

**Горячева А.В.**

студентка факультета

Международного промышленного менеджмента и коммуникации

Балтийский государственный технический университет

«ВОЕНМЕХ» им. Д.Ф. Устинова

(г. Санкт-Петербург, Россия)

## **УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ: ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ**

*Аннотация:* в данной статье рассмотрены актуальные проблемы управления муниципальной собственностью в современных условиях российской экономики. Выявлены недостатки действующей модели управления муниципальным имуществом, препятствующие достижению максимального экономического и социального эффекта от его использования. Предложены основные направления повышения эффективности управления муниципальной собственностью.

*Ключевые слова:* муниципальная собственность, управление муниципальным имуществом, эффективное управление, система управления, местное самоуправление, муниципальное образование.

Экономическую основу местного самоуправления муниципального образования составляют находящиеся в муниципальной собственности имущество, средства местных бюджетов, а также имущественные права муниципальных образований (ст. 49 ФЗ №131). [1] Но, несмотря на такой перечень ресурсов, большинство муниципальных образований являются дотационными. В структуре финансовой помощи местным бюджетом все большее значение приобретают не дотации, направления, расходования которых определяются самими муниципалитетами, а субсидии, т.е. доленое участие вышестоящего уровня бюджетной системы в расходах, которые субъект

Федерации считает необходимым. В таких условиях, безусловно, муниципальные образования теряют свою экономическую свободу и состоятельность, что в свою очередь, понижает эффективность местного самоуправления. Муниципалитеты вынуждены предпринимать все необходимые меры по изменению сложившейся ситуации. Так, муниципальная собственность служит основой деятельности муниципального образования и инструментом управления платежеспособности и финансовой устойчивости региона.

Уровень развития муниципальной собственности, а также эффективность ее использования являются факторами, от которых во многом зависит качество жизни местного населения.

Как показало исследование, в большинстве муниципальных образований РФ в работе органов власти по управлению муниципальной собственностью присутствуют элементы неэффективного муниципального менеджмента. В результате применения в основном административных методов управления сложилась ситуация:

- когда неизвестно, сколько и какой собственности имеется в муниципалитете;
- в каком она состоянии, в чем пользовании или распоряжении находится;
- сколько и каких объектов функционального назначения требуется;
- в каких функциональных зонах, что необходимо строить в первую очередь;
- не решены вопросы о том, кто должен осуществлять и контролировать строительство таких объектов;
- экономически не обосновано, сколько нужно финансовых ресурсов для решения этих проблем

Как свидетельствует анализ практики, многие объекты муниципального имущества носят преимущественно затратный характер и являются

убыточными. Стоит также отметить, что значительную часть муниципальной собственности составляют объекты недвижимого имущества, изношенность и низкие потребительские качества которых приводят к минимизации возможного экономического или социального эффекта от их использования, поскольку такие объекты оказываются невостребованными на конкурентном рынке. Кроме того, одной из основных проблем, препятствующих эффективному использованию и распоряжению муниципальным имуществом, является недостаточный уровень обеспечения объектов муниципальной собственности актуальной технической документацией и правоустанавливающими документами. Изношенность объектов недвижимости либо нахождение их в непригодном для использования состоянии часто приводит к сдаче в аренду или, что еще хуже, продаже по минимальной цене. За продолжительный период реформ так и не был разработан и утвержден единый классификатор объектов недвижимости, что порождает искажение сведений и создает существенные препятствия по ведению кадастра.

Аналогичная ситуация сложилась с использованием земельных ресурсов. Несмотря на то что процесс разграничения госсобственности на землю идет с 2001 г., 97% земель находятся в федеральной собственности.

В большинстве субъектов РФ и муниципальных образований не определены границы юрисдикций (административно-территориальное деление), затягиваются работы по территориальному планированию и градостроительному зонированию. Согласно статистике Минрегиона, сегодня у 71% муниципальных образований отсутствуют правила землепользования и застройки, которые являются «информационным базисом» как для формирования объектов недвижимости, так и для инвестиционной деятельности [2]. Для того чтобы объект недвижимости стал объектом налогообложения, он должен быть учтен в кадастре недвижимости и права на него должны быть зарегистрированы.

Одним из главных недостатков модели управления муниципальным имуществом является отсутствие единой системы оценки объектов

недвижимости, обеспечивающей соответствие результатов оценки рыночным ценам, приводящее к постоянному занижению ее стоимости, а следовательно, и к сокращению поступлений в бюджет. Это затрудняет анализ, стратегическое планирование, прогнозирование тенденций и ожидаемых поступлений в местные бюджеты, делая практически невозможным контроль реальных денежных потоков в сфере недвижимости.

