

УДК: 352.075.2

## ПРОБЛЕМЫ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ И ПЕРСПЕКТИВА ЕГО РАЗВИТИЯ

А. Д. Гафарова, студент гр. МУб-123, 4 курс

Научный руководитель: В. В. Меркурьев, к.э.н., доцент

Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф. Горбачева, г. Кемерово

Преобразования в области общественных финансов заметно отразилась на муниципальных образованиях, поэтому в бюджетной сфере для органов местного самоуправления актуальным стал вопрос построение оптимальной структуры муниципального имущества, обеспечение полноты его учёта, рационального и эффективного управления.

Для муниципального образования источниками деятельности, которые подтверждают реальность, а не условность власти, являются финансовые ресурсы и муниципальное имущество, которое находится в муниципальной собственности. Тем не менее не стоит оставлять без внимания тот факт, что значительная часть регионов являются дотационными и финансовые ресурсы вынуждены получать «сверху». Такая система дотаций - это комфорт для муниципального образования, так как они сами определяют целевое направление расходов тех средств, поступивших «сверху». Но с недавнего времени были сделаны шаги для перехода к другой системе, а именно системе субсидий, суть которой заключается в том, что вышестоящий уровень бюджетной системы определяет по своему усмотрению расходы муниципалитета. Данная ситуация приводит к притеснению местного самоуправления, снижению его эффективности и потере независимости муниципальных образований.

Несомненно, муниципалитеты на сегодняшний день в связи со сложившимися обстоятельствами предпринимают необходимые меры по стабилизации ситуации. Единственным механизмом, который может позитивно повлиять на данную ситуацию является муниципальное имущество, так как оно, имея статус фундамента деятельности муниципальных образований, может обеспечить финансовую стабильность муниципалитета в финансовом плане и его относительную независимость от вышестоящих бюджетных органов.

Данная ключевая роль имущества в судьбе муниципального образования послужила тому, что все больше внимания уделяется проблеме эффективности управления таким имуществом.

Для примера, муниципальные здания сдаются в аренду за незначительную стоимость, когда как стоимость продажи ниже реальной в 6-8 раз или же имущество, которое требует капитального ремонта, продолжает эксплуатиро-

ваться, при этом принося не прибыль, а убытки. Проведённый анализ послужил для установления подходов к определению эффективности управления муниципальным имуществом. [3]

Таблица 1.

Подходы к определению эффективности использования имущества

| Показатель                                       | Сущность  |
|--|---|
| Размер прибыли                                   | Рассчитывается конкретная сумма денежных средств, которые поступают в бюджет муниципалитета от использования определённой муниципальной собственности |
| Польза для населения муниципально-го образования | Важность того или иного муниципального имущества для населения муниципалитета. А также польза муниципальной собственности.                            |
| Экономия бюджета муниципалитета                  | Использование определённой муниципальной собственности дает возможность высвободить финансовые средства   |

Стоит отметить, данные показатели оценивают эффективность использования муниципального имущества с разных ракурсов, акцентируя на той или иной сфере жизнедеятельности. Доказано, использование имущества достигнет тогда эффективности, когда по каждому из показателей уровень не будет ниже 80 %. Многие эксперты считают, что целесообразнее использовать термин эффективность управления, которое намного шире рассматривает аспекты проблем муниципального имущества, нежели понятие эффективность использования. [7]

Оценка эффективности муниципального имущества – сложный процесс, обоснование которого заключается в стереотипе эталона правильности и объективности количественного показателя, который зачастую наблюдается, но является не достоверным на практике. [6] Важно учитывать еще один критерий при принятии управленческого решения – это уровень удовлетворения потребностей всех заинтересованных сторон. И в данном аспекте доминирующим является не количественный, а качественный фактор. Доказательством является тот факт, что главной задачей муниципального образования является достижение благополучия на своей территории, удовлетворение потребностей населения, поэтому такие показатели как прибыльность, доходность в данной ситуации уходят на второй план. Данные показатели раскрывают одну сторону – финансовую, а помимо этого необходимо учитывать и другую – развитие и рост муниципалитета, степень удовлетворенности населения.

