

**Министерство науки и высшего образования РФ
Автономная некоммерческая организация высшего образования
Самарский университет государственного управления
«Международный институт рынка»
(АНО ВО Университет «МИР»)**

**Факультет юридический
Кафедра Государственного и муниципального управления и правового
обеспечения государственной службы
Программа высшего образования
Направление подготовки 38.03.04 «Государственное и муниципальное
управление»
Профиль «Проектная деятельность в государственном и муниципальном
управлении»**

ДОПУСКАЕТСЯ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой:

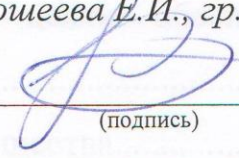
к.ю.н., доцент Березовский Д.В.


(подпись)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА БАКАЛАВРА
«ПРОЕКТИРОВАНИЕ МЕХАНИЗМОВ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА В ЦЕЛЯХ
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДОХОДНОЙ ЧАСТИ МЕСТНОГО БЮДЖЕТА»**

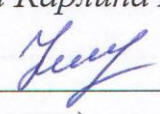
Выполнил:

Кривошеева Е.И., гр. ГМУ-42


(подпись)

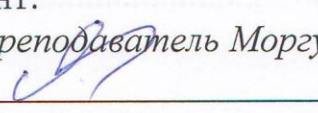
Научный руководитель:

к.и.н., доцент Карлина А.А.


(подпись)

Консультант:

старший преподаватель Моргунов И.


(подпись)

Самара

2018

Оценки отлично

Оглавление

Введение.....	3
1. Теоретические аспекты механизмов повышения эффективности использования муниципального имущества в целях обеспечения доходной части местного бюджета.....	6
1.1. Сущность муниципального имущества как экономической основы местного самоуправления.....	6
1.2. Нормативно – правовые основы управления муниципальным имуществом.....	15
1.3. Управление муниципальным имуществом как инструмент увеличения доходной части местных бюджетов.....	19
2. Анализ эффективности использования муниципального имущества в целях обеспечения доходной части местного бюджета на примере г.о. Кинель.....	25
2.1. Характеристика показателей социально-экономического развития города.....	25
2.2. Анализ бюджета г.о. Кинель.....	33
2.3. Оценка эффективности использования муниципального имущества в г.о. Кинель	42
3. Проектирование механизмов повышения эффективности использования муниципального имущества в целях обеспечения доходной части местного бюджета	51
3.1. Проблемы использования муниципального имущества	51
3.2. Пути повышения эффективности использования муниципального имущества	59
Заключение	71
Список использованных источников	74

Введение

Актуальность темы исследования. Актуальность управления муниципальной собственностью в современных условиях обусловлена тем, что, несмотря на повсеместную приватизацию, муниципалитеты по-прежнему являются крупными собственниками имущества. В связи с этим, вопросы эффективного управления и распоряжения муниципальной собственностью остаются особо востребованными в условиях экономического кризиса. Продолжительное время проблемам в управлении муниципальной собственностью не уделялось должного внимания, что привело к невозможности использования ее экономического потенциала. Поэтому очевидна потребность внедрения новых механизмов, форм и методов управления собственностью на уровне местного самоуправления.

Общеизвестно, что реальность и эффективность местного самоуправления определяется прежде всего материально-финансовыми ресурсами, имеющимися в их распоряжении. Отсутствие достаточных финансовых средств в бюджетах городов заставляет власти города совершенствовать бюджетную и налоговую политику. И в первую очередь это установление платежей за пользование природными ресурсами и, в частности, платы за городскую недвижимость.

Эффективное управление муниципальной собственностью является неотъемлемой частью деятельности администрации города с целью пополняемости бюджета для решения экономических и социальных задач.

Проблема определения понятия, сущности и правовой природы права муниципальной собственности, несмотря на то, что к ее исследованию обращались и экономисты, и юристы (теоретики права, конституционалисты, специалисты в области административного права, цивилисты и представители других отраслей юридического знания), по-прежнему остается дискуссионной. Некоторые из упомянутых исследований носят историко-правовой характер, повествуя нам о генезисе и развитии права публичной собственности и муниципальной собственности в частности; из других

можно почерпнуть сведения об особенностях возникновения права муниципальной собственности, управлении ею и его прекращении; в третьих право муниципальной собственности рассматривается в узкоотраслевом аспекте или применительно к его отдельным видам; однако, как ни странно, определения понятия «право муниципальной собственности» встречаются в юридической литературе не так уж часто. Между тем важность данной проблемы трудно переоценить хотя бы потому, что муниципальная собственность является экономической основой местного самоуправления, призванного решать вопросы местного значения в интересах всего или значительной части населения данной территории.

Целью выпускной квалификационной работы – разработка проекта механизмов повышения эффективности использования муниципального имущества в целях обеспечения доходной части местного бюджета.

В соответствии с поставленной целью в работе были поставлены и реализованы следующие задачи:

1. Рассмотреть теоретические аспекты механизмов повышения эффективности использования муниципального имущества в целях обеспечения доходной части местного бюджета;

2. Провести анализ эффективности использования муниципального имущества в целях обеспечения доходной части местного бюджета на примере г.о. Кинель;

3. Выявить проблемы использования муниципального имущества;

4. Предложить пути повышения эффективности использования муниципального имущества.

Объектом исследования является совокупность объектов недвижимости различного функционального назначения, находящихся в собственности муниципальных органов власти и управления на территории субъектов РФ.

Предметом исследования выступают отношения в системе управления муниципальным имуществом.

Теоретической и методологической основой исследования явились труды классиков, современные исследования российских и зарубежных ученых и ряда научных центров по проблемам управления государственной и муниципальной собственностью. Данному вопросу уделяли внимание в своих работах такие ученые как Ю. М. Абидова, И. Р. Аминов, В. А. Барсукова, И. В. Выдрин, Е. Н. Захарова, Л. Слепнев, Г. С. Солгалова, В. В. Хакимов, Л. А. Чердакова, О. Г. Шмелева, А. В. Шуман, А. М. Цирин и др.

Информационную и эмпирическую базу исследования составили Федеральные законы, законодательные и нормативные документы Президента и Правительства Российской Федерации, аналитические материалы Федеральной службы государственной статистики РФ, Министерства регионального развития РФ, Министерства экономического развития РФ.

Для достижения цели исследования и решения поставленных задач работа основывается на общенаучном методе диалектического познания, частнонаучных.

Структура выпускной квалификационной работы. Работа изложена на 73 страницах печатного текста, состоит из введения, 3-х глав, заключения, содержит список использованных источников, включающий 42 наименований, проиллюстрирована 6 таблицами и 14 рисунками.

1. Теоретические аспекты механизмов повышения эффективности использования муниципального имущества в целях обеспечения доходной части местного бюджета

1.1. Сущность муниципального имущества как экономической основы местного самоуправления

Исходя из общих положений о праве собственности безотносительно его видов, считаем необходимым различать право муниципальной собственности в объективном смысле и право муниципальной собственности в субъективном смысле [11, с. 189].

В объективном смысле это комплексный межотраслевой институт, т. е., коротко говоря, совокупность правовых норм, регулирующих владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью. Комплексный он потому, что его основу составляют конституционно-правовые нормы и, безусловно, нормы Гражданского кодекса Российской Федерации.

Право муниципальной собственности в субъективном смысле – это установленное публично-правовыми и частноправовыми нормами право муниципального образования на владение, пользование и распоряжение объектами муниципальной собственности [12, с. 204].

В статье 215 ГК РФ указано, что «муниципальная собственность – это имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям» [2].

Обратимся к определениям понятия «муниципальная собственность», предлагаемым в литературе.

По мнению экономиста О. Г. Шмелевой, муниципальная собственность – система ограничения доступа к имеющимся в территориально-локализованной системе ресурсам, санкционирующая взаимодействие экономических агентов с целью снижения неопределенности институциональной среды [41, с. 7-8].

Автор подчеркивает, что муниципальная собственность – объективная основа развития и реализации экономических интересов, которые

выражаются в ее субъектом и объектном составе, характере формирования, характере соответствующих отношений. Очевидно, что предлагаемое О.Г. Шмелевой определение понятия «муниципальная собственность» не является достаточно ясным. Интересно, что автор делает акцент не на тех правовых возможностях, которые предоставляет властному субъекту обладание ею, а на том, что это система ограничений, некое «бремя». Отчасти это согласуется с пониманием собственности как не только имущества, несущего выгоду своему обладателю, но и накладывающего на него разнообразные обязанности (к примеру, по содержанию собственности, уплате налогов и проч.) [41, с. 8].

Намного четче и яснее определение понятия «муниципальная собственность», предлагаемое М.С. Сюповой и Н.А. Бондаренко. По их мнению, муниципальная собственность - это особый вид публичной собственности, который представляет собой совокупность экономических отношений, возникающих между органами местного самоуправления, либо их представителями и другими субъектами экономической деятельности в процессе реализации ими социально-экономических функций и обеспечения условий сохранения и воспроизводства объектов жизнеобеспечения муниципального образования в целях удовлетворения основных потребностей местного населения [36, С. 172-178].

В данном определении можно обнаружить и достоинства, и недостатки.

Следует согласиться с авторами в том, что муниципальная собственность – это вид публичной собственности, которая включает в себя собственность Российской Федерации и собственность субъектов РФ. Отметим, что отнесение данного вида собственности к публичной основано на том, что ее субъект – это публично-правовое образование (а именно – муниципальное образование). Это особые субъекты гражданского права, и их участию в гражданско-правовых отношениях посвящена отдельная глава 5 ГК РФ (ст.ст. 124-127 ГК РФ). Собственность действительно представляет собой совокупность экономических отношений не между субъектом

собственности и имуществом (это ошибочное представление), а между субъектами по поводу данного имущества. В анализируемом случае – это экономические отношения, которые возникают между муниципальным образованием и другими субъектами права (как говорят ученые – субъектами экономической деятельности) по поводу муниципальной собственности [2].

При этом органы местного самоуправления в соответствии с п. 2 ст. 125 ГК РФ от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности (в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов); а согласно п. 3 данной статьи в случаях и в порядке, предусмотренных федеральными законами, указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, по их специальному поручению от их имени могут выступать государственные органы, органы местного самоуправления, а также юридические лица и граждане [2].

Таким образом, субъектами отношений по поводу муниципальной собственности вопреки утверждению М.С. Сюповой и Н.А. Бондаренко становятся сами муниципальные образования [36, С. 172-178].

Фактически иногда в уставах муниципальных образований представление о сущности муниципальной собственности и ее субъектном составе не совпадает с формулировками федерального законодательства. Муниципальная собственность объявляется «достоянием местного сообщества», «достоянием населения муниципального образования», «имуществом, необходимым для удовлетворения потребностей населения, либо для решения вопросов местного значения», «имуществом, служащим экономическому развитию муниципального образования». Очевидно, что в основе такого понимания лежит идея народного суверенитета. Тогда муниципальное образование в лице органов местного самоуправления рассматривается как управляющий муниципальным имуществом, а основным (настоящим) субъектом права муниципальной собственности является

население муниципального образования [14, с. 176].

Заметим, что такая позиция не согласуется с точкой зрения отечественного законодателя.

Положительным в определении М.С. Сюповой и Н.А. Бондаренко также является указание на цели, которые преследует субъект права муниципальной собственности. С учетом его статуса и назначения, по мнению авторов – это реализация социально-экономических функций и обеспечение условий сохранения и воспроизводства объектов жизнеобеспечения муниципального образования в целях удовлетворения основных потребностей местного населения. Если говорить кратко – муниципальное образование владеет, пользуется и распоряжается муниципальной собственностью в публичных интересах или, если конкретизировать, в муниципальных интересах. Это общественно значимые для населения данного муниципального образования интересы, характер которых определяется множеством факторов – исторических, культурных, национальных и прочих. В общих чертах выводы о характере муниципальных интересов можно сделать из анализа законодательства, посвященного вопросам владения, пользования, управления и распоряжения муниципальной собственностью [36, С. 172-178].

Л. А. Чердакова предпочитает использовать термин «муниципальные нужды», а не «муниципальные интересы». Как пишет автор, муниципальные нужды определяются потребностями населения данной территории. Они приоритетны и социально ориентированы. Однако право муниципальной собственности осуществляется не только в данных целях, но и в иных – к примеру, в целях обеспечения деятельности органов местного самоуправления и муниципальных служащих [40, С. 52-56]. Полагаем, данную цель не стоит выделять в качестве самостоятельной. В конечном счете, она служит обеспечению эффективности деятельности органов местного самоуправления и муниципальных служащих по управлению муниципальной собственностью.

На наш взгляд, неверно именовать публичную собственность общественной, так как общественное, когда оно охватывает все или значительную часть общества, является публичным; когда же речь идет об отдельной социальной группе или общности – тяготеет к частному. С положением о том, что муниципальная собственность является основным инструментом социальной защиты и поддержки населения территории данного муниципального образования, следует согласиться. Л.А. Чердакова делает важное замечание о том, что муниципальная собственность – это и право, и обязанность одновременно [40, С. 52-56]. С учетом ее назначения – это действительно так.

Характерными особенностями муниципальной собственности, как указывают М. С. Сюпова и Н. А. Бондаренко, являются следующие особенности:

- 1) Муниципальная собственность не является государственной формой собственности;
- 2) Муниципальная собственность является разновидностью публичной (общественной) собственности;
- 3) Муниципальная собственность является основным инструментом социальной защиты и поддержки населения территории муниципального образования [36, С. 172-178].

Следует отметить, что это далеко не все особенности муниципальной собственности. Однако ее действительно нельзя именовать государственной собственностью. Во-первых, это не соответствует действующему законодательству; во-вторых, муниципальная собственность как разновидность публичной собственности обладает некоторыми чертами, общими с последней, но в то же время характеризуется определенной спецификой.

Проанализируем структуру и состав имущества, находящегося в муниципальной собственности, либо кратко – муниципального имущества. На рисунке 1, в схематичном виде, представлены структура и состав

муниципального имущества.



Рисунок 1 - Структура и состав муниципального имущества [15, с. 119]

Согласно пункту 3 статьи 215 Гражданского кодекса Российской Федерации, имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями, составляет имущество казны муниципального образования. Остальное имущество закреплено учредителем, то есть муниципальным образованием, за муниципальными предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления [2].

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

Согласно статье 130 Гражданского кодекса РФ, к недвижимому имуществу относится все, что прочно связано с землей и перемещение которого без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. То есть это земельные участки, участки недр, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также воздушные и морские суда, и иное имущество, которое более подробно представлено в статье 130 Гражданского кодекса РФ [2].

Важно подчеркнуть тот факт, что муниципальные предприятия и учреждения не наделяются правом собственности на имущество,

закрепленное за ними собственником, то есть муниципальным образованием. Именно поэтому они не могут распоряжаться закрепленным за ними имуществом без согласия своего собственника.

В соответствии с ГК РФ муниципальной (государственной) собственностью в РФ является имущество, принадлежащее на праве собственности РФ (федеральная собственность), и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам РФ - республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам (собственность субъекта РФ). [2]

В качестве объектов муниципальной собственности могут выступать различные виды имущества: недвижимость, включая земельные участки, предприятия и другие имущественные комплексы, жилищный фонд и нежилые помещения, здания и сооружения производственного и непромышленного назначения, а также оборудование, транспортные средства и иные средства производства, а также вещи бытового, потребительского характера. В состав государственного имущества входят и принадлежащие публично-правовым образованиям ценные бумаги, в частности, акции, вклады в банках, иностранная валюта и валютные ценности, а также различные памятники истории и культуры.

