

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего
образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт финансов, экономики и управления

(наименование института полностью)

38.04.02 Менеджмент

(код и наименование направления подготовки)

Государственное управление и администрирование

(направленность (профиль))

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

на тему: «Особенности управления муниципальным имуществом»

Студент

Н.Г. Киселёв

(И.О. Фамилия)

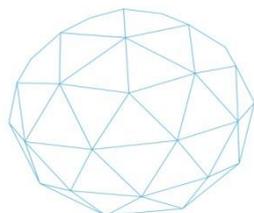
(личная подпись)

Научный
руководитель

к.э.н., доцент Я.С. Митрофанова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2022



Росдистант

ВЫСШЕЕ ОБРАЗОВАНИЕ ДИСТАНЦИОННО

Содержание

Введение.....	3
1 Теоретические и правовые основы управления муниципальным имуществом в Российской Федерации	7
1.1 Понятие и структура муниципального имущества	7
1.2 Методика оценки эффективности управления муниципальным имуществом.....	13
1.3 Нормативно-правовые основы управления муниципальным имуществом	20
2 Анализ управления муниципальным имуществом на примере БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА.....	25
2.1 Краткая характеристика БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА.....	25
2.2 Состав муниципального имущества г. Ханты-Мансийск	31
2.3 Анализ управления муниципальным имуществом	37
3 Проблемы и пути оптимизации методов управления муниципальным имуществом	43
3.1 Проблемы в управлении муниципальным имуществом.....	43
3.2 Пути оптимизации методов управления муниципальным имуществом	51
Заключение	62
Список используемой литературы и используемых источников.....	66

Введение

Актуальность темы исследования. Деятельность любой власти, реализация ее политики должны быть подкреплены собственными материальными и финансовыми ресурсами. От того насколько правильно органы власти будут организовывать работу с имеющимися в их распоряжении ресурсами зависит эффективность их управления, которая впоследствии скажется на жизни граждан - этим и обуславливается актуальность темы исследования.

Понятие муниципальной собственности в Российской Федерации существует сравнительно не давно и поэтому процесс становления и развития муниципальной собственности происходит и в настоящее время [16, с. 16].

Управление муниципальной собственностью в настоящее время является одной из самых актуальных тем. Процесс становления института управления муниципальной собственностью находится в стадии формирования [14, с. 8].

Местное самоуправление является одним из самых мощных факторов реализации потенциала индивида и включения его в общественные процессы, которые необходимы в любом демократическом государстве [38].

Главным требованием к использованию муниципальной собственности при таком подходе является максимально сбалансированное сочетание принципов экономической эффективности и социальной ответственности органов местного самоуправления.

Вследствие этого, рост и развитие муниципального образования невозможен без грамотного и эффективного управления муниципальной собственностью [33, с. 73]. Особенную актуальность данная тема приобрела в современных условиях, когда количество муниципальной собственности сокращается, и во многих случаях ситуация в муниципальных образованиях определяется тем, насколько правильно производится управление оставшимися объектами муниципальной собственности [34, с. 121].

Проблемное поле исследования обусловлено объективной незавершённостью формирования нормативно-методической и практической базы по вопросам управления муниципальным имуществом и оценки эффективности управления и поиском оптимальных моделей управления.

Цели и задачи исследования. Цель работы – изучить особенности управления муниципальным имуществом и предложить пути оптимизации рекомендации по управлению муниципальным имуществом на примере БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА.

Задачи работы обусловлены поставленной целью:

- рассмотреть теоретические аспекты и нормативно-правовые основы управления муниципальным имуществом в Российской Федерации;
- сформировать оценку эффективности управления муниципальным имуществом в БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА;
- определить проблемы и сформировать пути оптимизации управления муниципальным имуществом БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА.

Объектом исследования данной работы является БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА.

Предметом исследования является эффективность управления муниципальным имуществом БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА.

Степень научной разработанности темы. Различные аспекты формирования и использования имущественной части муниципальной казны отражены в работах многих исследователей: Е.Г. Анимицы, С.Г. Еремина, С.Е. Прокофьева, Э.И. Абдуллиной, М.Б. Гадиевой, В.А. Барсуковой, М.Р. Сафуанова, Н.А. Галимуллиной, О.В. Артамоновой, В.С. Варламова, Н.А. Лысковой, Н.Г. Филатовой, Э.И. Назаровой, А.А. Оганесяна, М.А. Шох, И.В. Выдрина и др.

Гипотеза исследования: чтобы оценить эффективность использования имущества в муниципальных учреждениях, нужен комплексный подход, с использованием новой утвержденной методики, а также методик отдельных муниципальных субъектов и авторских методик.

Теоретико-методическую основу исследования составили нормативно-правовые акты в области управления муниципальным имуществом, а также научные труды таких ведущих ученых, как Е.Г. Анимицы, С.Г. Еремина, С.Е. Прокофьева, Э.И. Абдуллиной, М.Б. Гадиевой, В.А. Барсуковой, М.Р. Сафуанова, Н.А. Галимуллиной, О.В. Артамоновой, В.С. Варламова, Н.А. Лысковой, Н.Г. Филатовой, Э.И. Назаровой, А.А. Оганесяна, М.А. Шох, И.В. Выдрина и др.

Базовыми для настоящего исследования явились также данные статистики.

Опытно-экспериментальной базой исследования: исследование проводилось на базе БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА.

Научная новизна настоящего исследования заключается в разработке научно-методических рекомендаций по формированию методов оптимизации управления муниципальным имуществом в организации.

Положения, выносимые на защиту:

- на основе анализа также методик отдельных муниципальных субъектов и авторских методик, были систематизированы методы оценки эффективности управления муниципальным имуществом;
- разработаны научно-методические рекомендации по формированию методов оптимизации управления муниципальным имуществом в организации.

Методы исследования. В процессе написания работы применялись общенаучные и специальные методы: системный подход, сравнительный анализ и синтез, индукция и дедукция, приемы логического мышления, статистико-экономический метод, сравнительно-правовой, а также методы графического анализа для систематизации и визуализации информации.

Информационной базой исследования выступили учебная и научная литература, монографии российских ученых, система нормативно-правовых актов Российской Федерации, ХМАО-ЮГРА, материалы специальных периодических изданий, статистические данные Росстата.

Эмпирическую базу исследования составляют официальные документы, формирующие нормативно-методическую базу управления муниципальным имуществом, и статистические данные.

Теоретическая значимость исследования заключается в совершенствовании отдельных положений в области методики оценки эффективности управления муниципальным имуществом.

Практическая значимость исследования заключается в том, что предложенные мероприятия могут быть использованы в деятельности БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА.

Достоверность и обоснованность результатов исследования обеспечивались: отчетными документами БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА и данными статистики.

Личное участие автора в организации и проведении исследования состоит в анализе и исследовании эффективности управления муниципальным имуществом БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА.

Апробация и внедрение результатов работы велись в течение всего исследования. Его результаты докладывались на следующих конференциях:

– "Экономика и социум" №1(92) 2022.

Структура работы обусловлена поставленной целью и задачами и состоит из введения, трех разделов, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

Первый раздел посвящен исследованию теоретических аспектов и нормативно-правовых основ управления муниципальным имуществом в Российской Федерации.

Второй раздел посвящен анализу и оценке эффективности управления муниципальным имуществом БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА.

Третий раздел посвящен определению проблем и формированию путей оптимизации управления муниципальным имуществом БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА, раскрывается научная новизна исследования.

Заключение посвящено подведению итогов исследования.

1 Теоретические и правовые основы управления муниципальным имуществом в Российской Федерации

1.1 Понятие и структура муниципального имущества

«Право собственности традиционно рассматривается как основа любой экономической системы. Это наиболее важный фактор развития экономической системы и от его правового регулирования зависит экономическое развитие государства. При этом именно отношения собственности, в частности, соотношение форм собственности, взаимоотношения между государством и экономическими субъектами определяет тип экономической системы» [15, с. 22].

Конституция Российской федерация, в части 2 статьи 8 определяет: «В Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности»
Таковую же позицию занимает гражданское законодательство» [10].

В статье 212 Гражданского кодекса Российской Федерации прописаны формы собственности: частная, государственная, муниципальная и иные виды. Больше всего в нашей стране объектов частной собственности [2].

Согласно статья 215 Гражданского кодекса Российской Федерации муниципальной собственностью является имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям [2].

Схожее определение представлено в ряде словарей, например, в современном финансово-кредитном словаре дается такое понятие: «Муниципальная собственность – имущество, находящееся в распоряжении, ведении муниципальных органов власти, местных органов управления» [35, 36].

Ученые О. В. Дубровин и Ю. И. Федотова дают следующее определение – «это имущественный комплекс муниципального образования, в который

входят земельные участки, движимое и недвижимое имущество, а в категорию «недвижимое имущество» входят жилой и нежилой фонд, коммунальные сети, различного рода сооружения и так далее» [3, с. 77].

Более полное определение дает ученый А.В. Крюкова, определяя муниципальную собственность «как систему отношений по присвоению населением муниципального образования средств производства и предметов потребления, совместному владению, пользованию и распоряжению природными ресурсами, производственной и социальной инфраструктурой в целях обеспечения экономического роста и воспроизводства социально-экономической территориальной системы» [11, с. 15].

Изучив понятие муниципального имущества, делаем вывод, что «муниципальное имущество можно определить как имущество, принадлежащее на праве собственности и находящееся в распоряжении, ведении муниципальных органов власти, местных органов управления в целях обеспечения экономического роста и воспроизводства социально-экономической территориальной системы» [4].

Согласно части 3 статьи 215 Гражданского кодекса Российской Федерации, имущество, являющееся объектом муниципальной собственности, подразделяется на следующие виды:

- «имущество, закрепленное за муниципальными унитарными предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения и праве оперативного управления. Муниципальные предприятия имеют общую цель деятельности – предоставление населению жизненно необходимых материальных и духовных благ, которые взаимосвязаны в процессе функционирования;
- имущество муниципальной казны, к которой относятся средства местного бюджета и иное имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями» [2].

На рисунке 1 представлены структура и состав муниципального имущества.



Рисунок 1 – Структура и состав муниципального имущества

Все муниципальное имущество, включая имущество казны, муниципальных унитарных или казенных предприятий, муниципальных учреждений, состоит из движимого и недвижимого имущества.

Согласно статье 130 Гражданского кодекса РФ, «к недвижимому имуществу относится все, что прочно связано с землей и перемещение которого без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. То есть это земельные участки, участки недр, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также воздушные и морские суда, и иное имущество, которое более подробно представлено в статье 130 Гражданского кодекса РФ. В этой же статье указано, что все то, что не относится к недвижимому имуществу, признается движимым имуществом, включая деньги и ценные бумаги» [2].

«В отношении муниципальных учреждений (бюджетных и автономных) существует отдельная категория движимого имущества, определяемая как

особо ценное движимое имущество, под которым понимается такое движимое имущество, без которого осуществление бюджетным или автономным учреждением своей уставной деятельности будет существенно затруднено» [39].

В постановлении Правительства РФ от 26.07.2010 № 538 установлен порядок отнесения имущества к категории особо ценного движимого имущества. В этом же постановлении установлено, что виды особо ценного движимого имущества в отношении муниципальных бюджетных и автономных учреждений, созданных на основе муниципального имущества, определяются местной администрацией [24].

Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» установлен перечень имущества [17], которое может находиться в собственности муниципальных образований, представим его на рисунке 2.

«К муниципальной собственности могут быть отнесены объекты, находящиеся в оперативном управлении местных администраций:

- жилищный и нежилой фонды, объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие их предприятия, городской пассажирский транспорт, включая метрополитен;
- предприятия розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания, оптово-складские мощности, предприятия ПТК;
- учреждения и объекты здравоохранения, за исключением областных больниц и диспансеров, народного образования, кроме некоторых спецшкол, культуры и спорта;
- предприятия и объекты общественного питания, учреждения образования, здравоохранения, культуры и спорта, находящиеся в ведении Министерства сельского хозяйства, за исключением закрытой сети, все предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, находящиеся в ведении министерств, ведомств, государственных предприятий» [12].

