

УДК 330.111.62:352

*Саламатов Виталий Валерьевич,*  
*магистрант*

E-mail: [salamatov.vitalij@mail.ru](mailto:salamatov.vitalij@mail.ru)

*Руководитель – д.э.н., профессор, профессор кафедры  
государственного и муниципального управления*

*Пётр Дмитриевич Косинский*

*ФГБОУ ВО «Кузбасский государственный технический университет  
им. Т. Ф. Горбачёва», г. Кемерово, Российская Федерация*

### **СИСТЕМА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ, НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ: РОССИЙСКИЙ ОПЫТ**

*Аннотация.* В статье акцентируется внимание на систему показателей оценки эффективности управления имуществом комплексом муниципального образования на основе изучения российского опыта. Вследствие этого будет определено понятие «муниципальной собственности», рассмотрена её структура, обозначены показатели оценки эффективности с соответствующей методикой их расчёта.

*Ключевые слова:* муниципальная собственность, муниципальное имущество, муниципальная казна, местное самоуправление, система показателей оценки эффективности управления имуществом, находящегося в муниципальной собственности.

Устойчивое развитие местного самоуправления невозможно без существования стабильно функционирующего муниципального сектора экономики, от которого напрямую зависит решение законодательно закреплённых вопросов местного значения. Механизм, способствующий финансовому обеспечению вопросов местного значения и его совершенствование, а также переданных им государственных полномочий представляет собой ключевой вопрос в условиях становления местного самоуправления [10, с. 39].

В связи с этим качество и своевременность выполнения данных вопросов обуславливается фактическим объёмом денежных поступлений в бюджет муниципального образования.

Однако стоит отметить, что не только денежные средства местного бюджета составляют экономическую основу местного самоуправления, но ещё имущественные права муниципальных образований, а также имущество, которое находится в муниципальной собственности. Данное положение

закрепляется в п. 1 ст. 49 гл. 8 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» [2].

Теперь рассмотрим, что представляет собой муниципальная собственность и процесс управления ею. Для этого обратимся к п. 1 ст. 215 ГК РФ.

Согласно данной статье под **муниципальной собственностью** понимается имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям [1].

В данном случае, наиболее важными характеристиками муниципальной собственности являются ее вещный состав, а также принадлежность к муниципальному образованию [5, с. 325].

Местное сообщество (население муниципального образования) выступает в роли одного из главных субъектов, которые владеют, пользуются и распоряжаются имуществом, находящегося в муниципальной собственности. В этом отношении муниципальные органы власти в соответствии с возложенными полномочиями лишь осуществляют управление объектами муниципальной собственности, что в свою очередь позволяет их отнести к второстепенным субъектам права муниципальной собственности [6, с. 146].

К таким субъектам можно отнести:

- главу муниципального образования;
- представительный орган муниципального образования;
- структурные органы и подразделения администрации муниципального образования;
- орган управления муниципальным хозяйством;
- муниципальные предприятия и муниципальные учреждения;
- иные организации наделённые правом осуществлять управления имуществом объектами муниципального образования [8, с. 175].

После того, как была рассмотрена сущность понятия муниципальной собственности, мне бы хотелось перейти к её структуре.

В самом общем виде, муниципальная собственность делится на две части:

1. *Муниципальное имущество*, которое закрепляется на праве хозяйственного ведения за предприятиями и на праве оперативного управления за учреждениями и казёнными предприятиями, которые принадлежат муниципальному образованию (например, движимое и недвижимое имущество) [9, с. 244];

2. *Муниципальная казна* – это собственность, непосредственно находящаяся в управлении соответствующего структурного подразделения администрации муниципалитета (это могут быть как средства бюджета муниципального образования, так и другое имущество, которое не закреплено за муниципальными предприятиями и учреждениями) [14].

Процесс управления имуществом, находящегося в муниципальной собственности непосредственно связан с использованием органами местного самоуправления организационно-экономических способов воздействия на субъектов хозяйствования по вопросам владения, пользования и распоряжения имущественным комплексом муниципального образования с учётом меняющегося законодательства, системы налогообложения, процентных ставок, целевых нормативов и социальных стандартов, критериев, показателей эффективности и т.п.

