

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: «Совершенствование управления муниципальной собственностью
(на примере Администрации муниципального района Красноярский
Самарской области)»

Студент

Д.В. Асплунд

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Научный
руководитель

к.э.н., доцент Д.Л. Вавилов

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

Тольятти 2023



Росдистант

ВЫСШЕЕ ОБРАЗОВАНИЕ ДИСТАНЦИОННО

Содержание

Введение.....	3
1 Теоретические аспекты системы управления муниципальной собственностью	7
1.1 Понятие муниципальной собственности.....	7
1.2 Нормативно-правовые основы управления муниципальной собственностью.....	16
2 Анализ системы управления муниципальной собственностью Администрации муниципального района Красноярский Самарской области	23
2.1 Краткая характеристика Администрации муниципального района Красноярский Самарской области	23
2.2 Анализ управления муниципальной собственностью Администрации муниципального района Красноярский Самарской области	31
3 Совершенствование управления муниципальной собственностью Администрации муниципального района Красноярский Самарской области	45
3.1 Проблемы управления муниципальной собственностью Администрации муниципального района Красноярский Самарской области	45
3.2 Пути совершенствования управления муниципальной собственностью Администрации муниципального района Красноярский Самарской области	53
Заключение	64
Список используемой литературы и используемых источников.....	67

Введение

Важным элементом муниципалитета является муниципальная собственность, так как она способствует развитию территории в области экономики и социальной сферы.

Для обеспечения социально-экономических потребностей жителей муниципального округа необходимо комбинировать определения экономической результативности и социальных обязательств органов местного самоуправления при эксплуатации муниципального имущества. Для эффективного управления объектами собственности муниципалитета, следует разработать и осуществить согласованную концепцию юридических, управленческих и хозяйственных мероприятий, направленных на устойчивое и результативное совершенствование муниципального имущества.

Муниципальная собственность является ключевым элементом финансово-экономической основы местного самоуправления и играет важную роль в осуществлении местной социально-экономической политики. Результативность координации этой собственности проявляется в итогах финансово-хозяйственной деятельности объектов регулирования. Для определения её эффективности необходимо сравнить адекватные показатели конечных и исходных процедур, связанных с модернизацией и трансформацией способов регулирования муниципальной собственности [29].

Муниципальная собственность призвана обеспечивать интересы людей, проживающих в городских, сельских или других муниципальных образованиях. В ее состав входят:

- денежные средства, находящиеся в собственности муниципальных образований;
- муниципальные предприятия и организации;
- здания и сооружения, как производственного, так и непромышленного назначения;
- муниципальный жилой фонд и нежилые помещения. Муниципальная

собственность должна быть использована с умом и управляема соответствующими органами местного самоуправления.

Объектом исследования является Администрация муниципального района Красноярский Самарской области.

Предметом исследования являются проблемы, тенденции, направления совершенствования деятельности органов местного самоуправления по управлению муниципальной собственностью.

Цель исследования – обосновать направления совершенствования деятельности органов местного самоуправления по управлению муниципальной собственностью.

Гипотеза исследования состоит в том, что повышение эффективности управления муниципальной собственностью позволит увеличить доходы муниципального бюджета, а также сократить расходы муниципального бюджета на содержание и обслуживание объектов муниципальной собственности.

Задачи исследования:

- охарактеризовать теоретические и правовые аспекты управления муниципальной собственностью;
- выявить тенденции и проблемы в деятельности органов местного самоуправления по управлению муниципальной собственностью;
- оценить управленческие решения органов местного самоуправления по управлению муниципальной собственностью;
- представить прогноз показателей по управлению муниципальной собственностью на среднесрочную перспективу.

Теоретико-методологическую основу исследования составили труды ведущих отечественных и зарубежных авторов, посвященные проблемам управления муниципальной собственностью, статьи, опубликованные в периодических изданиях, а также Интернет-ресурсы.

Базовыми для настоящего исследования явились также нормативно-правовые акты и статистические материалы.

Методы исследования: группировка, классификации, сравнение, сопоставление, индукции, личных наблюдений и т.д.

Опытно-экспериментальной базой исследования является Администрация муниципального района Красноярский Самарской области.

Научная новизна исследования состоит в разработке подходов по улучшению управления муниципальной собственностью.

Теоретическая значимость исследования заключается в совершенствовании отдельных положений в области управления муниципальной собственностью.

Практическая значимость исследования заключается в том, что предложенные направления совершенствования управления муниципальной собственностью могут быть использованы в деятельности органов местного самоуправления.

Достоверность и обоснованность результатов исследования обеспечивались:

- статистической отчетностью Администрации муниципального района Красноярский Самарской области.

Личное участие автора в организации и проведении исследования состоит в анализе и исследовании проблем в области управления муниципальной собственностью.

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

- «Экономика и социум» №3(106) 2023.

На защиту выносятся:

- на основе исследований различных авторов, выявлены подходы к определению понятия «управление муниципальной собственностью», предложено собственное определение данного понятия;

- предложены пути совершенствования управления муниципальной собственностью Администрации муниципального района Красноярский Самарской области;
- представлен прогноз доходов от использования муниципальной собственности ОУМИ Красноярского муниципального района на 2023 год на основе выявления основной закономерности изменения доходов от использования муниципальной собственности в прошедшем периоде с помощью трендовой модели.

Структура магистерской диссертации. Работа состоит из введения, 3 разделов, включающих 6 параграфов, заключения, содержит 3 рисунка, 8 таблиц, список использованной литературы и используемых источников, состоящий из 30 источников. Основной текст работы изложен на 71 странице.

1 Теоретические аспекты системы управления муниципальной собственностью

1.1 Понятие муниципальной собственности

Наиболее важной составной частью экономической сферы местного самоуправления является муниципальная собственность. Также данное имущество является рычагом для определения и реализации политики управления. Важной задачей муниципальной собственности является обеспечение интересов населения, которое в настоящее время проживает на территории, относящейся к какому-либо муниципальному образованию. Также перед муниципальным образованием стоят такие задачи, как грамотное распоряжение находящимся в его собственности:

- организациями и предприятиями;
- денежными средствами;
- движимым, недвижимым имуществом, в том числе различного рода зданиями и сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями.

Управление муниципальной собственностью рассматривается как система взаимосвязанных решений муниципальных административных единиц, охватывающих муниципальную собственность с целью обеспечения основы для стабильного социально-экономического формирования территории в рамках существующих правовых ограничений.

Одним из видов собственности, который позволяет осуществлять жизнеобеспечение деятельности населения РФ в самых различных сферах, является муниципальная собственность. Именно она позволяет органам местного самоуправления решать вопросы местного значения. Степень удовлетворенности населения и качество жизни населения конкретного муниципального образования во многом зависит от того, насколько грамотно и эффективно происходит распоряжение имеющимся

муниципальным имуществом. Имущество, бюджетные средства, а также имущественные права являются экономической основой [31].

Права муниципальной собственности могут возникать по следующим основаниям:

- договоры купли-продажи, дарения или иные сделки, связанные с получением имущества;
- государственная регистрация прав собственности на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации;
- поступление в муниципальную собственность бесхозной недвижимой вещи по решению суда;
- поступление в муниципальную собственность находок при отказе лица, нашедшего вещь, от приобретения этой вещи в собственность.

Местное самоуправление создано для того, чтобы осуществлять решения и регулирования социальных, экономических, экологических, политических и других вопросов, которые возникают на местном уровне.

Оценка деятельности местного самоуправления зависит от того, насколько эффективно используются имеющиеся ресурсы, в том числе собственность МО.

Муниципальная собственность — это собственность административно-территориальных образований: районов, городов, поселков и тому подобное, а также других муниципальных образований [10, с. 8].

Интерпретация определения «собственность» не является однозначной. Ни в экономике, ни в прецедентном праве нет точного определения понятия «собственность». Необходимо провести различие между понятиями «собственность» и «владение» в соответствии с определениями ученых.

По мнению ученого Г. Дербурга, собственность — это совокупность находящихся в распоряжении человека благ, имеющих конкретную и денежную стоимость. Компоненты имущества могут меняться, имущество может увеличиваться или уменьшаться. Однако он остается тождественным самому себе благодаря связи со своим владельцем [10, с. 8].

Управление муниципальной собственностью — это деятельность органов местного самоуправления, направленная на удовлетворение интересов и потребностей городского населения путем создания, эффективного использования, учета, охраны и воспроизводства муниципальной собственности в формах и пределах, установленных федеральным законодательством [11, с.18].

Как писал в 19 веке известный английский экономист Дж.С. Милль: «Ограниченный по своей сути, институт собственности состоит в признании за каждым человеком исключительного права распоряжаться предметами, произведенными его собственным трудом или полученными в дар или по справедливому соглашению от тех, кто их произвел, без применения силы или обмана» [7, с. 22]. Из этого утверждения можно сделать вывод, что собственность — это не объект, не отношения между человеком и объектом, а отношения между людьми по поводу присвоения благ (материальных и нематериальных).

Терешко, И. В. исследует проблемы возможности использования различных методов управления муниципальным имуществом в современных условиях [31].

Салахова, И. Г. описывает краткий обзор исследования, в ходе которого были рассмотрены теоретические основы распоряжения государственным и муниципальным имуществом, с целью выявить существующие проблемы и определить пути их решения [30].

Рассмотрим и проанализируем различные способы, с помощью которых авторы интерпретируют концепцию управления муниципальными активами.

Е. Г. Шаломанцева определяет это понятие следующим образом. «Управление муниципальной собственностью — это деятельность муниципалитетов и органов власти по владению, использованию и распоряжению муниципальной собственностью с целью максимального обеспечения жителей муниципалитета необходимыми общественными

услугами, которая осуществляется в форме принятия правовых актов, регулирования их исполнения и контроля за их соблюдением» [10, с. 25].

По мнению А. В. Руднев, «управление муниципальной собственностью — это управленческая деятельность, направленная на определение условий использования муниципальной собственности в интересах жителей, с учетом ценностей общества и для достижения целей управления» [8, с. 33].

И. А. Острина дает свою собственную интерпретацию. «Управление муниципальными активами — это набор эффективных действий, предпринимаемых владельцем или менеджером актива для сохранения его основных характеристик или повышения его стоимости» [12, с. 55].

Розенберг предлагает другие варианты понимания этой категории, а именно: «управление собственностью, управление охраной и воспроизводством муниципальной собственности, контроль и регистрация собственности, определение и правовое регулирование муниципальной собственности» [32].

В. В. Данилкин объясняет «управление муниципальной собственностью как совокупность эффективной деятельности муниципалитета, которая создает условия для управления экономическими, экологическими и социальными интересами жителей города, реализации всех отношений собственности, охраны и развития ее объектов, создания общественной собственности муниципалитета» [9, с. 45].

В. В. Хакимов понимает «управление муниципальной собственностью как деятельность, направленную на принятие эффективных решений по управлению муниципальной собственностью и ее пользователями с целью удовлетворения экономических, социальных и экологических интересов жителей города» [32].

Разные авторы используют различные подходы к определению рассматриваемого термина, а также к классификации методов управления собственностью МО (таблица 1).

Таблица 1 - Авторские подходы к определению понятия «Управление муниципальным имуществом»

Автор	Определение
О.И. Короткова [28]	Внедрение системы управления муниципальной собственностью подразумевает создание системы регулирования для владельцев недвижимости, т.е. системы ограничений.
А. Широков и С. Юркова [28]	Защищают позицию о необходимости такого управления муниципальной собственностью, чтобы оно включало продажу имущества всеми законными способами
Т. Якушкина [28]	Эффективное управление собственностью требует создания определенной стратегии, то есть системы управления и определенных мер, которые будут координировать управление собственностью. Также следует обозначить принципы, согласно которым будет происходить взаимодействие между управлением и между предпринимательством.