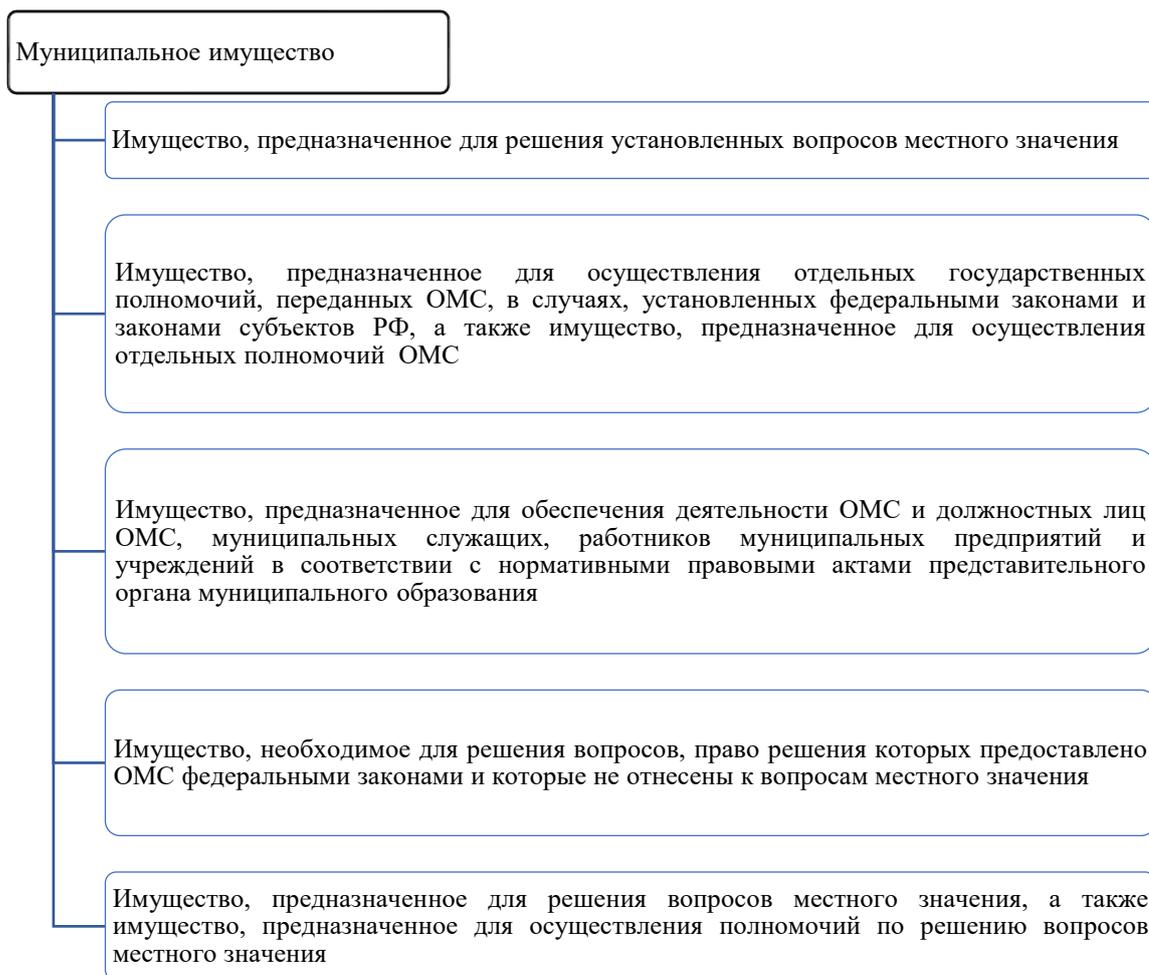


Рисунок 2 – Виды муниципального имущества

В связи с этим, «основными функциями муниципальной собственности с позиции обеспечения социально-экономического развития являются:

- обеспечение деятельности муниципального сектора экономики и всего хозяйственного комплекса муниципального образования, а также доходов местного бюджета, включая трансферты и дотации, осуществление «гибкой» налоговой политики;
- получение доходов от использования муниципальной собственности, деятельности муниципальных организаций, приватизации имущества;
- обеспечение развития социальной инфраструктуры, социальная поддержка и обеспечение занятости;

- обеспечение деятельности учреждений здравоохранения, культуры, образования, физкультуры и спорта;
- обеспечение развития и содержания инженерной инфраструктуры;
- и другие» [12].

«Муниципальная собственность состоит из сложных объектов, которые предназначены для осуществления деятельности, направленной на решения местных вопросов, и круг этих вопросов может быть очень широким» [36, с. 37].

«В основном эти вопросы связаны с экономическим развитием, повышением качества городской инфраструктуры, повышение уровня социального обслуживания, развитие бизнеса» [33, с. 71].

«Именно муниципальная собственность выступает источником неналоговых доходов в бюджет муниципалитета, а также является инструментом социальной защиты населения на территории муниципалитета» [37, с. 348].

Таким образом, изучено понятие «муниципального имущества». Муниципальное имущество – это «объекты хозяйственного, социального и экономического назначения, находящиеся на территории муниципалитета и принадлежащие на праве собственности и в распоряжении, ведении муниципальных органов власти, местных органов управления. Все муниципальное имущество, включая имущество казны, муниципальных унитарных или казенных предприятий, муниципальных учреждений, состоит из движимого и недвижимого имущества» [3]. Согласно статье 130 Гражданского кодекса РФ, к недвижимому имуществу относится все, что прочно связано с землей и перемещение которого без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. В этой же статье указано, что все то, что не относится к недвижимому имуществу, признается движимым имуществом, включая деньги и ценные бумаги. Отражены виды муниципальной собственности, структура и состав муниципального имущества, а также перечень имущества, которое может находиться в собственности

муниципальных образований на основании Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». Раскрыты основные функции муниципальной собственности с позиции обеспечения социально-экономического развития. Средством управления таким имуществом обеспечивается экономический рост и воспроизводство социально-экономической территориальной системы, а от уровня развития муниципальной собственности, а также эффективности использования муниципального имущества и его составляющих во многом зависит качество жизни населения.

1.2 Методика оценки эффективности управления муниципальным имуществом

Управление муниципальным имуществом осуществляется с помощью прямых (властно-распорядительных) и косвенных (не имеющие характера прямого распоряжения) методов.

«К прямым, или директивным, методам управления муниципальным имуществом можно отнести методы, используемые в рамках систем:

- законодательства федерального, регионального и муниципального уровня;
- приказов и распоряжений руководителей и иных должностных лиц муниципального звена управления;
- запретов и дозволений, налагаемых на объекты муниципального имущества по заключенным двусторонним или многосторонним договорам.

К косвенным (экономическим) методам можно отнести:

- налогообложение;
- кредит;
- прибыль;
- систему материального поощрения.

Косвенные методы (социально-психологические):

- имеющийся или предполагаемый к созданию рейтинг органа муниципальной власти;
- формирование кадрового состава, единого коллектива, повышение коллективной и индивидуальной ответственности.

Необходимо отметить, что косвенные методы регулирования как экономические, так и социально-психологические можно отнести к различным видам субъектов управления, так как социально-психологические применимы относительно работников муниципальной администрации и муниципальным учреждениям, а экономические – к муниципальным предприятиям» [13, с. 46].

«Определенные принципы и методы позволят сформировать единую политику в области управления муниципальной собственностью» [13, с. 16].

«Наличие этой политики должно стимулировать общее экономическое развитие территории» [13, с. 157].

Тем не менее, наличие политики, методов, а также принципов управления муниципальным имуществом не дает гарантии фактического эффективного управления.

Эффективное управление и распоряжение муниципальным имуществом – одна из первоочередных задач органов местного самоуправления. Ведь получаемые от использования муниципального имущества доходы в полном объеме поступают в местные бюджеты [8, с. 26].

«В качестве способов управления можно выделить шесть основных, которые чаще всего встречаются на практике:

- продажа;
- передача в аренду;
- создание на базе объектов собственности муниципальных унитарных предприятий и учреждений;
- внесение объекта собственности в качестве доли в уставный капитал акционерных обществ;

- развитие объекта собственности путем инвестирования;
- концессионное соглашение.

Только максимально выгодно и эффективно задействовав все имущественные и земельные активы, местные органы смогут получить наилучший социально-экономический эффект, что позволит оптимально решить текущие задачи социально-экономического развития территории» [4, с. 727].

В связи с этим эффективное управление муниципальной собственностью является условием социально-экономического развития муниципального образования и представляет одну из важнейших задач ОМС [6].

«Эффективное управление определяется эффективным использованием и результативным управлением муниципальной собственностью.

Под эффективностью использования муниципальной собственности понимается соотношение достигнутых результатов и использованных ресурсов муниципального образования» [8].

«Результативность управления муниципальной собственностью – это степень достижения местными органами власти стратегических целей социально-экономического развития муниципального образования путем управленческого воздействия на объекты имущественного комплекса» [7, с. 38].

Критерии качества управления муниципальным имуществом законодательно закреплены распоряжением Правительством Российской Федерации от 12.10.2020 г. № 2645-р, которым утверждена Методика определения критериев оптимальности состава государственного и муниципального имущества и показателей эффективности управления и распоряжения им [27].

Методика содержит формы отчетности, в которых представлены для расчета показатели эффективности использования четырех категорий муниципального имущества:

- акций (долей) хозяйственных обществ, находящихся в муниципальной собственности;
- недвижимого имущества, закрепленного за муниципальными унитарными предприятиями;
- недвижимого имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями;
- недвижимого имущества казны муниципального образования.

В методике представлены следующие показатели эффективности (таблица 1).

Таблица 1 – Методика оценки эффективности использования муниципального имущества

Наименование показателя	Значение показателя (в %)	Оценка (в баллах)
Уровень рентабельности активов	менее или равно 85	0
	более или равно 86 (86 = 1 балл, 87 = 2 балла и т.д.)	от 1 до 25
	более или равно 110	25
Уровень рентабельности проданных товаров (продукции, работ, услуг)	менее или равно 85	0
	более или равно 86 (86 = 1 балл, 87 = 2 балла и т.д.)	от 1 до 25
	более или равно 110	25
Доля чистой прибыли, подлежащая перечислению в соответствующий бюджет бюджетной системы Российской Федерации: для унитарных предприятий, за которыми имущество закреплено в хозяйственном ведении	менее или равно 25	0
	более 25 (26 = 1 балл, 27 = 2 балла и т.д.)	от 1 до 25
	более или равно 50	25
Выполнение показателей экономической эффективности деятельности предприятия	менее или равно 75	0
	более или равно 76 (76 = 1 балл, 77 = 2 балла и т.д.)	от 1 до 25

Продолжение таблицы 1

Наименование показателя	Значение показателя (в %)	Оценка (в баллах)
Доля доходов от передачи государственного имущества в возмездное пользование (аренду) в совокупном объеме доходов предприятия		справочно, баллы не присваиваются
Доля недвижимого имущества (за исключением земельных участков), переданного в аренду (пользование) (рассчитывается по площади недвижимого имущества)	-	справочно, баллы не присваиваются
Максимальное значение показателя эффективности	100	-

Показатели эффективности использования недвижимого имущества казны муниципального образования определяют по каждому объекту недвижимого имущества на основе данных бюджетной отчетности [9, с. 154].

Уполномоченный орган МСУ в сфере управления и распоряжения муниципальным имуществом самостоятельно устанавливает пороговые значения показателей эффективности использования этого имущества [26].

Рассмотрим существующие подходы к оценке эффективности управления муниципальной собственностью.

«Членом правления секции «Управление муниципальным имуществом» Союза российских городов Т.А. Чувашовой предложена методика оценки эффективности управления муниципальным имуществом по следующим критериям:

- социальная эффективность, учитывающая социальные последствия управления муниципальной собственностью;
- коммерческая, или финансовая эффективность, учитывающая финансовые последствия реализации и управления муниципальной собственностью;
- бюджетная эффективность, отражающая финансовые поступления в бюджет города от использования муниципальной собственности;

- экономическая эффективность, учитывающая затраты и результаты, связанные с управлением муниципальной собственностью.

К критериям, предложенным ученым Т.А. Чувашовой, можно отнести и эффективность деятельности персонала, эффективность использования информационных ресурсов и технологий» [1, с. 37].

Учеными Т. Ю. Лушниковой и А. М. Ахматовой предложена методика, согласно которой может быть произведен расчет показателей эффективности управления муниципальным имуществом на основе группы показателей.

В данную методику оценки входят такие показатели как:

- доля муниципальных унитарных предприятий, имеющих положительный финансовый результат деятельности, в общем количестве муниципальных унитарных предприятий;
- бюджетная эффективность муниципальных унитарных предприятий;
- прирост дебиторской задолженности по договорам аренды муниципального имущества;
- доля доходов от платежей за аренду зданий (сооружений, помещений) казны в налоговых и неналоговых доходах бюджета;
- доля доходов от реализации муниципального имущества;
- средняя доходность от приватизации зданий (сооружений, помещений) или от их аренды.

На основе указанных показателей рассчитываются значения для определенного муниципалитета, производится сравнение с нормативами, определяется оценка эффективности, формулируются выводы, даются предложения и рекомендации [1].

Исследователь Д. П. Зеркин предлагает «рассматривать экономическую эффективность использования муниципальной собственности как экономический эффект от управления, определяя одноименный показатель как соотношение полученного бюджетом результата от управления муниципальной собственностью к общим затратам на управление.

Экономическая эффективность рассчитывается по формуле (1):

$$\text{Ээк} = (\text{Дисп} + \text{Нд} + \text{Пр}) / \text{З}, \quad (1)$$

где Ээк – экономическая эффективность использования муниципальной собственности;

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

Нд – поступления в местный бюджет земельного налога, руб.;

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

З – общие затраты на управление муниципальной собственностью, руб.» [40].

Если показатель больше 1 то использование муниципальной собственности эффективно прав, если меньше – не эффективно [22, с. 311]

Научный деятель О. В. Дубровин считает, что экономическую эффективность деятельности муниципальных предприятий нужно определять на основе показателей экономической эффективности, таких как поступления, в местные бюджеты части прибыли МУП, остающейся после уплаты налогов и обязательных платежей [3, с. 79].

Показателем эффективности использования имущества может служить доля неналоговых доходов, основную часть которых составляют доходы от использования имущества, в доходах бюджетов соответствующего уровня [2].

Ученый А. В. Крюкова предлагает проводить данный анализ и с позиции трех аспектов, с помощью которых оценивается эффективность использования муниципальной собственности: земельный, градостроительный и природоохранный [11, с. 16].

С позиций первого аспекта эффективность выражается максимальной суммой собираемых земельных платежей.

С позиций второго – созданием пространственных условий развития материальной базы многоотраслевого комплекса города.

С позиций третьего – максимальным сохранением ценных природных ландшафтов и обеспечением экологического равновесия, положительно сказывающегося, в конечном итоге, на здоровье населения.