Для того чтобы осуществлять управление объектами муниципальной собственности следует разработать на всех уровнях власти с дальнейшей реализацией взаимоувязанную систему правовых, административных и экономических мер, которые так или иначе интегрированы в единую политику регулирования имущественных отношений, способной привести к стабильному, сбалансированному и эффективному развитию объектов имущественного комплекса муниципалитета [13].

Наиболее главенствующее требование к управлению имуществом, находящегося в муниципальной собственности – это оптимальное соотношение принципов экономической эффективности и социальной ответственности муниципальных органов власти в процессе обеспечения жизнедеятельности муниципальных образований, а также социально-экономических интересов населения [15].

Получение эффекта от управления объектами муниципальной собственности предполагает их использование по разным направлениям с учётом коммерческой выгоды и пополнение местного бюджета.

В муниципальном образовании в целях управления муниципальным имуществом создаются специализированные службы, подразделения органов местной исполнительной власти: управление муниципального имущества, комитет по земельным ресурсам и землеустройству и т.п.

На данные подразделения возлагаются следующие функции:

- ✓ проведение антикризисных мероприятий;
- ✓ установление арендной платы в определённых размерах, которые нужны для восстановления и поддержания в нормальном состоянии объектов муниципальной собственности;
- ✓ регулярная инвентаризация объектов имущественного комплекса;
- ✓ использование муниципального имущества для реализации социальных программ, стимулирования инвестиций [11, с. 160].

Стоит отметить, что оценка эффективности управления имуществом, которое относится к муниципальной собственности, осуществляется по конечному результату. Вследствие этого такие оценки направлены на формирование доходной части бюджета муниципального образования [12, с. 1].

Однако прежде чем осуществить непосредственно процесс определения эффективности управления имущественными объектами, следует определить некоторые показатели, по которым можно получить его числовое выражение и при установлении определённых ограничений (например, числовой или

процентный порог, сравнение с отчётным и предшествующим периодом и т.д.), дать оценку, насколько эффективно, либо неэффективно используется то или иное имущество.

Изучая опыт уже существующих показателей эффективности управления объектами муниципальной собственности, то наиболее приемлемой с практической точки зрения является комплексная система оценки эффективности использования и управления муниципальным имуществом г. Архангельска (см. таблицу 1).

Таблица 1

Система показателей оценки эффективности управления имуществом, находящегося в муниципальной собственности [3]

Показатель	Методика определения значения показателя	Нормативное значение показателя
1. Доля МУП, которые имеют положительный финансовый результат своей деятельности, по отношению к общему количеству МУП ( $P_{приб}$ )	$P_{приб} = \frac{M_{приб}}{M_{общ}}$ <p>где <math>M_{приб}</math> – количество МУП, которые в процессе осуществления своей деятельности получили положительный финансовый результат; <math>M_{общ}</math> – общее количество МУП</p>	$P_{приб} \geq P'_{приб},$ <p>где <math>P_{приб}</math> – значение показателя за отчетный период; <math>P'_{приб}</math> – значение показателя за период, предшествующий отчетному</p>
2. Бюджетная эффективность МУП ( $P_{бюд}$ )	$P_{бюд} = \frac{D_{приб}}{St_{имуц}}$ <p>где <math>D_{приб}</math> – часть прибыли МУП, которая отчисляется в бюджет муниципального образования; <math>St_{имуц}</math> – балансовая стоимость имущественного комплекса, которое было передано МУП на праве хозяйственного ведения</p>	$P_{бюд} \geq P'_{бюд},$ <p>где <math>P_{бюд}</math> – значение показателя за отчетный период; <math>P'_{бюд}</math> – значение показателя за период, предшествующий отчетному</p>
3. Использование недвижимого имущества МБУ ( $P_{б.имуц}$ )	$P_{мун. усл} = \frac{S_{мун. усл}}{S_{имуц}},$ $P_{пл. усл. пдд} = \frac{S_{пл. усл. пдд}}{S_{имуц}},$ $P_{б. имуц} = P_{мун. усл} + P_{пл. усл. пдд},$	$P_{б. имуц} \geq P'_{б. имуц},$ <p>где <math>P_{б. имуц}</math> – значение показателя за отчетный период; <math>P'_{б. имуц}</math> – значение показателя за период, предшествующий отчетному</p>