Исходя из состава муниципального имущества, была сформирована его классификация по следующим признакам:

1) По типу объекта:

а) Недвижимое имущество;

– здания, сооружения, леса, многолетние насаждения;

– земельные участки;

– участки недр;

– обособленные водные объекты [16, с. 191];

б) Движимое имущество;

2) По принадлежности к уровню власти:

– имущество, принадлежащее на праве собственности Российской

Федерации;

– имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам РФ;

3) По принадлежности к хозяйственным имущественным комплексам:

– имущество, закрепленное за государственными предприятиями;

– имущество, закрепленное за государственными учреждениями;

– имущество хозяйственных обществ, находящихся в государственной собственности;

– имущество, находящееся в казне;

4) По целям использования:

– объекты общегосударственного значения;

– объекты, обеспечивающие поддержание и развитие экономического потенциала страны;

– объекты, необходимые государству для реализации своих функций;

5) По степени ликвидности:

– низколиквидные объекты;

– стабильные, среднерисковые объекты;

– высоколиквидные объекты госсобственности;

6) По формам реализации вещных прав на имущество:

– имущество в хозяйственном ведении;

– имущество в оперативном управлении;

– имущество в доверительном управлении;

– имущество в концессии [16, с. 193];

7) По возможности отчуждения

– имущество, находящееся в исключительной собственности государства;

– имущество, которое может передаваться в управление и использование без передачи права собственности;

– имущество, которое может отчуждаться из собственности государства [16, с. 194].

Подробность и множественность признаков классификации

муниципального имущества объясняется необходимостью структурировать систему объектов государственного имущества как предметов государственного учета и управления. Благодаря этому, возможна максимизация эффективности управления объектами государственного имущества с учетом их специфики.

Муниципальная собственность, включающая в себя достаточную сеть объектов социально-бытового и хозяйственного назначения, сосредоточенную в муниципальном образовании, является основой территориальной воспроизводственной системы. От уровня развития муниципальной собственности, а также эффективности использования ее составляющих и всей системы в целом во многом зависит качество жизни местного населения [17, с. 256].

Муниципальная собственность, являясь основой местного самоуправления, выполняет определенные важные функции в жизнедеятельности населения муниципальных образований:

- органы местного самоуправления, в процессе управления муниципальной собственностью, выступают как самостоятельные, полноправные субъекты хозяйствования и управления;

- муниципальная собственность способствует функционированию некоммерческой социальной сферы;

- муниципальная собственность благоприятствует развитию частного сектора, так как муниципальные органы власти берут на себя функции хозяйствования в рамках муниципального образования;

- в процессе реализации прав собственности между муниципальными, региональными и федеральными органами власти, хозяйствующими субъектами развиваются экономические связи и т. д. [18, с. 200]

Таким образом, в настоящее время муниципальная собственность является самостоятельной формой хозяйствования, представляющей собой совокупность отношений, которые возникают между органами местного самоуправления и другими субъектами экономической деятельности в

процессе реализации определенных социально-экономических функций, и обеспечивающей выполнение условий жизнеобеспечения муниципальных образований при удовлетворении потребностей населения муниципального образования [18, с. 202].

С учетом сказанного муниципальную собственность можно определить как вид публичной собственности, представляющий собой экономические отношения муниципального образования с другими субъектами экономической деятельности по поводу муниципального имущества в целях обеспечения жизнедеятельности населения соответствующей территории.

1.2. Нормативно – правовые основы управления муниципальным имуществом

Важнейшими источниками права муниципальной собственности, таким образом, являются Конституция Российской Федерации [1], Гражданский кодекс Российской Федерации [2], Бюджетный кодекс Российской Федерации [4], Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [8], Федеральный закон от 29.07.1998 № 136-ФЗ «Об особенностях эмиссии и обращения государственных и муниципальных ценных бумаг», постановление ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1 «О разграничении собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, республиканскую собственность в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность», Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и др. нормативные правовые акты, в том числе указы Президента Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации, нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

Очевидно, что для правового регулирования отношений муниципальной собственности характерно сочетание публично-правового и частноправового элементов. Поэтому и метод правового регулирования этих отношений можно назвать императивно-диспозитивным.

В Конституции Российской Федерации, Гражданском кодексе РФ законодательно закреплено наличие муниципальной собственности, ее равноправие с прочими формами собственности, а так же полномочия по управлению собственностью, которые закреплены за органами местного самоуправления. Рассмотрим историко-правовой аспект института муниципальной собственности [1].

Одним из первых законодательных актов об институте муниципальной собственности стало Постановление Верховного Совета РФ от 27.12.1991 г. № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность».

Гражданский Кодекс РФ от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, действующий в настоящее время, поясняет, что в соответствии со статьей 209 ГК РФ «Содержание права собственности» собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам. То есть собственник может сдавать свое имущество в аренду, либо распоряжаться своим имуществом в любом виде [2].

В статье 212 ГК РФ рассмотрены субъекты права собственности. В частности, в Российской Федерации признаются следующие виды собственности: частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью [2].

В статье 215 ГК РФ законодательно признано право муниципальной собственности, а статье 420 ГК РФ дано общее понятие договора. Договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. В статье 425 ГК РФ рассмотрено действие договора, который вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения [2].

В статье 450 ГК РФ рассмотрены основания изменения и расторжения договора. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной (например: долг по арендной плате). В статье 606 ГК РФ рассмотрены положения договора аренды. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью. Например, в статье 609 ГК РФ рассмотрена государственная регистрация договора аренды. Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме. Договор аренды недвижимого имущества подлежит обязательной государственной регистрации. В соответствии со статьей 610 ГК РФ определен срок действия договора аренды, согласно которой договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок [2].

В статье 614 ГК РФ предусмотрена обязанность арендатора об оплате. Арендную плату арендатор обязан своевременно вносить за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы

определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах, а статьей 621 ГК РФ предоставлено преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора. При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон [2].

Арендатор и арендодатель являются сторонами договора. В роли арендодателя и арендатора могут выступать физические, юридические лица, а также иные субъекты гражданского права. Под юридическими лицами подразумевают коммерческие и некоммерческие организации, индивидуальные предприниматели, государство и муниципальные образования. Также в роли арендатора и арендодателя в некоторых видах аренды могут выступать специальные субъекты. Согласно статье 608 ГК РФ «арендодатель – это собственник передаваемого в аренду имущества или лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду», а «арендатор – лицо, заинтересованное в получении имущества для его использования» Закон не предъявляет каких-либо специальных требований к арендатору муниципального имущества [2].

Арендодателями обычно выступают предприятия и учреждения, за которыми собственность закрепляется на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. В случае закрепления собственности за предприятием на праве хозяйственного ведения, объекты недвижимости могут быть переданы в аренду только с согласия собственника.

В соответствии с Федеральным законом «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 22.07.2008 г. N 159-ФЗ в течение восьми лет многие ликвидные объекты муниципальной собственности уже приватизированы. В результате остались лишь нежилые объекты, которые не пользовались и не пользуются спросом или требуют капитального ремонта.

Таким образом, проанализировав историко-правовой аспект развития муниципальной собственности в России можно сделать следующие выводы. Во время существования государства СССР и согласно Конституции СССР не было как таковой муниципальной собственности, а существовал административно-командный институт экономики. В новой России и до настоящего времени существует понятие муниципальной собственности, которую можно приватизировать, что было активно проведено в период (аренда с правом выкупа с 1995г. по 1999г.; с 2008 г. по настоящее время). На каждом историческом этапе на всех уровнях государственного и муниципального управления будет происходить использование собственности. И только время может показать правильность и эффективность использования института муниципальной собственности.

1.3. Управление муниципальным имуществом как инструмент увеличения доходной части местных бюджетов

Управление муниципальной собственностью в настоящее время является одной из самых актуальных тем. Процесс становления института управления муниципальной собственностью находится в стадии формирования [19, с. 189].

Понятие методов управления муниципальным имуществом можно определить как совокупность способов и приемов осуществления воздействия на имущественные объекты управления для достижения

определенных целей. Все методы, используемые в управлении государственным имуществом, можно разделить на организационно-правовые и организационно-экономические.

К первой группе методов могут быть отнесены нормативно-распорядительные действия субъектов управленческой деятельности, представленные в виде издания распоряжений и указаний, установления правил и регламентов, разработки порядка и стандартов прохождения процедур.

Вторая группа методов представляет собой действия органов власти, управляющих государственным имуществом, по изменению формы собственности имущества, оказанию регулирующего воздействия на частных собственников, пользующихся государственным имуществом, с целью влияния на экономические интересы участников экономических отношений [20, с. 104].

Согласно Т. Ю. Лушниковой можно выделить только три метода управления муниципальным имуществом:

1. Приватизация;
2. Национализация;
3. Аренда.

С учетом факта того, что имущество является муниципальным и управляют им органы власти, обязательным условием использования этих методов является их нормативное закрепление и регулирование.

Далее было подробно рассмотрим на основе чего, и каким образом реализуются данные методы.

Самым рассмотренным методом управления муниципального собственности является его приватизация.

Под приватизацией понимается передачу муниципального имущества на возмездной или безвозмездной основе в частную собственность. Основными целями проведения приватизации традиционно считаются повышение эффективности использования приватизируемого имущества и

привлечение дополнительных доходов в бюджет [21, с. 134].

Следующим распространенным методом управления муниципального имуществом называется аренда объектов муниципальной собственности. В отличие от рассмотренной ранее приватизации имущества аренда предполагает вовлечение объектов в хозяйственный оборот без отчуждения их из собственности государства.

Понятие аренды подразумевает передачу имущества одним лицом другому лицу во временное пользование на возмездной основе. Как мы видим, в этом случае, собственник ограничивает часть своих правомочий путем передачи их арендатору, который в свою очередь приобретает часть правомочий собственника. Арендная плата, взимаемая за пользование имуществом, является для собственника доходом от собственности [22, с. 92].

Другим методом управления муниципальным имуществом выступает передача имущества в безвозмездное пользование. Так же как и при аренде, объект передается одной стороной другой стороне во временное пользование, однако, в данном случае на безвозмездной основе.

Согласно договору безвозмездного пользования его стороны называются ссудодателем и ссудополучателем. Ссудополучатель обязан по окончании действия договора вернуть имущество ссудодателю в том же состоянии, в котором его получил.

Следующим рассмотренным методом управления была передача имущества в доверительное управление. По договору доверительного управления учредитель управления передает доверительному управляющему имущество в доверительное управление на определенный срок, в то время как управляющий ведет управление этим имуществом в интересах учредителя управления. Так же как и в предыдущих двух методах управления имуществом остается в собственности государства. Кроме того, государство получает доход от использования имущества.

Последним рассмотренным методом выступило управление

государственным имуществом на основе концессионного соглашения. Правовые основы данного метода заложены в ФЗ «О концессионных соглашениях».

В соответствии с данным законом по концессионному соглашению концессионер обязуется на свои средства создать или реконструировать имущество, определенное соглашением, право собственности на которое принадлежит или будет принадлежать концеденту, использовать объекта концессионного соглашения в своей деятельности, а концедент в свою очередь должен предоставить концессионеру на определенный срок, права владения и пользования объектом концессионного соглашения для осуществления указанной деятельности. Кроме того, концессионер может быть обязан уплачивать концессионную плату за пользование имуществом.

В качестве объекта концессионного соглашения может выступать недвижимое имущество или недвижимое имущество и движимое имущество, связанные между собой технологически и предназначенные для осуществления определенной деятельности [23, с. 239].

Помимо того, что данный метод предполагает увеличение доходов и снижение расходов на содержание имущества, концессионное соглашение обеспечивает развитие имеющихся и создание новых объектов, принадлежащих государству. Однако, при своей привлекательности, концессионное соглашение не всегда реализуемо в силу сложности нахождения концессионера, обладающего достаточным капиталом для реализации проектов. Данный метод необходимо развивать и использовать не только для реализации дорогостоящих проектов, а для любых объектов, предполагающих их развитие с целью извлечения дохода.

В процессе управления муниципальной собственностью органами власти на муниципальном уровне формируется организационно-экономический механизм опосредованного воздействия, который включает в себя изменения законодательства, целевых нормативов, норм налогообложения, социальных стандартов, критериев и показателей

эффективности, на деятельность хозяйствующих субъектов в сфере владения, распоряжения и использования имущества [24, с. 137].

Для этого необходимо разработать и реализовать на всех уровнях власти взаимоувязанную систему правовых, административных и экономических мер, объединенных единой политикой регулирования имущественных отношений, которая должна обеспечивать стабильное, сбалансированное и эффективное развитие всех объектов собственности в пределах муниципального образования независимо от их организационно-правовой формы [25, с. 125].

При оценке эффективности органов местного самоуправления принято использовать следующие критерии:

- уровень экономического развития муниципального образования;
- уровень и рост доходов населения;
- качество услуг, предоставляемых населению муниципального образования в сфере образования и здравоохранения;
- количество, качество и доступность объектов физической культуры и спорта;
- качество услуг и состояние имущества в сфере жилищно-коммунального хозяйства [26, с. 223].

Одной из основных задач органов местного самоуправления является эффективное управление и распоряжение муниципальным имуществом.

Говоря об эффективности управления муниципальным имуществом, стоит отметить тот факт, что законодательно критерии качества управления муниципальной собственностью не закреплены.

Поэтому различными исследователями предлагаются разные критерии оценки эффективности управления муниципальным имуществом. В частности, можно выделить следующие критерии:

1. Социальная эффективность, отражает социальные последствия при управлении муниципальной собственностью;
2. Экономическая эффективность, учитывает затраты и результат,

связанные с управлением муниципальным имуществом;

3. Бюджетная эффективность, показывает размер финансовых поступлений в бюджет муниципального образования в процессе использования муниципальной собственности;

4. Коммерческая (финансовая) эффективность, учитывает финансовые последствия управления муниципальной собственностью.

На практике повысить эффективность управления муниципальной собственностью возможно при одновременной реализации следующих задач:

– законодательное закрепление показателей и критериев оценки эффективности управления муниципальным имуществом;

– совершенствование системы учета и управления муниципальной собственностью;

– укрепление собственной финансовой базы муниципального образования, включающей в себя муниципальное имущество, приносящее реальный доход [27, с. 189].

Таким образом, обеспечение самостоятельности муниципальных органов власти в выполнении их социально-экономических целей во многом решается посредством поднятия эффективности управления городской собственностью методом образования социально-ориентированной системы организационно-экономических взаимоотношений субъектов окружного городского хозяйствования.

В роли субъектов городской подведомственности выступают народонаселение городского муниципального образования, местные органы власти, принадлежащие городскому округу (сельскому району) компании и учреждения, при этом условия взаимодействия данных субъектов принадлежности во многом зависят от состояния экономики городского муниципального образования, в целом: предпринимательской инициативности населения и денежных итогов работы хозяйствующих субъектов, инвестиционного климата и т.д. [28, с. 249]

2. Анализ эффективности использования муниципального имущества в целях обеспечения доходной части местного бюджета на примере г.о. Кинель

2.1. Характеристика показателей социально-экономического развития города

Кинель - небольшой город Самарской области, расположенный на левом берегу реки Большой Кинель, в 41 километре от областного центра. Площадь населенного пункта составляет 36,7 квадратных километров.

По итогам года социально-экономическая ситуация в городском округе характеризуется ростом промышленного производства на 6,4%, в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.

Отмечается улучшение финансовых результатов деятельности крупных и средних организаций городского округа. Прибыль прибыльных организаций составила 205,681 млн. рублей, увеличение по отношению к январю-ноябрю 2016 года на 75 %, убыток убыточных организаций - 1,193 млн. рублей, уменьшение на 90,3%.

В отчётном периоде наблюдалось увеличение реальной начисленной заработной платы на 6,4%.

Рынок труда в течение года был достаточно стабилен. Уровень регистрируемой безработицы по городскому округу не изменился в сравнении с прошлым годом.