Таким образом, изучена методика оценки эффективности управления муниципальным имуществом. «Управление муниципальным имуществом осуществляется с помощью прямых (властно-распорядительных) и косвенных (не имеющие характера прямого распоряжения) методов. В качестве способов управления можно выделить шесть основных, которые чаще всего встречаются на практике: продажа; передача в аренду; создание на базе объектов собственности муниципальных унитарных предприятий и учреждений; внесение объекта собственности в качестве доли в уставный капитал акционерных обществ; развитие объекта собственности путем инвестирования; концессионное соглашение» [36]. Критерии качества управления муниципальным имуществом законодательно закреплены распоряжением Правительством Российской Федерации от 12.10.2020 года № 2645-р, которым утверждена Методика определения критериев оптимальности состава государственного и муниципального имущества и показателей эффективности управления и распоряжения им. Поэтому, чтобы оценить эффективность использования имущества в муниципальных учреждениях, нужен комплексный подход, с использованием новой утвержденной методики, а также методик отдельных муниципальных субъектов и авторских методик.

1.3 Нормативно-правовые основы управления муниципальным имуществом

Среди законодательных актов, регулирующих вопросы муниципальной собственности, можно отметить следующий ряд документов.

Конституция РФ в статье 72 закрепляет, что «решение вопросов владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими

природными ресурсами, а также вопросов о разграничении государственной собственности (пункты «в» и «г») относится к совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов» [10].

Гражданский кодекс РФ, а именно статья 215 ч. 1. устанавливает основные положения о праве муниципальной собственности, порядке его приобретения и осуществления имущественных и личные неимущественных прав и обязанностей в отношении муниципального имущества (ст. 125), хозяйственного ведения (ст. 294) и оперативного управления (ст. 295) [2].

Федеральный закон от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» устанавливает особенности порядка заключения договоров в отношении муниципального имущества (ст.17.1) [21].

Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» «содержит 2 статьи имеющие отношение именно к муниципальному имуществу и его управлению: ст. 50 определяет состав муниципального имущества, ст. 51 определяет общие принципы владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом» [17].

Федеральный закон от 14.11.2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» регулирует порядок управления муниципальными предприятиями и учреждениями, имущество которых является муниципальной собственностью [18].

Федеральный закон от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», регламентирующий «порядок возмездного отчуждения муниципального имущества, устанавливает основные принципы осуществления приватизации муниципального жилищного фонда социального использования на территории Российской Федерации, определяет правовые, социальные и экономические основы преобразования отношений собственности на жилище» [22].

Федеральный закон от 12.01.1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих

организациях» регулирует порядок управления некоммерческими организациями, имущество которых является муниципальной собственностью [20].

Земельный кодекс РФ, содержащий нормы о муниципальной собственности на землю (ст. 19), а также вопросы предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности (Глава V.1) [5].

Закон РФ от 21.02.1992 г. № 2395-1 «О недрах» регламентирующий вопросы пользования и распоряжения участками недр местного значения (ст.2.3), а также полномочия ОМС в сфере регулирования отношений недропользования (ст.5) [19].

Постановлением ВС РФ от 27.12.1991 г. № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» определена посубъектная собственность [35].

Управление имуществом государства осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом на основании Постановления Правительства РФ от 05.06.2008 № 432 и указа Президента РФ от 21.05.2012 № 636 [23].

Безусловно, перечень федеральных законов не является исчерпывающим, поскольку муниципальная собственность регулируется подзаконными актами отдельных субъектов РФ.

Таким образом, изучены нормативно-правовые основы управления муниципальным имуществом. Среди законодательных актов, регулирующих вопросы муниципальной собственности, можно отметить следующие: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральный закон от 14.11.2002 года № 161-ФЗ «О государственных и

муниципальных унитарных предприятиях», Федеральный закон от 12.01.1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», Федеральный закон от 21.12.2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», и другие.

Подводя итоги первого раздела исследования, можно отметить, что были изучены теоретические аспекты и нормативно-правовые основы управления муниципальным имуществом в Российской Федерации.

В первом пункте изучено понятие «муниципального имущества». Отражены виды муниципальной собственности, структура и состав муниципального имущества, а также перечень имущества, которое может находиться в собственности муниципальных образований на основании Федерального закона от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». Раскрыты основные функции муниципальной собственности с позиции обеспечения социально-экономического развития. Средством управления таким имуществом обеспечивается экономический рост и воспроизводство социально-экономической территориальной системы, а от уровня развития муниципальной собственности, а также эффективности использования муниципального имущества и его составляющих во многом зависит качество жизни населения.

Во втором пункте изучена методика оценки эффективности управления муниципальным имуществом. Управление муниципальным имуществом осуществляется с помощью прямых (властно-распорядительных) и косвенных (не имеющие характера прямого распоряжения) методов. «В качестве способов управления можно выделить шесть основных, которые чаще всего встречаются на практике: продажа; передача в аренду; создание на базе объектов собственности муниципальных унитарных предприятий и учреждений; внесение объекта собственности в качестве доли в уставный капитал акционерных обществ; развитие объекта собственности путем инвестирования; концессионное соглашение» [34]. Критерии качества

управления муниципальным имуществом законодательно закреплены распоряжением Правительством Российской Федерации от 12.10.2020 года № 2645-р, которым утверждена Методика определения критериев оптимальности состава государственного и муниципального имущества и показателей эффективности управления и распоряжения им. Исследователями предложен ряд методик расчета экономической эффективности использования муниципальной собственности. Поэтому, чтобы оценить эффективность использования имущества в муниципальных учреждениях, нужен комплексный подход, с использованием новой утвержденной методики, а также методик отдельных муниципальных субъектов и авторских методик.

Также изучены нормативно-правовые основы управления муниципальным имуществом. Среди законодательных актов, регулирующих вопросы муниципальной собственности, можно отметить следующие: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральный закон от 14.11.2002 года № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», Федеральный закон от 12.01.1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», Федеральный закон от 21.12.2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», и другие.

2 Анализ управления муниципальным имуществом на примере БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА

2.1 Краткая характеристика БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА

Полное наименование организации: Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «Дирекция по эксплуатации служебных зданий».

Краткое наименование: БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА.

Адрес: 628007, г Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 44, корп. А.

Основной вид деятельности: Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

Дополнительные виды деятельности:

- распределение электроэнергии;
- обеспечение работоспособности котельных;
- сбор и обработка сточных вод;
- производство электромонтажных, санитарно-технических и прочих строительно-монтажных работ;
- работы строительные отделочные;
- производство кровельных работ;
- работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки;
- работы по сборке и монтажу сборных конструкций;
- технологическое обслуживание и ремонт автотранспортных средств и другие.

Учредитель: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО.

«На уровне Федерации управлением государственным имуществом занимается Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество), которое является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению

федеральным имуществом (за исключением случаев, когда указанные полномочия в соответствии с законодательством РФ осуществляют иные федеральные ОИВ), функции по организации продажи приватизируемого федерального имущества, реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, функции по реализации конфискованного, движимого бесхозяйного, изъятого и иного имущества, обращенного в собственность государства в соответствии с законодательством РФ, функции по оказанию государственных услуг, функции по обособленному учету имущества, созданного и (или) приобретенного в результате реализации программ, подпрограмм, проектов и мероприятий Союзного государства, находящегося на территории РФ, права на которое переданы после их завершения государственным заказчикам - координаторам, государственным заказчикам либо исполнителям таких программ, подпрограмм, проектов и мероприятий от РФ, и правоприменительные функции в сфере имущественных и земельных отношений» [31].

На уровне субъекта РФ, например в ХМАО-ЮГРА действует Межрегиональное территориальное управление Росимущества с теми же функциями [31].

На уровне муниципалитета г. Ханты-Мансийск функции по управлению муниципальным имуществом выполняет БУ «ДЭСЗ» [32].

Структура управления государственным и муниципальным имуществом отражена на рисунке 3.

Так, в г. Ханты-Мансийск функции по управлению имуществом возложены на БУ «ДЭСЗ».

«Учреждение является отраслевым (функциональным) органом г. Ханты-Мансийск, имеющим статус юридического лица, осуществляющим полномочия по владению, пользованию и распоряжению объектами муниципальной собственности и землями на территории г. Ханты-Мансийск,

в пределах установленных законодательством. Учреждение действует с 18 декабря 2000 г.» [32].

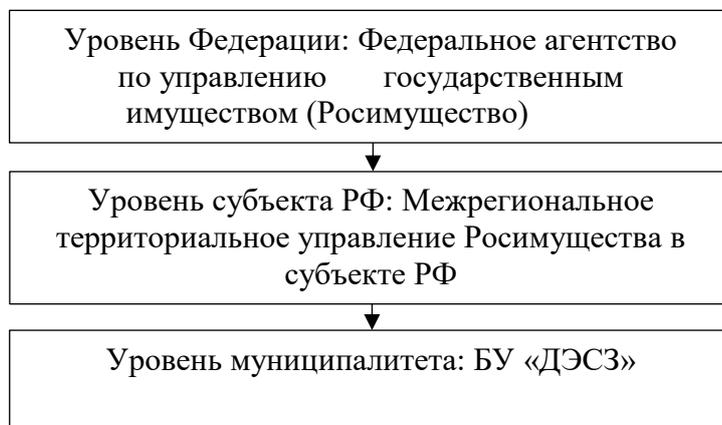


Рисунок 3 – Структура управления государственным и муниципальным имуществом

В своей деятельности Учреждение руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными законами, указами и распоряжениями Президента РФ, постановлениями и распоряжениями Правительства РФ, законами ХМАО-ЮГРА, постановлениями и распоряжениями Правительства ХМАО-ЮГРА, решениями Думы г. Ханты-Мансийск, Уставом муниципального образования г. Ханты-Мансийск, правовыми актами Главы г. Ханты-Мансийск.

С 2021 года и до 2030 года действует Государственная программа «Управление государственным имуществом и земельными ресурсами ХМАО-ЮГРА», принятая Постановлением Правительства от 22.07.2021 г. № 201 [31].

Основными целями Программы являются:

- повышение эффективности использования государственного имущества и обеспечение защиты интересов ХМАО-ЮГРА как собственника недвижимого имущества;
- развитие рынка земли;

- формирование эффективной структуры собственности и системы управления имуществом и земельными ресурсами, позволяющих обеспечить исполнение государственных функций.

Сроки реализации - 2021 - 2025 гг.

Планируемый общий объем бюджетного финансирования Программы составляет 334842,8 тыс. руб.

Организационная структура БУ «ДЭСЗ» представлена на рисунке 4.

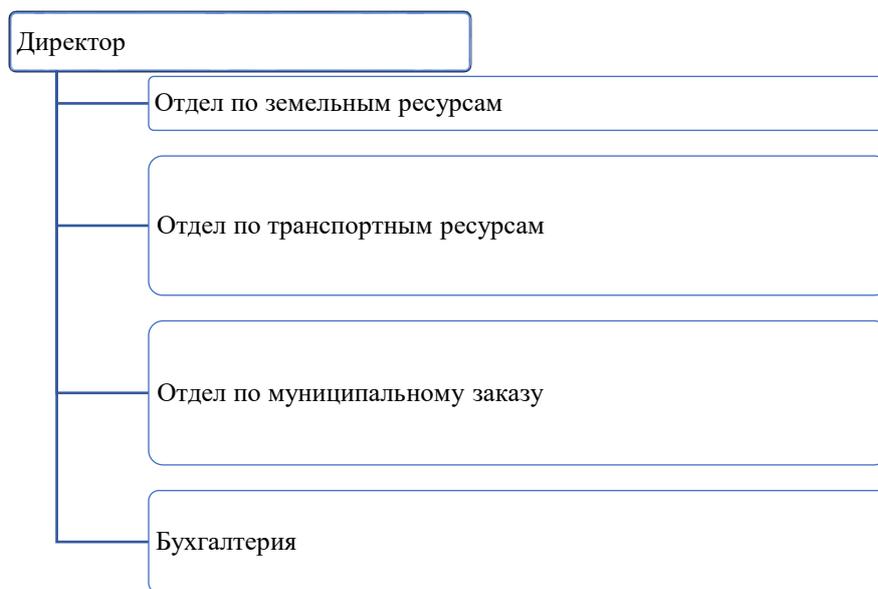


Рисунок 4 – Организационная структура БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА

Основными задачами отдела по земельным ресурсам и землеустройству субъекта Федерации являются: проведение инвентаризационных работ на подведомственных территориях; отвод и закрепление вновь выделяемых земельных участков за землепользователями; оформление документов на право пользования землей [31].

Основными задачами отдела по транспортным ресурсам является улучшение транспортного обслуживания населения, повышение качества и охвата услугами связи [31].

Основными задачами отдела по муниципальным заказам является обеспечение контроля за использованием по назначению и сохранностью объектов недвижимости муниципальной собственности [31].

«Цель БУ «ДЭСЗ» – осуществление учета, управление и распоряжение муниципальным имуществом, включая имущество муниципальной казны г. Ханты-Мансийск, в рамках своей компетенции в соответствии с действующим законодательством, Положением о порядке управления муниципальной собственностью муниципального образования г. Ханты-Мансийск, другими нормативными правовыми актами» [32].

«Достижение поставленной цели обеспечивается выполнением ряда задач на территории г. Ханты-Мансийск:

- реализация в пределах установленных законодательством полномочий государственной и муниципальной политики в сфере регулирования имущественных, земельных отношений, в области приватизации муниципальной собственности, в области связи, транспорта, промышленной политики;
- повышение эффективности управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами на основе комплекса правовых и организационных методов;
- оптимизация количества объектов муниципальной собственности в соответствии с федеральным законодательством;
- обеспечение контроля за использованием по назначению и сохранностью объектов недвижимости муниципальной собственности, осуществление муниципального земельного контроля, а также проведения, размещения муниципального заказа;
- улучшение транспортного обслуживания населения, повышение качества и охвата услугами связи;
- создание условий для работы промышленности и сельского хозяйства;

- консультативно-справочное обеспечение ОГВ, ОМС, юридических лиц и граждан по вопросам земельных, жилищных и имущественных правоотношений;
- защита имущественных интересов г. Ханты-Мансийск» [32].