Стратегическая цель при управлении муниципальной собственностью заключается в повышении благосостояния и жизненного уровня населения, создании благоприятной среды проживания.

Для достижения оперативных и стратегических целей, стоящих перед органами местного самоуправления, в сфере управления муниципальным имуществом необходимо провести комплекс мероприятий, направленных на решение обозначенных проблем. К числу мер, способствующих достижению максимально возможной бюджетной и социальной эффективности использования объектов муниципального имущества в современных условиях, относятся:

- оптимизация структуры муниципальной собственности, приведение ее состава в соответствие с интересами муниципального образования;
- проведение полной инвентаризации муниципального имущества, определение специфики управления объектами в зависимости от определяющих их признаков;
- осуществление контроля над использованием и техническим состоянием объектов муниципальной собственности, поддержание высоких потребительских качеств муниципальной недвижимости;
- обеспечение надлежащего оформления права собственности, подготовка требуемой актуальной технической документации и правоустанавливающих документов на объекты муниципальной собственности;
- совершенствование существующей системы управления муниципальным имуществом путем расширенного применения современных

методов управления, в том числе метода косвенного управления (например, применение механизмов аутсорсинга).

Эффективность использования муниципальной собственности подразумевает использование всех объектов муниципального имущества в интересах муниципального образования, обеспечение их сохранности, развития, функционирования, а также извлечение дохода от их использования в целях наиболее полного покрытия расходных обязательств и реализации планов развития муниципального образования.

При оценке эффективности управления муниципальной собственностью следует разделить объекты собственности, необходимые для решения социальных задач, и объекты собственности, используемые для получения дополнительных доходов местного бюджета. Можно провести данный анализ и с позиции трех аспектов, с помощью которых оценивается эффективность использования муниципальной собственности: земельный, градостроительный и природоохранный.

С позиций первого аспекта эффективность выражается максимальной суммой собираемых земельных платежей, с позиций второго — созданием пространственных условий развития материальной базы многоотраслевого комплекса города; с позиций третьего — максимальным сохранением ценных природных ландшафтов и обеспечением экологического равновесия, положительно сказывающегося, в конечном итоге, на здоровье населения. На основании оценки эффективности использования объектов муниципальной собственности можно проводить планирование вариантов использования объектов недвижимости (продажа, сдача в аренду, передача в управление, передача в залог, внесение в качестве вклада в уставный капитал создаваемого общества).

Общим основанием для планирования проведения любого из перечисленных мероприятий является определение реальной рыночной стоимости объекта недвижимости. Основным критерием отбора варианта

является максимальный доход от реализации того или иного варианта использования объекта муниципального имущества. [3]

Следовательно, одной из важнейших задач муниципального образования является повышение эффективности управления муниципальной собственностью как непрерывный процесс самоанализа, который должен присутствовать в соответствующих управленческих организациях. Одним из методов повышения эффективности управления муниципальной собственностью является проведение конкурсов на должности руководителей муниципальных предприятий и учреждений, повышение квалификации руководящего персонала, строгий контроль над их работой, оценка их деятельности по результатам работы руководимых ими комплексов. Второе — это строгий контроль над штатным расписанием предприятий, которое должно точно соответствовать объему оказываемых ими услуг или выполняемых работ. Третий метод — сдавать объекты муниципальной собственности в аренду на конкурсной основе, устраивать аукционы, чтобы преимущество было у более выгодных проектов и инвесторов. Главное требование в отношении продажи или сдачи в аренду строения местным сообществом состоит в том, что эти процедуры должны соответствовать рыночным условиям (аукцион, конкурс, а также требование обеспечения рыночной продажной цены, арендной платы).

### **СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:**

1. Федеральный закон Российской Федерации от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // <http://www.rg.ru/2003/10/08/zakonsamouprav.html>
2. Ресурсы под ногами // Российская Бизнес-газета. Бизнес и власть. 2012. № 849 (20).
3. Леви А.В. Эффективное управление муниципальной собственностью // Региональная экономика и управление. — 2005. — № 1.

4. Овчинникова Н.М. Институциональный подход к исследованию формирующегося российского рынка земли // Экономика и управление в XXI веке: тенденции развития: матер. VII междунар. науч.-практ. конф. (г. Новосибирск, 28 декабря 2012 г.). Новосибирск: ЦРНС, 2012.