Рассмотрим несколько примеров данных подходов. Так, Е. Н. Почкутова совместно с М. Б. Двинским в своих работах рассматривают такие способы управления, как [28]:

- сдача имеющегося имущества в аренду;
- осуществление продажи имущества;
- на основе имеющейся в распоряжении собственности происходит создание унитарных предприятий;
- распоряжение имуществом путем вклада в его развитие;
- вклад имущества в капитал АО.

Некоторые авторы, как В. Ф. Комченков, наиболее распространенные методы управления собственностью разделил на несколько групп, объединенных в способы его распоряжения [28]:

- продажа;
- передача подразделениям;
- передача в аренду;
- совместное с различными предприятиями использование.

Помимо этого, автор выделяет такие группы управления имуществом, как: управление бюджетными средствами, а также природными ресурсами.

Наиболее упрощенную классификацию рассматривает Т. Лушникова [13, с. 1]:

- приватизация
- национализация;
- аренда.

Таким образом, управление муниципальной собственностью рассматривается как система взаимосвязанных решений муниципальных административных единиц, охватывающих муниципальную собственность, которая необходима для того, чтобы обеспечить формирование определенной территории в области экономики и социальной сферы, при этом следует руководствоваться имеющимися правовыми нормами.

В связи с этим, следует отметить, что в определении прослеживается следующая концепция [30]:

Во-первых, имеется объект управления, которым является собственность, находящаяся под управлением МО.

Во-вторых, субъектом в данном случае является муниципальная административная единица.

В-третьих, целью является обеспечение формирования и стабильного развития определенной территории в области экономики и социальной сферы.

В-четвертых, в данном случае существует ограничивающий фактор, которым признается правовая база.

Система управления муниципальной собственностью состоит из трех основных этапов [30].

Можно рассматривать определение термина исходя из двойственной природы, а именно, рассматривая собственность МО как имущество, либо как экономическую составляющую территории. В связи с этим, цели управления могут меняться [30].

На сегодняшний день важной задачей является разработка наиболее эффективных методов управления собственностью МО.

Под данным термином следует понимать совокупность различного рода способов, которые будут применяться для реализации определенных объектов управления, а также для реализации функций управления [7, с. 11].

Существует два основных типа управления муниципальной собственностью в рамках правового регулирования современной практики муниципального экономического развития. Однако, способ управления муниципальной собственностью зависит от характера самой собственности. Например, выделение и распределение средств местного бюджета в виде финансовых ресурсов, которые находятся на счетах, открытых муниципалитетом в банковских учреждениях, происходит только в порядке, установленном представительным органом местного самоуправления.

Муниципалитеты обладают акциями и другими ценными бумагами, которые подтверждают их право на долю в капитале немунципальных компаний. Управление и использование этих бумаг осуществляется по особому порядку. Муниципалитеты, владея такими бумагами, могут управлять своей собственностью в немунципальных компаниях и получать отчисления от прибыли этих компаний, не будучи их собственниками [28].

Проведение учета собственности, принадлежащей МО, согласно принятому в стране законодательству, осуществляется на основании определенных положений. Основным положением являются порядок владения муниципальной собственностью, принятый порядок пользования, а также порядок распоряжения. В указанном положении закреплен порядок, согласно которому учитывается собственность МО, то есть его приобретение, продажа, передача в аренду или другое управление собственностью.

Учет осуществляется при помощи определенного реестра, который ведется комитетом по управлению имуществом.

Различные объекты управления, как здания и сооружения, которые являются собственностью МО, могут быть использованы в различных целях,

могут быть проданы, сданы в аренду, либо куплены новые объекты недвижимости. Помимо этого, некоторые из объектов могут быть переданы на доверительное управление.

Методы управления имеют различные особенности. Рассмотрим их подробнее.

В случае приобретения, либо продажи какого-либо имущества МО, следует заполнять и подавать заявку в письменном виде, предоставить все необходимые документы. Далее данную заявку следует зарегистрировать. Сделка по купле-продаже собственности, принадлежащей МО, могла осуществляться как с юридическим лицом, так и с частным.

В случае совершения передачи объекта недвижимости в обмен на другую какую-либо недвижимость, необходимо также заключить договор. В данном случае действуют те же правила, как и в случае с приобретением и продажей имущества. Обе стороны договора берут на себя обязанность по передаче принадлежащего им имущества другой стороне в обмен на другое имущество.

Имущество также может быть передано в дар. Договор дарения представляет собой документ, подтверждающий передачу имущества организации в дар. Это важная запись как для получателя, так и для дарителя, поскольку она поддерживает внутренний учет и помогает при подготовке к налогообложению. В данном случае в качестве дарителя может выступать как частное лицо, так и организация [28].

Помимо этого, имущество может быть сдано в аренду частному лицу, либо какой-нибудь организации. Договор аренды — это документ, в котором излагается договоренность между владельцем недвижимости, известным как “арендодатель”, и кем-то еще, кто готов платить арендную плату, занимая собственность, известную как “арендатор”. В случае с муниципальной собственностью, арендодателем выступает Комитет по управлению муниципальным имуществом. Между сторонами заключается договор, составляется передаточный акт. Арендодатель устанавливает в договоре

сумму, то есть арендную плату за пользование имуществом, в денежной форме. Данные средства перечисляются в местный бюджет. В случае передачи в аренду нежилого помещения, арендная плата устанавливается на основе базовой ставки, которая утверждается мэром города.

Траст. Как и в финансовом управлении, отношения доверительной собственности основаны на ограничениях прав владения, пользования и распоряжения, которые распространяются на определенных субъектов - физических или юридических лиц. Траксты создаются на определенный период времени на основе соглашения между собственником, который является учредителем траста, и бенефициаром траста [28].

Данный метод управления применяется в различных странах. В основном, на аутсорсинг отдаются такие задачи, как уборка улиц, обслуживание дорог, вывоз мусора, обеспечение пожарной охраны и прочие.

В некоторых странах существуют различные примеры передачи каких-либо задач на аутсорсинг. К примеру, интересным является заключение контракта между государством и тюрьмой, принадлежащей частному лицу. В данном случае тюрьма обязуется обеспечить установленные государством условия, а также определяет тарифы [28].

Данная система предполагает, что муниципальное образование передает какие-либо работы подрядчику, являющемуся частным лицом. Финансирование данных работ идет из местного бюджета.

Поэтому оптимальным является применение следующих методов управления:

- сдача в аренду муниципального имущества;
- передача муниципального имущества в управление трасту;
- управление муниципальным имуществом путем заключения концессионного соглашения [4, с. 3].

Муниципальная собственность как экономическая категория имеет ряд особенностей и характеристик.

Современное состояние муниципальной собственности характеризуется следующими особенностями:

- она в основном пассивна, то есть для ее обслуживания необходимы значительные затраты.
- большая часть доходов бюджета (до 60-70%) направляется на поддержание муниципального имущества в минимальном функциональном состоянии [22, с. 1].

В настоящее время существует достаточное количество методов управления муниципальным имуществом. Выбор того или иного зависит от особенностей конкретного муниципального образования и объекта муниципальной собственности, которые должны быть обязательно учтены. Это позволит более эффективно использовать имеющийся потенциал для увеличения доходов бюджета.

1.2 Нормативно-правовые основы управления муниципальной собственностью

При разработке местной правовой базы, налоговых льгот, стимулов и общей системы управления муниципальными активами власти должны признать, что эта система будет функционировать в рыночной среде, где частная, региональная и федеральная собственность сосуществуют и уживаются в конкурентной российской экономике. Методы управления, используемые для решения проблемы эффективного управления муниципальной собственностью в условиях рынка, должны позволять осуществлять прибыльный оборот (купля-продажа) и продажу (концессия, аренда, повышение ликвидности недвижимости на вторичном рынке) недвижимости. В то же время экономические потери от продаж должны быть компенсированы увеличением налоговой базы [30].

Гражданский кодекс Российской Федерации регулирует это право и гласит, что "недвижимое имущество, принадлежащее сельским и городским

поселениям и другим муниципальным образованиям, является собственностью муниципального образования" (статья 215(1)). Цель права собственности определена в статье 209 (1) Гражданского кодекса Российской Федерации. Статья 209 (1) Гражданского кодекса Российской Федерации гласит, что "собственнику принадлежит право владения, пользования и распоряжения своим имуществом". [8, с.15].

Согласно статье 215.3 Гражданского кодекса Российской Федерации, муниципальная собственность делится на две части. Одна часть, то есть право на строительство и управление, принадлежит муниципальным органам и организациям. Другая часть, т.е. средства муниципального бюджета и иное муниципальное имущество, выделенные немunicipальным предприятиям и учреждениям, составляют фонд или иное имущество соответствующего муниципалитета или сельского района.

Согласно Федеральному закону № 131 "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", экономической основой местного самоуправления является муниципальная собственность, средства местного бюджета и муниципальные имущественные права (статья 49) [36].

Местные органы власти выполняют две роли в рыночной экономике при управлении собственностью местного самоуправления.

С одной стороны, они создают эффективную рыночную среду, принимая различные нормативные акты.

С другой стороны, они являются полноправными участниками рыночных отношений и выполняют экономические функции.

Это особенность системы управления, которая отличается от других.

Местные органы власти отвечают за управление недвижимостью в общественных интересах: с одной стороны, они выставляют недвижимость на аукцион, с другой - передают государственную и муниципальную собственность коммерческим организациям во временное управление [32].

Муниципальная собственность характеризуется тем, что она служит общественным интересам и коллективным потребностям местного сообщества, т.е. является социально значимой, средством благоустройства и средством получения дохода. Таким образом, муниципальная собственность имеет двойственную природу, сочетая в себе принципы социальной полезности и экономической эффективности. Не все муниципальные активы могут приносить доход, поэтому прибыльные муниципальные активы должны использоваться таким образом, чтобы генерировать средства, необходимые для поддержания социально значимых муниципальных активов, приносящих убытки. Многомерный характер, сильная социальная ориентация и тот факт, что они действуют на одной компактной территории, являются характеристиками муниципальных активов, которые необходимо учитывать при определении режима управления [32].

Статья 50 вышеупомянутого закона гласит, что они могут включать муниципальное имущество [36]:

- имущество, предназначенное для решения задач местного значения, определенных действующим федеральным законодательством,
- имущество, предназначенное для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления в случаях, предусмотренных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации,
- недвижимое имущество, предназначенное для обеспечения деятельности муниципальных органов и должностных лиц, муниципальных служащих, работников муниципальных предприятий и органов в соответствии с положениями муниципальных органов [22].

Муниципалитеты, как городские, так и сельские, могут иметь следующее имущество:

- электричество, газ, отопление, вода, канализация, топливо и имущество для освещения улиц;

- дороги общего пользования, мосты и иные транспортные сооружения, используемые для муниципальных нужд и расположенные на территории муниципального образования (за исключением дорог, мостов и иных транспортных сооружений федерального и регионального значения);
- имущество, используемое для предоставления пассажирских и других транспортных услуг между районами города и села.

В границах поселения используется различное имущество для различных целей, включая:

- оборудование, используемое для организации и проведения экологического мониторинга [36].
- имущество, используемое для предупреждения чрезвычайных ситуаций в муниципалитете и ликвидации их последствий.
- пассажирский транспорт и другое имущество, предназначенное для транспортного обслуживания населения в границах поселения.
- имущество, предназначенное для предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций в границах поселения [36].
- объекты, а также пожарное оборудование и снаряжение, предназначенные для обеспечения первичных мер по тушению пожаров.