	<p>где <math>P_{\text{мун. усл}}</math> – доля использования недвижимого имущества имущественного комплекса, которое было передано МБУ для оказания муниципальных услуг;  <math>P_{\text{пл. усл. пдд}}</math> – доля использования недвижимого имущества имущественного комплекса, которое было передано МБУ для оказания платных услуг и для осуществления иной деятельности, которая приносит соответствующие до-</p>	
<b>Показатель</b>	<b>Методика определения значения показателя</b>	<b>Нормативное значение показателя</b>
	<p>ходы; <math>S_{\text{мун. усл}}</math> – площадь недвижимого имущества, которое принадлежит муниципалитету и используется МБУ для оказания муниципальных услуг; <math>S_{\text{пл. усл. пдд}}</math> – площадь недвижимого имущества, которое используется МБУ в целях оказания платных услуг, а также для осуществления иной доходной деятельности; <math>S_{\text{имущ}}</math> – общая площадь недвижимого имущества, которое было передано МБУ на праве оперативного управления</p>	
4. Использование недвижимого имущества МАУ ( $P_{\text{а. имущ}}$ )	$P_{\text{мун. усл}} = \frac{S_{\text{мун. усл}}}{S_{\text{имущ}}},$ $P_{\text{пл. усл. пдд}} = \frac{S_{\text{пл. усл. пдд}}}{S_{\text{имущ}}},$ $P_{\text{а. имущ}} = P_{\text{мун. усл}} + P_{\text{пл. усл. пдд}},$ <p>где <math>P_{\text{мун. усл}}</math> – доля использования недвижимого имущества имущественного комплекса, которое было передано МАУ для оказания муниципальных услуг;  <math>P_{\text{пл. усл. пдд}}</math> – доля</p>	$P_{\text{а. имущ}} \geq P'_{\text{а. имущ}},$ <p>где <math>P_{\text{а. имущ}}</math> – значение показателя за отчетный период;  <math>P'_{\text{а. имущ}}</math> – значение показателя за период, предшествующий отчетному</p>

	<p>использования недвижимого имущества имущественного комплекса, которое было передано МАУ для оказания платных услуг и для осуществления иной деятельности, которая приносит соответствующие доходы; <math>S_{\text{mun. усл}}</math> – площадь недвижимого имущества, которое принадлежит муниципалитету и используется МАУ для оказания муниципальных услуг; <math>S_{\text{пл. усл. пdd}}</math> – площадь недвижимого имущества, которое используется МАУ в целях оказания</p>	
	<p>платных услуг, а также для осуществления иной доходной деятельности; <math>S_{\text{имуц}}</math> – общая площадь недвижимого имущества, которое было передано МАУ на праве оперативного управления</p>	
<p>5. Использование недвижимого имущества МКУ (<math>P_{\text{к. имуц}}</math>)</p>	$P_{\text{mun. усл}} = \frac{S_{\text{mun. усл}}}{S_{\text{имуц}}},$ $P_{\text{пл. усл. пdd}} = \frac{S_{\text{пл. усл. пdd}}}{S_{\text{имуц}}},$ <p><math>P_{\text{к. имуц}} = P_{\text{mun. усл}} + P_{\text{пл. усл. пdd}}</math>, где <math>P_{\text{mun. усл}}</math> – доля использования недвижимого имущества имущественного комплекса, которое было передано МКУ для оказания муниципальных услуг; <math>P_{\text{пл. усл. пdd}}</math> – доля использования недвижимого имущества имущественного комплекса, которое было передано МКУ для оказания платных услуг и для осуществления иной деятельности, которая приносит соответствующие доходы; <math>S_{\text{mun. усл}}</math> – площадь недвижимого имущества,</p>	<p><math>P_{\text{к. имуц}} \geq P'_{\text{к. имуц}}</math>, где <math>P_{\text{к. имуц}}</math> – значение показателя за отчетный период; <math>P'_{\text{к. имуц}}</math> – значение показателя за период, предшествующий отчетному</p>