Реализация обозначенных задач подразумевает выполнение основных функций БУ «ДЭСЗ».

Таким образом, на уровне Федерации управлением государственным имуществом занимается Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество), которое является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом. На уровне субъекта РФ, например в ХМАО-ЮГРА, действует Межрегиональное территориальное управление Росимущества с теми же функциями. На уровне муниципалитета функции по управлению муниципальным имуществом выполняет обычно Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципалитета или Бюджетное учреждение. Так, в г. Ханты-Мансийск они возложены на БУ «ДЭСЗ». «Его цель – осуществление учета, управление и распоряжение муниципальным имуществом, включая имущество муниципальной казны г. Ханты-Мансийск, в рамках своей компетенции в соответствии с действующим законодательством, Положением о порядке управления муниципальной собственностью муниципального образования г. Ханты-Мансийск, другими нормативными правовыми актами» [32]. Достижение поставленной цели учреждения обеспечивается выполнением ряд задач с обозначенными направлениями деятельности. Учреждение участвует в составлении и исполнении консолидированного бюджета по доходам от использования и продажи муниципального имущества; ведет учет динамики и структуры доходов от использования и продажи муниципального имущества; отчитывается о выполнении плана по поступлению доходов от использования и продажи муниципального имущества.

2.2 Состав муниципального имущества г. Ханты-Мансийск

Собственностью ХМАО-ЮГРА являются объекты, расположенные на его территории.

На 31.12.2021 в реестре муниципального имущества г. Ханты-Мансийск включено:

- 72 жилых помещений площадью 3749,1 кв.м., предоставляемых в специализированный и социальный найм;
- движимое имущество (экскаваторы одноковшовые, машины и оборудование, производственный и хозяйственный инвентарь, газовое оборудование, транспортные средства, мебель и другое);
- 1 Дом музей;
- 90 зданий (общежития, учебный корпус, насосная, мастерская, генераторная, котельная, зерносклад, овощехранилище, автозаправочная, арочный склад, башни, учебные корпуса школ и детских садов);
- 70 земельных участков;
- линии электропередач;
- 32 нежилых помещений (помещения угольных котельных, помещения в здании школы и прочие помещения);
- 59 сооружений (сети теплоснабжения, разводящие газовые сети, сеть газораспределения, распределительный газопровод, устройство автономных источников водоснабжения для обеспечения водой, ГТС, артезианская скважина и здание насосной, газопровод среднего давления к отопительной котельной и пожарного депо, газопровод среднего давления к отопительной котельной и тёплый переход в ЦРБ, мемориал, скважина, газопровод и другие).

Количество объектов муниципальной собственности г. Ханты-Мансийск с 2019 по 2021 год возросло на 215 объектов, а с 2021 по 2022 год (прогноз) – снизилось на 31 объект [28].

На рисунке 5 представлены изменения количества муниципального имущества г. Ханты-Мансийск.

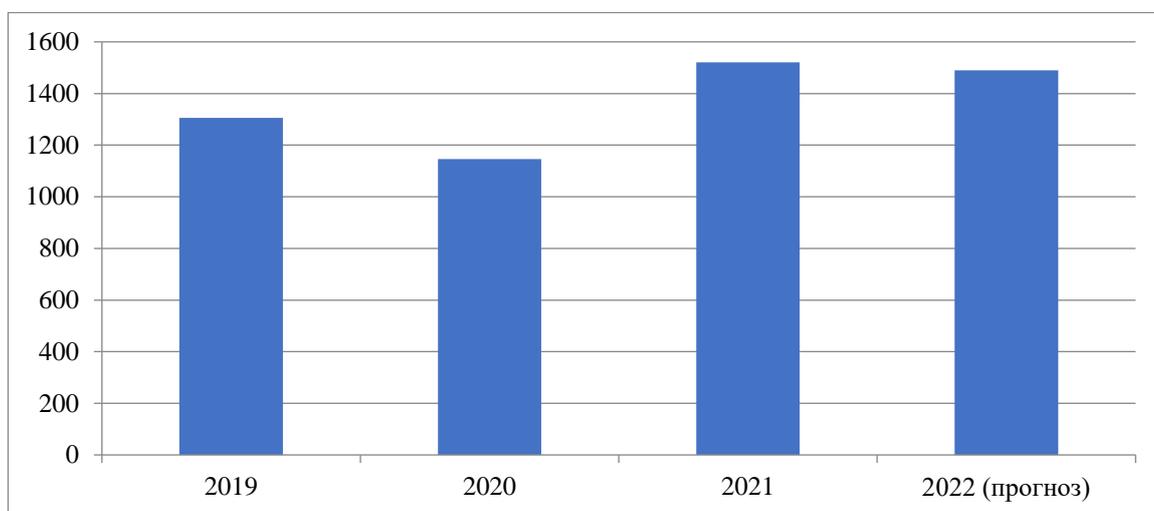


Рисунок 5 – Количество объектов муниципальной собственности г. Ханты-Мансийск, ед.

В таблице 2 представлены данные о балансовой стоимости муниципальной собственности г. Ханты-Мансийск по некоммерческим организациям муниципальной формы собственности. В реестре муниципального имущества учтенное имущество за период с 2019 года по 2021 год выросло на 74 тыс. руб., а с 2021 года по 2022 год (прогноз) снизилось на 19 тыс. руб. и составило 360435 тыс. руб. Балансовая стоимость имущества (основных средств) муниципальной собственности г. Ханты-Мансийск по состоянию на 31.12.2021 года составила 379196 тыс. руб., в том числе стоимость недвижимого имущества – 317263 тыс. руб., движимого имущества – 85512 тыс. руб., производственных активов – 6725 тыс. руб. На конец 2022 года (прогноз) балансовая стоимость имущества (основных средств) муниципальной собственности г. Ханты-Мансийск составит 360435 тыс. руб., в том числе стоимость недвижимого имущества – 312037 тыс. руб., движимого имущества – 41673 тыс. руб., производственных активов – 6725

тыс. руб.. Наблюдается понижающаяся тенденция балансовой стоимости муниципальной собственности г. Ханты-Мансийск.

Таблица 2 – Основные фонды организаций муниципальной формы собственности (без субъектов малого предпринимательства) г. Ханты-Мансийск

Показатели	Единица измерения	2019	2020	2021	2022 (прогноз)
Наличие основных фондов на конец года по остаточной балансовой стоимости по некоммерческим организациям муниципальной формы собственности, Всего	тыс. руб.	305294	369971	379196	360435
Здания	тыс. руб.	273108	278492	273058	271058
Сооружения	тыс. руб.	15752	62249	65580	65580
Транспортные средства	тыс. руб.	10898	10103	19932	4932
Жилые здания	тыс. руб.	58913	47809	44205	44205
Информационное, компьютерное и телекоммуникационное оборудование	тыс. руб.	856	3714	6725	6725
Прочие машины и оборудование	тыс. руб.	4636	-	-	-
Машины, оборудование, транспортные средства	тыс. руб.	16390	29115	40502	36741
Прочие машины и оборудование, включая хозяйственный инвентарь, и другие объекты	тыс. руб.	-	15298	13845	13845

На рисунке 6 представлены данные о полной стоимости муниципального имущества г. Ханты-Мансийск по основным группам имущества. За период с 2019 по 2021 годы из имущества муниципалитета преобладают категории «Здания» и «Сооружения». Так, по категории «Здания», если в 2019 году зданий было на сумму 273 млн. руб., то в 2022 году ожидается 271 млн. руб., то есть наблюдается небольшая понижающаяся тенденция по стоимости категории «Здания». Однако удельный вес категории «Здания» остается достаточно высоким, составляя в 2019 году 89,5 % от общей стоимости основных фондов, а в 2022 году этот удельный вес ожидается около 75,3 %. Категория «Сооружения» существенно выросла по стоимости с 15752

тыс. руб. в 2019 году до 65580 тыс. руб. в 2022 году (прогноз). При этом ее удельный вес вырос с 4,9 % в 2019 году до 18,1 % в 2022 году (прогноз). То есть наблюдается существенная повышательная тенденция по стоимости категории «Сооружения».

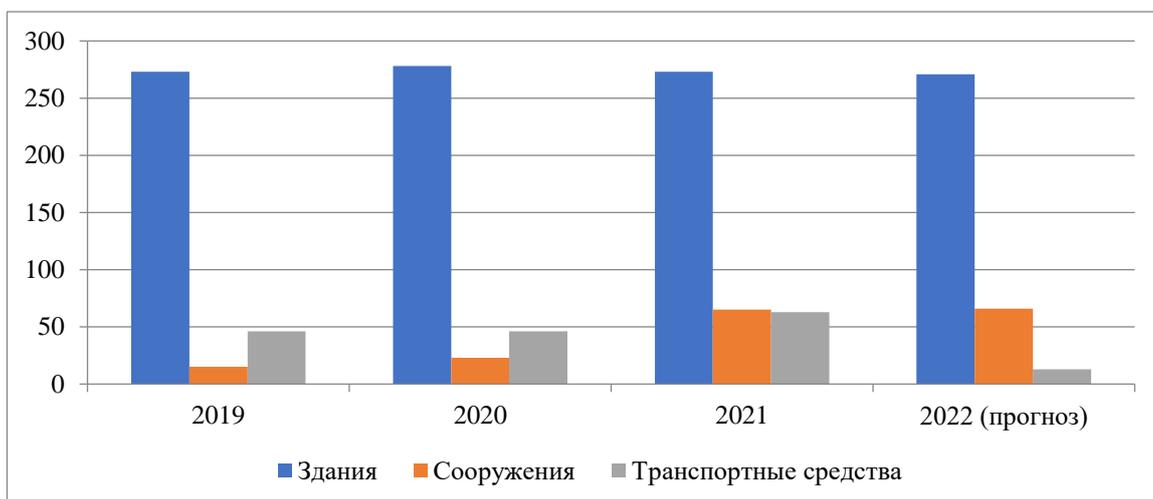


Рисунок 6 – Данные о полной стоимости муниципального имущества г. Ханты-Мансийск по основным группам имущества, млн. руб.

В таблице 3 представлены данные об учете амортизации основных фондов, отражаемые в бухгалтерском учете и отчетности с начала эксплуатации основных фондов по некоммерческим организациям г. Ханты-Мансийск.

Таблица 3 – Амортизация основных фондов, отражаемая в бухгалтерском учете и отчетности с начала эксплуатации основных фондов по некоммерческим организациям г. Ханты-Мансийск за год

Показатели	Единица измерения	2019	2020	2021	2022 (прогноз)
1	2	3	4	5	6
Всего	тыс. руб.	14990	21626	17211	23586
Здания	тыс. руб.	8397	11172	8561	8561

Продолжение таблицы 3

1	2	3	4	5	6
Сооружения	тыс. руб.	1940	3508	1461	1461
Транспортные средства	тыс. руб.	3159	3749	4107	707
Жилые здания	тыс. руб.	1509	3388	1663	1970
Информационное, компьютерное и телекоммуникационное оборудование	тыс. руб.	119	905	852	703
Прочие машины и оборудование	тыс. руб.	1360	-	-	-
Машины, оборудование, транспортные средства (с 2018 года)	тыс. руб.	4638	6943	7189	7909
Прочие машины и оборудование, включая хозяйственный инвентарь, и другие объекты	тыс. руб.	-	2289	2230	2275

Амортизация основных фондов, отражаемая в бухгалтерском учете и отчетности с начала эксплуатации основных фондов по некоммерческим организациям г. Ханты-Мансийск за 2022 год (прогноз) составит 23586 тыс. руб., в том числе:

- по недвижимому имуществу – 11992 тыс. руб. (рост с 2019 года на 27 тыс. руб.);
- по движимому имуществу – 10891 тыс. руб. (рост с 2019 года на 1734 тыс. руб.);
- по непроизводственным активам – 703 тыс. руб. (рост с 2019 года на 584 тыс. руб.).

Амортизация на конец 2022 года составит 23586 тыс. руб., а рост амортизации основных фондов с 2019 по 2022 годы составит 8596 тыс. руб., даже при учете продажи части основных фондов (таблица 4).

Наблюдается большой износ муниципального имущества г. Ханты-Мансийск.

Так, износ 72 жилых помещений площадью 3749,1 кв.м., предоставляемых в специализированный и социальный найм в среднем составляет 74,89 %, а по некоторым жилым помещениям доходит до 79,00 %.

Износ по движимому имуществу, например производственный и хозяйственный инвентарь составляет 67,05 %, транспортные средства – 88,96 %, мебель – 45,92 %.

Износ зданий: общежития – 65,04 %, учебный корпус, насосная – 76,92 %, мастерская – 66,71 %, зерносклад – 77,12 %, овощехранилище – 34,78 %, башни – 67,96 %, школы – 38,97 %.

Износ земельных участков – до 44,03 %.

Износ линии электропередач – 32,17 %.

Износ нежилых помещений: помещения угольных котельных – 72,96 %, помещения в здании школы – 56,77 %, прочие помещения – в среднем 67,70 %.

Износ по 59 сооружениям составляет в среднем 56,67 %.

Нужно отметить, что ряд муниципальных помещений, которые используются для предоставления социально значимых услуг, находятся в аварийном состоянии [30].