В имуществе поселения находится:

- библиотечное имущество;
- имущество, предназначенное для организации досуга и предоставления услуг организаций культуры жителям поселения;
- объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), в соответствии с законодательством Российской Федерации, независимо от категории их историко-культурного значения;
- имущество, предназначенное для развития физической культуры и массового спорта на территории поселения;

- имущество, предназначенное для организации благоустройства и озеленения территории поселения, включая места общего пользования и места массового отдыха населения.

В муниципальном владении населенного пункта находится следующее имущество:

- имущество, предназначенное для сбора и вывоза бытовых отходов и мусора;
- имущество, включая земельные участки, предназначенные для организации ритуальных услуг и содержания мест захоронения;
- имущество, предназначенное для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации;
- земельные участки, отнесенные к муниципальному владению поселения в соответствии с федеральными законами;
- пруды, обводненные карьеры на территории поселения;
- леса, расположенные в границах населенных пунктов поселения.

На территории поселения имеется имущество, которое выполняет следующие функции:

- создание, развитие и обеспечение охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов местного значения;
- организация защиты населения и территории поселения от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- обеспечение безопасности людей на водных объектах, охрана их жизни и здоровья [36].

Учитывая разнообразие объектов, принадлежащих муниципалитетам, целесообразно разделить их на отдельные группы с определенными важными характеристиками [23]. Например, если в качестве такой характеристики рассматривать использование муниципальных активов, то все активы можно разделить на три группы:

Во-первых, муниципальные активы, необходимые для выполнения качественных функций собственника и находящиеся под его непосредственным управлением. К ним относятся средства местного бюджета и внебюджетные фонды, а также другие муниципальные активы, т.е. средства, находящиеся в собственности, пользовании и распределении муниципалитета.

Во-вторых, социально-экономическая система (финансы) муниципалитета, то есть объединения муниципалитета, которые имеют право управлять имуществом (статья 294 Гражданского кодекса),

В-третьих, учреждения (образования, культуры, здравоохранения), которым предоставлено право функционального управления недвижимым имуществом (статья 296 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно Конституции Российской Федерации, право владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью принадлежит жителям муниципального образования (статья 130). Первыми владельцами являются жители муниципалитета. Однако эти права обычно носят лишь декларативный характер: житель муниципального образования является косвенным собственником муниципального имущества. Муниципальная собственность принадлежит исключительно муниципалитету, а право распоряжаться и использовать ее в нормативных целях принадлежит исключительно муниципальным советам, которые осуществляют это право самостоятельно в порядке, установленном муниципальными нормативными актами.

Сложнее провести различие между государственной и муниципальной собственностью как двумя видами публичной собственности. Уже в первые годы советской власти муниципальная собственность была юридически признана формой государственной собственности (статья 52 Гражданского кодекса РСФСР 1922 года различала экспроприированное имущество и муниципальную собственность как часть государственной собственности). Мнение о том, что муниципальная собственность является

децентрализованной формой государственной собственности, до сих пор широко распространено в экономике.

По итогам первого раздела исследования можно сказать, что муниципальная собственность как институт является одной из основ местного самоуправления. Хотя она долгое время не была кодифицирована в привычном виде, она была предметом широкого изучения юристов и экономистов, которые пришли к выводу, что специфика муниципальной собственности, в отличие от государственной, заключается в особом характере объекта собственности (т.е. фактора производства, предназначенного для удовлетворения потребностей населения) и особом характере состава лиц, на которых распространяется муниципальная собственность, и отношений между ними. Муниципальная собственность формирует основу для автономного и независимого функционирования местных органов власти и вносит вклад в управление экономикой города в целом. Следует также отметить, что муниципальная собственность является основным средством обеспечения социальной защиты и поддержки городского населения.

2 Анализ системы управления муниципальной собственностью Администрации муниципального района Красноярский Самарской области

2.1 Краткая характеристика Администрации муниципального района Красноярский Самарской области

Красноярский район – это район с выгодным географическим положением, благоприятными климатическими условиями, развитой транспортной и коммуникационной сетью, многообразными финансово-экономическими и культурными связями.

Красноярский район обладает весьма разнообразными природно-ресурсными условиями. Общая площадь земельных ресурсов района составляет 247 889 га, из них 157 660 га занимают сельхозугодия, 55 927 га - лесные земли, 38 50 га - кустарники, 13 898 га - земли застройки, 3 577 га - прочие земли.

Численность населения Красноярского района на 01.01.2020 г. составляет 57,6 тыс. человек.

На территории Красноярского района расположены 93 населенных пунктов, из которых 3 - городского типа и 90 сельских. Административно - территориально район разделен на 13 поселений - 3 городских и 10 сельских.

Администрация муниципального района Красноярский Самарской области расположена по адресу: с. Красный Яр, переулок Коммунистический, 4.

Главой муниципального района Красноярский Самарской области является М.В. Белоусов.

«Собственником муниципального имущества является Красноярский муниципальный район. От имени Красноярского муниципального района права собственника, управление и распоряжение муниципальным имуществом, земельными участками Красноярского муниципального района,

а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории сельского поселения, входящего в состав Красноярского муниципального района, а также контроля их использования и сохранности в пределах своей компетенции осуществляет администрация Красноярского муниципального района, в лице структурного подразделения администрации Красноярского муниципального района - отдела по управлению муниципальным имуществом администрации Красноярского муниципального района» [19] (далее по тексту - Отдел).

Отдел не обладает правами юридического лица.

Отдел в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, указами и распоряжениями Президента Российской Федерации, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, законодательством Самарской области, Уставом Красноярского муниципального района, решениями Думы Красноярского муниципального района, постановлениями и распоряжениями администрации Красноярского муниципального района, а также Положением «Об отделе по управлению муниципальным имуществом администрации Красноярского муниципального района», утвержденным решением Думы Красноярского муниципального района от 22.04.2021 №276 [19].

Отдел в пределах компетенции, осуществляет в установленном порядке взаимодействие с органами местного самоуправления Красноярского муниципального района, структурными подразделениями администрации Красноярского муниципального района, муниципальными предприятиями, учреждениями и организациями, а также с гражданами.

Отдел осуществляет свою деятельность под общим руководством главы Красноярского муниципального района и непосредственным руководством, и контролем заместителя главы администрации Красноярского муниципального района, курирующего деятельность отдела.

Полное наименование Отдела - отдел по управлению муниципальным

имуществом Администрации Красноярского муниципального района.

Сокращенное наименование Отдела - ОУМИ.

Юридический и фактический адрес Отдела: 446370 с. Красный Яр, переулок Коммунистический, 4.

Структура отдела по управлению муниципальным имуществом администрации Красноярского муниципального района:

- заведующий отделом;
- ведущий специалист;
- специалист 1 категории;
- инженер.

Деятельность каждого специалиста отдела осуществляется в соответствии с должностным регламентом.

Основными задачами Отдела являются [19]:

- обеспечение полного и непрерывного пообъектного учета и движения земельных участков и муниципального имущества, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;
- создание эффективной системы управления земельными участками и муниципальным имуществом, земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена;
- осуществление контроля над сохранностью и использованием земельных участков и муниципального имущества, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в пределах полномочий, определенных федеральными законами, законами Самарской области, настоящим Положением и иными муниципальными правовыми актами Красноярского муниципального района;
- формирование информационной базы данных, содержащих достоверную и полную информацию о составе недвижимого и движимого муниципального имущества, и земельных участков,

стоимостных и иных характеристиках;

- выполнение бюджетного задания по сбору неналоговых платежей в местный бюджет за счет своевременного и полного поступления арендной платы за землю и муниципального имущества, а также средств от продажи земельных участков и муниципального имущества;
- вовлечение в оборот максимального количества объектов муниципальной собственности Красноярского муниципального района и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;
- обеспечение учета и оформления прав на имущество и земельных участков, принадлежащих на праве собственности муниципальному району;
- оформление правоустанавливающих документов на пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на праве собственности, аренды, безвозмездного срочного пользования, постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации [21];
- разработка и реализация муниципальных программ, связанных с регулированием земельных и имущественных отношений в сфере владения, пользования.

Функции Отдела общего характера:

- осуществляет обмен информацией и взаимодействие с государственными службами, их филиалами и представительствами;
- получает в рамках межведомственного информационного взаимодействия документы и информацию, которые находятся в распоряжении органов, предоставляющих государственные и муниципальные услуги, государственных органов, иных органов местного самоуправления, организаций в соответствии с

нормативными правовыми актами Российской Федерации, областными нормативными правовыми актами, муниципальными правовыми актами;

- представляет имеющуюся в распоряжении Отдела информацию заинтересованным организациям и гражданам в соответствии с действующим законодательством;
- осуществляет в установленном порядке управление и распоряжение земельными участками и муниципальным имуществом, земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена [19];
- предоставляет имущественную поддержку субъектам малого и среднего предпринимательства, самозанятым гражданам, социально-ориентированным некоммерческим организациям в соответствии с действующим законодательством;
- разрабатывает и представляет на рассмотрение главе Красноярского муниципального района, Думе Красноярского муниципального района проекты муниципальных правовых актов по вопросам, относящимся к компетенции Отдела;
- анализирует процессы, связанные с приватизацией, управлением и распоряжением имуществом, и на основе полученных данных формирует предложения по совершенствованию методов реформирования имущественных и земельных отношений в целях повышения эффективности экономики Красноярского муниципального района и ее социальной ориентации;
- отчитывается в установленном порядке о деятельности Отдела перед главой Красноярского муниципального района;
- обеспечивает хранение документов, образовавшихся в результате деятельности Отдела, и передачу их в архив;
- участвует в подготовке и разработке нормативных правовых актов, документов по регулированию земельных и имущественных

отношений, относящихся к компетенции Отдела;

- осуществляет исполнение муниципальных функций и предоставление муниципальных услуг в соответствии с утвержденными административными регламентами в пределах компетенции Отдела:
- отчуждение недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства;
- отчуждение объектов муниципальной собственности;
- предоставление муниципального имущества в аренду;
- предоставление информации об объектах недвижимого имущества, находящихся в казне Красноярского муниципального района и предназначенных для сдачи в аренду;
- заключение договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Красноярского муниципального района [19];
- выдача разрешений на установку и эксплуатацию рекламных конструкций;
- принятие граждан на учет в качестве лиц, имеющих право на предоставление в собственность бесплатно земельных участков для индивидуального жилищного строительства;
- предоставление однократно бесплатно в собственность земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства;
- предоставление земельных участков бесплатно в собственность для индивидуального жилищного строительства на территории сельского поселения;
- предоставление в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование, аренду земельных участков

из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, из земель, находящихся в собственности муниципального образования, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений, либо помещений в них;

- выдача разрешения на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, без предоставления земельных участков и установления сервитута;
- утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории;
- предварительное согласование предоставления земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;
- предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, под строительство по результатам торгов;
- предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного значения, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности [19];
- осуществляет в пределах своих полномочий прием юридических и физических лиц, индивидуальных предпринимателей, обеспечивает своевременное и полное рассмотрение их обращений, принятие по ним решений и направление заявителям ответов в установленный законодательством Российской Федерации срок;
- осуществляет в пределах своих полномочий реализацию муниципальных программ в сфере деятельности Отдела;
- в соответствии с действующим законодательством осуществляет информационное обеспечение, связанное с регулированием

земельных и имущественных отношений, для размещения на официальном сайте администрации Красноярского муниципального района n-sergi.midural.ru, на сайте torgi.gov.ru;

- обеспечивает поступление неналоговых доходов бюджета Красноярского муниципального района, получаемых от продажи муниципального имущества и земельных участков, от арендной платы за муниципальное имущество и земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Красноярского муниципального района, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, платы по договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций;
- организует работу по подготовке полной информации, подтверждающей неисполнение или ненадлежащее исполнение арендатором договорных обязательств (договоры (со всеми изменениями, дополнениями и приложениями), акты приема-передачи, акты сверки взаимных расчетов, информация о сумме задолженности);
- проводит претензионную исковую работу с арендаторами-должниками по взысканию задолженности [19];
- представляет интересы Красноярского муниципального района по вопросам, относящимся к компетенции Отдела, в арбитражных судах, судах общей юрисдикции, мировых судах;
- исполняет обязанности по контролю над надлежащим проведением всех этапов претензионно-исковых работ, включая сроки исполнения требований, последовательность взаимодействия с должниками, ведение справочно-информационной, аналитической работы по претензиям;
- участвует в мероприятиях по мобилизационной подготовке Красноярского муниципального района по оказанию содействия в подготовке проектов актов приема-передачи объектов недвижимости

для обеспечения мобилизационного развертывания Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований, органов и специальных формирований на особый период;

- участвует в профилактике терроризма и экстремизма, а также в минимизации и (или) ликвидации последствий проявлений терроризма и экстремизма на территории муниципального района [19];
- осуществляет мероприятия по противодействию коррупции в деятельности Отдела, предусмотренные законодательством Российской Федерации и законодательством Самарской области, муниципальными правовыми актами Красноярского муниципального района.