	<p>которое принадлежит муниципалитету и используется МКУ для оказания муниципальных услуг; <math>S_{пл. усл. нод}</math> – площадь недвижимого имущества, которое используется МКУ в целях оказания платных услуг, а также для осуществления иной доходной деятельности; <math>S_{имуц}</math> – общая площадь недвижимого имущества, которое было передано МКУ на праве оперативного управления</p>	
<b>Показатель</b>	<b>Методика определения значения показателя</b>	<b>Нормативное значение показателя</b>
6. Доля доходов от реализации имущественных объектов, которые находятся в муниципальной собственности ( $D_{д. му.}$ ), %	$D_{д. му.} = \frac{D_{реализ. имуц.}}{D_{сб. б.}} \times 100\%$ <p>где <math>D_{реализ. имуц.}</math> – доходы от приватизации зданий (сооружений, помещений), земельных участков и движимого имущества, которые находятся в собственности муниципалитета; <math>D_{сб. б.}</math> – собственные доходы муниципального бюджета</p>	Не менее 0,5%
7. Средняя доходность от аренды зданий (сооружений, помещений) ( $D_{ср. зд. ар.}$ ), р./м <sup>2</sup>	$D_{ср. зд. ар.} = \frac{D_{зд. ар.}}{S_{зд. ар.}},$ <p>где <math>D_{зд. ар.}</math> – совокупный доход от аренды зданий (сооружений, помещений), которые находятся в муниципальной собственности; <math>S_{зд. ар.}</math> – площадь зданий (сооружений, помещений), которые находятся в муниципальной собственности и представляющихся в аренду</p>	$D_{ср. зд. ар.} \geq D'_{ср. зд. ар.} \times K_{инф.}$ , где $D_{ср. зд. ар.}$ – значение показателя за отчетный период; $D'_{ср. зд. ар.}$ – значение показателя за период, предшествующий отчетному; $K_{инф.}$ – индекс роста потребительских цен (по данным Росстата)
8. Средняя доходность от приватизации зданий (сооружений, помещений) ( $D_{ср. зд. пр.}$ ), р./м <sup>2</sup>	$D_{ср. зд. пр.} = \frac{D_{зд. пр.}}{S_{зд. пр.}},$ <p>где <math>D_{зд. пр.}</math> – совокупный доход от приватизации зданий (сооружений,</p>	$D_{ср. зд. пр.} \geq D'_{ср. зд. пр.} \times K_{инф.}$ , где $D_{ср. зд. пр.}$ – значение показателя за отчетный период;



	помещений), которые находятся в муниципальной собственности; $S_{зд. пр.}$ – площадь зданий (сооружений, помещений), которые находятся в муниципальной собственности и которые были приватизированы	$D'_{ср. зд. пр.}$ – значение показателя за период, предшествующий отчетному; $K_{инф}$ – индекс роста потребительских цен (по данным Росстата)
9. Исполнение плана приватизации имущественного комплекса муниципального образования ( $P_{прив.}$ ), %	$P_{прив.} = \frac{C_{факт}}{C_{план}} \times 100\%$ <p>где <math>C_{факт}</math> – фактические поступления в бюджет муниципального образования от приватизации имущества, находящегося в собственности муниципалитета в отчетном периоде; <math>C_{план}</math> – запланированные поступления в бюджет муниципального образования от приватизации имущества, находящегося в собственности муниципалитета в отчетном периоде</p>	$P_{прив} \geq 100\%$ , где $P_{прив}$ – значение показателя в отчетном периоде

В Постановлении мэрии г. Архангельска от 28 мая 2013 года № 367 «Об утверждении системы показателей оценки эффективности использования и управления муниципальным имуществом, принадлежащим на праве собственности муниципальному образованию «Город Архангельск» предложена в чётко структурированном виде таблица с конкретными показателями, которые учитывают всю полноту объектов муниципальной собственности, а также позволяют определить эффективность их использования с помощью математических формул [7, с. 24]. Данная система показателей с небольшими изменениями используется ещё и в таких муниципальных образованиях, как в Псковском и Сургутском городских округах, а также в Городецком муниципальном районе Нижегородской области. Стоит отметить, что некоторые показатели можно выразить не только

в абсолютном выражении, но и в относительном для лучшей наглядности. Так, например, долю МУП, которые имеют положительный финансовый результат своей деятельности по отношению к общему количеству МУП, можно выразить как в абсолютном, так и в относительном выражении.