Весь перечень показателей говорит о том, что необходимо комплексно подходить к оценке эффективности муниципальной собственности с учётом всех показателей.

Неоднозначно было сказано, что главной проблемой муниципалитетов является крайне неэффективное использование его собственности (рис.1). Остановимся на статистике, приведённой и заметим, что в среднем, 10-20% объектов не используются никак, а около 5% даже не учтены в Росреестре. Около 30% имущества требует капитального ремонта, которое могло бы привлекать прибыль еще в течении полувека в муниципальные образования, тогда как без ремонта имущество выходит из строя и не может быть включено в перечень объектов эксплуатации. [ 2]

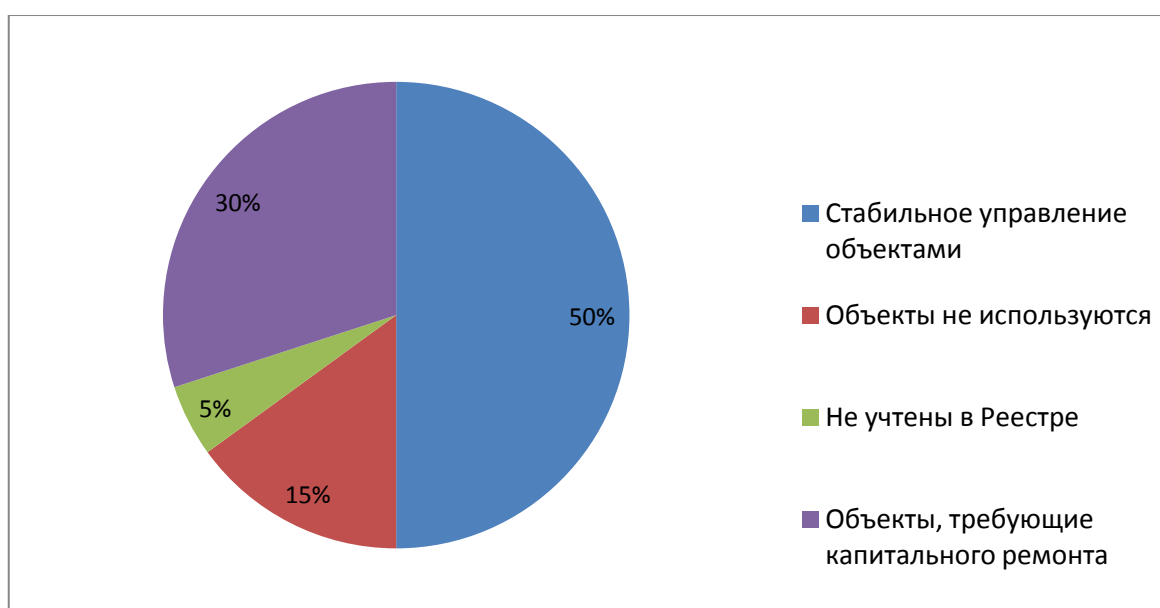


Рис. 1. Управление муниципальной собственностью

Данную ситуацию можно объяснить перечнем причин:

- Вследствие ошибок, халатности и других негативных последствий в процессе управления собственностью муниципального образования возникает проблема отсутствия полного перечневого списка имущества, которое находится в ведении муниципалитета;
- По ряду причин неправильная оценка стоимостного размера имущества, что, как следствие, приводит к тому, что сдача в аренду объектов или приватизация выполняется по низким ценам;
- отсутствие или недостаток муниципальных программ, касающихся управления муниципальным имуществом;
- несовершенство нормативно - правовой базы в сфере управления муниципальным имуществом.

Для решения выявленных проблем необходим следующий перечень мероприятий:

1. Объекты муниципальной собственности необходимо разделить на 2 группы:

1.1 объекты, целью использования которых является удовлетворение социальных потребностей;

1.2. объекты, приносящие дополнительный доход в бюджет муниципалитета.