Таким образом, в настоящее время существует достаточное количество методов управления муниципальным имуществом. Выбор того или иного зависит от особенностей конкретного муниципального образования и объекта муниципальной собственности, которые должны быть обязательно учтены. Это позволит более эффективно использовать имеющийся потенциал для увеличения доходов бюджета.

2.2 Анализ управления муниципальной собственностью Администрации муниципального района Красноярский Самарской области

Более эффективные варианты управления имуществом муниципального образования могут быть разработаны благодаря своевременному анализу использования имущества и оценке затрат на владение и распоряжение имуществом. Кроме того, такой анализ позволяет определить потребность в ремонтных работах с целью сохранения недвижимого имущества.

В настоящее время средства, используемые для решения поставленной задачи, не отвечают необходимым требованиям оперативности.

Анализ показателей деятельности ОУМИ Красноярского муниципального района по разработке муниципальных правовых актов представлен в таблице 2.

Таблица 2 – Анализ показателей деятельности ОУМИ Красноярского муниципального района по разработке муниципальных правовых актов

Показатели	2019	2020	2021	Темп роста 2021/2019,%
Нормативно-правовые акты	16	7	13	81,3
Проекты постановлений администрации о предоставлении земельных участков	88	100	146	165,9
Проекты постановлений администрации, связанные с движением имущества	43	153	170	395,4
Проекты распоряжений администрации Красноярского муниципального района	-	12	21	-

В 2019 году отделом по управлению муниципальным имуществом: разработано 16 нормативно правовых актов, (4) утвержденных решением Думы Красноярского муниципального района и (12) постановлениями администрации Красноярского муниципального района.

Подготовлено:

- 78 проектов постановлений администрации Красноярского муниципального района о предоставлении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, в аренду, в собственность, в постоянное (бессрочное) пользование, о предварительном согласовании предоставления земельных участков, о выдаче разрешений на использование земельных участков, о внесении изменений в ранее принятые решения о предоставлении земельных участков и 10 проектов постановлений администрации Красноярского муниципального района о принятии на учет (снятии с учета) граждан в качестве лиц, имеющих право на предоставление в собственность однократно бесплатно земельных участков для индивидуального жилищного строительства;

- 43 проекта постановлений администрации Красноярского муниципального района, связанных с движением муниципального имущества, находящегося в собственности Красноярского муниципального района (о приеме, передаче, прекращении или закреплении права, списании, изъятии, согласовании, о заключении договора аренды муниципального имущества).

В 2020 году отделом по управлению муниципальным имуществом:

- разработано 7 нормативно правовых акта, (3) утвержденных решением Думы Красноярского муниципального района и (4) постановлениями администрации Красноярского муниципального района.

Подготовлено:

- 100 проектов постановлений администрации Красноярского муниципального района о предоставлении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, в аренду, в собственность, в постоянное (бессрочное) пользование, о предварительном согласовании предоставления земельных участков, о выдаче разрешений на использование земельных участков, о внесении изменений в ранее принятые решения о предоставлении земельных участков; о принятии на учет (снятии с учета) граждан в качестве лиц, имеющих право на предоставление в собственность однократно бесплатно земельных участков для индивидуального жилищного строительства;
- 153 проекта постановлений администрации Красноярского муниципального района, связанных с движением муниципального имущества, находящегося в собственности Красноярского муниципального района (о приеме, передаче, прекращении или закреплении права, списании, изъятии, согласовании, о заключении договора аренды муниципального имущества);

- 12 проектов распоряжений администрации Красноярского муниципального района.

В 2021 году отделом по управлению муниципальным имуществом: разработано 13 нормативно правовых акта, (3) утвержденных решением Думы Красноярского муниципального района и (10) постановлениями администрации Красноярского муниципального района;

Подготовлено:

- 146 проектов постановлений администрации Красноярского муниципального района о предоставлении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, в аренду, в собственность, в постоянное (бессрочное) пользование, о предварительном согласовании предоставления земельных участков, о выдаче разрешений на использование земельных участков, о внесении изменений в ранее принятые решения о предоставлении земельных участков; о принятии на учет (снятии с учета) граждан в качестве лиц, имеющих право на предоставление в собственность однократно бесплатно земельных участков для индивидуального жилищного строительства;
- 170 проектов постановлений администрации Красноярского муниципального района, связанных с движением муниципального имущества, находящегося в собственности Красноярского муниципального района (о приёме, передаче, прекращении или закреплении права, списании, изъятии, согласовании, о заключении договора аренды муниципального имущества);
- 21 проект распоряжений администрации Красноярского муниципального района.

Наблюдается увеличение проектов постановлений администрации Красноярского муниципального района о предоставлении земельных участков на 65,9% в 2021г к 2019г.

Также наблюдается увеличение проектов постановлений администрации Красноярского муниципального района, связанных с движением муниципального имущества, находящегося в собственности Красноярского муниципального района (о приёме, передаче, прекращении или закреплении права, списании, изъятии, согласовании, о заключении договора аренды муниципального имущества) в 3,9 раза в 2021г к 2019г.

Анализ получения неналоговых доходов от использования объектов, составляющих казну Красноярского муниципального района, земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории сельского поселения и от деятельности отдела по управлению имуществом.

В целом за счёт деятельности отдела по управлению имуществом за 2019 год было получено доходов в сумме 8776,9 тыс. руб.:

- от аренды имущества, находящегося в собственности Красноярского муниципального района – 3846,0 тыс. руб.;
- от аренды земельных участков, находящихся в собственности Красноярского муниципального района – 175,9 тыс. руб.;
- от продажи имущества и земельных участков, находящихся в собственности Красноярского муниципального района – 4287,2 тыс. руб.;
- от аренды земельных участков, находящихся на территории сельского поселения, входящего в состав Красноярского муниципального района – 445,2 тыс. руб.;
- от выкупа земельных участков, находящихся под объектами, расположенными на территории сельского поселения, входящего в состав Красноярского муниципального района – 22,6 тыс. руб.

В целом за счёт деятельности отдела по управлению имуществом за 2020 год было получено доходов в сумме 4796,6 тыс. руб.:

- от аренды имущества, находящегося в собственности Красноярского муниципального района – 1973,1 тыс. руб.;

- от аренды земельных участков, находящихся в собственности Красноярского муниципального района – 35,8 тыс. руб.;
- поступления от договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций – 68,9 тыс. руб.;
- от продажи имущества и земельных участков, находящихся в собственности Красноярского муниципального района – 2514,8 тыс. руб.;
- от аренды земельных участков, находящихся на территории сельского поселения, входящего в состав Красноярского муниципального района – 186,8 тыс. руб.;
- от выкупа земельных участков, находящихся под объектами, расположенными на территории сельского поселения, входящего в состав Красноярского муниципального района – 17,2 тыс. руб.;

В целом за счёт деятельности отдела по управлению имуществом за 2021 год было получено доходов в сумме 4948,1 тыс. руб. (превышение суммы поступлений по сравнению с 2020 годом составило 4,7%):

- от аренды имущества, находящегося в собственности Красноярского муниципального района – 1538,6 тыс. руб.;
- от аренды земельных участков, находящихся в собственности Красноярского муниципального района – 47,2 тыс. руб.;
- поступления от договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций – 24,0 тыс. руб.;
- от реализации имущества, находящегося в собственности Красноярского муниципального района – 1784,9 тыс. руб.;
- от реализации земельных участков, находящегося в собственности Красноярского муниципального района – 342,6 тыс. руб.;
- от аренды земельных участков, находящихся на территории сельского поселения, входящего в состав Красноярского муниципального района – 941,7 тыс. руб.;

- от выкупа земельных участков, находящихся под объектами, расположенными на территории сельского поселения, входящего в состав Красноярского муниципального района – 236,0 тыс. руб.;
- за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории сельского поселения, входящего в состав Красноярского муниципального района – 12,5 тыс. руб.;
- плата за публичный сервитут, предусмотренная решением уполномоченного органа об установлении публичного сервитута в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений и межселенных территорий муниципальных районов и не предоставлены гражданам или юридическим лицам – 20,6 тыс. руб.

Анализ неналоговых доходов от использования имущества Красноярского муниципального района представлен в таблице 3.

Наблюдается снижение неналоговых доходов от использования объектов, составляющих казну Красноярского муниципального района, земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории сельского поселения и от деятельности отдела по управлению имуществом на 3828,8 тыс. руб. или 43,6% в 2021г к 2019г. – это негативная тенденция.

Снизилась доходы от аренды имущества, находящегося в собственности Красноярского муниципального района на 2307,4 тыс. руб. или на 60% в 2021г к 2019г.

Доходы от аренды земельных участков, находящихся в собственности Красноярского муниципального района, снизились на 128,7 тыс. руб. или на 73,1% в 2021г к 2019г.

Таблица 3 – Анализ неналоговых доходов от использования имущества Красноярского муниципального района, тыс. руб.

Наименование доходов	2019	2020	2021	Темп роста 2021/2019,%
Доходы от аренды имущества	3846	1973,1	1538,6	40,0
Доходы от аренды земельных участков	175,9	35,8	47,2	26,9
Доходы от договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций	–	68,9	24,0	-
Доходы от продажи имущества и земельных участков	4287,2	2514,8	2127,5	49,7
Доходы от аренды земельных участков сельского поселения	445,2	186,8	941,7	211,6
Доходы от выкупа земельных участков сельского поселения	22,6	17,2	236,0	1044,3
Доходы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности	-	-	12,5	-
Плата за публичный сервитут	-	-	20,6	-
Итого	8776,9	4796,6	4948,1	56,4

Динамика неналоговых доходов от использования имущества Красноярского муниципального района представлена на рисунке 1.

Доходы от продажи имущества и земельных участков, находящихся в собственности Красноярского муниципального района, снизились на 2159,7 тыс. руб. или на 50,3% в 2021г к 2019г.