Основные показатели социально-экономического развития городского округа Кинель представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Основные показатели социально-экономического развития городского округа Кинель

Наименование показателя	Ед. изм.	2016 год	2017 год	Темп роста, %
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, обеспечение электрической энергией, газом и паром, водоснабжение,	млн. руб.	4321,281	4596,946	106,4

водоотведение, организация сбора и утилизации отходов)				
Численность работающих на крупных и средних предприятиях	чел.	11045	10968	99,3
Среднемесячная заработная плата работников по крупным и средним предприятиям и организациям	руб.	25655,7	27307,5	106,4
Демографическая ситуация				
Численность родившихся	чел.	867	714	82
Численность умерших	чел.	757	783	103
Рынок труда				
Уровень безработицы	%	1,2	1,2	x
Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования	тыс. м ²	49,1064	43,6465	88,9

Объем отгруженных товаров собственного производства (по основному виду деятельности) промышленных предприятий составил 4596,946 млн. руб. или 106,4% к уровню соответствующего периода прошлого года.

Промышленный комплекс городского округа формируют преимущественно обрабатывающие производства. В этой сфере объем отгруженной продукции составил 2628,953 млн. руб. или 104,9% к уровню предыдущего года.

Потребительский рынок городского округа имеет устойчивое состояние, с соответствующим уровнем насыщенности товарами и услугами.

Развитие инфраструктуры отрасли осуществляется за счет частного капитала. Основным направлением в работе предприятий потребительского рынка остается повышение качества обслуживания, расширение сферы предоставляемых услуг, увеличение рабочих мест.

Инфраструктура потребительского рынка на 01.01.2018 года насчитывает 397 предприятий розничной торговли, 17 торговых центров, 59 предприятий общественного питания, 166 предприятий бытового обслуживания, 25 автозаправочные станции, 4 ярмарки, 156 нестационарных торговых объектов.

В обеспеченности населения городского округа торговой площадью наблюдается динамика превышения норматива: данный показатель равен 487,2 м² на тысячу жителей при утвержденном постановлением

Правительства Самарской области нормативе 400 м².

Малый и средний бизнес является наиболее мобильным сектором экономики, надежной налогооблагаемой базой и реальным источником создания новых рабочих мест.

Значимую поддержку малому и среднему бизнесу оказывает МАУ «Центр развития предпринимательства». На территории городского округа реализуется муниципальная программа «Развитие малого и среднего предпринимательства в городском округе Кинель Самарской области на 2016-2018 годы», на исполнение которой в 2017 году выделено из городского бюджета -1125,0 тыс. рублей.

Среднесписочная численность работников крупных и средних организаций городского округа Кинель в отчетном периоде составила 10968 человек и уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на 1%. Основные причины снижения численности персонала такие, как оптимизация численности работников для сокращения расходов на персонал, так и уменьшение численности населения трудоспособного возраста за прошлые годы.

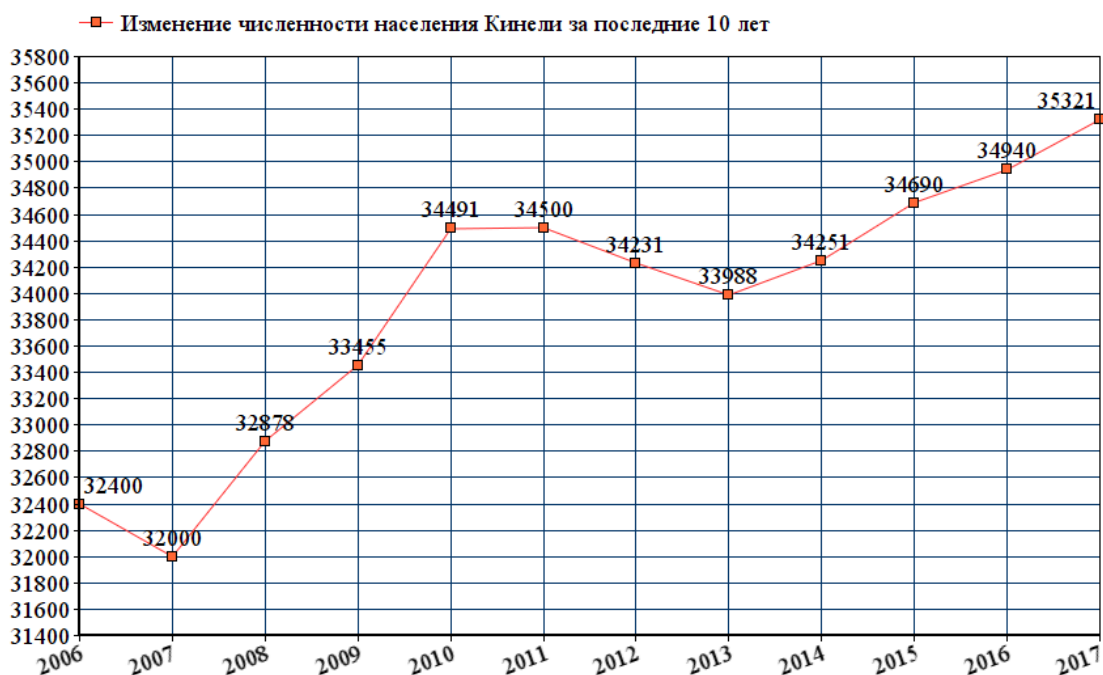


Рисунок 2 - Изменение численности горожан за последние 10 лет.

Данные по количеству населения получены от службы

государственной статистики.

Данные с графика демонстрируют уверенный рост численности населения с 32000 человек в 2007 году до 35321 человека в 2017 году.

На январь 2016 года по числу жителей Кинель занимал 452 место из 1112 городов РФ.

Соотношение численности мужчин и женщин в общей численности населения городского округа приведено в табл. 2. Как видно по приведенным данным, в структуре населения наблюдается существенная гендерная асимметрия с преобладанием численности женского населения.

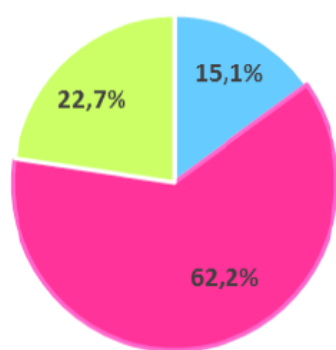
Таблица 2 – Динамика гендерного состава населения г.о. Кинель в 2011-2016 гг. (на 1 января)

Годы	Удельный вес в общей численности		Абсолютный перевес численности женщин над мужчинами, чел.	Коэффициент гендерной асимметрии, п.п.	На 1000 мужчин приходится женщин
	мужчин	женщин			
2011	46,4	53,6	3901	7,2	1153
2012	46,5	53,5	3854	7,0	1150
2013	46,6	53,4	3781	6,8	1146
2016	46,6	53,4	3937	6,8	1147

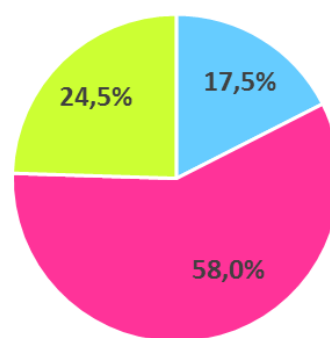
На 1 января 2011 года удельный вес мужчин в общей численности населения составил 46,4 %, а женщин – 53,6 %, в то время как на 1 января 2016г., эти показатели несколько улучшились - 46,6% и 53,4% соответственно. Можно сказать, что в 2016 г. гендерная асимметрия стала менее выраженной, чем в предыдущие годы.

Одной из важнейших характеристик возрастного распределения населения являются изменения, происходящие в его трудоспособной части.

На 1 января 2011 г.



На 1 января 2016 г.



- моложе трудоспособного возраста
- трудоспособного возраста
- старше трудоспособного возраста

Рисунок 3 - Динамика трудовой структуры населения г.о. Кинель

Анализ трудовой структуры населения показал, что доля лиц моложе трудоспособного возраста в 2011 г. составляла 15,1 % от общей численности населения городского округа, а в 2016 г. эта доля стала выше на 2,4 п.п. и составила 17,5 %.

Чтобы оценить трудовую структуру населения рассчитывают также коэффициенты демографической нагрузки, которые позволяют судить о том, сколько детей и пенсионеров приходится на 1000 человек трудоспособного возраста.

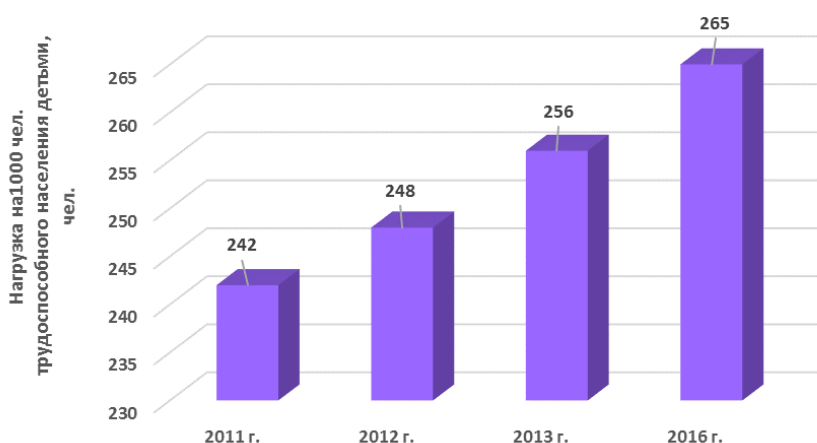


Рисунок 4 - Динамика коэффициента демографической нагрузки детьми на 1000 чел. трудоспособного населения г.о. Кинель (на начало года)

Рост демографической нагрузки детьми с 2011 г. по 2016 г. в г.о.

Кинель составил 9,5 %, или 23 человека.

Рост демографической нагрузки детьми сам по себе является положительным процессом, т.к. способствует замещению выбывающих трудовых ресурсов, увеличению численности детородного контингента.

Важнейшими параметрами воспроизводства населения является характеристика уровня рождаемости и смертности. В отечественной статистике, как уровень рождаемости, так и уровень смертности, определяются общими коэффициентами. С методологической точки зрения общие коэффициенты рождаемости и смертности имеют очень много недостатков и не совсем верно отражают процесс воспроизводства населения.

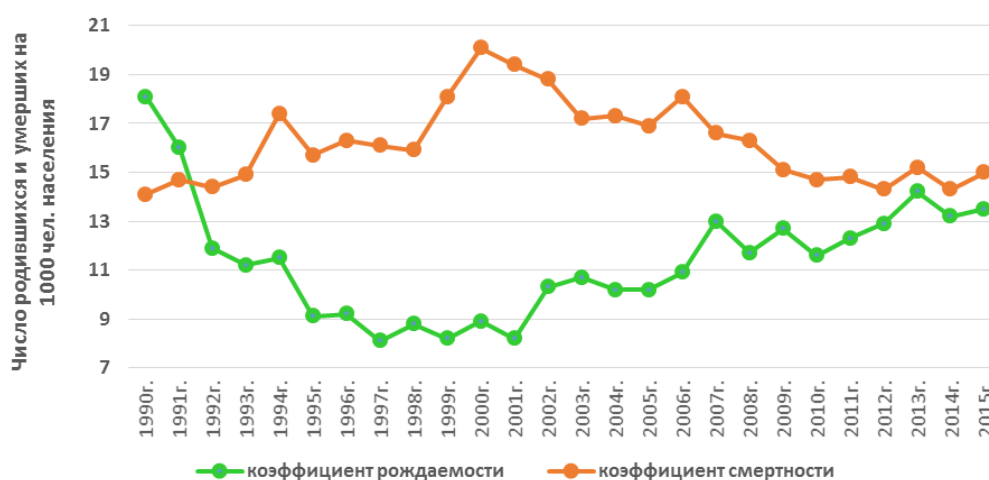


Рисунок 5 - Динамика общих коэффициентов рождаемости и смертности г.о. Кинель

На рис. 5 видно, что изменения общего коэффициента смертности и общего коэффициента рождаемости населения г.о. Кинель имеют разнонаправленные тенденции: коэффициент рождаемости снижался, а коэффициент смертности повышался, за исключением 2014-2015 гг.

Среднемесячная заработная плата работников списочного состава крупных и средних организаций городского округа выросла на 6,4% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года и составила 27307,5 рублей. Увеличение среднемесячной заработной платы в номинальном выражении наблюдалось во всех основных сферах деятельности.

Сохраняется значительная дифференциация уровня оплаты труда работников различных видов экономической деятельности.

Самая высокая средняя заработная плата в деятельности в области перевозки пассажиров железнодорожным транспортом в междугородном сообщении – 39094,1 руб., в производстве изделий из пластмасс - 34332,5 руб., она выше среднего уровня по городскому округу на 43% и 26% соответственно.

Самая низкая заработная плата сложилась у работников, занятых в деятельности по операциям с недвижимым имуществом - 17335,1 руб., в ветеринарной деятельности – 19602,8 руб., она ниже среднего уровня по городскому округу на 37% и 28% соответственно.

Отношение средней заработной платы работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) по городскому округу Кинель к среднеобластному уровню 34181,5 руб. за январь-ноябрь 2017 года составляет 79,9%.

Ситуация на рынке труда городского округа Кинель в течение года, по сравнению с прошлым годом, характеризовалась увеличением обращений граждан за содействием в поиске подходящей работы в ГКУ СО «Центр занятости населения г.о. Кинель» на 4% (с 904 чел. до 940 чел.).

Численность безработных граждан по городскому округу Кинель, состоящих на регистрационном учете составляет 389 человек. Уровень регистрируемой безработицы на 01.01.18г. составляет 1,2% от численности экономически активного населения и остался без изменений по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

С января по декабрь трудоустроено при содействии Центра занятости населения 635 человек, что составляет 67,6% от общего количества граждан, обратившихся за содействием в поиске подходящей работы.

В Центр занятости населения заявлено 1815 вакансий. Из числа заявленных вакансий – 81,1% с уровнем заработной платы выше величины прожиточного минимума. Для снижения напряженности на рынке труда и

дополнительной финансовой поддержки безработные граждане принимали участие в общественных работах. Было заключено 4 договора на создание 35-ти рабочих мест.

Один из основных показателей оценки качества жизни населения – обеспеченность жильем.

На территории городского округа за 2017 год, введено в эксплуатацию 43 646,5 м² жилья, что на 9% превышает плановый показатель ввода, из них:

- 321 индивидуальный жилой дом;
- 16 индивидуальных жилых домов (реконструкция);
- комплексная застройка (в п.г.т. Алексеевка площадью 144 м², 133 м², 132,7 м², 132,9 м² и 152,8 м²).

Обеспеченность жильем в городском округе Кинель – 27,1 м² жилья на одного человека.

Норматив стоимости 1 м² общей площади жилья в городском округе в IV квартале 2017 года не изменился и составил 33 342 рубля.

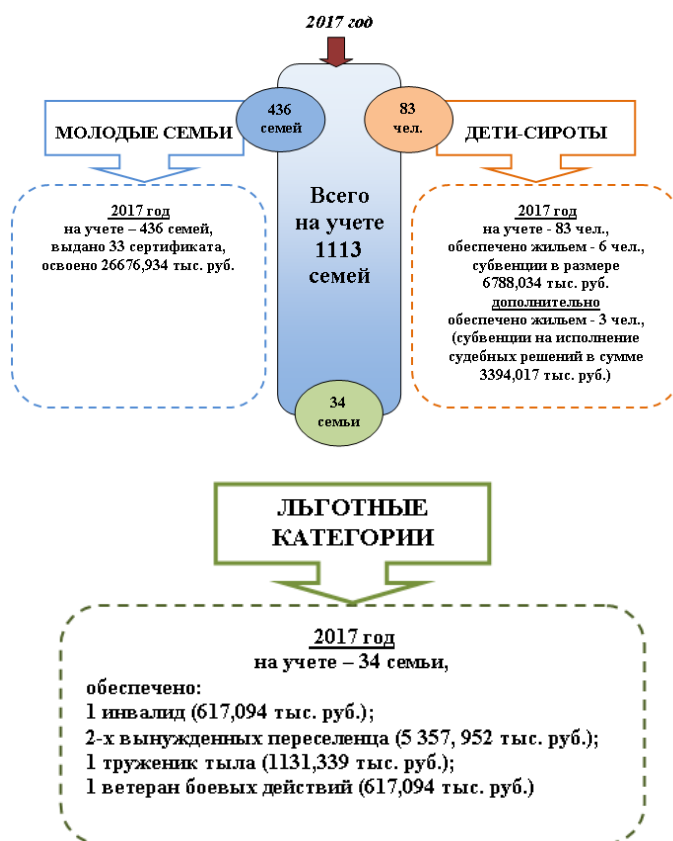


Рисунок 6 – Обеспеченность жильем в г.о. Кинель

На учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий состоит 1113 семей.