Таким образом, дана организационно-экономическая характеристика муниципального имущества г. Ханты-Мансийск. Собственностью ХМАО-ЮГРА являются объекты, расположенные на его территории. На 31.12.2021 года в реестре муниципального имущества включено: 72 жилых помещений площадью 3749,1 кв.м; движимое имущество, производственный и хозяйственный инвентарь; газовое оборудование; транспортные средства; мебель; 1 Дом музей; 90 зданий; 70 земельных участков; линии электропередач; 32 нежилых помещений; 59 сооружений; и другое. В реестре муниципального имущества учтенное имущество за период с 2019 года по 2021 год выросло на 74 тыс. руб. Однако за последние два года наблюдается понижительная тенденция балансовой стоимости муниципальной собственности г. Ханты-Мансийск: она снизилась на 19 тыс. руб. с 379196 тыс. руб. в 2021 году до 360435 тыс. руб. в 2022 году (прогноз). Наблюдается небольшая понижительная тенденция по стоимости категории «Здания»: если в 2019 году зданий было на сумму 273 млн. руб., то ожидается 271 млн. руб. в 2022 году. Наблюдается существенная повышательная тенденция по стоимости категории «Сооружения»: с 15752 тыс. руб. в 2019 году до 65580 тыс. руб. в 2022 году (прогноз). Амортизация основных фондов, отражаемая в

бухгалтерском учете и отчетности с начала эксплуатации основных фондов по некоммерческим организациям г. Ханты-Мансийск на конец 2022 года составит 23586 тыс. руб., а рост амортизации основных фондов с 2019 по 2022 годы составит 8596 тыс. руб., даже при учете продажи части основных фондов. Наблюдается большой износ муниципального имущества г. Ханты-Мансийск. Так, износ по некоторым жилым помещениям доходит до 79,00 %, по движимому имуществу, например производственный и хозяйственный инвентарь – 67,05 %, транспортные средства – 88,96 %, мебель – 45,92 %, здания общежития – 65,04 %, здания насосной – 76,92 %. Ряд муниципальных помещений, которые используются для предоставления социально значимых услуг, находятся в аварийном состоянии.

2.3 Анализ управления муниципальным имуществом

В таблице 4 представлены данные об утвержденных бюджетных значениях доходов от использования муниципального имущества г. Ханты-Мансийск за 2019-2021 гг.

Таблица 4 – Показатели утвержденного консолидированного бюджета по доходам от использования и продажи муниципального имущества г. Ханты-Мансийск за 2019-2021 гг.

Показатель	2019	2020	2021
Доходы, получаемые в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование государственного и муниципального имущества, тыс. руб.	5985	3898	3900
Платежи от государственных и муниципальных унитарных предприятий, тыс. руб.	-	14	10
Прочие доходы от использования имущества и прав, находящихся в государственной и муниципальной собственности, тыс. руб.	125	116	10
Доходы от реализации имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности, тыс. руб.	456	4276	4000
Доходы от продажи земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, тыс. руб.	6021	9705	9000
Итого, тыс. руб.	12587	18009	16920

Так, в 2020 году утвержденные бюджетные назначения по доходам от арендной платы в течение анализируемого периода сократились на 41,1%, а прочие доходы от использования имущества – на 13,43%, доходы от продажи земельных участков – на 66,83%, а доходы от реализации имущества, наоборот, выросли на 122,25%. В 2021 году доходы от использования имущества утверждены в меньшей сумме 16920 тыс. руб. по сравнению с прошлыми годами, что связано с коронавирусной инфекцией и замедлением развития экономики.

В таблице 5 представлены данные о выполнении плана по поступлениям доходов от использования и продажи муниципального имущества г. Ханты-Мансийск за 2019-2021 гг. (в процентах).

Таблица 5 – Выполнение плана на основе утвержденного консолидированного бюджета по поступлениям доходов от использования и продажи муниципального имущества г. Ханты-Мансийск за 2019-2021 гг.

Показатель	2019	2020	2021
Доходы, получаемые в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование государственного и муниципального имущества, %	100,04	99,06	95,03
Платежи от государственных и муниципальных унитарных предприятий, %	-	103,57	100,09
Прочие доходы от использования имущества и прав, находящихся в государственной и муниципальной собственности, %	100,24	100,19	94,77
Доходы от реализации имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности, %	99,77	100,20	100,20
Доходы от продажи земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, %	96,64	100,00	100,00
Итого, %	98,41	99,85	98,02

Поступления по доходам от арендной платы в течение анализируемого периода сократились на 5,08 %. Платежи от государственных и муниципальных унитарных предприятий в 2021 году по сравнению с 2020 годом снизились на 3,48 %. Прочие доходы от использования имущества и прав, находящихся в государственной и муниципальной собственности,

снизились, но незначительно – на 5,17 %. Доходы от реализации имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности и доходы от продажи земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, остались на прежнем уровне. В целом план выполняется не полностью с 2019 года. Так, в 2019 году он выполнен на 98,41 %, в 2020 году выполнение составило 99,85 %, а в 2021 году ожидается 98,02 %. В структуре доходов за анализируемый период наибольший удельный вес занимают доходы от продажи земельных участков г. Ханты-Мансийск.

Неисполнение плановых показателей обусловлено уменьшением количества заключенных договоров аренды муниципального имущества г. Ханты-Мансийск и увеличение срока рассрочки по договорам аренды.

По основным направлениям распоряжения муниципальным имуществом – учету муниципального имущества, ведению реестра, передачи имущества в хозяйственное ведение, в оперативное управление за 2020 год предоставлено земельных участков: в аренду – 56 (рост на 28 по сравнению с 2019 годом); в собственность – 84 (рост на 34 по сравнению с 2019 годом); выдано разрешений на использование земельных участков – 55 (рост на 17 по сравнению с 2019 годом). Предоставлено объектов недвижимости: в аренду 4 объекта (снижение на 2 по сравнению с 2019), в безвозмездное пользование – 2.

По предварительным данным за 2021 год в оперативное управление предоставлено земельных участков: в аренду – 58 (рост на 30 по сравнению с 2019 годом); в собственность – 44 (снижение на 6 по сравнению с 2019 годом); выдано разрешений на использование земельных участков – 35 (снижение на 3 по сравнению с 2019 годом). Предоставлено объектов недвижимости: в аренду 4 объекта (снижение на 2 по сравнению с 2019).

Динамика государственного имущества по основным направлениям распоряжения муниципальным имуществом: учету муниципального имущества, ведению реестра, передачи имущества в хозяйственное ведение, в оперативное управление представлена на рисунке 7.

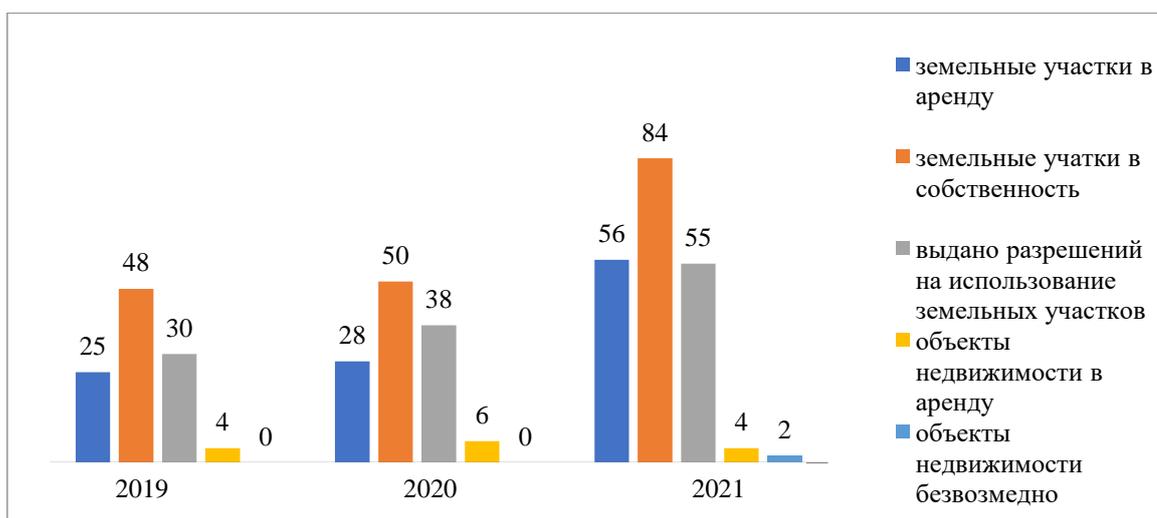


Рисунок 7 – Динамика муниципального имущества по основным направлениям, ед.

В 2019-2020 гг. проведен первый этап инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения, создана интерактивная карта земель г. Ханты-Мансийск, с обозначением в том числе «свободных» земельных участков, выявлено около 2 тыс. га земель сельхозназначения, с которой ведется работа по введению её в сельхозоборот.

«Регулярно проводилась работа по постановке на государственный кадастровый учет зданий, строений, сооружений и помещений, находящихся в собственности Ханты-Мансийск с целью последующей регистрации прав и обременений» [32].

За 2021 год предоставлено 12 земельных участков многодетным гражданам, в стадии формирования 2 участка, 3 участка сформированы и в ближайшее время будут предоставлены многодетным семьям.

Кроме того, за 2021 год 29 квартир предоставлено детям-сиротам.

Динамика продажи объектов нежилого фонда представлена в таблице 6.

В течение 2020 года передано 84 объекта на праве собственности, в том числе 7 объектов, включенных в прогнозный план (программу) приватизации государственного имущества ХМАО-ЮГРА на 2020-2022 годы.

Таблица 6 – Динамика продажи объектов нежилого фонда, 2019-2021 гг.

Поз.	Наименование показателя	2019	2020	2021
1.	Количество объектов, включенных в прогнозный план приватизации, ед.	6	8	7
2.	Кол-во назначенных аукционов, ед.	54	31	38
3.	Кол-во состоявшихся аукционов, ед.	22	17	24
4.	Кол-во заключенных договоров купли-продажи, ед.	22	17	24
5.	Общая площадь объектов проданных, тыс. кв.м.	15	14	12

Кроме того, за период с 2019 по 2021 годы 24 объекта было продано по результатам открытых аукционов: здание школьной мастерской (продажа на стройматериалы); автомобиль LADA 210740 2010 г. в.; автобус ПАЗ – 32053-70; здание интерната (продажа на стройматериалы); и другие.

«Причинами низких темпов приватизации и продажи муниципального имущества являются неудовлетворительное состояние большинства муниципального имущества, а также снижение активности со стороны потенциальных покупателей имущества на аукционах в связи со сложной финансово-экономической ситуацией в стране» [28].

Давая оценку эффективности управления муниципальным имуществом (на примере БУ «ДЭСЗ»), можно сказать, что за 2019-2021 годы произошло снижение доходов от продажи муниципального имущества, что привело к выполнению плана за данный период на 98,02 процента. Это говорит о недостаточной эффективности управления муниципальным имуществом.

Рассмотрев экономическую составляющую эффективности управления муниципальным имуществом, отметим, что БУ «ДЭСЗ» смог увеличить объемы доходов от продажи имущества. Это положительно характеризует работу учреждения в этом направлении. Нужно отметить, что БУ «ДЭСЗ» реализует и социальную направленность в управлении имуществом.

Таким образом, подводя итоги второго раздела исследования, можно сказать, что был проведен анализ и сформирована оценка эффективности управления муниципальным имуществом г. Ханты-Мансийск. На уровне

Федерации управлением государственным имуществом занимается Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество), которое является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом. На уровне субъекта РФ, например в ХМАО-ЮГРА, действует Межрегиональное территориальное управление Росимущества с теми же функциями. На уровне муниципалитета функции по управлению муниципальным имуществом выполняет обычно Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципалитета или Бюджетное учреждение. Так, в г. Ханты-Мансийск они возложены на БУ «ДЭСЗ». Его цель – осуществление учета, управление и распоряжение муниципальным имуществом, включая имущество муниципальной казны г. Ханты-Мансийск. Достижение поставленной цели учреждения обеспечивается выполнением ряд задач с обозначенными направлениями деятельности. Учреждение участвует в составлении и исполнении консолидированного бюджета по доходам от использования и продажи муниципального имущества; ведет учет динамики и структуры доходов от использования и продажи муниципального имущества; отчитывается о выполнении плана по поступлению доходов от использования и продажи муниципального имущества. Давая оценку эффективности управления муниципальным имуществом (на примере БУ «ДЭСЗ»), можно сказать, что за 2019-2021 годы произошло снижение доходов от продажи муниципального имущества, что привело к выполнению плана за данный период на 98,02 процента. Это говорит о недостаточной эффективности управления муниципальным имуществом. Это говорит о недостаточной эффективности управления муниципальным имуществом.

3 Проблемы и пути оптимизации методов управления муниципальным имуществом

3.1 Проблемы в управлении муниципальным имуществом

Проведенный анализ и оценка эффективности управления муниципальным имуществом БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА показали, что в настоящее время имеется ряд проблем в управлении имуществом округа, которые негативно влияют на эффективность управления и распоряжения муниципальным имуществом и земельными участками.

Первая проблема: снижение эффективности управления имуществом муниципалитета г. Ханты-Мансийск, которое влечет за собой снижение доходов, получаемых в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование государственного и муниципального имущества.

Так, выполнение плана на основе утвержденного консолидированного бюджета по поступлениям доходов от использования и продажи муниципального имущества г. Ханты-Мансийск по статье «Доходы, получаемые в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование государственного и муниципального имущества» за 2019 год составило 100,11 %, а за 2020 год – 100,04 %.

Однако, уже в 2021 году выполнение плана на основе утвержденного консолидированного бюджета по поступлениям доходов от использования и продажи муниципального имущества г. Ханты-Мансийск по данной статье составило 99,06 %, а выполнение в абсолютной сумме составило 3861,6 тыс. руб. (3898,0 тыс. руб. * 99,06 % / 100 %), что ниже запланированного на 36,4 тыс. руб. (3898,0 тыс. руб. – 3861,6 тыс. руб.), и значительно ниже уровня предыдущего 2020 года на 2125,8 тыс. руб. (5985,0 * 100,04 % / 100 % – 3861,6 тыс. руб.) и уровня 2019 года на 2763,7 тыс. руб. (6618,0 * 100,11 % / 100 % – 3861,6 тыс. руб.).