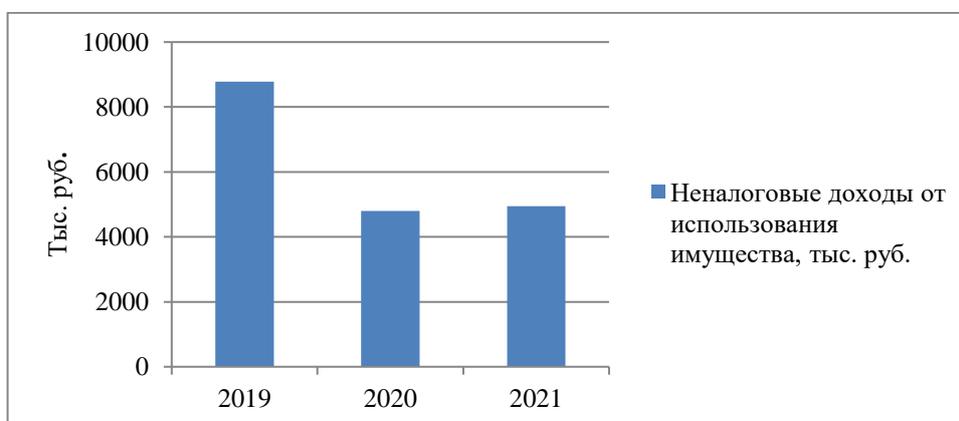


Рисунок 1 – Динамика неналоговых доходов от использования имущества Красноярского муниципального района, тыс. руб.

Доходы от аренды земельных участков, находящихся на территории сельского поселения, входящего в состав Красноярского муниципального района увеличились в 2,1 раза в 2021г к 2019г.

Доходы от выкупа земельных участков, находящихся под объектами, расположенными на территории сельского поселения, входящего в состав Красноярского муниципального района увеличились в 10,4 раза в 2021г к 2019г.

Можно сделать вывод, что деятельность отдела по управлению имуществом нуждается в совершенствовании, так как наблюдается снижение неналоговых доходов от использования объектов, составляющих казну Красноярского муниципального района, на 3828,8 тыс. руб. или 43,6% в 2021г к 2019г.

Отдел по управлению имуществом Красноярского муниципального района ведёт договорную деятельность.

В течение 2019 года подготовлено договоров аренды:

- по муниципальному имуществу, находящегося в собственности Красноярского муниципального района – 7 (в 2018 – 11);
- земельных участков, расположенных на территории сельского поселения – 47 (аренда), 23 (купли-продажи) (в 2018 -21 (аренда), 32 (купли-продажи)).

В соответствии с законодательством Российской Федерации в течение 2020 года подготовлено и заключено 75 договоров.

Договоров аренды:

- по муниципальному имуществу, находящегося в собственности Красноярского муниципального района – 16;
- земельных участков, расположенных на территории сельского поселения – 29.

Договоров купли-продажи:

- по муниципальному имуществу, находящегося в собственности Красноярского муниципального района (159-ФЗ) – 1;

- земельных участков, расположенных на территории сельского поселения – 24.

В соответствии с законодательством Российской Федерации в течение 2021 года подготовлено и заключено 108 договоров.

Договоров аренды:

- по муниципальному имуществу, находящегося в собственности Красноярского муниципального района – 10;
- земельных участков, расположенных на территории сельского поселения – 52.

Договоров купли-продажи:

- по муниципальному имуществу, находящегося в собственности Красноярского муниципального района (159-ФЗ) – 1;
- земельных участков, расположенных на территории сельского поселения – 33.

Договоров безвозмездного пользования муниципальным имуществом – 12.

Анализ договорной деятельности Отдела по управлению имуществом Красноярского муниципального района представлен в таблице 4.

Таблица 4 – Анализ договорной деятельности Отдела по управлению имуществом Красноярского муниципального района

Наименование договоров	2019	2020	2021	Темп роста 2021/ 2019,%
Договора аренды муниципального имущества, ед.	7	16	10	142,9
Договора аренды земельных участков, ед.	47	29	52	110,7
Договора купли-продажи муниципального имущества, ед	-	1	1	-
Договора купли-продажи земельных участков, ед.	23	24	33	143,5
Договора безвозмездного пользования муниципальным имуществом, ед.	-	-	12	-

Наблюдается увеличение договоров аренды муниципального имущества Красноярского муниципального района на 42,9% и договоров аренды земельных участков на 10,7% в 2021 г к 2019г.

Увеличилось количество договоров купли-продажи земельных участков, расположенных на территории сельского поселения на 43,5% в 2021 г к 2019г.

Динамика договорной деятельности Отдела по управлению имуществом Красноярского муниципального района представлена на рисунке 2.

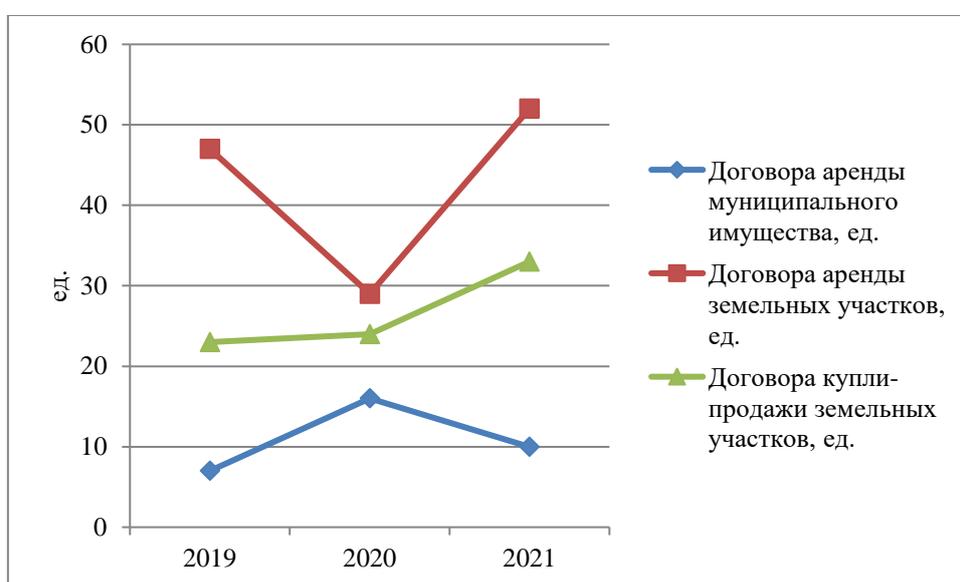


Рисунок 2 – Динамика договорной деятельности Отдела по управлению имуществом Красноярского муниципального района

Отдел по управлению имуществом Красноярского муниципального района занимается также претензионно-исковой работой по взысканию просроченной дебиторской задолженности.

В течение 2019 года сумма взысканий составила 58,7 тыс. руб.:

- за аренду муниципального имущества 42,0 тыс. руб.;
- за аренду земельных участков, расположенных на территории сельского поселения 16,7 тыс. руб.

В течение 2020 года сумма взысканий по исполнительным листам за аренду муниципального имущества составила 451,4 тыс.руб.

В течение 2021 года сумма взысканий по исполнительным листам составила 523,6 тыс.руб:

- за аренду муниципального имущества 506,7 тыс.руб;
- за аренду земельных участков, расположенных на территории сельского поселения 16,9 тыс.руб.

Анализ претензионно-исковой деятельности Отдела по управлению имуществом Красноярского муниципального района представлен в таблице 5.

Наблюдается улучшение претензионно-исковой работой по взысканию просроченной дебиторской задолженности Отдела по управлению имуществом Красноярского муниципального района.

Сумма взысканий просроченной дебиторской задолженности за аренду муниципального имущества увеличилась в 12 раз, а за аренду земельных участков, расположенных на территории сельского поселения увеличилась на 1,2% в 2021г к 2019г.

Таблица 5 – Анализ претензионно-исковой деятельности Отдела по управлению имуществом Красноярского муниципального района

Наименования взысканий	2019	2020	2021	Темп роста 2021/ 2019,%
Сумма взысканий за аренду муниципального имущества, тыс. руб.	42	451,4	506,7	1206,5
Сумма взысканий за аренду земельных участков, ед.	16,7	-	16,9	101,2
Итого	58,7	451,4	523,6	914,2

В целом сумма взысканий просроченной дебиторской задолженности увеличилась в 9,1 раза в 2021г к 2019г.

Динамика суммы взысканной просроченной дебиторской задолженности представлена на рисунке 3.

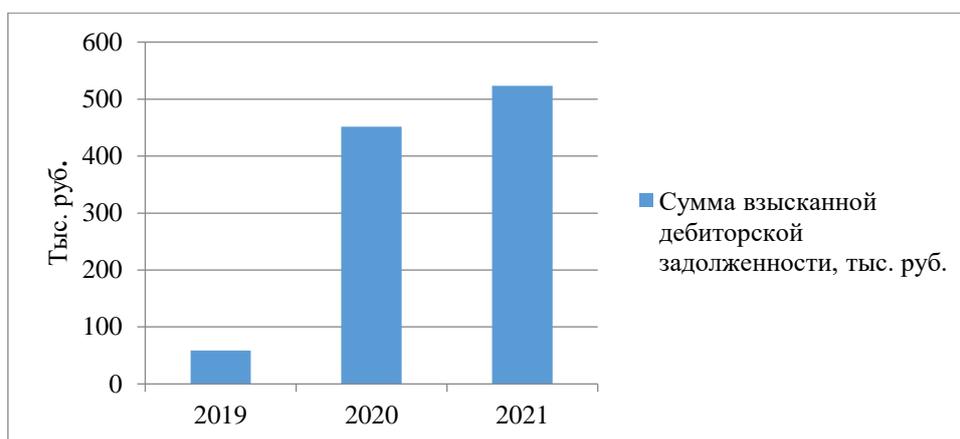


Рисунок 3 – Динамика суммы взысканной просроченной дебиторской задолженности, тыс. руб.

Таким образом, наблюдается улучшение деятельности ОУМИ Красноярского муниципального района по разработке муниципальных правовых актов.

Наблюдается увеличение проектов постановлений администрации Красноярского муниципального района о предоставлении земельных участков на 65,9% в 2021г к 2019г.

Также наблюдается увеличение проектов постановлений администрации Красноярского муниципального района, связанных с движением муниципального имущества, находящегося в собственности Красноярского муниципального района (о приёме, передаче, прекращении или закреплении права, списании, изъятии, согласовании, о заключении договора аренды муниципального имущества) в 3,9 раза в 2021г к 2019г.

Наблюдается улучшение договорной работы ОУМИ Красноярского муниципального района по разработке муниципальных правовых актов.

Наблюдается увеличение договоров аренды муниципального имущества Красноярского муниципального района на 42,9% и договоров аренды земельных участков на 10,7% в 2021 г к 2019г.

Увеличилось количество договоров купли-продажи земельных участков, расположенных на территории сельского поселения на 43,5% в 2021 г к 2019г.

Наблюдается улучшение претензионно-исковой работой по взысканию просроченной дебиторской задолженности Отдела по управлению имуществом Красноярского муниципального района.

Сумма взысканий просроченной дебиторской задолженности за аренду муниципального имущества увеличилась в 12 раз, а за аренду земельных участков, расположенных на территории сельского поселения увеличилась на 1,2% в 2021г к 2019г.

В целом сумма взысканий просроченной дебиторской задолженности увеличилась в 9,1 раза в 2021г к 2019г.

Таким образом, по результатам исследования, проведенного во втором разделе исследования, можно отметить, что экономическая деятельность отдела по управлению имуществом нуждается в совершенствовании, так как наблюдается снижение неналоговых доходов от использования объектов, составляющих казну Красноярского муниципального района, на 3828,8 тыс. руб. или 43,6% в 2021г к 2019г.