Проблема определения уровня социально-экономического развития региона тесно связана с проблемами наиболее рационального использования экономического потенциала региона, обеспечения социально-экономической безопасности, развития регионального рынка труда и многими другими.

Различные интерпретации экономического развития в трудах ученых позволяют сделать вывод, что определяющим в анализе уровня экономического развития является экономический потенциал.

2.2. Анализ бюджета г.о. Кинель

В городском округе Кинель процедурные нормы и правила управления муниципальным бюджетом регламентируются утвержденным представительными органами местного самоуправления 28 мая 2015 года положением «О бюджетном процессе в городском округе Кинель Самарской области» (далее – «О бюджетном процессе...»).

На практике бюджет городского округа Кинель является программно-ориентированным. Положительная динамика доли исполненных в рамках муниципальных программ расходов, за период с 2008-2015 гг. возросшая с 10% до 84% в общем объеме расходных обязательств, наряду с увеличением числа таких программ с 5 до 32, свидетельствует об ответственном стремлении органов власти увязывать долгосрочные ориентиры социально-экономического развития территории с бюджетной политикой. При наличии положительного опыта внедрения программно-целевого метода планирования расходов городского бюджета на сегодняшний день, на территории муниципального образования слабо развиты программно-целевые принципы деятельности органов местного самоуправления, включая расширение их самостоятельности и ответственности за принимаемые решения.

Анализ состояния бюджетно-финансовой системы городского округа Кинель свидетельствует о том, что в течение последних пяти лет она

развивалась в реалиях экономической турбулентности, опосредованной напряженной геополитической обстановкой в стране. При исследовании величины доходных источников муниципальной казны в динамике за период с 2012 по 2016 гг. отмечено, что строгой тенденции к увеличению или снижению их объема нет. По отношению к 2012 году в 2016 году доходная часть бюджета выросла на 23,8%, при этом доля собственных (налоговых и неналоговых) доходов в её структуре сократилась на 4 п.п. В 2014 году общий объем доходов местного бюджета к показателю предшествующего года снизился на 5,1 млн. рублей, преимущественно за счет сокращения неналоговых поступлений, являющегося следствием нерационального использования муниципального имущества в течение финансового года.

В 2016 году рост плана по собственным доходам местного бюджета оказала влияние корректировка плана по доходам от продажи земельных участков. По итогам 2012-2016 гг. исполнение доходов в среднем составило 96,2% к годовым плановым показателям, в том числе по собственным источникам – 101,9% (см. табл. 3).

Таблица 3 - Исполнение доходов и расходов бюджета городского округа Кинель к годовым плановым показателям, %

	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.
Доходы бюджета г.о Кинель, всего, из них	99,9%	100,9%	86,8%	97,5%	95,7%
налоговые и неналоговые доходы	100,5%	102,9%	103,0%	102,0%	100,9%
Расходы бюджета г.о Кинель, всего	96,0%	97,8%	79,4%	92,0%	92,0%

Процент исполнения поступлений налоговых и неналоговых платежей в местный бюджет к 2016 году снизился к уровню 2012 года в 101%, что обусловлено как абсолютным ростом объемов собственных доходных источников, так и достаточно высоким качеством работы главных распорядителей по финансовому планированию и деятельности местных органов по увеличению поступлений собственных доходов.

Несмотря на то, что за период с 2010-2013 гг. объем собственных бюджетных ресурсов муниципалитета возрос на 38,9 млн. рублей (12,4%),

динамика их удельного веса в структуре доходных источников муниципальной казны на протяжении последних пяти лет не имела строго определенной тенденции.

В 2014 году доля закрепленных за местным бюджетом доходных источников, без учета безвозмездных поступлений, оказалась минимальной за исследуемый период – 36,2 %.

В среднем же за период с 2012-2016 гг. доля налоговых и неналоговых вливаний в местный бюджет составила 39,1%, что позволяет отнести городской округ Кинель к числу муниципальных образований Самарской области со средним уровнем обеспеченности территории собственными средствами.

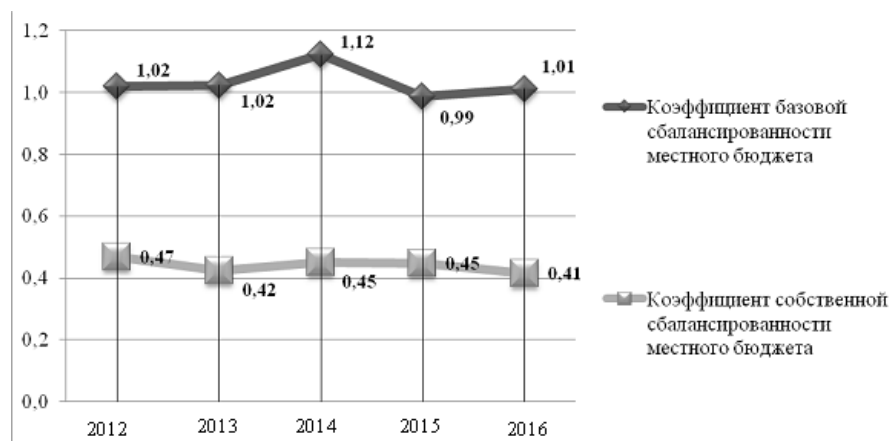


Рисунок 7 - Коэффициенты сбалансированности бюджета городского округа Кинель, %

Коэффициент базовой сбалансированности, значение которого практически на всем исследуемом периоде времени превышал единицу, позволяет считать местный бюджет сбалансированным при низком риске возникновения проблем бюджетного обеспечения расходных обязательств за счет всех источников финансирования. В свою очередь, за период с 2012-2016 гг. общая сумма расходов городского бюджета на реализацию собственных полномочий местных органов власти за счет доходов без учета безвозмездных поступлений была обеспечена на 44% (см. рис. 7).

Таким образом, коэффициент собственной сбалансированности муниципального бюджета, более точно оценивая качество

сбалансированности с учетом возможных рисков снижения источников финансирования расходов, свидетельствует о возможности возникновения в перспективе проблем финансирования не только капитальных, но и текущих расходных обязательств городского округа Кинель за счет средств, аккумулируемых в бюджете собственными силами.

Риск возникновения рассмотренной проблемы отчасти обусловлен и несправедливостью системы межуровневых бюджетных отношений, ориентированной на стремление возврата ушедших на вышестоящие уровни власти бюджетных средств, влекущее за собой снижение мотивации у местных органов власти к проведению результативной социально-экономической политики на подведомственной территории.

Между тем, городской округ Кинель в данном плане весьма выигрывает, ибо его программы муниципального развития в значительной степени отвечают социально-экономическим приоритетам Самарской области, о чем свидетельствует доля субсидий в доходной части местного бюджета. Так, удельный вес субсидий в общем объеме доходов в среднем за период с 2012-2016 гг. составил 45,4%.

Структура межбюджетных трансфертов, в свою очередь, ознаменовалась 73%-ой долей данного вида целевой финансовой помощи в её объеме.

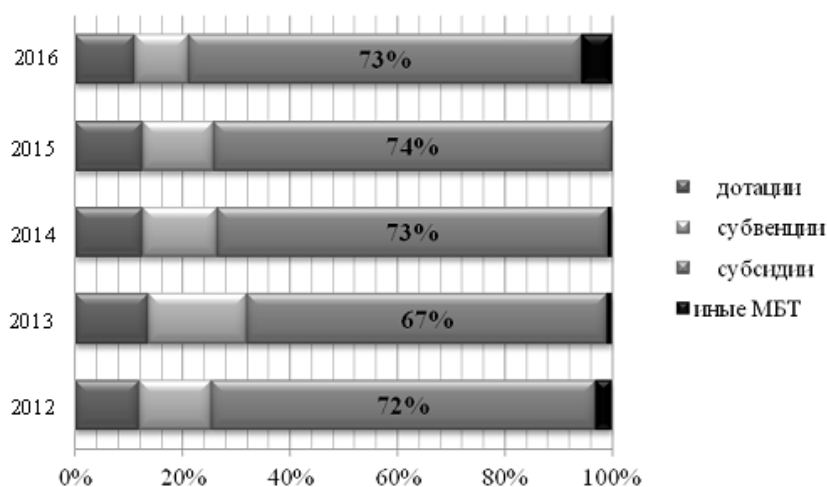


Рисунок 8 - Структура межбюджетных трансфертов, предоставленных городскому округу Кинель, %

В абсолютном выражении квота субсидий, выделяемая бюджету городского округа за период с 2012-2016 гг., не имела определенной тенденции. В 2016 году объем выделенных городскому округу субсидий на 25% превысил уровень 2015 года, что связано с получением им субсидий в размере 188,1 млн. руб. для софинансирования расходных обязательств по вопросам местного значения с учетом выполненных показателей социально-экономического развития территории. Высокий объем привлечения субсидий, обусловлен также реализацией муниципальных программ, ориентированных и на достижение приоритетов развития Самарской области, что способствовало росту доли капитальных расходов в местном бюджете. При этом городской округ получил в среднем за период с 2014-2016 гг. около 3,8% общего объема стимулирующих субсидий в областном бюджете.

Нецелевая помощь, предоставляемая бюджету городского округа в форме дотаций, за исследуемый период времени сохранялась примерно на одинаковом уровне – в среднем за последние годы на уровне 12,6%.

На сегодняшний день, дотации на стимулирование рассматриваются Самарской областью как инструмент улучшения показателей качества управления муниципальными финансами, влияющих в определенной степени, а именно на 19% показателей федеральной программы по повышению эффективности бюджетных расходов, на конечную результативность процесса управления бюджетными расходами в регионе.

Городской округ Кинель являлся получателем данного вида дотаций в 2014-2016 гг. По итогам 2016 года в рейтинге муниципальных образований Самарской области по качеству управления бюджетным процессом, разрабатываемом министерством управления финансами Самарской области, территория заняла 9 место (в 2012 году территория занимала 6 место; в 2013 году – 17 место).

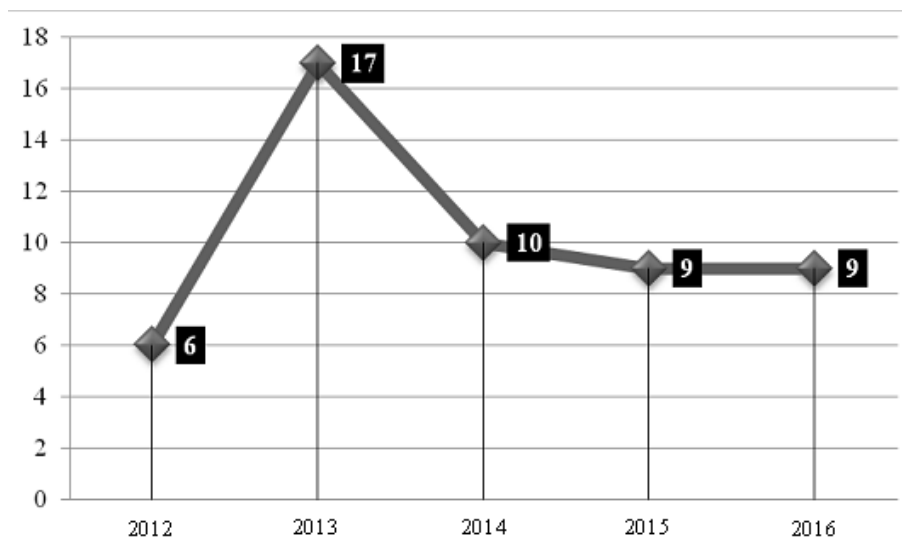


Рисунок 9 - Ранговые позиции городского округа Кинель в рейтинге муниципальных образований Самарской области по качеству управления бюджетным процессом

Попав в число десяти муниципалитетов, получивших стимулирующие дотации, в городской бюджет в 2014 году поступило 3,2 млн. рублей, в 2016 году – 2,6 млн. рублей. Между тем, существующая система организации бюджетного процесса в городском округе Кинель характеризуется как смешанная модель, сочетающая элементы бюджетирования по затратам и управления, ориентированного на результат.

Ожидается, что в ходе грамотного внедрения инструментов «результатоориентированного» бюджетирования, для которого в городском округе созданы уже все необходимые предпосылки, территория сможет возвращать примерно 1% ресурсов от разницы между объемом собранных доходов и суммой переданных на региональный уровень бюджетных ресурсов.

В целом городской округ Кинель, по праву, может быть отнесен к числу достаточно состоятельных в финансовом плане муниципальных образований области. Уровень бюджетной обеспеченности территории за счет налоговых и неналоговых платежей в 2016 году по отношению к 2012 году возрос на 7,8%. С учетом безвозмездных перечислений (прежде всего, за счет субсидий) данный показатель увеличился на 19% (рис. 10).

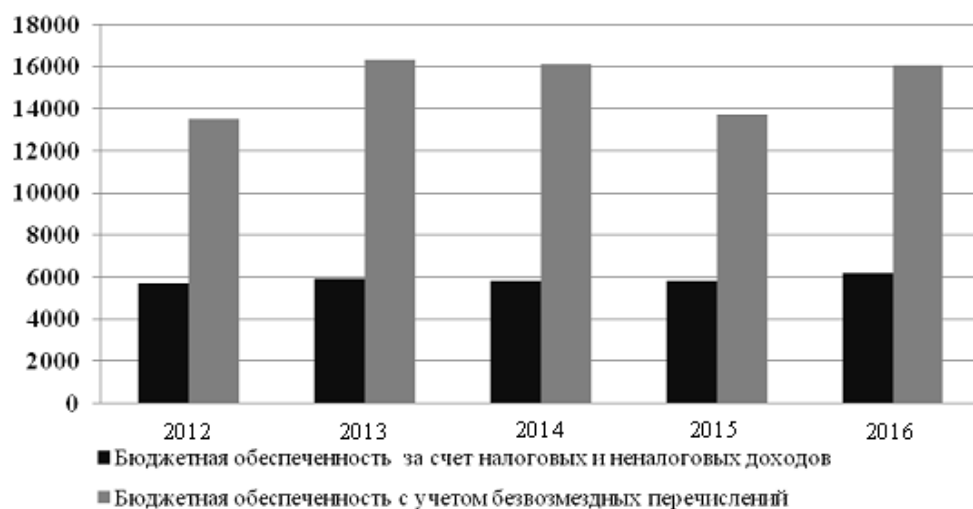


Рисунок 10 - Динамика бюджетной обеспеченности городского округа Кинель, рублей

Касательно формирования доходной части местного бюджета за счет собственных средств, стоит отметить, что в рамках исследуемого периода времени изменения в нормативах распределения налогов, сборов и иных обязательных платежей между различными уровнями бюджетной системы сказались на структуре его доходной части с 2015 года. В относительном выражении доля налоговых поступлений в общем объёме доходов местного бюджета в 2012-2016 гг. менялась циклически.

В абсолютном выражении динамике поступлений в бюджет городского округа налоговых платежей присуща неравномерность: при 6%-ом увеличении их объемов за период с 2012-2014 гг., в 2015 году размер данного вида поступлений снизился на ту же величину к уровню предыдущего года. В 2016 году наблюдался 7%-ый рост. Неналоговые доходы, в свою очередь, имеют тенденцию к росту с 2014 года.

