01:190001:156	Белогорье	аренда
28:01:020439:1495	квартал 439	аренда
28:01:020439:1497	квартал 439	аренда
28:01:020439:1505	квартал 439	аренда
28:01:020439:1506	квартал 439	аренда
28:01:020439:1507	квартал 439	аренда
28:01:210353:1539	квартал 351	аренда
28:01:020439:1728	квартал 439	аренда
28:01:130089:404	квартал 89	аренда
28:01:020004:437	квартал СПУ-5	аренда
28:01:010382:1045	квартал 382	аренда
28:01:030007:1183	квартал ЗПУ-6	аренда
28:01:030001:147	квартал ЗПУ-8	аренда
28:01:040739:30	квартал 739	аренда
28:01:210353:346	квартал 351	аренда
28:01:040001:902	квартал 746	аренда
28:01:030007:1129	квартал ЗПУ-6	аренда
28:01:040001:574	квартал 744	аренда
28:01:040001:573	квартал 744	аренда
28:01:030007:806	западный промышленно-селитебный район	аренда
28:01:040001:868	квартал 744	аренда
28:01:040001:575	квартал 744	аренда
28:01:040001:902	квартал 746	аренда
28:01:040728:20	квартал 728	аренда
28:01:150018:144	с. Белогорье	аренда

Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ Б

Продолжение таблицы Б.1

1	2	3
28:01:030007:1185	квартал ЗПУ-6	аренда
28:01:040001:869	квартал 744	аренда
28:01:040001:570	квартал 744	аренда
28:01:030002:644	западный промышленно-селитебный планировочный район	аренда
28:01:110181:67	с. Верхнеблаговещенское, с/т Вишенка	аренда
28:01:070001:55	п. Зазейский	аренда
28:01:110224:3	на территории с/т «Доброволец» в районе с. Верхнеблаговещенское	аренда
28:01:070014:236	п. Зазейский	собственность
28:01:070014:239	п. Зазейский	собственность
28:01:170043:4	с/т «Защитник» станции защиты растений, п. Моховая падь	аренда
28:01:170147:9	с/т «Горянка»	аренда
28:01:170147:6	с/т «Горянка»	аренда
28:01:110085:51	с/т «Азимут» в/ч 29209 в районе Карантинной пади	аренда
28:01:110189:41	с/т СДМУ (район ул. Ленина-ул. Нагорная)	аренда
28:01:110104:91	с/т Зея, район Карантинной Пади	аренда
28:01:170161:6	в районе 6 км Новотроицкого шоссе, с/т «Спутник» МП «Водоканал»	аренда
28:01:170157:254	планировочный район коллективных садов с/т Дружба	аренда
28:01:170106:68	п. Моховая Падь, с/т Дубок	аренда
28:01:070014:237	п. Зазейский, с/т «Сборное»	собственность
28:01:070014:238	п. Зазейский, с/т «Сборное»	собственность
28:01:170108:91	п. «Моховая Падь», с/т «Золотая падь»	аренда
28:01:110102:94	район Карантинной пади	аренда
28:01:110150:15	с/т «Дружба», в районе Карантинной пади	аренда
28:01:170083:12	с/т ДСУ-2 «Амуавтодор», падь Пивовариха	собственность