3 Совершенствование управления муниципальной собственностью Администрации муниципального района Красноярский Самарской области

3.1 Проблемы управления муниципальной собственностью Администрации муниципального района Красноярский Самарской области

В администрации Муниципального района Красноярский Самарской области принята Муниципальная программа «Управление муниципальным имуществом и земельными ресурсами на территории Красноярского муниципального района в 2020-2022 годах».

Ответственный исполнитель муниципальной программы: отдел по управлению муниципальным имуществом администрации Красноярского муниципального района.

Цели программы:

- создание системы муниципального учета объектов недвижимости, обеспечивающей эффективное и рациональное использование и управление муниципальной собственностью Красноярского муниципального района, земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории сельских поселений, входящего в состав Красноярского муниципального района;
- увеличение доходов местного бюджета от использования и приватизации объектов муниципального имущества и земельных ресурсов;
- обеспечение льготной категории граждан земельными участками, расположенными на территории сельских поселений, входящих в состав Красноярского муниципального района;

- упорядочение деятельности в сфере размещения средств наружной рекламы на территории Красноярского муниципального района в соответствии с действующим законодательством;
- исполнение полномочий органами местного самоуправления, установленных законодательством Российской Федерации;
- стимулирование развития малого и среднего бизнеса на территории Красноярского муниципального района за счет использования имущественного потенциала Красноярского муниципального района.

Задачи программы:

- обеспечение проведения работ по постановке на государственный кадастровый учет (снятию с кадастрового учета) и оформлению прав собственности на имущество Красноярского муниципального района;
- реализация полномочий муниципального района в сфере предоставления земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на определенном виде права;
- вовлечение объектов недвижимости в хозяйственный оборот;
- повышение качества управления земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории сельских поселений, входящих в состав Красноярского муниципального района;
- предоставление земельных участков однократно бесплатно в собственность гражданам льготных категорий для индивидуального жилищного строительства в соответствии с действующим законодательством;
- выявление и освобождение территории от самовольно установленных рекламных конструкций;
- выявление и освобождение территории от незаконных и самовольных зданий, сооружений и от ветхих и аварийных нежилых зданий,

находящихся в муниципальной собственности;

- оказание имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства на территории Красноярского муниципального района, способствующей вовлечению муниципального имущества в хозяйственный оборот;
- увеличение количества муниципального имущества, в перечне имущества, предназначенного для предоставления субъектам малого и среднего предпринимательства.

Целевые показатели муниципальной программы:

- протяженность автомобильных дорог, в отношении которых необходимо выполнить межевание, техническую инвентаризацию и паспортизацию, кадастровые работы и постановке на государственный кадастровый учет, км;
- количество мостов, в отношении которых необходимо выполнить межевание, техническую инвентаризацию, кадастровые работы и постановке на государственный кадастровый учет, единиц;
- количество объектов недвижимости, в том числе бесхозяйных объектов, в отношении которых необходимо провести работы по технической инвентаризации и постановке на государственный кадастровый учет (снятие с кадастрового учета), единиц;
- количество земельных участков, в отношении которых необходимо выполнить кадастровые работы в соответствии с действующим законодательством, единиц [19];
- количество объектов, в отношении которых необходимо провести оценку рыночной стоимости, в том числе рыночной стоимости размера арендной платы, единиц;
- количество публикаций, объявлений, необходимых для информирования арендаторов и покупателей муниципального имущества, земельных ресурсов, единиц;
- количество земельных участков, в отношении которых необходимо

проведение оценки рыночной стоимости, в том числе рыночной стоимости размера арендной платы, единиц;

- количество земельных участков, которые необходимо сформировать для предоставления в собственность в соответствии с действующим законодательством, единиц;
- количество незаконно размещенных рекламных конструкций, подлежащих демонтажу, единиц;
- количество незаконных и самовольных зданий, сооружений, подлежащих сносу, единиц;
- количество ветхих и аварийных нежилых зданий, находящихся в муниципальной собственности, единиц;
- количество зданий, находящихся в муниципальной собственности, подлежащих оценке технического состояния, разработке проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства, единиц;
- количество объектов недвижимого имущества, включенного в перечень, предназначенного для предоставления субъектам малого и среднего предпринимательства, единиц;
- количество публикаций перечня муниципального имущества, в порядке, установленном частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», единиц.

Объемы финансирования муниципальной программы предусмотрен только из местного бюджета, всего: 1645,00 тыс. рублей, в том числе:

- 2020 год – 585,0 тыс. рублей;
- 2021 год – 380,0 тыс. рублей;
- 2022 год – 680,0 тыс. рублей.

В результате реализации мероприятий Программы в 2021 году, достигнуты следующие целевые показатели:

- протяженность автомобильных дорог, в отношении которых

необходимо выполнить межевание, техническую инвентаризацию и паспортизацию, кадастровые работы и постановку на государственный кадастровый учет - 4,4 км. (план - 59,7 км) выполнено 7,4%;

- количество мостов, в отношении которых необходимо выполнить межевание, техническую инвентаризацию, кадастровые работы и постановку на государственный кадастровый учет – 0 единиц (план - 1 единица) выполнено 0%;
- количество объектов недвижимости, в том числе бесхозных объектов, в отношении которых необходимо провести работы по технической инвентаризации и постановку на государственный кадастровый учет (снятие с кадастрового учета) – 25 единиц (план - 23 единицы) выполнено 108,7%;
- количество земельных участков, в отношении которых необходимо выполнить кадастровые работы в соответствии с действующим законодательством – 1 единица (план - 1 единица) выполнено 100%;
- количество объектов, в отношении которых необходимо провести оценку рыночной стоимости, в том числе рыночной стоимости размера арендной платы – 25 единиц (план - 30 единиц) выполнено 83,3%;
- количество публикаций, объявлений, необходимых для информирования арендаторов и покупателей муниципального имущества, земельных ресурсов – 24 единицы (план - 30 единиц) выполнено 80%;
- количество земельных участков, в отношении которых необходимо проведение оценки рыночной стоимости, в том числе рыночной стоимости размера арендной платы – 1 единица (план - 1 единица) выполнено 100%;
- количество незаконно размещенных рекламных конструкций, подлежащих демонтажу- 0 единиц (план - 1 единица) выполнено 0%;

- количество объектов недвижимого имущества, включенного в перечень, предназначенного для предоставления субъектам малого и среднего предпринимательства – 9 единиц (план - 5 единиц) выполнено 180%;
- количество публикаций перечня муниципального имущества, в порядке, установленном частью 4 статьи 18 Закона №209-ФЗ - 1 единица (план – 1 единица) выполнено 100%.

Нужно отметить, что из десяти запланированных целевых показателей: три - выполнены в полном объеме, два – перевыполнены, три - выполнены не в полном объеме, два – не выполнены.

Таким образом, уровень эффективности муниципальной программы в 2021 г. – низкий. Необходим пересмотр муниципальной программы в части корректировки значений целевых показателей (снижение плановых значений), увеличения финансирования на период 2023 г., пересмотр плана мероприятий и оптимизации системы управления.

Анализ реализации МП «Управление муниципальным имуществом и земельными ресурсами на территории Красноярского муниципального района в 2020-2022 годах» за 2021 - 2022 год представлен в таблице 6.

Таблица 6 – Анализ реализации МП «Управление муниципальным имуществом и земельными ресурсами на территории Красноярского муниципального района в 2020-2022 годах» за 2021 - 2022 год

Год реализации программы	План			Факт			Процент исполнения, %	Общий бюджет	
	ФБ	ОБ	МБ	ФБ	ОБ	МБ		План	Факт
2021 г.	0,0	0,0	585,0	0,0	0,0	160,3	27,4	585,0	160,3
2022 г.	0,0	0,0	380,0	0,0	0,0	226,3	59,6	380,0	226,3

В результате реализации мероприятий Программы в 2022 году, достигнуты следующие целевые показатели:

- количество объектов недвижимости, в том числе бесхозных объектов, в отношении которых необходимо провести работы по

- технической инвентаризации и постановку на государственный кадастровый учет (снятие с кадастрового учета) – 5 единиц (план - 9 единицы) выполнено 55,6%;
- количество земельных участков, в отношении которых необходимо выполнить кадастровые работы в соответствии с действующим законодательством – 3 единицы (план - 2 единицы) выполнено 150%;
 - количество объектов, в отношении которых необходимо провести оценку рыночной стоимости, в том числе рыночной стоимости размера арендной платы – 27 единиц (план - 31 единица) выполнено 128,6%;
 - количество публикаций, объявлений, необходимых для информирования арендаторов и покупателей муниципального имущества, земельных ресурсов – 2 единицы (план - 2 единиц) выполнено 100%;
 - количество земельных участков, которые необходимо сформировать для предоставления в собственность в соответствии с действующим законодательством – 0 единиц (план - 1 единица) выполнено - 0%;
 - количество ветхих и аварийных нежилых зданий, находящихся в муниципальной собственности - 1 единица (план - 1 единица) выполнено -100%;
 - количество зданий, находящихся в муниципальной собственности, подлежащих оценке технического состояния, разработке проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства - 2 единицы (план - 2 единицы) выполнено -100%;
 - количество объектов недвижимого имущества, включенного в перечень, предназначенного для предоставления субъектам малого и среднего предпринимательства – 10 единиц (план - 5 единиц) выполнено 200%;
 - количество публикаций перечня муниципального имущества, в порядке, установленном частью 4 статьи 18 Закона №209-ФЗ - 1

единица (план – 1 единица) выполнено 100%.

Нужно отметить, что из девяти запланированных целевых показателей в 2022 г.: четыре - выполнены в полном объеме, три – перевыполнены, один - выполнены не в полном объеме, один – не выполнен.

Уровень эффективности муниципальной программы в 2022 г. – приемлемый. В 2023 году возможен пересмотр муниципальной программы в части высвобождения ресурсов и перенос их на следующие периоды или на другие муниципальные программы.

SWOT-анализ деятельности ОУМИ Красноярского муниципального района по управлению муниципальным имуществом представлен в таблице 7.

Таблица 7 – SWOT-анализ деятельности ОУМИ Красноярского муниципального района по управлению муниципальным имуществом

Сильные стороны:	Слабые стороны:
Улучшение деятельности ОУМИ Красноярского муниципального района по разработке муниципальных правовых актов. Увеличение проектов постановлений администрации Красноярского муниципального района о предоставлении земельных участков на 65,9% в 2021г к 2019г. Увеличение проектов постановлений администрации Красноярского муниципального района, связанных с движением муниципального имущества, находящегося в собственности Красноярского муниципального района (о приёме, передаче, прекращении или закреплении права, списании, изъятии, согласовании, о заключении договора аренды муниципального имущества) в 3,9 раза в 2021г к 2019г. Улучшение договорной работы по разработке муниципальных правовых актов. Увеличение договоров аренды муниципального имущества Красноярского муниципального района на 42,9% и договоров аренды земельных участков на 10,7% в 2021 г к 2019г. Увеличилось количество договоров купли-продажи земельных участков, расположенных на территории сельских поселений на 43,5% в 2021 г к 2019г. Улучшение претензионно-исковой работой по взысканию просроченной дебиторской задолженности. Сумма взысканий просроченной дебиторской задолженности за аренду муниципального имущества	Снижение неналоговых доходов от использования объектов, составляющих казну Красноярского муниципального района, на 3828,8 тыс. руб. или 43,6% в 2021г к 2019г. Отсутствие в штате юриста, слабая юридическая проработка документов Отсутствие в управлении специалистов по выполнению функции заказчика-застройщика по строительству, реконструкции и капитальным ремонтам объектов капитального строительства для муниципальных нужд Необеспеченность информационными системами. Отсутствие единого информационного пространства со всеми структурами.