Значит, уже в 2021 году наблюдается понижающаяся тенденция доходов, получаемых в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование государственного и муниципального имущества.

В 2022 году такая тенденция осталась и закрепились.

Так, в 2022 году выполнение плана на основе утвержденного консолидированного бюджета по поступлениям доходов от использования и продажи муниципального имущества г. Ханты-Мансийск по данной статье составило 95,03 %, а выполнение в абсолютной сумме составило 3706,2 тыс. руб. (3900,0 тыс. руб. * 95,03 % / 100 %), что ниже запланированного на 193,8 тыс. руб. (3900,0 – 3706,2 тыс. руб.), и ниже уровня предыдущего 2021 года на 155,2 тыс. руб. (3898,0 тыс. руб. * 99,06 % / 100 % – 3706,2 тыс. руб.), а также значительно ниже уровня 2020 года на 2281,19 тыс. руб. (5985,0 тыс. руб. * 100,04 % / 100 % – 3706,2 тыс. руб.), и, кроме того, существенно ниже уровня 2019 года на 2919,1 тыс. руб. (6618,0 тыс. руб. * 100,11 % / 100 % – 3706,2 тыс. руб.).

Значит, в 2022 году осталась и закрепились понижающаяся тенденция доходов, получаемых в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование государственного и муниципального имущества.

БУ «ДЭСЗ», выполняя функцию управления имуществом муниципалитета, выявило причины снижения доходов от аренды.

Причинами такой понижающейся тенденции доходов, получаемых в виде арендной либо иной платы, можно назвать: неполучение доходов в ожидаемом размере самими арендаторами, нежелание арендаторов выплачивать арендную плату в первоочередном порядке, и другие причины субъективного и объективного характера.

Последствиями непринятия мер к устранению этой проблемы могут быть: неисполнение консолидированного бюджета, потеря имиджа муниципалитета, дополнительные расходы на организацию торгов, аукционов, тендеров по объектам при переводе их в категорию реализуемого имущества [29].

В связи с приведенными обоснованиями весомости проблемы снижения эффективности управления имуществом муниципалитета, которое влечет за собой снижение доходов, получаемых в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование государственного и муниципального имущества, эта проблема требует немедленного разрешения.

Вторая проблема: снижение эффективности управления имуществом муниципалитета, связанное с наличием некоторого муниципального имущества, требующего капитального ремонта, а также земельных участков в неудовлетворительном состоянии.

БУ «ДЭСЗ», выполняя функцию управления имуществом муниципалитета, конкретизировало ситуацию.

Так, наблюдается большой износ муниципального имущества г. Ханты-Мансийск.

72 жилых помещений площадью 3749,1 кв.м., предоставляемых в специализированный и социальный найм имеют износ в среднем 74,89 %, а по некоторым жилым помещениям он достигает до 79,00 %.

Требуется капитальный ремонт 31 жилого помещения.

Движимое имущество имеет износ в среднем 67,90 %. Например, износ производственного и хозяйственного инвентаря составляет 67,05 %, транспортных средств – 88,96 %, мебели – 45,92 %.

Здания имеют в среднем износ 56, 89 %. Например, здание общежития имеет износ 65,04 %, здания учебного корпуса и насосной станции – 76,92 %, здания мастерской – 66,71 %, здание зерносклада – 77,12 %, здание овощехранилища – 34,78 %, здания водонапорной башни – 67,96 %, здания 14 школ, в среднем – 38,97 %.

Требуется капитальный ремонт 21 здания.

Средний износ земельных участков – до 44,03 %.

43 земельных участка находятся в неудовлетворительном состоянии.

Средний износ линии электропередач – 32,17 %.

Средний износ нежилых помещений – 61, 22 %. Например, износ помещений 32 угольных котельных – 72,96 %, помещения в здании школы – 56,77 %, прочие помещения – в среднем 67,70 %.

Требуется капитальный ремонт 7 нежилых помещений.

Износ по 59 сооружениям составляет в среднем 56,67 %.

Требуется капитальный ремонт 28 сооружений.

Поэтому в целом по муниципалитету средний износ муниципального имущества г. Ханты-Мансийск составляет 55,41 %. Требуется капитальный ремонт 31 жилого помещения. Это ряд муниципальных помещений, которые используются для предоставления социально значимых услуг. Они находятся в аварийном состоянии. Также требуется капитальный ремонт 21 здания, 7 нежилых помещений, 28 сооружений. 43 земельных участка находятся в неудовлетворительном состоянии.

Причинами снижения эффективности управления имуществом муниципалитета, связанное с наличием некоторого муниципального имущества, требующего капитального ремонта, а также земельных участков в неудовлетворительном состоянии, можно назвать недостаточное финансирование из бюджета, недостаточно четкая организация работы БУ «ДЭСЗ», отсутствие инициативы работников БУ «ДЭСЗ» для поиска решения проблемы, и другие причины субъективного и объективного характера.

Последствиями непринятия мер к устранению этой проблемы могут быть: снижение спроса на объекты муниципального имущества, снижение стоимости этого имущества при переводе его в категорию реализуемого имущества, неисполнение консолидированного бюджета, потеря имиджа муниципалитета [29].

В связи с приведенными обоснованиями весомости проблемы снижения эффективности управления имуществом муниципалитета, связанное с наличием некоторого муниципального имущества, требующего капитального ремонта, а также земельных участков в неудовлетворительном состоянии, эта проблема требует немедленного разрешения.

Третья проблема: снижение эффективности управления имуществом муниципалитета, связанное с наличием в настоящее время в реестре муниципальной собственности г. Ханты-Мансийск объектов недвижимого имущества, не имеющих необходимой технической документации, правоустанавливающих и удостоверяющих документов.

БУ «ДЭСЗ», выполняя функцию управления имуществом муниципалитета, конкретизировало ситуацию.

Так, из 43 земельных участка, которые находятся в неудовлетворительном состоянии, 28 не имеют технической документации и удостоверяющих документов.

Также, из имеющихся на балансе муниципалитета 32 нежилых помещений, 7 помещений, относимых к прочим помещениям, нет правоустанавливающих документов.

Кроме того, из 72 жилых помещений, имеющихся на балансе муниципалитета, и предоставляемых в специализированный и социальный найм, в 14 помещениях жильцами проведена самовольная перепланировка, в связи с чем нет необходимой технической документации, правоустанавливающих документов.

А также из 90 зданий, имеющихся на балансе муниципалитета, 14 зданий не имеют необходимой технической документации, либо правоустанавливающих документов.

Например, нет необходимой технической документации в 5 зданиях: 1 общежитии, 1 мастерской, 1 зерноскладе, 1 арочном складе, 1 водонапорной башне.

Например, нет правоустанавливающих документов в 10 зданиях: 1 насосной, 1 мастерской, 1 зерноскладе, 1 котельной, 2 зерноскладах, 3 овощехранилищах, 1 арочном складе.

Кроме того, из 59 сооружений, 9 не имеют действующей технической документации. Например, не действующая техническая документация 1998 года на устройство автономных источников водоснабжения для обеспечения

водой МБОУ СОШ №2. Также, не действующая техническая документация 2008 года на здание насосной в с. Батово. Кроме того, не действующая техническая документация 1997 года на скважину в с. Цингалы. А также, не действующая техническая документация 2011 года на прочие сооружения в с. Троица.

БУ «ДЭСЗ» знает данную ситуацию, но эффективных мер к ее устранению не принимает.

Поэтому в целом по муниципалитету наблюдается снижение эффективности управления имуществом муниципалитета, связанное с наличием в настоящее время в реестре муниципальной собственности г. Ханты-Мансийск объектов недвижимого имущества, не имеющих необходимой технической документации, правоустанавливающих и удостоверяющих документов.

Причинами снижения эффективности управления имуществом муниципалитета, связанное с наличием в настоящее время в реестре муниципальной собственности г. Ханты-Мансийск объектов недвижимого имущества, не имеющих необходимой технической документации, правоустанавливающих и удостоверяющих документов, можно назвать недостаточно четкую организацию работы БУ «ДЭСЗ», отсутствие инициативы работников БУ «ДЭСЗ» для поиска решения проблемы, и другие причины субъективного и объективного характера.

Последствиями непринятия мер к устранению этой проблемы могут быть: снижение спроса на объекты муниципального имущества, неисполнение консолидированного бюджета.

В связи с приведенными обоснованиями весомости проблемы снижения эффективности управления имуществом муниципалитета, связанное с наличием в настоящее время в реестре муниципальной собственности г. Ханты-Мансийск объектов недвижимого имущества, не имеющих необходимой технической документации, правоустанавливающих и

удостоверяющих документов, эта проблема требует немедленного разрешения.

Таким образом, определены проблемы управления муниципальным имуществом г. Ханты-Мансийск ХМАО-ЮГРА.

Первая проблема: снижение эффективности управления имуществом муниципалитета, которое влечет за собой снижение доходов, получаемых в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование государственного и муниципального имущества. БУ «ДЭСЗ», выполняя функцию управления имуществом муниципалитета, выявило причины снижения доходов от аренды: неполучение доходов в ожидаемом размере самими арендаторами, нежелание арендаторов выплачивать арендную плату в первоочередном порядке, и другие причины субъективного и объективного характера. Последствиями непринятия мер к устранению этой проблемы могут быть: неисполнение консолидированного бюджета, потеря имиджа муниципалитета, дополнительные расходы на организацию торгов, аукционов, тендеров по объектам при переводе их в категорию реализуемого имущества.

Вторая проблема: снижение эффективности управления имуществом муниципалитета, связанное с наличием некоторого муниципального имущества, требующего капитального ремонта, а также земельных участков в неудовлетворительном состоянии. БУ «ДЭСЗ», выполняя функцию управления имуществом муниципалитета, конкретизировало ситуацию. В целом по муниципалитету средний износ муниципального имущества г. Ханты-Мансийск составляет 55,41 %. Требуется капитальный ремонт 31 жилого помещения, 21 здания, 7 нежилых помещений, 28 сооружений. 43 земельных участка находятся в неудовлетворительном состоянии. Причинами снижения эффективности управления имуществом муниципалитета, связанное с наличием некоторого муниципального имущества, требующего капитального ремонта, а также земельных участков в неудовлетворительном состоянии, можно назвать недостаточное финансирование из бюджета,

недостаточно четкая организация работы БУ «ДЭСЗ», отсутствие инициативы работников БУ «ДЭСЗ» для поиска решения проблемы, и другие причины субъективного и объективного характера. Последствиями непринятия мер к устранению этой проблемы могут быть: снижение спроса на объекты муниципального имущества, снижение стоимости этого имущества при переводе его в категорию реализуемого имущества, неисполнение консолидированного бюджета, потеря имиджа муниципалитета.

Третья проблема: снижение эффективности управления имуществом муниципалитета, связанное с наличием в настоящее время в реестре муниципальной собственности г. Ханты-Мансийск объектов недвижимого имущества, не имеющих необходимой технической документации, правоустанавливающих и удостоверяющих документов. БУ «ДЭСЗ», выполняя функцию управления имуществом муниципалитета, конкретизировало ситуацию. В целом по муниципалитету наблюдается снижение эффективности управления имуществом муниципалитета, связанное с наличием в настоящее время в реестре муниципальной собственности района объектов недвижимого имущества, не имеющих необходимой технической документации, правоустанавливающих и удостоверяющих документов. Причинами снижения эффективности управления имуществом муниципалитета, связанное с наличием в настоящее время в реестре муниципальной собственности района объектов недвижимого имущества, не имеющих необходимой технической документации, правоустанавливающих и удостоверяющих документов, можно назвать недостаточно четкую организацию работы , БУ «ДЭСЗ» отсутствие инициативы работников БУ «ДЭСЗ» для поиска решения проблемы, и другие причины субъективного и объективного характера. Последствиями непринятия мер к устранению этой проблемы могут быть: снижение спроса на объекты муниципального имущества, неисполнение консолидированного бюджета, потеря имиджа муниципалитета.

В связи с приведенными обоснованиями весомости проблем, они требуют немедленного разрешения.

3.2 Пути оптимизации методов управления муниципальным имуществом

В связи с тем, что выявленные проблемы и приведенные обоснования их весомости, требуется немедленное их разрешение в виде формирования путей оптимизации управления муниципальным имуществом БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА.

Первая проблема: снижение эффективности управления имуществом муниципалитета, которое влечет за собой снижение доходов, получаемых в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование государственного и муниципального имущества, может быть разрешена с помощью следующего пути.

Первый путь оптимизации управления муниципальным имуществом г. Ханты-Мансийск: оптимизировать работу БУ «ДЭСЗ» с договорами аренды и контроля за их выполнением.

В целом, указанная проблема не позволяет в полном объеме задействовать муниципальное имущество и земельные участки для их сдачи в аренду или продажи.

Одним из стратегических направлений развития г. Ханты-Мансийск является формирование системы эффективного управления муниципальными ресурсами и оказания муниципальных услуг. Сохранение муниципальной собственности – это надежный источник пополнения доходной части бюджета г. Ханты-Мансийск, наличие материальной основы для развития социально значимых отраслей муниципального образования.