Ввиду роста квоты безвозмездной финансовой помощи в 2016 году доля налоговых поступлений составила около 37% доходной части бюджета, в 2013 году удельный вес налогов по этой же причине сократился на 6 п.п. по сравнению с уровнем 2011-2012 гг. (рис. 11).

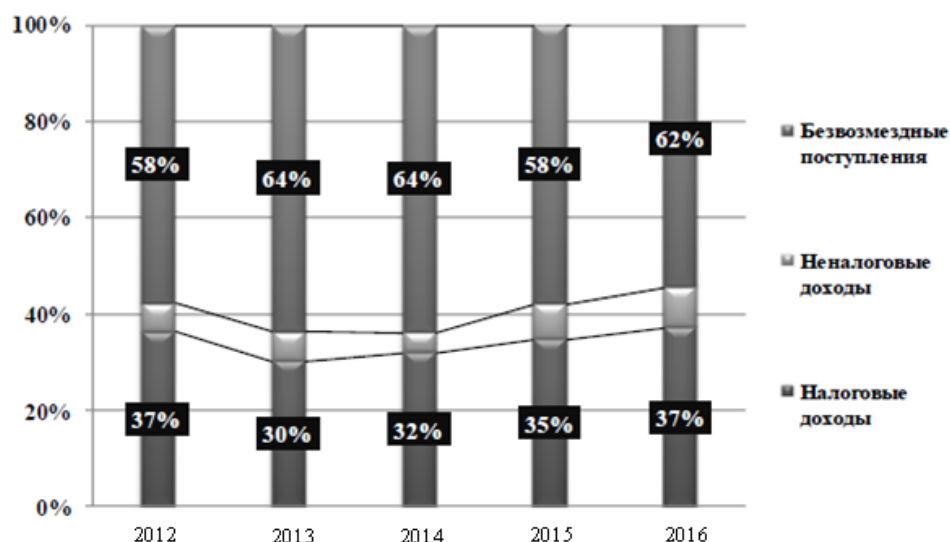


Рисунок 11 - Структура доходной части бюджета городского округа Кинель, %

Бюджетообразующим налогом городского бюджета является налог на доходы физических лиц, объем вливаний денежных средств от которого в абсолютном выражении за период с 2012-2014 гг. увеличился на 37,5 млн. руб. или на 24,1%. В 2015 году, ввиду изменения норматива зачисления данного налога в бюджеты городских округов с 40% до 30%, в муниципальную казну поступило на 21,5% денежных средств от НДФЛ меньше, чем в 2014 году.

Динамика расходов и доходов (в разрезе конкретных их видов) местного бюджета свидетельствует об однонаправленном изменении объемов финансирования публичных расходных обязательств муниципальных органов власти, с одной стороны, и квоты финансовой помощи городскому округу из регионального бюджета, с другой стороны. Так, при увеличении предоставленных городскому округу Кинель межбюджетных трансфертов в 2016 году по сравнению с предыдущим годом объем исполненных расходных обязательств местного бюджета сократился на идентичную величину, тогда как в 2013 году 26%-ый рост полученной финансовой помощи сопровождался 16%-ым увеличением расходов (см. рис. 12).

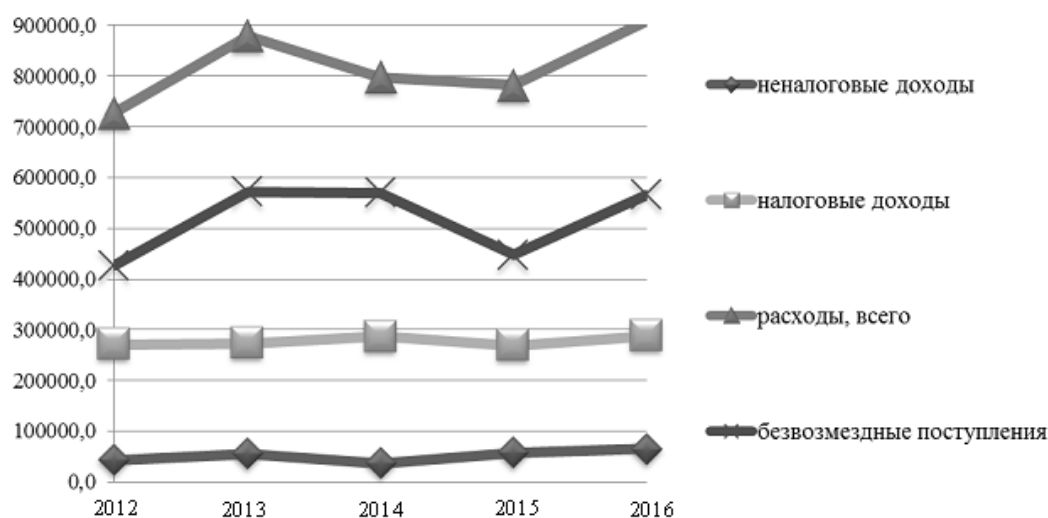


Рисунок 12 - Динамика доходных источников и расходных полномочий местного бюджета городского округа Кинель, тыс. рублей

В 2014 году наблюдалось снижение расходов бюджета городского округа Кинель на 82 млн. рублей, связанное, прежде всего, с недополучением средств из вышестоящих бюджетов на общую сумму 125 млн. рублей.

Таким образом, низкий процент исполнения доходов городского бюджета в 2014 году – на уровне 79,4% – на 66% объясним финансовой зависимостью территории от бюджетов вышестоящего уровня. Самый низкий процент исполнения расходных обязательств наблюдался по сфере жилищно-коммунального хозяйства, здравоохранения и развития муниципальной экономики годовых плановых показателей соответственно. Как результат, процент исполнения капитальных затрат местного бюджета составил в среднем 59,7%, тогда как доля данного вида расходов в общем их объеме составила 37%.

В целом, говоря о практике формирования местного бюджета, отметим, что в течение исследуемого периода времени бюджетные затраты росли менее быстрыми темпами, нежели пополнялась муниципальная казна, о чем свидетельствует профицит городского бюджета. За исследуемый период времени разница между доходами и расходами городского бюджета была отрицательной – на уровне 10,7 млн. рублей - только в 2014 году в связи с недополучением доходных источников.

2.3. Оценка эффективности использования муниципального имущества в г.о. Кинель

В г.о. Кинель разработана комплексная нормативная база регулирования процессов управления муниципальным имуществом.

В соответствии с Уставом городского округа полномочия в отношении управления собственностью разделены между основными органами местного самоуправления, в первую очередь Думой городского округа и Администрацией.

К компетенциям Думы городского округа согласно ст. 33 Устава относятся:

- определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности городского округа;
- определение порядка принятия решений о создании, реорганизации и ликвидации муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений городского округа, а также об установлении тарифов на их услуги;
- принятие решений об учреждении межмуниципальных хозяйственных обществ, принятие решений о создании автономных некоммерческих организаций и фондов;
- установление порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности городского округа;
- установление порядка управления находящимися в муниципальной собственности городского округа акциями открытых акционерных обществ, созданных в процессе приватизации.

Компетенции администрации городского округа (ст. 44 Устава) в сфере управления муниципальным имуществом:

- создание, реорганизация и ликвидация муниципальных предприятий и учреждений городского округа на основании решений Думы городского округа, утверждение уставов муниципальных предприятий и учреждений;

- управление и распоряжение собственностью городского округа в порядке, установленном Думой городского округа;
- ведение реестра муниципального имущества городского округа;
- предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности городского округа в пределах полномочий органов местного самоуправления, установленных земельным законодательством Российской Федерации;

Специализированным органам в составе Администрации, осуществляющим управление муниципальным имущественным комплексом, является Комитет по управлению муниципальным имуществом городского округа Кинель Самарской области (далее - КУМИ).

Основой нормативно-правовой базы по вопросам управления муниципальным имуществом являются Положение «О комитете по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Кинель Самарской области» (далее - Положение) и Положение о порядке управления объектами муниципальной собственности городского округа Кинель Самарской области (далее - Порядок).

В п. 3 Положения приведен широкий перечень компетенций, которыми обладает КУМИ. Обратим особенное внимание на те, которые связаны с социальными и экономическими аспектами управления имущественным комплексом:

- готовит прогноз поступлений в бюджет городского округа средств от приватизации и использования имущества, отнесенного к муниципальной собственности;
- разрабатывает меры экономического стимулирования рационального использования земель;
- проводит работы по совершенствованию механизма дифференцирования величины земельного налога и арендной платы за землю.

В общем перечне компетенций, которых насчитывается более полусотни, социально-экономический аспект управления собственностью выражен слабо и затрагивает только две узкие области. В большей степени описывается технологический аспект управления имуществом комплексом.

Порядок является более современным документом в отличие от рассмотренного выше Положения. В нем формулируется цель управления объектами муниципальной собственности - увеличение доходной части бюджета городского округа за счет эффективного их использования, повышение инвестиционной привлекательности муниципального сектора экономики, улучшение качественного состояния объектов муниципальной собственности, обеспечение воспроизводства муниципальных ресурсов, повышение благосостояния и жизненного уровня населения городского округа.

Таким образом, цель можно охарактеризовать как ориентированную не на процедурные вопросы управления, представленные в перечне компетенций Положения, а на достижение комплексного социально-экономического эффекта от использования муниципальной собственности, в том числе прямого бюджетного эффекта.

При исследовании специфики деятельности подразделения администрации большое значение имеет его структура и должностные обязанности сотрудников. Согласно штатному расписанию КУМИ г.о. Кинель включает в свой состав три отдела:

- бухгалтерского учета, отчетности и администрирования доходов;
- имущественных отношений;
- распоряжения муниципальным имуществом.

В состав отделов не входят руководитель комитета, главный специалист по земельным вопросам.

Начальником отдела бухгалтерского учета, отчетности и администрирования доходов является главный бухгалтер, у которого в

подчинении специалист 2 категории и 5 бухгалтеров.

Остальные два отдела по штату имеют три сотрудника, в том числе по одному руководителю и двум специалистам разного уровня.

Анализ должностных инструкций сотрудников КУМИ (кроме руководителя комитета) позволяет сделать вывод о том, что функциональных обязанностей, связанных с социальным и экономическим аспектами управления имуществом, в них не содержится. Должностные инструкции и сами требования к кандидатам по профилю образования на замещение должностей КУМИ свидетельствуют о примате учетной функции (отдел бухгалтерского учета, отчетности и администрирования доходов) и юридического аспекта деятельности комитета (два остальных отдела).

Таким образом, в настоящее время в г.о. Кинель сложилась система управления муниципальным имуществом, нормативно-правовая база ее деятельности сформирована на достаточно высоком уровне, особенно в области вопросов учета и контроля над использованием муниципальной собственности. Тем не менее, в условиях отсутствия соответствующих приоритетов на средне- и долгосрочный период данная система ориентирована в основном на решение текущих задач и неспособна в полной мере использовать свои возможности в интересах социально-экономического развития территории.

Ключевым вопросом в этом смысле в случае принятия стратегии является переориентация работы КУМИ с выполнения процедур как таковых в рамках законодательных предписаний на максимальную социально-экономическую эффективность управления имущественным комплексом.

Это, в свою очередь, может потребовать пересмотра принципов деятельности комитета, обновления нормативной базы его функционирования, даже пересмотра штатного расписания. Возможно введение в штат должности специалиста–экономиста, призванного координировать вопросы повышения эффективности управления муниципальным имуществом, в первую очередь, разрабатывать систему

соответствующих программных документов. Целесообразным представляется и внедрение в практику деятельности КУМИ системы количественных оценок эффективности работы должностных лиц по закрепленным за ними направлениям деятельности.

Анализ представленного КУМИ и другими подразделениями администрации г.о. Кинель объема отчетной и плановой документации для целей диагностического анализа, свидетельствует об отсутствии комплексной социально-экономической оценки использования муниципального имущества.

Начиная с 2013 года, не ведется форма №25 «Муниципальный сектор экономики», в которой была представлена комплексная оценка состояния и использования муниципального имущества, в том числе, количество организаций муниципальной формы собственности, инвестиции в сектор, занятость, объем платных услуг, доходы бюджета и пр.

Поэтому для оценки экономической эффективности управления имущественным комплексом г.о. Кинель возможно, в первую очередь, рассмотреть динамику и структуру доходов от него на основании информации из отчетов об исполнении бюджетов (табл. 4).

Таблица 4 - Доходы от имущественного комплекса г.о. Кинель в 2009-2016 гг., млн. руб.

Наименование показателя	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.
Доходы от использования имущества	21,86	14,21	20,41	17,82	21,30	25,70	28,61	21,15
- проценты, полученные от предоставления бюджетных кредитов	0,13	0,04	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00	0,04
Доходы, получаемые в виде арендной платы	21,40	14,01	20,23	17,64	21,02	24,68	25,66	17,58
- платежи от муниципальных унитарных	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,29	0,18	0,34

предприятий								
- прочие доходы от использования имущества	0,34	0,16	0,17	0,16	0,28	0,73	2,78	3,18
Доходы от продажи материальных и нематериальных активов	41,95	10,41	6,78	17,14	27,48	5,29	20,82	37,02
Доходы от реализации имущества	29,46	1,50	0,81	8,08	14,85	1,01	1,20	2,66
Доходы от продажи земельных участков	12,49	8,91	5,97	9,05	12,63	4,28	19,62	34,35
Всего доходов от имущественного комплекса	63,81	24,62	27,19	34,96	48,78	30,99	49,43	58,16

За 2009 – 2016 годы динамика доходов колеблется в диапазоне от 64 до 58 млн. руб., при этом в последние три года прослеживается почти двукратный рост, тем не менее, уровень 2009 года еще не достигнут (91% в 2016 году от значения 2009 года), что, в первую очередь, объясняется большим объемом доходов от реализации имущества в 2008 году. Необходимо отметить, что значение 2009 года выделяется из общего ряда вследствие продажи нежилого помещения гостиницы с большой площадью – более 2,5 тыс. кв. м. на сумму 24 млн. руб. Только в 2016 году уровень показателя приблизился к максимальному за период.

На всем интервале исследования минимальное значение имеют доходы в виде процентов от предоставления бюджетных кредитов и платежи муниципальных унитарных предприятий. Однако второй вид дохода, начиная с 2014, значительно вырос в абсолютном выражении – до 340 тыс. руб. в 2016 году.

Структура доходов по двум укрупненным группам – использование имущества и его продажа по годам также нестабильна (см. рис. 12). До 2011 года доходы от использования имущества возрастали, приняв максимальное

значение на уровне 75% от общего объема доходов. Затем последовал спад, в результате которого уровень доходов от продажи материальных и нематериальных активов превысил отметку в 50%. В 2014 году произошло резко сокращение доходов от продажи активов, что привело к доминированию в структуре доходов от использования имущества (83% - максимальное значение на горизонте исследования). В последующие два года структура вышла на средние значения за период.

При этом в абсолютном значении в текущих ценах доходы от использования имущества находятся примерно на одном уровне – в районе 20 млн. руб. ежегодно, таким образом, общий объем доходов определяется динамикой доходов от продаж активов, которые представляют собой «исчерпаемый ресурс» наполнения местного бюджета.

Доходы от использования имущества почти на 100% включают в себя арендную плату на землю, что является обычной практикой для российских муниципальных образований, также как и в структуре доходов от продаж лидируют доходы от продажи земельных участков.