Для каждой из групп должна создаваться специальная комиссия, оценивающая эффективность, помимо этого годность или не годность для эксплуатации.

2. Проводить сдачу в аренду муниципального имущества на конкурсной основе, проводить аукционы. Тем самым мы добьемся привлечения более выгодных инвесторов, которые вложат финансы в имущество муниципальных образований. При этом необходимо учитывать критерии соответствия рыночным условиям.

3. Утвердить муниципальную программу «Эффективное управление муниципальным имуществом». Данная программа будет являться важным шагом для урегулирования всех отношений, связанных с муниципальным имуществом муниципальных образований. Необходимо указать, какие задачи данная программа должна выполнять [1]:

3.1 эффективное управление муниципальным имуществом;

3.2 прогноз социально-экономического развития муниципального образования и роль муниципального имущества в этом развитии;

3.3 соответствие всего муниципального имущества муниципалитета Федеральным законам.

Мероприятия, проводимые в рамках программы представлены в Таблица 2.

Таблица 2.

Перечень целевых показателей муниципальной программы «эффективное управление муниципальным имуществом»

| Наименование индикаторов цели муниципальной программы   | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|------|------|------|
| Количество объектов недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, размер арендной платы за которые подлежит оценке (шт.) |      |      |      |
| Площадь, подлежащая инвентаризации объектов недвижимости, входящих в состав муниципальной казны города, и объек-                              |      |      |      |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| тов, принимаемых в состав имущества муниципальной казны муниципалитета (кв.м.)   |  |  |  |
| Количество объектов оценки, находящихся в муниципальной собственности муниципалитета, для внесения в уставный капитал хозяйственных обществ (шт.)  |  |  |  |
| Количество услуг:<br>- держателей реестров владельцев ценных бумаг, нотариальных услуг;<br>- получение сведений государственного кадастра недвижимости об объектах движимого и недвижимого имущества (шт.) |  |  |  |

Представленная программа будет способствовать оценке всех объектов недвижимости, которые находятся в муниципальной собственности муниципалитета, пересмотрена аренда помещений, зданий и сооружений. Весь перечень муниципального имущества будет занесено в Реестр, а те объекты, не готовы к эксплуатации будут четко отмечаться.

Муниципальная программа соответствует критериям повышения эффективности управления муниципальным имуществом.

Таким образом, муниципальные власти к выявленным проблемам управления муниципальным имуществом должны найти пути решения и оперативно их реализовывать в виде муниципальных программ, экономических, социальных и других средств.

### Список литературы

1. Постановление администрации города Сочи от 28.10.2013 № 2376 «Об утверждении муниципальной программы «Управление муниципальным имуществом города-курорта Сочи» на 2014 – 2016 годы» // Консультант Плюс.
2. Косинский П.Д., Меркурьев В.В., Чупрякова А.Г. Формирование агломераций муниципальных образований: теоретические и прикладные аспекты/под ред. П.Д.Косинского.- Томск: Изд-во То. Унта, 2015. -206 с.
3. Косинский П.Д., Чупрякова А.Г. К вопросу бюджетной обеспеченности муниципальных образований сельских поселений// Региональная экономика и управление: электронный научный журнал. – 2014. - № 4(40).- С.45-57.

4. Меркурьев В.В. Развитие агломераций муниципальных образований региона (на материалах Кемеровской области): автореф. дис....кандидата экономических наук. Кемерово, 2014.-25 с.
5. Меркурьев В.В. Концептуальные основы укрупнения муниципальных образований сельских поселений//В.В.Меркурьев//Европейский журнал социальных наук. -2013. -№9 -3.
6. Меркурьев В. В. Укрупнение муниципальных образований как способ выравнивания бюджетной обеспеченности//Вестник КемГУ. 2014. № 1-1 (57). С. 245-251.
7. Шабашев В.А., Меркурьев В.В. Агломерация как инструмент организации межмуниципального сотрудничества в регионе//Наука, образование, общество. 2015. №3(5). С. 78-87.