Продолжение таблицы 7

<p>увеличилась в 12 раз, а за аренду земельных участков, расположенных на территории сельских поселений увеличилась на 1,2% в 2021г к 2019г. В целом сумма взысканий просроченной дебиторской задолженности увеличилась в 9,1 раза в 2021г к 2019г. Бюджетное финансирование. Мобильность коллектива, способность оперативно решать задачи, работать командой.</p>	
<p>Благоприятные возможности:</p>	<p>Возможные угрозы:</p>
<p>Многообразие форм реализации объектов муниципальной собственности Участие в разработке стратегии развития города Регулирование тарифов на услуги</p>	<p>Низкая ликвидность, высокий процент износа и низкий технологический уровень объектов муниципального жилого и нежилого фонда, их доходопотребляющий характер. Нерациональное распоряжение муниципальными земельными ресурсами. Высокая вероятность коррупционных рисков. Зависимость результата работы от платежеспособности граждан и конъюнктуры рынка Отсутствие актуальной информации по объектам недвижимости</p>

Таким образом, необходимо совершенствование деятельности ОУМИ Красноярского муниципального района.

3.2 Пути совершенствования управления муниципальной собственностью Администрации муниципального района Красноярский Самарской области

Важным вопросом при управлении собственностью рассматриваемого района является наличие необходимых для этого ресурсов. К ресурсам относятся как сотрудники муниципалитета, бюджетные средства, а также оборудование и прочее. Не имея достаточно определенных видов ресурсов,

возникают проблемы с эффективным и рациональным управлением собственностью.

На сегодняшний день в собственности ОУМИ Красноярского муниципального района находится множество объектов, которые являются достаточно разнообразными по ряду факторов: предназначение, свойства и прочие. Все это способствует тому, что возникают трудности при выборе метода эффективного управления имуществом.

По результатам исследования было выявлено, что у района имеются объекты, которые не используются в полной мере. Это приводит к тому, что бюджетные средства расходуются нерационально, так как за поддержание данных объектов необходимо вносить определенную плату. Решением данного вопроса является продажа имущества, которое не используется в полной мере, чтобы сократить расходы на его содержание и получить доход от продажи.

В случае осуществления продажи данных объектов недвижимости также могут возникнуть определенные проблемы, которые связаны со сложностью как самой процедуры продажи, так и с имеющимися конкурирующими интересами сторон.

Так, следует определить конкретные мероприятия, которые будут способствовать наиболее эффективному и рациональному управлению объектами недвижимости и другим имуществом, принадлежащим рассматриваемому району.

Во-первых, Администрации Красноярского муниципального района следует определить, насколько важным на сегодняшний день является вопрос по процессу построения стратегии рационального управления имуществом. В случае высокого уровня важности данного вопроса, следует системно подойти к данному вопросу.

Первым этапом следует определить стратегию развития на ближайшие 5 лет.

В стратегии следует выделить основные цели и задачи, стоящие перед Администрацией Красноярского района.

В случае применения наиболее эффективных и рациональных методов управления объектами недвижимости, то есть использование не только способа приватизации имущества, но и другие виды поступлений в бюджет средств от использования имущества, возникнет возможность формирования в районе положительного сальдо бюджета. В данной ситуации Администрация сможет осуществлять свою деятельность, не привлекая заемных средств.

Следующим этапом является определение критериев, согласно которым будет определяться, насколько эффективным является управление имуществом в данный момент. Использование имущества муниципалитета может быть как коммерческим, так и некоммерческим.

В первом случае критерием является получаемый доход от использования объекта собственности. Получаемые средства поступают в местный бюджет. Помимо этого, критерием является увеличение стоимости объекта собственности.

Во втором случае критерием является количество произведенной продукции, либо услуг.

Во-вторых, «использование современных методов управления имуществом. Наиболее рациональными и эффективными способами управления муниципальным имуществом являются:

- организация прямого управления;
- муниципально-частное партнерство (концессия);
- муниципально-арендная система;
- залоговая система.

Организация прямого управления муниципальным имуществом предполагает создание и непосредственное руководство муниципальными предприятиями и муниципальными учреждениями» [6].

Создание муниципальных учреждений и закрепление за ними имущества, находящегося в муниципальной собственности, является одной из

обязанностей органов местного самоуправления. Грамотное управление унитарными предприятиями позволит муниципалитетам получать дополнительную выгоду от использования муниципального имущества.

Преимущества создания муниципальных унитарных предприятий включают:

- получение дохода в долгосрочном периоде через отчисления от чистой прибыли и плату за пользование муниципальным имуществом;
- возможность решения задач социально-экономического развития территории.

Сдача муниципального имущества в аренду является эффективным способом использования его и важной составляющей доходов от использования муниципального имущества ОУМИ Красноярского муниципального района. Кроме того, муниципальные организации могут привлекать сторонний капитал в свою деятельность, продавая доли или пакеты акций. Ограничение ответственности муниципального образования по долгам хозяйственного общества возможно только вкладом в уставный капитал. Для эффективного функционирования арендного способа управления муниципальным имуществом Красноярского муниципального района необходима система административного контроля над использованием нежилых помещений и сбором арендной платы.

В-третьих, необходимо ужесточение контрольных функций ОУМИ Красноярского муниципального района.

Предлагается ОУМИ Красноярского муниципального района пересмотреть методы контроля за объектами недвижимости, а именно, установить более жесткий контроль за их использованием. Во-первых, следует использовать средства автоматизации при учете получаемой от объектов недвижимости платы за аренду. В случае, если сданное в аренду здание или сооружение используется арендатором не по назначению, либо сдается в субаренду, следует установить наказание в виде штрафа, а именно, в сумме

равной платы за аренду на год. В случае, когда имущество передается другой стороне в безвозмездное пользование, необходимо определить, с какой целью ближайшее время будет использоваться данное имущество.

В акте передачи, являющимся обязательным приложением к договору, следует указывать, сколько составляет ежемесячно льгота по аренде и в случае невыполнения условий договора, получателю такой льготы – своеобразной ссуды – следует вернуть эту ссуду либо денежными выражении, либо произведенными улучшениями нежилого помещения на эту сумму.

В-четвертых, необходимо провести мероприятия по разработке системы страхования объектов недвижимости, относящихся к нежилым помещениям, а также внедрить ее на практике. Данная мера позволит повысить эффективность использования имущества, так как зачастую Администрация несет дополнительные расходы в связи с тем, что арендатор халатно относится к предоставленному ему в аренду имуществу. В связи с этим, целесообразным является внедрение системы страхования имущества от различного рода повреждений, либо разрушения здания. Создание резервного фонда на случай страхования следует осуществлять за счет арендаторов. Также можно предусмотреть в расчете платы за предоставленное имущество в аренду коэффициент страхования. Уплаченная страховая сумма определяется в отдельный резервный фонд. Средства из данного фонда могут быть направлены на проведение ремонта, устранение возникших аварий, на реконструкцию имеющихся в собственности объектов недвижимости.

Для обеспечения гарантированных поступлений в бюджет необходимо установить неснижаемый объем нежилых помещений, сдаваемых в аренду. Установленный объем нежилых помещений, ежегодно утверждать при принятии городского бюджета и не включать в программу приватизации на очередной финансовый год указанные нежилые помещения.

В-пятых, «необходима рационализация использования земельных ресурсов. Необходимым условием реализации Стратегии социально-экономического развития муниципального образования является разработка

Генеральной схемы его территориального развития, в основе которого лежит, прежде всего, рационализация использования земельных ресурсов. Земли муниципалитета, требуют особых, специфических подходов к организации управления ими. Установление нормативов земельных платежей на основе реальной рыночной оценки земли является одним из основных направлений развития земельной реформы» [10].

«Деформация земельных платежей (как в сторону их завышения, так и занижения) не стимулирует рациональное использование земли арендаторами, с другой стороны, приводит к сокращению финансовых поступлений в бюджет. Таким образом, повышения эффективности использования земельных ресурсов связано с установлением платежей заземлю на основе ее рыночной стоимости.

Необходимо чтобы все мероприятия, связанные с управлением муниципальным имуществом, были увязаны как по срокам, так и по ресурсам (финансовым, материальным, трудовым), а также, при решении проблем должны учитываться интересы развития местного сообщества и территории. Для этого нужна Программа повышения эффективности управления муниципальным имуществом» [10].

Наряду с разработкой программы следует ужесточить всесторонний контроль над использованием муниципального имущества, продолжить работу по сокращению дебиторской задолженности в местный бюджет со стороны недобросовестных арендаторов муниципального имущества.

Таким образом, при выполнении этих условий эффективное управление муниципальной собственностью в рамках Федерального закона от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» будет не только способствовать повышению доходности муниципального имущества, но и изменению роли имущества в социально-экономическом развитии муниципального образования.

Также предлагаются следующие направления совершенствования механизма управления муниципальной собственностью ОУМИ Красноярского муниципального района:

- формирование полного реестра муниципальной собственности (баланс муниципальной собственности), содержащего количественные, стоимостные, технические и правовые характеристики объектов нежилого фонда, включающего объекты незавершенного строительства;
- четкое разграничение и координацию полномочий всех органов власти, участвующих в процессе управления нежилого фонда;
- формирование объектов управления, исключающее возможность распоряжения одной частью объекта без другой в случаях, когда они составляют единое целое (земельные участки и расположенные на них здания и сооружения);
- обеспечение безусловного применения механизма рыночной оценки при использовании нежилого фонда, выравнивание ставки арендной платы, взимаемой за использование муниципальной собственности, со ставками, сложившимися на рынке;
- создание необходимой правовой базы, позволяющей использовать различные способы распоряжения муниципальным имуществом (залог, доверительное управление, внесение прав пользования в уставный капитал);
- создание условий для привлечения инвестиций в реальный сектор экономики путем максимального вовлечения недвижимости в гражданский оборот, в том числе путем предоставления инвесторам на максимально льготных условиях объектов незавершенного строительства;
- использование в целях эффективного управления нежилым фондом механизма возмещения расходов на управление нежилого фонда (в том числе на инвентаризацию и оценку), аналогичный гражданско-

- правовому, поскольку государство при использовании своей недвижимости участвует в гражданском обороте наравне с другими его участниками; определение нормативов отчисления средств органам по управлению муниципальной собственностью с последующим зачетом их в счет финансирования из бюджета;
- установление для всех муниципальных образований единого порядка принятия решений об использовании нежилого фонда (прежде всего в отношении сдаваемых в аренду объектов), обеспечивающего оперативность принятия решений.

Если ОУМИ Красноярского муниципального района не изменит ничего в своей деятельности по управлению муниципальным имуществом, то прогноз доходов на 2023 г. неутешительный, снижение неналоговых доходов от использования объектов, составляющих казну Красноярского муниципального района, произошло на 3828,8 тыс. руб. или 43,6% в 2021 г к 2019 г.

Прогноз доходов от использования муниципальной собственности ОУМИ Красноярского муниципального района на 2023 год составим на основе выявления основной закономерности изменения доходов от использования муниципальной собственности в прошедшем периоде, для чего используем трендовую модель по уравнению прямой:

$$\hat{y}_t = a + bt, \quad (1)$$

где y_t – прогнозный уровень

«а» и «в»- параметры уравнения

t - порядковый номер на периоде.

Параметры «а» и «в» определяем способом наименьших квадратов из следующей системы уравнений:

$$\begin{cases} na + b \sum t = \sum y \\ a \sum t + b \sum t^2 = \sum yt \end{cases} \quad (2)$$

где y - фактический доход от использования муниципальной собственности по периодам

n - число уровней.