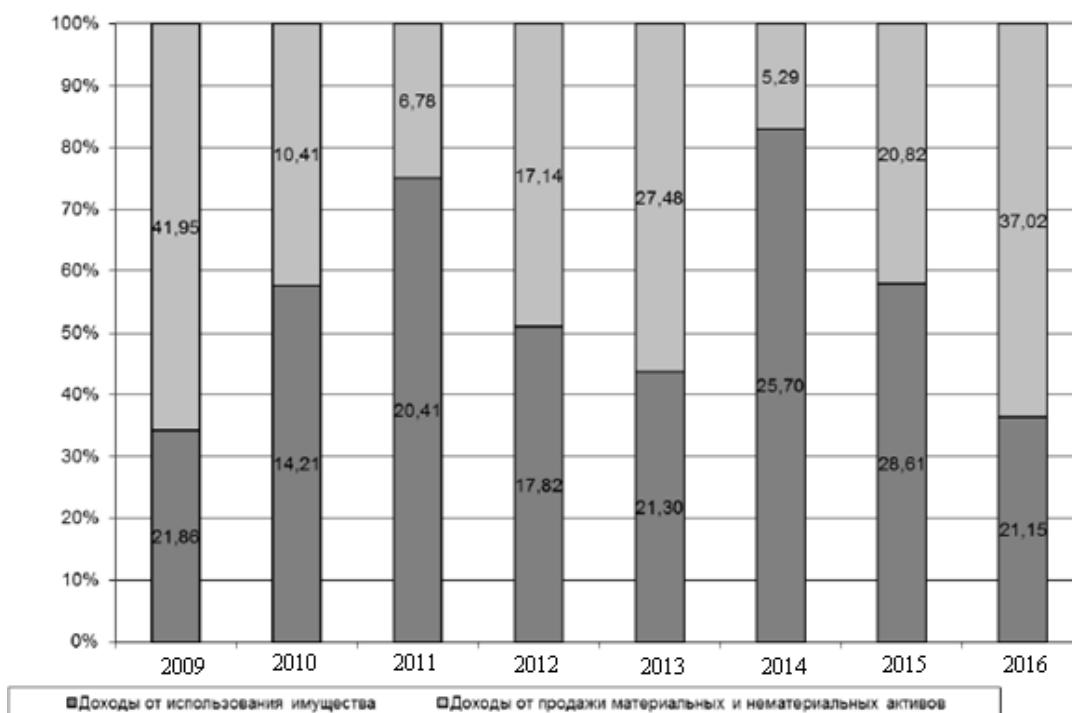


Рисунок 13 - Динамика структуры доходов по укрупненным статьям, млн. руб.

Проследить динамику по отдельным статьям доходов г.о. Кинель можно на рис. 14.

Наиболее важной и стабильной статьёй доходов являются арендные платежи, доходы от продажи имущества и реализации земельных участков за последние три года демонстрируют разнонаправленную динамику – на фоне резкого роста доходов от продажи земельных участков, доходы от реализации иного имущества не вносят значительный вклад в пополнение местного бюджета.

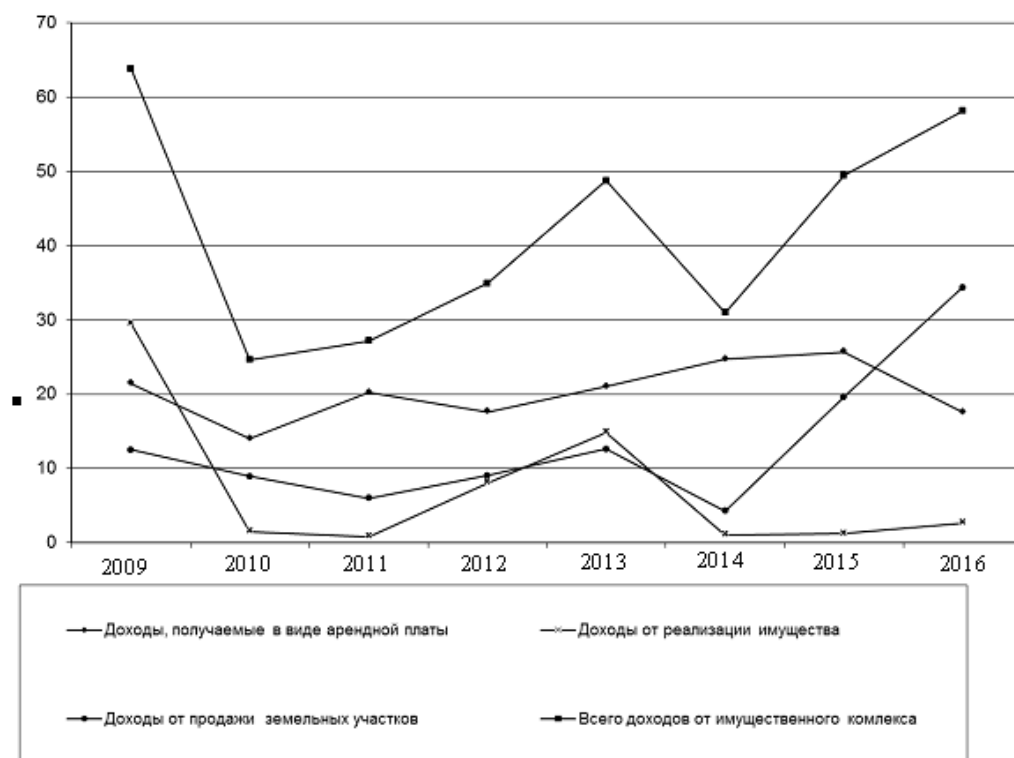


Рисунок 14 - Доходы от имущественного комплекса г.о. Кинель, млн. руб.

Работа КУМИ по выявлению и постановке на учет имущества, оформлению земельных участков, подготовки документации к совершению сделок с ними в целом позволяет компенсировать их выбытие в ходе приватизационных процессов.

Для более полного представления об экономической сообразности структуры доходов от использования и продажи муниципального имущества в конкретном муниципальном образовании необходимо провести сопоставление основных показателей с аналогичными по другим городским

округам Самарской области и муниципальным образованиям в целом. Исследование проведем за 2015 год на основе отчетов об исполнении бюджетов муниципалитетов региона.

По общему объему доходов от использования муниципального имущества в 2015 году г.о. Кинель занимает 7 место среди 10 городских округов региона, 9 место по доходам от использования имущества и 4 по доходам от продажи.

Таким образом, в региональном масштабе по бюджетному эффекту от использования имущества г.о. Кинель имеет уровень ниже среднего, а в сравнении с городскими округами проигрывает всем, кроме наименее развитых территорий – г.о. Похвистнево, г.о. Октябрьск и г.о. Чапаевск.

Резюмируя содержание представленного анализа, необходимо отметить, что значения показателей, характеризующих состояние и использование муниципального имущества г.о. Кинель, в целом свидетельствуют о средней и ниже среднего степени эффективности управления им со стороны уполномоченных органов местного самоуправления.

3. Проектирование механизмов повышения эффективности использования муниципального имущества в целях обеспечения доходной части местного бюджета

3.1. Проблемы использования муниципального имущества

Средства местного бюджета, входящие в состав муниципальной собственности, являются экономической основой местного самоуправления. Муниципальные доходы представляют собой ключевой компонент местного бюджета, посредством которого обеспечивается реализация полномочий органов местного самоуправления по решению вопросов местного значения.

Современные реалии таковы, что подавляющая часть местных бюджетов испытывает трудности, вызванные недостаточностью доходной базы, что, в свою очередь, препятствует достижению целевой функции деятельности местного самоуправления, т.е. обеспечению достойных условий жизнедеятельности граждан, проживающих на территории соответствующего муниципального образования. Дело в том, что в действительности органы местного самоуправления не имеют реальной возможности оказывать влияние на увеличение доходной базы посредством роста налоговых доходов [37, С. 148-155].

Подобная проблема в наибольшей степени характерна для бюджетов внутригородских муниципальных образований городов федерального значения. Отсюда следует, что единственно возможным способом пополнения доходной базы местных бюджетов является генерирование и наращивание неналоговых доходов. Под неналоговыми доходами в основном подразумеваются поступления от использования, продажи и осуществления иных действий с муниципальным имуществом.

В целом, управление муниципальной собственностью предполагает решение вопросов местного значения и отдельных государственных полномочий, делегированных субъектом Российской Федерации муниципальному образованию, посредством рационального использования муниципальным собственником своего имущества.

Среди основных проблем, решение которых может позволить более эффективно управлять муниципальной собственностью, можно выделить:

1) Недостаточный уровень обеспечения объектов муниципальной собственности актуальной технической документацией и правоустанавливающими документами;

2) Наличие в муниципальной собственности имущества, не предназначенного для решения вопросов местного значения, либо невостребованного органом местного самоуправления;

3) Недостаточный уровень формирования фонда муниципальных земель [37, С. 148-155].

Первая проблема имеет место быть по причине существования неактуальной технической документации на объекты недвижимости, необходимой для проведения государственной регистрации права собственности на них. Кроме этого, в составе муниципальной собственности выявляются самовольно построенные и реконструированные объекты недвижимости, а также бесхозяйное имущество, влекущее обязанность по оформлению права муниципальной собственности на такое имущество. Вопрос о необходимости актуализации технической документации на объекты, находящиеся в муниципальной собственности, в отношении которых инвентаризация проводилась более 10-15 лет назад, важен тем, что это позволит уточнить технические характеристики и тем самым обеспечит возможность последующего совершения сделок по приватизации, регистрации долгосрочных договоров аренды.

Что касается бесхозяйного имущества, то для того, чтобы поставить его на учет в соответствующем органе и впоследствии признать право муниципальной собственности на объекты такого имущества, необходимо провести их техническую инвентаризацию и изготовить технические паспорта. Но сложность заключается в том, что процесс выявления и последующего оформления бесхозяйного имущества в муниципальную собственность требует расходования средств соответствующего местного

бюджета на проведение технической инвентаризации такого имущества.

Вторая проблема исходит из того, что формирование муниципальной собственности, происходившее еще в 1990-е годы, носило так называемый массовый характер, т.е. в муниципальную собственность обращалось имущество в составе предприятий, организаций без распределения по объектам. Следовательно, в реестре муниципальной собственности появлялось недвижимое имущество, не предназначенное по своему целевому назначению для решения вопросов местного значения и не соответствующее критериям, установленным статьей 50 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», либо невостребованное органом местного самоуправления (например, помещения с высокой степенью износа). Соответственно, такое имущество необходимо перепрофилировать либо осуществлять процессы по его отчуждению посредством приватизации, что так же требует расходования определенных средств местных бюджетов [8].

Третья проблема вызвана отсутствием государственного кадастрового учета в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а также земельных участков под отдельно стоящими объектами, находящимися в муниципальной собственности. Все это требует выполнения ряда кадастровых работ в отношении таких земельных участков, проведения регистрации права муниципальной собственности на них с тем, чтобы увеличить фонд муниципальных земель и при реализации или сдаче в аренду пополнить доходную часть местного бюджета [37, С. 148-155].

Также проблемы, связанные с эффективностью управления муниципальной собственностью обусловлены, прежде всего, несовершенством законодательства, которое призвано создавать условия для нормального функционирования всех участников правовых отношений, в том числе в экономической и социальной сферах. Именно здесь и реализуется система управления муниципальной собственностью в отдельно

взятом муниципальном образовании. Особенно важной является социальная направленность муниципальной собственности.

Рассмотренные проблемы, безусловно, важны и требуют оперативного решения, способного повысить эффективность управления муниципальной собственностью и тем самым обеспечить пополнение доходной базы местных бюджетов в части неналоговых доходов. Однако хотелось бы отметить, что в настоящее время бюджетная система Российской Федерации такова, что существуют пять основных типов муниципальных образований. Причем не только каждый тип муниципального образования в определенной степени отличается от другого, но и каждый вид муниципального образования в рамках конкретного типа имеет свою специфику.

По этой причине и проблемы, связанные с недостаточной эффективностью управления муниципальной собственностью, у каждого муниципального образования в той или иной степени индивидуальны. Особенной специфичностью обладают внутригородские муниципальные образования городов федерального значения. Начиная с 2012 года, органы местного самоуправления таких муниципальных образований подвергаются некоторому реформированию, связанному с реорганизацией исполнительно-распорядительных органов, что оказывает существенное влияние на формирование доходной базы таких местных бюджетов [37, С. 148-155].

В рамках таких преобразований происходят процессы передачи объектов муниципального недвижимого имущества в собственность города, т.е. в государственную собственность. Также в собственность города на безвозмездной основе передается движимое имущество, находящееся на балансе администрации муниципальных округов, фактическое использование которого осуществлялось для обеспечения организационных условий работы муниципальных служащих, высвобождаемых в связи с прекращением осуществления органами местного самоуправления отдельных полномочий города и изменением структуры администрации. Соответственно, спектр объектов, находящихся в распоряжении муниципального собственника,

существенно сокращается.

Чреват данный процесс в первую очередь, тем, что у муниципального образования исчезает возможность извлечения средств посредством управления данным имуществом, т.е. формирования неналоговых доходов. Иными словами, «исчезают» объекты собственности, которыми могли бы управлять муниципальные собственники. Конечно, нельзя пренебрегать тем фактом, что органы местного самоуправления могут в рамках определенных полномочий осуществлять управление имуществом, перешедшим в собственность города. Но, тем не менее, объем извлекаемых средств от реализации процесса управления таким имуществом будет существенно ниже, чем при управлении своим собственным имуществом (т.е. муниципальным).

Таким образом, всё это оказывает непосредственное влияние на снижение финансового потенциала муниципальных образований, которые и до момента возникновения данных явлений наяву ощущали недостаточность доходной базы своих бюджетов [37, С. 148-155].

Как уже было сказано, серьезной проблемой муниципалитетов является крайне неэффективное использование его собственности. Около половины денежных средств, которые могли бы поступить в бюджет, теряются из-за сильного несоответствия реальной цены объекта собственности и той, которую муниципалитет получает за его аренду или продажу. В среднем, 10-20% объектов не используются никак, а около 5% даже не учтены в Реестре. Примерно 30% имущества требует капитального ремонта, после которого смогло бы приносить прибыль еще в течение 50 лет, тогда как без ремонта выходит из строя или становится непригодным для дальнейшего использования. Все это связано с несколькими причинами:

- отсутствие полного перечня имущества, находящегося в ведении муниципалитета (вследствие ошибок, злого умысла или халатности);
- целенаправленная или вследствие ошибок неправильная оценка стоимости имущества (вследствие чего аренда и продажа имущества

осуществляется по крайне низким ценам);

- неграмотное управление имуществом, некомпетентность муниципальных служащих;

- отсутствие или недостаток муниципальных программ, касающихся управления муниципальным имуществом;

- отсутствие регулярных конкретных методов оценки эффективности муниципального имущества;

- несовершенство законодательной базы в отношении управления муниципальным имуществом [13].

Ключевыми проблемами, стоящими на пути совершенствования организационно-экономического механизма управления имущественным комплексом г.о. Кинель Самарской области, можно назвать две:

- 1) Слабая привязка результатов деятельности КУМИ к показателям эффективности управления муниципальной собственностью, недостаточная информационная база для принятия результативных решений;

- 2) Отсутствие единого видения перспектив развития имущественного комплекса как в рамках общих документов социально-экономического развития территории, так и в специальных (ввиду отсутствия таковых в отношении муниципального сектора экономики).

Преодоление первой из указанных проблем возможно на основе переориентации деятельности КУМИ на максимизацию социально-экономического эффекта от использования (и продажи) муниципального имущества, включая земельные участки. Особое внимание следует уделить постановке системы отчетности, применения аналитических инструментов, привязке материальных стимулов сотрудников КУМИ к динамике показателей, характеризующих состояние имущественного комплекса.

Решение второй проблемы предполагает разработку и реализацию стратегии социально-экономического развития г.о. Кинель Самарской области, которую, возможно, следует «подкрепить» среднесрочным программным документом по управлению муниципальным имуществом

(оптимально – муниципальным сектором экономики).