Решить проблему с низкими доходами, получаемыми от аренды объектов нежилого фонда муниципальной собственности можно путем:

- «обновления значений территориального коэффициента в формуле

расчета арендной платы;

- пересмотра условий договора для арендаторов путем снижения части арендной платы на сумму проведенных ремонтных работ;
- предоставление скидки в зависимости от предполагаемого срока аренды путем вычета стоимости проведенных работ;
- активизации претензионно-исковой работы с арендаторами, должниками и предоставления в аренду земельных участков для строительства на торгах по рыночной арендной плате;
- корректировки в системе начисления пени за несвоевременную оплату арендных платежей. Например, снижение начисленных пени на 50% при условии погашения задолженности в течение месяца, или расторжение договора аренды после истечения трех месяцев подряд неуплаты и автоматическим внесением в реестр недобросовестных арендаторов, который нужно закрепить в свободном доступе на соответствующих интернет-порталах;
- совершенствования системы взыскания задолженностей за арендную плату путем проведения более тщательной работы с должником, в индивидуальном порядке разбора его финансовых возможностей оплаты долгов и составления индивидуального графика платежей будет иметь возможность поступления денежных средств, которые в последние годы списываются как безнадежные долги» [40];
- подаренды. Пустующие объекты движимого имущества социального назначения в коммерческих целях использовать невозможно, поэтому можем предложить передачу данных помещений для других муниципальных организаций. Например, школы могли бы использовать здание музея или спортивные комплексы для проведения олимпиад, соревнований, других мероприятий. Здание культурно-досугового центра предлагаем бесплатно использовать для волонтерских групп. Ремонт возможен также за счет волонтерских средств. Так как волонтерство является важным

направлением в РФ, что подтверждается объявление Президентом РФ 2021 года годом волонтерства, предлагается поддержать эту инициативу с помощью такого механизма, как возможность использовать муниципальные здания для таких организаций бесплатно. Такие мероприятия направлены на повышение социальной составляющей эффективности управления муниципальным имуществом г. Ханты-Мансийск;

- активизации деятельности по информированию заинтересованных лиц и организаций об аукционах, торгах по продаже муниципального имущества. Анализ результатов торгов позволил прийти к выводу о том, что аукционы проходят с малой информированностью, из-за чего в торгах участвуют малое число лиц, которые в итоге выкупают имущество по достаточно низкой цене. Небольшое число физических лиц и компаний проводят постоянный мониторинг электронных площадок с целью выявления актуальных для них торгов. Поэтому нужно целевое информирование с целью увеличения числа участников аукционов.

Эффективность первого пути оптимизации управления муниципальным имуществом г. Ханты-Мансийск может быть отражена по 3 направлениям: пессимистическому, оптимистическому и прогрессивно-оптимистическому.

Пессимистическое направление предполагает застой или удержание на одной и той же позиции несколько лет подряд.

Так, если в 2021 году выполнение плана на основе утвержденного консолидированного бюджета по поступлениям доходов от использования и продажи муниципального имущества ХМАО-ЮГРА по данной статье составило в абсолютной сумме составило 3706,2 тыс. руб., то в 2022 году, по методу имитационного моделирования, оно может быть 3700,0 тыс. руб., в 2023 году – 3701,0 тыс. руб., в 2024 году – 3703,0 тыс. руб., и так далее.

Оптимистическое направление предполагает небольшой, но устойчивый рост в течение ряда лет.

Так, если в 2021 году выполнение плана на основе утвержденного консолидированного бюджета по поступлениям доходов от использования и продажи муниципального имущества ХМАО-ЮГРА по данной статье составило в абсолютной сумме составило 3706,2 тыс. руб., то в 2022 году, по методу имитационного моделирования, оно может быть 3716,0 тыс. руб., в 2023 году – 3726,0 тыс. руб., в 2024 году – 3738,0 тыс. руб., и так далее.

Прогрессивно-оптимистическое направление предполагает быстрый и существенный рост показателей.

Так, если в 2021 году выполнение плана на основе утвержденного консолидированного бюджета по поступлениям доходов от использования и продажи муниципального имущества ХМАО-ЮГРА по данной статье составило в абсолютной сумме составило 3706,2 тыс. руб., то в 2022 году, по методу имитационного моделирования, оно может быть 3726,0 тыс. руб., в 2023 году – 3768,0 тыс. руб., в 2024 году – 3809,0 тыс. руб., и так далее.

Вторая проблема: снижение эффективности управления имуществом муниципалитета, связанное с наличием некоторого муниципального имущества, требующего капитального ремонта, а также земельных участков в неудовлетворительном состоянии, может быть разрешена с помощью следующего пути.

Второй путь оптимизации управления муниципальным имуществом г. Ханты-Мансийск: оптимизировать работу БУ «ДЭСЗ» по капитальному ремонту имущества муниципалитета, по приведению в порядок земельных участков, находящихся в настоящее время в неудовлетворительном состоянии, по определению возможностей продажи имущества муниципалитета.

В собственности г. Ханты-Мансийск имеется недвижимое и движимое имущество в неудовлетворительном состоянии, что в значительной степени затрудняет его продажу и аренду, а также имеются пустующие объекты движимого имущества социального назначения, которые не функционируют в связи с нехваткой средств.

Решить проблему капитального ремонта имущества муниципалитета, и проблему приведения в порядок земельных участков, находящихся в настоящее время в неудовлетворительном состоянии можно путем:

- корректировки коэффициента износа в зависимости от технико-эксплуатационных характеристик и предоставления на данный коэффициент скидку арендодателю с расчетом на проведение ремонтных работ. Такая мера позволит улучшить состояние муниципального имущества, и в дальнейшем позволит увеличить доходы от аренды или продажи муниципального имущества;
- проведении классификации объектов имущества муниципалитета для целей продажи на торгах. В целях удобства, четкости и системности оценки управления муниципальной собственности все имущество должно быть разделено на следующие категории: объекты, предназначенные для обеспечения социальных нужд и решающие задачи социального характера; объекты, цель которых заключается в том, чтобы принести дополнительный доход в бюджет муниципалитета. Для каждой категории требуется создание специальной комиссии и оценка эффективности (а также и состояния, годности) объектов собственности по разным критериям, которые свойственны лишь этой категории.

Эффективность второго пути оптимизации управления муниципальным имуществом г. Ханты-Мансийск может быть отражена по 3 направлениям: пессимистическому, оптимистическому и прогрессивно-оптимистическому.

Пессимистическое направление предполагает застой или удержание на одной и той же позиции несколько лет подряд.

Так, по данным обследования имиджа ХМАО-ЮГРА было определено его значение 40 баллов из 100 [29]. Поэтому, если в 2021 году имидж ХМАО-ЮГРА был 40 баллов из 100, то в 2022 году, по методу имитационного моделирования, он может быть 41 балл из 100, в 2023 году – 39 баллов из 100, в 2024 году – 41 балл из 100, и так далее.

Оптимистическое направление предполагает небольшой, но устойчивый рост в течение ряда лет.

Так, если в 2021 году имидж ХМАО-ЮГРА был 40 баллов из 100, то в 2022 году, по методу имитационного моделирования, он может быть 45 балл из 100, в 2023 году – 50 баллов из 100, в 2024 году – 55 баллов из 100, и так далее.

Прогрессивно-оптимистическое направление предполагает быстрый и существенный рост показателей.

Так, если в 2021 году имидж ХМАО-ЮГРА был 40 баллов из 100, то в 2022 году, по методу имитационного моделирования, он может быть 50 балл из 100, в 2023 году – 65 баллов из 100, в 2024 году – 77 балл из 100, и так далее.

Третья проблема: снижение эффективности управления имуществом муниципалитета, связанное с наличием в настоящее время в реестре муниципальной собственности г. Ханты-Мансийск объектов недвижимого имущества, не имеющих необходимой технической документации, правоустанавливающих и удостоверяющих документов, может быть разрешена с помощью следующего пути.

Третий путь оптимизации управления муниципальным имуществом г. Ханты-Мансийск: оптимизировать работу БУ «ДЭСЗ» по технической документации, правоустанавливающим и удостоверяющим документам.

Решить проблему необходимой технической документации, правоустанавливающих и удостоверяющих документов можно путем:

- «завершения технической инвентаризации, государственной регистрации муниципальной собственности на объекты недвижимости, постановки их на кадастровый учет и регистрацию муниципальной собственности на земельные участки;
- упрощения процедуры принятия бесхозных объектов путем закрепления на законодательном уровне следующей системы: предоставление скидки на изготовление технической документации

на объекты нежилого фонда в размере 50%, на объекты инфраструктуры 30 %, на объекты инфраструктуры, оставшиеся после ликвидации предприятий 100%» [16].

Большинство объектов недвижимого имущества г. Ханты-Мансийск было принято в муниципальную собственность до 2005 года. Передача объектов осуществлялась без технической документации и надлежащего оформления перехода прав собственности на них.

Один из источников неналоговых доходов бюджета г. Ханты-Мансийск — это арендная плата за пользование муниципальным имуществом и участками земли, доходы, полученные от приватизации муниципального имущества. Приватизация объекта возможна лишь в случае, если есть правоустанавливающие документы на объекты и на участки земли, на которых они располагаются.

В связи с осуществлением мероприятий, связанных с приватизацией муниципального имущества, а также из-за списания и физического износа имущества требуется проведение работ, направленных на его техническое освидетельствование и оценку.

«В случае упрощения процедуры принятия бесхозных объектов путем закрепления на законодательном уровне предложенной системы скидок при оплате услуг за правоустанавливающую и техническую документацию, а также предоставление департаменту возможности по включению в собственность объектов инфраструктуры, которые остаются после банкротства предприятий бесплатно, тогда в течение года таких объектов удастся включить в 2 раза больше относительно предшествующих годов, а зарегистрированные объекты будут в большем объеме использоваться в экономических целях и приносить доход» [16].

Так, наличие технической документации правоустанавливающих документов дает возможность муниципальному образованию в полной мере пользоваться и распоряжаться имуществом (приватизация, закрепление за муниципальными предприятиями и учреждениями, передача в

государственную собственность в связи с разграничением полномочий, передача по договорам безвозмездного пользования), а также возможность повысить собираемость арендных платежей за счет увеличения количества сдаваемых в аренду объектов.

Эффективность третьего пути оптимизации управления муниципальным имуществом г. Ханты-Мансийск может быть отражена по 3 направлениям: пессимистическому, оптимистическому и прогрессивно-оптимистическому.

Пессимистическое направление предполагает застой или удержание на одной и той же позиции несколько лет подряд.

Так, если в 2021 году проблема отсутствия необходимой технической документации, правоустанавливающих и удостоверяющих документов объектов имущества муниципалитета была решена по 8 объектам, то в 2022 году, по методу имитационного моделирования, она может быть решена по 9 объектам, в 2023 году – по 7 объектам, в 2024 году – по 8 объектам, и т. д.

Оптимистическое направление предполагает небольшой, но устойчивый рост в течение ряда лет.

Так, если в 2021 году проблема отсутствия необходимой технической документации, правоустанавливающих и удостоверяющих документов объектов имущества муниципалитета была решена по 8 объектам, то в 2022 году, по методу имитационного моделирования, она может быть решена по 10 объектам, в 2023 году – по 13 объектам, в 2024 году – по 18 объектам, и так далее.

Прогрессивно-оптимистическое направление предполагает быстрый и существенный рост показателей.

Так, если в 2021 году проблема отсутствия необходимой технической документации, правоустанавливающих и удостоверяющих документов объектов имущества муниципалитета была решена по 8 объектам, то в 2022 году, по методу имитационного моделирования, она может быть решена

по 12 объектам, в 2023 году – по 20 объектам, в 2024 году – по 36 объектам, и так далее.

Таким образом, сформированы пути оптимизации управления муниципальным имуществом г. Ханты-Мансийск ХМАО-ЮГРА.

Первая проблема: снижение эффективности управления имуществом муниципалитета, которое влечет за собой снижение доходов, получаемых в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование государственного и муниципального имущества, может быть разрешена с помощью первого пути: оптимизировать работу БУ «ДЭСЗ» с договорами аренды и контроля за их выполнением. Эффективность первого пути оптимизации управления муниципальным имуществом г. Ханты-Мансийск может быть выражена в росте выполнения плана на основе утвержденного консолидированного бюджета по поступлениям доходов от использования и продажи муниципального имущества ХМАО-ЮГРА.

Вторая проблема: снижение эффективности управления имуществом муниципалитета, связанное с наличием некоторого муниципального имущества, требующего капитального ремонта, а также земельных участков в неудовлетворительном состоянии, может быть разрешена с помощью второго пути: оптимизировать работу БУ «ДЭСЗ» по капитальному ремонту имущества муниципалитета, по приведению в порядок земельных участков, находящихся в настоящее время в неудовлетворительном состоянии, по определению возможностей продажи имущества муниципалитета. Эффективность второго пути оптимизации управления муниципальным имуществом г. Ханты-Мансийск может быть выражена в росте имиджа ХМАО-ЮГРА.

Третья проблема: снижение эффективности управления имуществом муниципалитета, связанное с наличием в настоящее время в реестре муниципальной собственности г. Ханты-Мансийск объектов недвижимого имущества, не имеющих необходимой технической документации, правоустанавливающих и удостоверяющих документов, может быть

разрешена с помощью третьего пути: оптимизировать работу БУ «ДЭСЗ» по технической документации, правоустанавливающим и удостоверяющим документам. Эффективность третьего пути оптимизации управления муниципальным имуществом г. Ханты-Мансийск может быть выражена в росте количества объектов, по которым будет решена проблема отсутствия необходимой технической документации, правоустанавливающих и удостоверяющих документов объектов имущества муниципалитета.

Предложенные мероприятия, позволят создать необходимые правовые и технические условия для осуществления управления недвижимыми объектами муниципальной собственности г. Ханты-Мансийск, тем самым повысить доходы от арендной платы и продажи муниципального имущества, увеличить число качественных площадей объектов нежилого фонда, а также повысить удовлетворенность заказчиков государственных муниципальных услуг, вследствие роста эффективности работы БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА.

Таким образом, в данном разделе исследования определены проблемы и сформированы пути оптимизации методов управления муниципальным имуществом БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА.