Исходные данные для расчёта прогноза доходов от управления муниципальным имуществом ОУМИ Красноярского муниципального района на 2023 г. представлены в таблице 8.

Таблица 8 – Исходные данные для расчёта прогноза доходов от управления муниципальным имуществом ОУМИ Красноярского муниципального района на 2023 г.

Периоды	Доходы от управления муниципальным имуществом тыс. руб. y	Порядковый номер периода t	yt	t^2	$\hat{y}_t = 10002,7 - 1914,4t$
2019	8776,9	1	8776,9	1	8088,3
2020	4796,6	2	9593,2	4	6173,9
2021	4948,1	3	14844,3	9	4259,4
Итого	18521,6	6	33214,4	14	18521,6

$$\begin{aligned} \hat{y}_t &= a + bt \\ \begin{cases} na + b \sum t = \sum y \\ a \sum t + b \sum t^2 = \sum yt \end{cases} \end{aligned}$$

Решение:

$$3a + 6b = 18521,6$$

$$6a + 14b = 33214,4$$

$$\hat{a} = \frac{18521,6 - 6\hat{b}}{3} = \frac{6(18521,6 - 6\hat{b})}{3} + 14\hat{b} = 33214,4$$

$$37043,2 - 12_{\text{в}} + 14_{\text{в}} = 33214,4$$

$$2_{\text{в}} = -3828,8$$

$$\text{в} = -1914,4$$

$$\hat{a} = \frac{18521,6 - 6 \cdot (-1914,4)}{3} = 10002,7$$

$$\text{Следовательно, } \hat{y}_t = 10002,7 - 1914,4t$$

Так как 2023 год имеет порядковый номер 4, то доходы от использования муниципальной собственности ОУМИ Красноярского муниципального района (прогнозные) составят

$$\hat{y}_t = 10002,7 - 1914,4 \cdot 4 = 2345,1 \text{ тыс. руб.},$$

где 4 - порядковый номер прогнозного периода.

Используя приведенное уравнение, рассчитаем для каждого периода теоретическое значение доходов от использования муниципальной собственности (результаты в таблице 8).

$\sum y = \sum \hat{y}_t = 18521,6$ тыс. руб., что подтверждает правильность расчетов.

Предлагается застраховать нежилые помещения по долгосрочным договорам аренды ОУМИ Красноярского муниципального района, резервный фонд в размере 10 % процентов от годового размера арендной платы составит:

$$1538,6 \times 0,1 = 153,86 \text{ тыс. руб.}$$

Предлагается также заключить концессионное соглашение по доведению до готовности объекта капитального строительства – магазина площадью 200 кв.м., который находится в незавершенном строительстве.

К концедентам, в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» (ред. от 30.12.21), относят Российскую Федерацию, субъект РФ, муниципальное образование, которые участвуют в концессионных правоотношениях посредством уполномоченных

органов государственной власти и местного самоуправления, а также государственной компании «Российские автомобильные дороги».

Концессионером может быть индивидуальный предприниматель, российское или иностранное юридическое лицо либо действующие без образования юридического лица по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) два и более указанных юридических лица.

Преимущества управления государственной и муниципальной собственностью ОУМИ Красноярского муниципального района КУИ посредством заключения концессионного соглашения:

- увеличение доходов муниципального бюджета в виде концессионной платы;
- повышение эффективности использования муниципальной собственности;
- развитие или создание объектов муниципальной собственности за счет концессионера;
- сокращение расходов муниципального бюджета на содержание и обслуживание объектов муниципальной собственности.

При ставке концессионной арендной платы 260 руб. за м² в доход муниципального бюджета Красноярского муниципального района поступит:

$$260 \times 200 \text{ м}^2 \times 12 \text{ мес.} = 624,0 \text{ тыс. руб.}$$

$$624,0 + 153,86 = 777,86 \text{ тыс. руб.}$$

Таким образом, годовой экономический эффект от предлагаемых мероприятий составит 777,86 тыс. руб.

Итак, по итогу третьего раздела исследования, можно отметить, что в целях реализации поставленных задач управления предлагается выполнить ряд мероприятий, направленных на повышение эффективности управления муниципальным имуществом.

Заключение

Управление муниципальной собственностью рассматривается как система взаимосвязанных решений муниципальных административных единиц, охватывающих муниципальную собственность с целью обеспечения основы для стабильного социально-экономического формирования территории в рамках существующих правовых ограничений.

От имени Красноярского муниципального района права собственника, управление и распоряжение муниципальным имуществом, осуществляет администрация Красноярского муниципального района, в лице структурного подразделения администрации Красноярского муниципального района - отдела по управлению муниципальным имуществом администрации Красноярского муниципального района.

Наблюдается улучшение деятельности ОУМИ Красноярского муниципального района по разработке муниципальных правовых актов в 2021г к 2019г. Наблюдается увеличение проектов постановлений администрации Красноярского муниципального района о предоставлении земельных участков на 65,9% в 2021г к 2019г.

Также наблюдается увеличение проектов постановлений администрации Красноярского муниципального района, связанных с движением муниципального имущества, находящегося в собственности Красноярского муниципального района (о приёме, передаче, прекращении или закреплении права, списании, изъятии, согласовании, о заключении договора аренды муниципального имущества) в 3,9 раза в 2021г к 2019г.

Наблюдается улучшение договорной работы ОУМИ Красноярского муниципального района по разработке муниципальных правовых актов. Наблюдается увеличение договоров аренды муниципального имущества Красноярского муниципального района на 42,9% и договоров аренды земельных участков на 10,7% в 2021 г к 2019г. Увеличилось количество

договоров купли-продажи земельных участков, расположенных на территории сельского поселения на 43,5% в 2021 г к 2019г.

Наблюдается улучшение претензионно-исковой работой по взысканию просроченной дебиторской задолженности Отдела по управлению имуществом Красноярского муниципального района. Сумма взысканий просроченной дебиторской задолженности за аренду муниципального имущества увеличилась в 12 раз, а за аренду земельных участков, расположенных на территории сельских поселений увеличилась на 1,2% в 2021г к 2019г. В целом сумма взысканий просроченной дебиторской задолженности увеличилась в 9,1 раза в 2021г к 2019г.

Экономическая деятельность отдела по управлению имуществом нуждается в совершенствовании, так как наблюдается снижение неналоговых доходов от использования объектов, составляющих казну Красноярского муниципального района, на 3828,8 тыс. руб. или 43,6% в 2021г к 2019г.

Можно выделить ключевые проблемы, требующие улучшения управления муниципальным имуществом Красноярского муниципального района. В их числе:

- низкая ликвидность, высокий процент износа и низкий технологический уровень объектов муниципального жилого и нежилого фонда, их доходопотребляющий характер, в совокупности снижающие доходы от их использования в интересах муниципального образования;
- нерациональное распоряжение муниципальными земельными ресурсами, ориентированность органов муниципальной власти не на расширение собственной доходной базы от их использования, а на продажу в частную собственность; недостаток опыта распоряжения муниципальными землями;
- высокая вероятность коррупционных рисков, сопровождающая отчуждение объектов муниципальной недвижимости.

Если ОУМИ Красноярского муниципального района не изменит ничего в своей деятельности по управлению муниципальным имуществом, то прогноз доходов на 2023 г. – 2345,1 тыс. руб.

Предлагается застраховать нежилые помещения по долгосрочным договорам аренды ОУМИ Красноярского муниципального района, резервный фонд в размере 10 % процентов от годового размера арендной платы составит 153,86 тыс. руб.

Предлагается также заключить концессионное соглашение по доведению до готовности объекта капитального строительства – магазина площадью 200 кв.м., который находится в незавершенном строительстве.

При ставке концессионной арендной платы 260 руб. за м² в доход муниципального бюджета Красноярского муниципального района поступит 624,0 тыс. руб.

Таким образом, годовой экономический эффект от предлагаемых мероприятий составит 777,86 тыс. руб.

Итак, можно отметить, что в целях реализации поставленных задач управления предлагается выполнить ряд мероприятий, направленных на повышение эффективности управления муниципальным имуществом.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Апаева М.М. О роли стратегии управления государственной собственностью // Вопросы структуризации экономики [Текст]. – 2019. - № 1. – С. 215-217
2. 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.
3. Волобуева Марина Олеговна. Эффективность использования государственной собственности в современной национальной экономике [Текст] :специальность 08.00.01 дис. канд. экон. наук / Рос. акад. гос. службы при Президенте РФ. М., 2020. 174 с.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru>.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru>
6. Законодательное собрание Самарской области -Электронный ресурс. – URL: <https://www.rusprofile.ru>
7. Зеркин, Д. П., Основы теории государственного управления / Д. П.Зеркин, В. Г. Игнатов. – М. : издательский центр «МарТ», 2019. – 311 с.
8. 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>.

9. Зяблук, А. Р. Формы собственности и подъем экономики России / А. Р. Зяблук // Экономист. – 2019. – № 7. – С. 12 - 15.
10. Игнатов, В. Г. Местное самоуправление / В. Г. Игнатов, В. В. Рудой. В. В. Рудой - Ростов-на-Дону: Феникс, 2020. - 524 с.
11. Игнатова Т.В. Потенциал местного самоуправления в управлении государственной собственности на территории / Т.В. Игнатова, Т.В. Мартыненко // Наука и образование; хозяйство и экономика; экономика и предпринимательство [Текст]; право и упр. – 2019. - № 4. – С. 36-39
12. Камарова Е.А. Собственность : сущность, функции и многообразие ее форм в развитой рыночной экономике [Текст] / Камарова Е.А., Еникеева Д.Д. // Экономика исоциум. - 2019. - № 2/1 (7). - С. 635-639.
13. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 года (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ, 14.03.2020 № 1-ФКЗ). – Текст: электронный. – URL : <https://base.garant.ru>
14. 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.
15. Михайленко Д.А. Приватизация государственной собственности в контексте стратегического планирования экономики России [Текст] // Государственное управление. Электронный вестник. 2019. Выпуск №42. С. 120-132.
16. 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: Постановление ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1 (ред. от 24.12.1993) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru>

17. Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 01.05.2019) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». - URL: <http://www.consultant.ru>

18. 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>.

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

20. Приватизация в современном мире: теория, эмпирика, новое измерение для России [Текст]: В 2 т. Т. 2 / науч. ред. А.Д. Радыгин. М.: Издательский дом «Дело». РАНХиГС. 2019. 488 с.

21. Прокофьев С.Е. Управление государственной и муниципальной собственностью [Текст]: учебник и практикум / С.Е. Прокофьев, А.И. Галкин, С.Г. Еремин. – М., 2021. – 262 с.

22. Санькова Н.С. Использование концессионных соглашений при управлении государственной собственностью в условиях государственно-частного партнерства [Текст] // Образование. Наука. Инновации : Юж. измерение. - 2021. - № 1 (21). - С. 87-92

23. Семенова, А. Е. Муниципальная собственность как экономическая основа местного самоуправления / А. Е. Семенова, В. И. Степанова // Экономист. – 2020. – № 5. – С. 23 - 27.

24. Хрипунов М. Проблемы формирования института права собственности на недвижимость [Текст]: от неприкосновенности до ограничения права // Право и жизнь. - 2019. - N 108. - С. 5.

25. Юрченко Д.С. Правовое регулирование контроля управления государственной собственностью [Текст]// Междунар. науч.-исслед. журнал. – 2019. - № 5-2. – С. 75-77

26. Barletta, W. (2019). Implementing Information Security and Its Technology: A Line Management Perspective. Lawrence Berkeley National Laboratory. Retrieved from. - URL:<https://escholarship.org>

27. 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.

28. 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.

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

30. 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).