По нашему мнению проблемами управления муниципальным имуществом (собственностью) в г.о. Кинель Самарской области является:

1) Проблема ИЖС. Сегодня объем территорий, занятые ИЖС явно не вписываются в основные принципы развития столичных городов. Ситуация с самовольным строительством, нерегулируемая долгие годы, а также принятие генерального плана в 2008 году, принятие 115 Закона об оформлении самовольных построек, к сожалению, не всегда выстраивались по законам логики.

Поэтому в 2018 году считаю необходимым:

Во-первых, проработать корректировку генерального плана города, с учетом прав, предоставленных гражданам 115 законом.

Во-вторых, провести детальную инвентаризацию свободных территорий, предназначенных под индивидуальное и малоэтажное жилищное строительство и внести предложения по переводу их в иные зоны.

2) Далее, проблеме ИЖС способствует и реализация закона о садовых и дачных участках. В городе Кинель находится 135 СНТ и ДНТ. Практически абсолютное большинство используется как жилье для постоянного проживания. То, что количество таких «дачных» участков на территории города явно зашкаливает, очевидно. Однако, сегодня закон продолжает обязывать ОМСУ ставить нуждающихся в садовых, дачных участках на учет.

В этой связи, считаем необходимым в 2018 году совместно с Минимуществом предусмотреть нормы права о возможности предоставления таких земель только в муниципальных районах, независимо от того, что граждане стоят в очереди в городе.

Кроме того, рекомендуется в 2018 году совместно с районными администрациями разработать и реализовать дорожную карту по инвентаризации территорий действующих СНТ и ДНТ не только на предмет использования земель, но и регистрации жилых строений на них, определения правообладателя объектов инфраструктуры, в частности линий

электропередач и т. д.

2) Проблема с парковочным пространством, в том числе дворовых территорий металлическими гаражами.

В 2017 году был проведен анализ сложившейся ситуации и сегодня определены основные задачи в этом направлении:

– подготовка нормативной базы о возможности признания права муниципальной собственности на гараж, который владелец не убрал по требованию до его фактического вывоза;

– замена процедуры возврата вывезенных гаражей на их утилизацию;

– развитие системы подземных и многоуровневых парковок. Это процесс сложный и здесь важно активное участие Фонда развития г. Кинель.

На первый взгляд, эти методы могут показаться достаточно жёсткими, но практика показывает, что без кардинальных мер проблему мы никогда не решим.

3) Проблема нестационарных торговых объектов. Борьба идёт до сих пор, и на уровне законодательства в том числе. Сегодня установлено, что размещение нестационарных торговых объектов должно осуществляться в соответствии с утвержденной Схемой без предоставления земельных участков.

Но важно заметить, что сегодня нет четкого закрепления порядка взимания платы и соблюдения принципов конкурсного отбора при предоставлении права на размещение таких объектов, нет четких оснований для прекращения права на использование земельного участка. Кроме того, нельзя забывать, что в настоящее время на территории г. Кинель действует свыше 400 договоров аренды таких объектов, и что уж скрывать львиная доля из них имеет признаки капитальных строений.

В этой связи, считаем необходимым в 2018 году заинтересованным структурным подразделениям Администрации:

– провести комплексную полноценную ревизию всех размещенных нестационарных объектов

– предусмотреть механизм трансформации имеющихся арендных отношений

– утвердить порядок предоставления права на размещение таких объектов.

Таким образом, целесообразно говорить о необходимости совершенствования управления объектами, находящимися в муниципальной собственности.

3.2. Пути повышения эффективности использования муниципального имущества

Стратегической целью повышения эффективности управления муниципальной собственностью является содействие социально-экономическому развитию муниципального образования. Итоговым индикатором эффективности управления муниципальной собственностью должно стать извлечение соответствующего дохода, необходимого для наиболее полного покрытия расходных обязательств муниципального образования [30, с. 162].

В последнее время во многих программах повышения эффективности управления муниципальной собственностью приоритетной целью является оптимизация структуры муниципальной собственности. Основной акцент при этом делается на необходимость сокращения части муниципального имущества, неиспользуемого для выполнения закрепленных за органом местного самоуправления полномочий [31, с. 291]. В качестве ключевых задач управления муниципальной собственностью можно выделить: совершенствование системы учета объектов муниципальной собственности и создание условий для вовлечения в хозяйственный оборот объектов муниципального имущества и земельных участков.

Управление муниципальной собственностью должно основываться на принципах строгого соответствия состава муниципального имущества полномочиям органов местного самоуправления и обеспечения эффективности использования имущества при оптимальном уровне расходов

на управление [31, с. 293].

Сложность при оценке эффективности муниципального имущества заключается в том, что количественные показатели не являются эталоном правильности и объективности, как мы привыкли. Секрет эффективности управления (не только, кстати, муниципальным имуществом) кроется в уровне удовлетворенности всех заинтересованных сторон, а в данной сфере доминирующим фактором является не количество принятых решений, не число решенных проблем, а качество решения. Это объясняется тем, что местное самоуправление стремится своими действиями повысить благополучие на определенной территории, удовлетворить запросы населения, обеспечить его жизненные потребности, поэтому использование только таких конкретных показателей, как прибыльность, доходность корректным не будет. Они показывают одну сторону – финансовую, а кроме того, необходимо учитывать и другую – темпы развития и роста муниципалитета, степень удовлетворенности населения и так далее.

Все это говорит о том, что к оценке эффективности муниципальной собственности нужно подходить комплексно, с точки зрения различных подходов и с учетом всех показателей [32, с. 248].

Важное значение определения эффективности такого имущества, кроме всего прочего, в том, что на основании полученных данных осуществляется планирование вариантов его использования. К примеру, какие земли сдать в аренду, какие продать, а какие отвести под городские нужды может быть понятно лишь после их тщательной проверки и оценки.

Для решения проблем эффективного управления муниципальной собственностью предлагается:

1. Во-первых, для удобства, системности и четкости оценивания управления муниципальной собственности необходимо все имущество разделить на две категории: объекты, которые предназначены для обеспечения социальных нужд и решают социальные задачи; объекты, целью которых является принести дополнительный доход в бюджет

муниципалитета. Для каждой категории должна создаваться специальная комиссия и оценивать эффективность (а также и состояние, годность) объектов собственности по различным, свойственным только данной категории критериям.

2. Во-вторых, рекомендуется анализировать степень эффективности использования имущества муниципалитетов одновременно с трех аспектов: земельного, градостроительного и природоохранного.

Земельный аспект предполагает сравнение суммы собираемых земельных платежей с максимально возможной суммой, которую можно выручить с этих земель. Для получения последней суммы необходимо провести в рамках муниципальной программы полную оценку всех земельных ресурсов муниципалитета.

Так называемый градостроительный аспект позволяет определить эффективность созданием пространственных условий развития материальной базы многоотраслевого комплекса города.

Природоохранный аспект, как ясно из названия, включает в себя степень сохранности природных комплексов, флоры и фауны, экологического равновесия, что оказывает положительное влияние на здоровье людей [13].

3. В-третьих, назначать руководителей муниципальных предприятий и учреждений на конкурсной основе, регулярно повышать квалификацию руководящего персонала, осуществлять специальный контроль над их работой. Кроме того, осуществлять проверки соответствия штатного расписания муниципального предприятия с объемом оказываемых услуг.

4. В-четвертых, осуществлять сдачу в аренду муниципального имущества на конкурсной основе, проводить аукционы. Подобные мероприятия дадут возможность более выгодным инвесторам вложиться в землю или другое имущество муниципалитетов, в обход частных лиц или мошенников. Однако, важнейшим условием сдачи в аренду или продажи муниципального имущества является то, что эти процедуры должны

полностью соответствовать рыночным условиям.

Кроме этого, у муниципальных образований есть право приобретать старые промышленные постройки, что довольно выгодно, хотя этим редко пользуются. Стоимость аренды подобной постройки очень низка и наниматель, вложившись в ремонт постройки, может быстро окупить свои затраты скидкой, которую предоставляет муниципалитет, ведь рыночная цена данного участка может быть гораздо выше. Муниципалитет в течение определенного времени также компенсирует затраты. Скидку наниматели могут получить и в зонах, которые требуют расширения и увеличения активности. Муниципалитеты (если эта территория в их ведении) идут на уступки, снижая цену от 10% до 25%, однако это должно осуществляться не иначе, как в официальном порядке после оценки земельного участка или иного имущества [13].

5. В-пятых, регламентировать порядок принятия управленческих решений в тех случаях, когда программа (план или бизнес-план) не выполняется.

Вообще, разнообразие методов повышения эффективности управления муниципальным имуществом невелико. Во многом все зависит от заинтересованности управленческих кадров, качества их работы, добросовестности выполнения своих обязанностей, квалификации и подготовленности.

Поэтому для устранения проблем в управлении муниципальным имуществом г.о. Кинель была разработана «Стратегия социально-экономического развития городского округа Кинель Самарской области на период до 2025 года.

Стратегия определяет цели и задачи муниципального управления и социально-экономического развития городского округа Кинель Самарской области на долгосрочный период.

Стратегия разработана Администрацией городского округа Кинель совместно с Лабораторией комплексных региональных исследований ФГБОУ

ВО «Самарский государственный экономический университет» с участием экспертов из представителей крупных предприятий, малого и среднего бизнеса, целевых групп городского сообщества.

При разработке Стратегии были использованы экономико-статистические методы, методы стратегического анализа (SWOT-анализ), метод имитационного моделирования и сценарного прогнозирования, методы социологического исследования и экспертных оценок, современные информационные технологии.

В Стратегию социально-экономического развития городского округа Кинель Самарской области на период до 2025 года входят подсистемы:

1. Подсистема «Город - социум»:

- демографические факторы;
- система образования;
- система здравоохранения;
- культура городской среды;
- физическая культура и спорт;
- правонарушения.

2. Подсистема «Город - среда обитания»:

- геоэкономическое положение, транспорт;
- экологическое состояние.
- коммунальная сфера, ЖКХ, строительство;

3. Подсистема «Город - предприниматель»;

4. Подсистема «Город - институт местного самоуправления»:

- организационно-правовые основы местного самоуправления;
- муниципальное имущество;
- местный бюджет.

Мы проведем анализ внутренней и внешней среды (SWOT-анализ) только подсистемы «Город - институт местного самоуправления» - муниципальное имущество г.о. Кинель.

Таблица 5 - Матрица–SWOT муниципального имущества г.о. Кинель

Сильные стороны	Слабые стороны
Муниципальное имущество	
Разработана комплексная нормативная база управления имуществом комплексом; оптимизация структуры площадей муниципального жилого и нежилого фондов; развитие муниципального сектора экономики, сопровождающееся выраженным ростом объема платных услуг населению; положительная динамика доходов от городского имущественного комплекса	Не применяются современные инструменты управления муниципальным имуществом, в том числе концессии, целевые программы и пр.; не разработана система оценки и критериев эффективности управления муниципальным сектором экономики

В рамках выполненного SWOT-анализа были определены сильные и слабые стороны, угрозы и возможности перспективного развития по аспекту: институт местного самоуправления - муниципального имущества г.о. Кинель.

Дерево целей Стратегии социально-экономического развития подсистемы «Город - институт местного самоуправления» - муниципальное имущество г.о. Кинель

Таблица 6 - Дерево целей Стратегии социально-экономического развития подсистемы «Город - институт местного самоуправления» - муниципальное имущество г.о. Кинель

Стратегические направления	Стратегические цели	Стратегические задачи	Стратегические программы	Стратегические подпрограммы
Институт местного самоуправления	Формирование на основе доминанты культурных императивов института местного самоуправления нового типа, сочетающего в себе высокую финансово-экономическую	1. Развитие организационно-правовых основ местного самоуправления в аспекте формирования нового типа культурной среды городского пространства как институциональной базы проведения стратегических изменений	1.1. «Городское пространство высокой управленческой культуры городского округа Кинель Самарской области на 2016 – 2025 годы». 1.2. «Кинель – региональный центр муниципальны	1.1. «Кинель – муниципалитет открытого информационно-коммуникационного пространства интеграции городской среды на период 2016 – 2020 годы»

	<p>эффективност ь, лучшие практики муниципально го менеджмента, активное и ответственное местное сообщество городского округа</p>		<p>х стратегических инициатив на 2016 – 2017 годы»</p>	
		<p>2. Обеспечение высокой эффективности от использования муниципального имущества как доходного источника местного бюджета и материальной базы оказания высококачественн ых муниципальных услуг</p>	<p>2. «Развитие муниципальног о сектора экономики городского округа Кинель Самарской области на 2017– 2025 годы»</p>	<p>2.1. «Развитие концессионных механизмов в сфере управления муниципальным имуществом на 2017- 2020 годы». 2.2. «Развитие форм участия местного сообщества в управлении объектами муниципальной собственности на 2021-2025 годы».</p>
		<p>3. Повышение качества управления муниципальными финансами, эффективности и прозрачности использования бюджетных средств при реализации стратегических приоритетов социально- экономического развития муниципального образования</p>	<p>3. «Управление муниципальны ми финансами городского округа Кинель Самарской области на 2016-2025 гг.»</p>	<p>3.1. «Программный бюджет: инструмент стратегического планирования и приоритезации расходов на период 2016-2025 гг.». 3.2. «Инструменты бюджетирования по услугам в практике муниципального управления на период 2017-2025 гг.». 3.3. «Бюджетный прогноз муниципального образования на долгосрочный</p>

				период на 2017-2025 гг.». 3.4. «Партисипативный бюджет как элемент краудсорсинга в системе муниципального управления на период 2022-2025 гг.»
--	--	--	--	---

Стратегическая цель направления «Город – институт местного самоуправления»: формирование на основе доминанты культурных императивов института местного самоуправления нового типа, сочетающего в себе высокую финансово-экономическую эффективность, лучшие практики муниципального менеджмента, активное и ответственное местное сообщество городского округа.

Стратегические приоритеты направления:

1. Развитие организационно-правовых основ местного самоуправления в аспекте формирования нового типа культурной среды городского пространства как институциональной базы проведения стратегических изменений;

2. Обеспечение высокой эффективности от использования муниципального имущества как доходного источника местного бюджета и материальной базы оказания высококачественных муниципальных услуг.

3. Повышение качества управления муниципальными финансами, эффективности и прозрачности использования бюджетных средств при реализации стратегических приоритетов социально-экономического развития муниципального образования;

В направление «Город – институт местного самоуправления» входит 3 программы. Мы рассмотрим только программу, касающуюся муниципального имущества городского округа Кинель Самарской области.

Цель программы «Развитие муниципального сектора экономики

городского округа Кинель Самарской области на 2017 – 2025 годы»: обеспечение высокой эффективности от использования муниципального имущества как доходного источника местного бюджета и материальной базы оказания высококачественных муниципальных услуг.

Задачи:

- повышение качества управления муниципальным имущественным комплексом на принципах социальной и экономической эффективности от его использования;
- увеличение поступлений в местный бюджет от использования и продажи муниципального имущества
- внедрение в практику управления имуществом инновационных инженерных и управленческих решений;
- обеспечение населения городского округа высококачественными муниципальными услугами в рамках вопросов местного значения;
- внедрение программного инструмента в механизм управления муниципальным сектором экономики [10].

Этапы: не предусмотрены.

Стратегические подпрограммы (проекты) в составе:

1. «Развитие концессионных механизмов в сфере управления муниципальным имуществом на 2017- 2020 годы».

Краткая характеристика подпрограммы: проект направлен на активное внедрение в практику управления объектами муниципальной формы собственности инструмента концессий. В результате возможно решить ряд проблем, связанных как с состоянием материально-технической базы оказания муниципальных услуг, так и повышением их качества. В перечне сопутствующих можно указать социальный и экономический эффекты, связанные с развитием предпринимательства на территории. Запуск проекта будет иметь смысл только в случае полного финансово-экономического анализа состояния объектов муниципальной собственности и выработки системы критериев, позволяющих объективно выделить области

деятельности и перечень вопросов местного значения (видов муниципальных услуг), которые эффективно решать посредством концессий;

2. «Развитие форм участия местного сообщества в управлении объектами муниципальной собственности на 2021-2025 годы».