Итак, подведём итог исследования. В современных условиях оценка эффективности управления имуществом, находящегося в муниципальной собственности является одной из приоритетных задач управления на муниципальном уровне, в особенности это касается доли земельных участков, государственная собственность на которую не разграничена, а также низкой доли земельных платежей в общем объёме доходных поступлений местного бюджета. В связи с этим следует разработать методику оценки эффективности, которая включает в себя систему определённых показателей. Применение данной методики даст возможность проанализировать результативность деятельности органов муниципальной власти по вопросам управления имущественным комплексом муниципального образования, определить слабые стороны действующего механизма муниципального управления и позволит выявить перспективные направления для повышения эффективности управления, в том числе и в целях решения задачи обеспечения экономической самостоятельности муниципального образования [4, с. 333].

#### **Список использованных источников:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 года N 51-ФЗ: принят ГД ФС РФ 21.10.1994 года // Консультант Плюс;
2. Федеральный закон Российской Федерации от 06.10.2003 года N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»: принят ГД ФС РФ 16.09.2003 года (с изменениями на 03.04.2017) // Кодекс;
3. Постановление мэрии города Архангельска от 28.05.2013 года N 367 «Об утверждении системы показателей оценки эффективности использования и управления муниципальным имуществом, принадлежащим на праве

собственности муниципальному образованию «Город Архангельск» (с изменениями на 18.07.2017) // Кодекс;

4. Гайнанов Д.А. Разработка методических основ оценки эффективности управления муниципальной собственностью на землю [Текст] / Д.А. Гайнанов, А.Г. Уляева // Аудит и финансовый анализ. – 2013. – №5. – С. 324-334;

5. Корицкая В.В. Муниципальное право России : учебное пособие. – Хабаровск : Изд-во Тихоокеанского государственного университета, 2011. – 505 с.;

6. Косинский П.Д., Меркурьев В.В. Муниципальное управление и местное самоуправление: учебное пособие; КузГТУ. – Кемерово, 2016. – 265 с.;

7. Лушникова, Т.Ю., Ахатова, А.М. Об оценке эффективности управления муниципальным имуществом // Вестник Челябинского государственного университета. 2015. № 1 (356). Управление. Вып. 10. С. 22–30;

8. Меркурьев В.В., Косинский П.Д., Томилин К.В. Экономика государственного и муниципального сектора: Учебное пособие; КузГТУ. - Кемерово, 2017. – 193 с.;

9. Саламатов, В.В. Роль инвентаризации в управлении муниципальным имуществом города // Учим управлять и учимся управлять [Текст]. Кемерово: Кемерово. гос. тех. ун-т. им. Т.Ф. Горбачева, 2017. – С. 244–250;

10. Чупрякова А.Г. Особенности устойчивого развития сельских поселений промышленного региона / П.Д.Косинский, А.Г.Чупрякова // Региональная экономика: теория и практика.- 2013. -№ 23.- С. 39-45;

11. Экономика муниципального сектора : учебное пособие / А.В. Пикулькин, Ю.М. Дурдыев, Л.Л. Святышева и др. ; под ред. А.В. Пикулькина. - Москва : Юнити-Дана, 2015. - 464 с.;

12. Аюшева И.Н. Оценка эффективности использования муниципального имущества [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.e-rej.ru/Articles/2008/Ayusheeva.pdf> (дата обращения 13.01.2018);

13. Методы оценки эффективности управления муниципальной собственностью [Электронный ресурс]. – URL: <http://pravo.bobrodobro.ru/107099> (дата обращения 13.01.2018);
14. Муниципальная собственность: понятия, структура, управление, источники формирования [Электронный ресурс]. – URL: <http://zakon-municipal.ru/index.php?whatdo=full&id=895> (дата обращения 13.01.2018);
15. Чернышев А.И. Актуальные вопросы управления имуществом муниципального образования [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.justicemaker.ru/view-article.php?art=4916&id=13> (дата обращения 13.01.2018).