В первом пункте определены проблемы управления муниципальным имуществом БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА.

Первая проблема: снижение эффективности управления имуществом муниципалитета, которое влечет за собой снижение доходов, получаемых в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование государственного и муниципального имущества.

Вторая проблема: снижение эффективности управления имуществом муниципалитета, связанное с наличием некоторого муниципального имущества, требующего капитального ремонта, а также земельных участков в неудовлетворительном состоянии.

Третья проблема: снижение эффективности управления имуществом муниципалитета, связанное с наличием в настоящее время в реестре муниципальной собственности объектов недвижимого имущества, не

имеющих необходимой технической документации, правоустанавливающих и удостоверяющих документов.

В связи с приведенными обоснованиями весомости проблем, они требуют немедленного разрешения.

Во втором пункте сформированы пути оптимизации методов управления муниципальным имуществом.

Первый путь: оптимизировать работу БУ «ДЭСЗ» с договорами аренды и контроля за их выполнением. Эффективность первого пути оптимизации управления муниципальным имуществом г. Ханты-Мансийск может быть выражена в росте выполнения плана на основе утвержденного консолидированного бюджета по поступлениям доходов от использования и продажи муниципального имущества ХМАО-ЮГРА.

Второй путь: оптимизировать работу БУ «ДЭСЗ» по капитальному ремонту имущества муниципалитета, по приведению в порядок земельных участков, находящихся в настоящее время в неудовлетворительном состоянии, по определению возможностей продажи имущества муниципалитета. Эффективность второго пути оптимизации управления муниципальным имуществом г. Ханты-Мансийск может быть выражена в росте имиджа ХМАО-ЮГРА.

Третий путь: оптимизировать работу БУ «ДЭСЗ» по технической документации, правоустанавливающим и удостоверяющим документам. Эффективность третьего пути оптимизации управления муниципальным имуществом г. Ханты-Мансийск может быть выражена в росте количества объектов, по которым будет решена проблема отсутствия необходимой технической документации, правоустанавливающих и удостоверяющих документов объектов имущества муниципалитета.

Заключение

Эффективное управление и распоряжение муниципальным имуществом на сегодняшний день является одной из первоочередных задач органов местного самоуправления, так как получаемые от использования муниципального имущества доходы в полном объеме поступают в местные бюджеты, из которых средства используются на социальные программы. Значит от эффективности использования муниципальной собственности во многом зависит качество жизни населения.

Чтобы оценить эффективность использования имущества в муниципальных учреждениях нужен комплексный подход, с использованием новой утвержденной методики, а также методик отдельных муниципальных субъектов и авторских методик.

Управление муниципальным имуществом является неотъемлемой частью деятельности БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА по решению экономических и социальных задач, развитию эффективной муниципальной экономики.

Проведенное теоретическое исследование позволило раскрыть теоретические аспекты и нормативно-правовые основы управления муниципальным имуществом в Российской Федерации: изучено понятие «муниципального имущества», отражены виды муниципальной собственности, структура и состав муниципального имущества, а также перечень имущества, которое может находиться в собственности муниципальных образований на основании Федерального закона от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», раскрыты основные функции муниципальной собственности с позиции обеспечения социально-экономического развития; изучена методика оценки эффективности управления муниципальным имуществом, как законодательно закрепленная распоряжением Правительством Российской Федерации от 12.10.2020 года № 2645-р, изучены нормативно-правовые основы управления муниципальным имуществом.

Проведенное практическое исследование позволило сформировать оценку эффективности управления муниципальным имуществом БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА: дана организационно-экономическая характеристика муниципального имущества г. Ханты-Мансийск; проведен анализ и сформулирована оценка эффективности управления муниципальным имуществом г. Ханты-Мансийск.

Исходя из теоретических и практических исследований определены проблемы и сформированы пути оптимизации управления муниципальным имуществом БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА.

Первая проблема: снижение эффективности управления имуществом муниципалитета, которое влечет за собой снижение доходов, получаемых в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование государственного и муниципального имущества.

Вторая проблема: снижение эффективности управления имуществом муниципалитета, связанное с наличием некоторого муниципального имущества, требующего капитального ремонта, а также земельных участков в неудовлетворительном состоянии.

Третья проблема: снижение эффективности управления имуществом муниципалитета, связанное с наличием в настоящее время в реестре муниципальной собственности г. Ханты-Мансийск объектов недвижимого имущества, не имеющих необходимой технической документации, правоустанавливающих и удостоверяющих документов.

В связи с этим сформированы пути оптимизации управления муниципальным имуществом БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА.

Первый путь: оптимизировать работу БУ «ДЭСЗ» с договорами аренды и контроля за их выполнением. Эффективность первого пути оптимизации управления муниципальным имуществом г. Ханты-Мансийск может быть выражена в росте выполнения плана на основе утвержденного консолидированного бюджета по поступлениям доходов от использования и продажи муниципального имущества ХМАО-ЮГРА.

Второй путь: оптимизировать работу БУ «ДЭСЗ» по капитальному ремонту имущества муниципалитета, по приведению в порядок земельных участков, находящихся в настоящее время в неудовлетворительном состоянии, по определению возможностей продажи имущества муниципалитета. Эффективность второго пути оптимизации управления муниципальным имуществом г. Ханты-Мансийск может быть выражена в росте имиджа ХМАО-ЮГРА.

Третий путь: оптимизировать работу БУ «ДЭСЗ» по технической документации, правоустанавливающим и удостоверяющим документам. Эффективность третьего пути оптимизации управления муниципальным имуществом г. Ханты-Мансийск может быть выражена в росте количества объектов, по которым будет решена проблема отсутствия необходимой технической документации, правоустанавливающих и удостоверяющих документов объектов имущества муниципалитета.

Практическая значимость рекомендаций и предложений достаточно высока, так как предполагаются реальные пути оптимизации управления муниципальным имуществом г. Ханты-Мансийск.

В ходе написания данной работы были сформированы пути оптимизации управления муниципальным имуществом г. Ханты-Мансийск. Данные рекомендации были подготовлены в ходе реализации поставленных задач.

Первая задача работы решена в первом разделе исследования. В ней раскрыты теоретические аспекты и нормативно-правовые основы управления муниципальным имуществом в Российской Федерации: изучено понятие «муниципального имущества», отражены виды муниципальной собственности, структура и состав муниципального имущества; изучены методики оценки эффективности управления муниципальным имуществом; изучены нормативно-правовые основы управления муниципальным имуществом.

Вторая задача работы решена во втором разделе исследования. В ней сформирована оценка эффективности управления муниципальным имуществом БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА: дана организационно-экономическая характеристика муниципального имущества г. Ханты-Мансийск; проведен анализ и сформулирована оценка эффективности управления муниципальным имуществом г. Ханты-Мансийск.

Третья задача работы решена в третьем разделе. В ней, исходя из теоретических и практических исследований определены проблемы и сформированы пути оптимизации управления муниципальным имуществом БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА.

Таким образом, в работе представлен анализ теоретических аспектов и нормативно-правовые основы управления муниципальным имуществом в Российской Федерации, а также сформирована оценка эффективности управления муниципальным имуществом БУ «ДЭСЗ», что позволило определить проблемы и сформировать пути оптимизации управления муниципальным имуществом г. Ханты-Мансийск. В связи с этим достигнута цель работы – изучить особенности управления муниципальным имуществом и предложить пути оптимизации рекомендации по управлению муниципальным имуществом на примере БУ «ДЭСЗ» ХМАО-ЮГРА.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Астраханцева А.В. Эффективность управления муниципальной собственностью / А.Н. Астраханцева // Актуальные проблемы российского права и законодательства: сборник материалов XII Междунар. науч.-практ. конф. (26 апр. 2019 г.). Пермь: Изд-во Перм. гос. нац. исслед. ун-та, 2019. — 37-39 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая [Электронный ресурс]: федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020) – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
3. Дубровин О.В. Некоторые вопросы о муниципальной собственности / О.В. Дубровин, Ю.И. Федотова // Социум и власть. – 2018. – № 1 (33). – С. 77-79.
4. Ерошкин А.К. Понятие муниципальной собственности / А.К. Ерошкин // Молодой ученый. – 2018. – № 11 (115). – С. 727-730.
5. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 06.12.2021) – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
6. Зеркин Д.П. Основы теории государственного управления : курс лекций / Д.П. Зеркин, В.Г. Игнатов. – Москва: ИКЦ «МарТ», 2020. – 512 с.
7. Игнатов В.Г. Местное самоуправление : учеб. / В.Г. Игнатов, В.В. Рукова. – Ростов на Дону: Феникс, 2018. – 474 с.
8. Капканщиков С.Г. Государственное регулирование экономики : учеб. / С.Г. Капканщиков. – Москва: КНОРУС, 2018. – 528 с.
9. Кобкова А.В. Функции и перспективы муниципальной собственности / А.В. Кобкова // Вестник НГУ. – 2018. – Том 7. – Выпуск 3. – С. 154-160.

10. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс]: основной закон РФ от 12.12.1993 (ред. от 14.03.2020) – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
11. Крюкова А.В. Эффективность управления муниципальной собственностью // Международный журнал прикладных наук и технологий «Integral». – 2018. – № 3. – С. 15-21.
12. Купцов А.В., Управление государственной и муниципальной собственностью : учеб. / А.В. Купцов, Н.С. Соменкова. – Нижний Новгород: ННГУ им. Н.И. Лобачевского, 2020. – 60 с.
13. Кухтина П.В. Государственное и муниципальное управление собственностью : учеб. / П.В. Кухтина, А.Б. Моттаевой. – Москва: Мир науки, 2019. – 143 с.
14. Лапушта П.С. Современный финансово-кредитный словарь / М. Л. Лапушта, П. С. Никольский. – Москва: КНОРУС, 2020. – 257 с.
15. Лушникова Т.Ю. Об оценке эффективности управления муниципальным имуществом / Т.Ю. Лушникова, А.М. Ахматова // Вестник Челябинского государственного университета. – 2018. – № 1. – С. 22-30.
16. Нестерова А.А. Понятие муниципальной собственности / А.А. Нестерова // Гуманитарные научные исследования. – 2018. – № 11. – С. 7-23.
17. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 20.07.2020) – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
18. О государственных и муниципальных унитарных предприятиях [Электронный ресурс]: федер. закон от 14.11.2002 № 161-ФЗ (ред. от 02.07.2021) – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
19. О недрах [Электронный ресурс]: закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 (ред. от 11.06.2021) – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

20. О некоммерческих организациях [Электронный ресурс]: федер. закон от 12.01.1996 № 7-ФЗ (ред. от 08.06.2020) – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

21. О защите конкуренции [Электронный ресурс]: федер. закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 01.07.2021) – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

22. О приватизации государственного и муниципального имущества [Электронный ресурс]: федер. закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ (ред. от 02.07.2021) – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

23. О структуре федеральных органов исполнительной власти [Электронный ресурс]: указ Президента РФ от 21.05.2012 № 636 – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

24. О порядке отнесения имущества автономного или бюджетного учреждения к категории особо ценного движимого имущества [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 26.07.2010 № 538 (ред. от 03.09.2018) – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

25. О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность [Электронный ресурс]: постановление ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1 – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

26. О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 05.06.2008 № 432 (ред. от 18.10.2021) – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

27. Об утверждении методики определения критериев оптимальности состава государственного и муниципального имущества и показателей эффективности управления и распоряжения им [Электронный ресурс]:

распоряжение Правительства РФ от 12.10.2020 № 2645-р – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

28. Обобщенная справка-сведения об имуществе муниципального образования ХМАО-ЮГРА [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://admhmao.ru>

29. Отчет об исполнении консолидированного бюджета субъекта российской федерации и бюджета территориального государственного внебюджетного фонда г. Ханты-Мансийск [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://admhmansy.ru>

30. Официальный сайт Федерального агентства по управлению государственным имуществом [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.rosim.ru>

31. Официальный сайт Правительства ХМАО-ЮГРА [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://admhmao.ru>

32. Официальный сайт Администрации г. Ханты-Мансийск [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://admhmansy.ru>

33. Третьякова А.В. Повышение эффективности управления муниципальной собственностью как фактор пополнения доходной базы местных бюджетов / А.В. Третьякова // Вестник Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова. – 2018.– № 1-2(11). – С. 71-84.

34. Тургель И.Д. Оценка регулирующего воздействия и регуляторная политика : учебное пособие / под общ. ред. И.Д. Тургель. – М.: ИНФРА-М, 2018. - 223 с.

35. Тухбатуллин Р.М. Муниципальное имущество как основа обеспечения финансовой устойчивости муниципальных образований / Р.М Тухбатуллин // Региональная экономика и управление. – 2018. – №1 (49). – С. 36-46.

36. Kaganova O., Nayyar-Stone R. Municipal real property asset management: An overview of world experience, trends and financial implications //Journal of Real estate portfolio management. – 2020. – Т. 6. – №. 4. – С. 307-326.

37. Savina O. V. et al. Decision-Making Support for Municipal Property Management // Proceedings of the International Session on Factors of Regional Extensive Development (FRED-2019), Irkutsk, Russia. – 2020. – Т. 27. – С. 346-349.

38. Edward L. Glaeser & Giacomo A.M. Ponzetto & Andrei Shleifer, 2020. «Securing Property Rights» Working Papers 930, Barcelona Graduate School of Economics.

39. Kim, Jongchul, 2018. «Propertization: The process by which financial corporate power has risen and collapsed,» Review of Capital as Power, Capital As Power - Toward a new Cosmology of Capitalism, vol. 1(3).

40. Donahue, Charles. Cases and Materials on Property: An Introduction to the Concept and the Institution (tentative 4th edn), ch. 3, section 2, 2018.