Краткая характеристика подпрограммы: в современных российских условиях осуществления местного самоуправления население практически выключено из реальных управленческих процессов, что оказывает комплексное негативное влияние на состояние местного сообщества. По наиболее важным решениям, касающимся, например, продажи муниципального имущества, организации и ликвидации социально значимых 407 предприятий, инвестирования значительных объемов средств местного бюджета в объекты муниципальной формы собственности целесообразно как в социальном, так и экономическом аспектах привлекать ресурсы местного сообщества. Это позволит увеличить степень обоснованности принимаемых решений и повысить их легитимность. Перечень таких форм довольно широк и включает в первом приближении опросы населения («квазиреферендумы»), привлечение местных некоммерческих организаций в рамках профиля их деятельности к подготовке, экспертизе и процедуре реализации управленческих решений, территориальное общественное самоуправление и прочие [10].

Значения целевых индикаторов стратегического развития городского округа Кинель на период до 2025 года определены в рамках умеренно-оптимистического сценария долгосрочного развития территории.

Таблица 6 - Целевые индикаторы по направлению «Город–институт местного самоуправления»

№ п/п	Наименование	2015 год (факт)	2025 год Целевой вариант
Муниципальное имущество			
1.	Система индикаторов социально- экономической эффективности управления муниципальным имуществом (не менее 10 количественных показателей) - наличие	нет	есть
2.	Электронная система мониторинга состояния объектов	нет	есть

	муниципальной собственности - наличие		
3.	Программа «Развитие муниципального сектора экономики городского округа Кинель Самарской области на 2017 – 2025 годы» - наличие	нет	есть
4.	Рост объема инвестиций за счет внебюджетных источников финансирования (к уровню 2012 года в сопоставимых ценах)	-	в 6 раз
5.	Система индикаторов структуры муниципальных предприятий и учреждений в разрезе организационно-правовых форм хозяйствования (не менее 5 количественных показателей)	-	есть
	Доля инновационных управленческих технологий в муниципальном секторе экономики (по суммарному достигнутому эффекту использования), %	-	75
	Доля инновационных инженерных технологий в муниципальном секторе экономики (по суммарному достигнутому эффекту использования), %	-	60
	Доля муниципальных предприятий, находящихся в концессии (по остаточной стоимости основных производственных фондов), %	-	35
	Прибыльность муниципальных предприятий, находящихся в концессии, %	-	5
	Степень износа основных производственных фондов муниципальных предприятий, находящихся в концессии, %	-	30
	Прибыльность муниципальных предприятий, %	-	0
	Степень удовлетворения населения качеством предоставляемых муниципальными предприятиями услуг, % от количества опрошенных	-	70
	Система опросов населения по ключевым вопросам управления муниципальной собственностью с регулярностью проведения не менее 1 раза в год	нет	есть

Таким образом, ожидаемые результаты от данной программы:

- формирование системы управления муниципальным имуществом, позволяющей в долгосрочной перспективе максимизировать экономический, социальный и бюджетный эффекты от его использования;
- рост доли доходов от использования муниципального имущества в общем объеме собственных доходов бюджета городского округа;
- преобладание современных инновационных технологий в системе управления объектами муниципальной формы собственности;
- рост удовлетворенности населения городского округа от потребления муниципальных услуг;

- повышение инвестиционной привлекательности объектов муниципальной формы собственности и снижение степени их износа;
- вовлечение населения в процесс управления муниципальным имуществом в части определения перспектив и ключевых направлений его использования [10].

Заключение

Проведенное исследование позволяет сделать следующие выводы, полученные при решении основных задач исследования:

В первой главе выпускной квалификационной работы рассмотрены теоретические аспекты механизмов повышения эффективности использования муниципального имущества в целях обеспечения доходной части местного бюджета.

Во второй главе проведен анализ эффективности использования муниципального имущества в целях обеспечения доходной части местного бюджета на примере г.о. Кинель.

В г.о. Кинель разработана комплексная нормативная база регулирования процессов управления муниципальным имуществом.

Специализированным органам в составе Администрации, осуществляющим управление муниципальным имущественным комплексом, является Комитет по управлению муниципальным имуществом городского округа Кинель Самарской области (далее - КУМИ).

Анализ представленного КУМИ и другими подразделениями администрации г.о. Кинель объема отчетной и плановой документации для целей диагностического анализа, свидетельствует об отсутствии комплексной социально-экономической оценки использования муниципального имущества.

Начиная с 2013 года, не ведется форма №25 «Муниципальный сектор экономики», в которой была представлена комплексная оценка состояния и использования муниципального имущества, в том числе, количество организаций муниципальной формы собственности, инвестиции в сектор, занятость, объем платных услуг, доходы бюджета и пр.

Поэтому для оценки экономической эффективности управления имущественным комплексом г.о. Кинель были проанализированы динамика и структура доходов от него на основании информации из отчетов об исполнении бюджетов. За 2009 – 2016 годы динамика доходов колеблется в

диапазоне от 64 до 58 млн. руб., при этом в последние три года прослеживается почти двукратный рост, тем не менее, уровень 2009 года еще не достигнут (91% в 2016 году от значения 2009 года), что, в первую очередь, объясняется большим объемом доходов от реализации имущества в 2008 году. Необходимо отметить, что значение 2009 года выделяется из общего ряда вследствие продажи нежилого помещения гостиницы с большой площадью – более 2,5 тыс. кв. м. на сумму 24 млн. руб. Только в 2016 году уровень показателя приблизился к максимальному за период.

Таким образом, в региональном масштабе по бюджетному эффекту от использования имущества г.о. Кинель имеет уровень ниже среднего, а в сравнении с городскими округами проигрывает всем, кроме наименее развитых территорий – г.о. Похвистнево, г.о. Октябрьск и г.о. Чапаевск.

В третьей главе выпускной квалификационной работы были выявлены проблемы использования муниципального имущества и предложены пути повышения эффективности использования муниципального имущества.

Ключевыми проблемами, стоящими на пути совершенствования организационно-экономического механизма управления имущественным комплексом г.о. Кинель Самарской области, можно назвать две:

1) Слабая привязка результатов деятельности КУМИ к показателям эффективности управления муниципальной собственностью, недостаточная информационная база для принятия результативных решений;

2) Отсутствие единого видения перспектив развития имущественного комплекса как в рамках общих документов социально-экономического развития территории, так и в специальных (ввиду отсутствия таковых в отношении муниципального сектора экономики).

Преодоление первой из указанных проблем возможно на основе переориентации деятельности КУМИ на максимизацию социально-экономического эффекта от использования (и продажи) муниципального имущества, включая земельные участки. Особое внимание следует уделить постановке системы отчетности, применения аналитических инструментов,

привязке материальных стимулов сотрудников КУМИ к динамике показателей, характеризующих состояние имущественного комплекса.

Решение второй проблемы предполагает разработку и реализацию стратегии социально-экономического развития г.о. Кинель Самарской области, которую, возможно, следует «подкрепить» среднесрочным программным документом по управлению муниципальным имуществом (оптимально – муниципальным сектором экономики).

Таким образом, целесообразно говорить о необходимости совершенствования управления объектами, находящимися в муниципальной собственности.

Поэтому для устранения проблем в управлении муниципальным имуществом г.о. Кинель была разработана «Стратегии городского округа

В Стратегии городского округа Кинель предусмотрено пять уровней иерархии целей: миссия - главная стратегическая цель - стратегические цели по каждому направлению – стратегические задачи - цели и задачи в рамках программно-проектного комплекса реализации стратегии.

Цель программы «Развитие муниципального сектора экономики городского округа Кинель Самарской области на 2017 – 2025 годы»: обеспечение высокой эффективности от использования муниципального имущества как доходного источника местного бюджета и материальной базы оказания высококачественных муниципальных услуг.

Стратегические подпрограммы (проекты) в составе:

1. «Развитие концессионных механизмов в сфере управления муниципальным имуществом на 2017- 2020 годы».

2. «Развитие форм участия местного сообщества в управлении объектами муниципальной собственности на 2021-2025 годы».

Таким образом, ожидаемые результаты от данной программы:

– формирование системы управления муниципальным имуществом, позволяющей в долгосрочной перспективе максимизировать экономический, социальный и бюджетный эффекты от его использования;

- рост доли доходов от использования муниципального имущества в общем объеме собственных доходов бюджета городского округа;
- преобладание современных инновационных технологий в системе управления объектами муниципальной формы собственности;
- рост удовлетворенности населения городского округа от потребления муниципальных услуг;
- повышение инвестиционной привлекательности объектов муниципальной формы собственности и снижение степени их износа;
- вовлечение населения в процесс управления муниципальным имуществом в части определения перспектив и ключевых направлений его использования.

В современной России только благодаря муниципальному имуществу местное самоуправление может отстаивать свою независимость. Необходимо не только находить пути решения проблем, но и в скорейшем времени реализовывать их – с помощью муниципальных программ, экономических, социальных и других средств.

Неэффективное использование имущества – это не только потеря денег, но и снижение благосостояния всего муниципалитета, а значит, и нашего с вами.

Список использованных источников

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993г.) // Российская газета № 237, от 25 декабря 1993г.
2. Гражданский кодекс РФ. Ч.І. Федеральный закон от 30.11.1994 г. №51-ФЗ (ред. 29.12.2017) // СПС «Консультант Плюс».
3. Гражданский кодекс РФ. Ч.ІІ. Федеральный закон от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 05.12.2017, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.06.2018) // СПС «Консультант Плюс».
4. Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 N 145-ФЗ (ред. от 28.12.2017) // СПС «Консультант Плюс».
5. Федеральный закон № 178-ФЗ от 21 декабря 2001 года «О приватизации государственного и муниципального имущества» (в ред. от 01.07.2017) // СПС «Консультант Плюс».
6. Федеральный Закон РФ N 1541-1 от 4 июля 1991 г. «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (ред. от 20.12.2017) // СПС «Консультант Плюс».
7. Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности, и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и внесения изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 01.07.2017) // СПС «Консультант Плюс».
8. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 29.12.2017, с изм. и доп., вступ. в силу с 06.03.2018) // СПС «Консультант Плюс».
9. Стратегия социально-экономического развития Самарской области на период до 2030 года, утверждена постановлением Правительства Самарской области от 12.07.2017 № 44.

10. Стратегия социально-экономического развития городского округа Кинель Самарской области на период до 2025 года.
11. Атаманчук Г.В. Теория государственного управления: учебное пособие. М.: Юрид. лит., 2015. - 400 с.
12. Глазунова Н.И. Государственное и муниципальное управление: Учебник. – М.: ТК Велби, 2016. – 560 с.
13. Горбатов С.А. Проблемы и перспективы развития управления муниципальным имуществом // Портал научно-практических публикаций [Электронный ресурс]. URL: <http://portalnp.ru/2015/04/2551> (дата обращения: 23.10.2017)
14. Добрынин Н.М. Государственное управление: Теория и практика. Современная версия новейшей истории государства: учебник.- Новосибирск: Наука, 2015. – 407 с.
15. Ершов В.А. Государственное и муниципальное управление: учебное пособие. – М.: ГроссМедиа, 2017. – 255 с.
16. Зотов В.Б. Система муниципального управления: учебник для студентов вузов. – СПб.: Питер, 2017. - 611 с.
17. Иванов В.В. Муниципальное управление: справочное пособие. – М.: ИНФРА-М, 2016. - 717 с.
18. Игнатов В.Г. Государственное и муниципальное управление в России: теория и организация: учебное пособие. – Ростов н/Д.: МарТ, 2014. – 382 с.
19. Кайль Я.Я. Система государственного и муниципального управления: учебное пособие для студентов всех форм обучения. – Ростов н/Д. - Волгоград: Издательство ВолГУ, 2015. - 362 с.
20. Кузнецов В.В., Ваховский В.В., Чебурашкина И.С. Государственное и муниципальное управление: Учебное пособие. – Ульяновск, 2014. – 192 с.
21. Митин А.Н. Системные основы государственного и муниципального управления: учебное пособие. - Екатеринбург: УрГЮА, 2016. - 274 с.

22. Моисеев А.Д. Муниципальное управление: учебное пособие для студентов высших учебных заведений. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2016. - 159 с.
23. Мухаев Р.Т. Система государственного и муниципального управления: учебник. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2016. – 687 с.
24. Мокрый В.С. Государственное и муниципальное управление: реализация реформ: учебное пособие. - М.: Кнорус, 2015. – 216 с.
25. Наумов С.Ю., Осипова И.Н., Подсумкова А.А. Система государственного управления: учебное пособие. - М.: изд-во «Форум», 2015. - 304 с.
26. Наумов С.Ю. Теория государственного и муниципального управления. – М.: ФОРУМ, 2014. - 319 с.
27. Орешин В.П. Система государственного и муниципального управления: учебное пособие. – М.: ИНФРА-М, 2016. - 320 с.
28. Омельченко Н.А. История государственного управления в России: учебник для студ. вузов, обуч. по спец. «Государственное и муниципальное управление». - М.: Проспект, 2015. – 464 с.
29. Одинцов А.А. Государственное и муниципальное управление. – М.: Экзамен, 2015. – 145 с.
30. Парахина В.Н. Муниципальное управление: учебное пособие. – М.: Кнорус, 2016. - 493 с.
31. Пикулькин А.В. Система государственного управления [Электронный ресурс]: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности 080504 «Государственное и муниципальное управление» / А.В. Пикулькин. - 4-е изд., перераб. и доп. - М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2016. – 639 с.
32. Рой О.М. Система государственного и муниципального управления: учебное пособие. - СПб.: Питер, 2015. - 368 с.
33. Радченко А.И. Основы государственного и муниципального управления: системный подход: учебник для высших учебных заведений, обучающихся по специальности «Государственное и муниципальное

управление». – М.: МарТ, 2015. - 605 с.

34. Сапожникова А.А. и др. Государственное и муниципальное управление. Реализация реформ: учебное пособие. - М.: КноРус, 2016. – 212 с.

35. Синякаев Р.Р. Оценка эффективности управления муниципальной собственностью // Приоритетные направления развития образования и науки: материалы Междунар. науч.–практ. конф. (Чебоксары, 9 апр. 2017 г.). В 2 т. Т. 2 / редкол.: О.Н. Широков [и др.] – Чебоксары: ЦНС «Интерактив плюс», 2017. – С. 232-234.

36. Сюпова М.С., Бондаренко Н.А. Исследование специфических особенностей муниципальной собственности / М. С. Сюпова, Н. А. Бондаренко // Ученые записки ТОГУ. – 2016. – Т. 7. – № 4. – С. 172-178.

37. Третьякова А.В. Некоторые проблемы управления муниципальной собственностью // Современные корпоративные стратегии и технологии в России. – 2017. - № 6. – С. 148-155.

38. Филимонова И.В., Цутиев А.М. Понятие, сущность и правовая природа права муниципальной собственности // Современные научные исследования и инновации. 2017. № 12 [Электронный ресурс]. URL: <http://web.snauka.ru/issues/2017/12/85231> (дата обращения: 14.01.2018).

39. Чиркин В.Е. Система государственного и муниципального управления: учебник. - 5-е изд., пересмотр. - М.: ИНФРА-М, 2016. - 432 с.

40. Чердакова Л.А. Право собственности муниципальных образований: некоторые особенности осуществления и правового регулирования / Л. А. Чердакова // Сибирский юридический вестник. – 2015. – № 2. – С. 52-56.

41. Шмелева О.Г. Трансформация института муниципальной собственности в условиях формирования инновационной экономики: автореф. дис. ...докт. экон. наук / О. Г. Шмелева. – М., 2011. - 39 с.

42. Яновский В.В. Государственное и муниципальное управление: учебное пособие. – М.: Кнорус, 2015. – 200 с.