

Оценка эффективности использования муниципального имущества

Построение устойчиво развивающегося государства невозможно без создания соответствующей социально-экономической и институциональной основы. В первую очередь это касается развития местного самоуправления как института, способного эффективно решать вопросы местного значения. Проводимая в настоящее время реформа требует определения новых подходов к организации местного самоуправления в Российской Федерации, новых принципов функционирования финансовой системы муниципальных образований, а также государственной бюджетной и налоговой систем. Особую роль в преобразовании играет изменение принципов формирования муниципальной собственности, которая выступает как источник доходов и как инструмент для выполнения социальных функций органов местного самоуправления.

Эффективность использования муниципального имущества оценивается по конечному результату. Одним из главных критериев оценки является наполняемость доходной части бюджета местного поселения. В настоящее время отмечается рост эффективности использования муниципальной собственности за счет массовой приватизации муниципального имущества, не отвечающего требованиям ст. 50 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», а также сдачи в аренду муниципального имущества, в основном, в связи с проводящейся переоценкой арендной платы за пользование муниципальным имуществом и земельными участками, работой с имеющимися должниками, а также сокращением льгот по оплате за использование объектов муниципальной недвижимости.

При выборе того или иного варианта использования муниципальной собственности, в частности объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности, необходимо учитывать и положительные и отрицательные моменты такого решения. Приватизация муниципального имущества ведет, с одной стороны, к сокращению издержек, связанных с управлением и содержанием объектов муниципальной собственности и увеличением доходной части местного бюджета, кроме того, частный бизнес получает возможность для своего расширения и развития за счет приватизации объектов с устоявшейся инфраструктурой.

Продажа муниципального имущества осуществляется в соответствии с требованиями федерального законодательства и Планом приватизации муниципального имущества в основном путем проведения открытых торгов. При подготовке Прогнозного плана приватизации на соответствующий год

муниципального имущества в г. Улан-Удэ учитываются пожелания и заявки соответствующих структурных подразделений Администрации г. Улан-Удэ и предпринимателей, арендующих нежилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности. Это позволяет не затягивать процесс приватизации, обеспечивать выполнение поставленного Плана приватизации и не допускать возникновения социальной напряженности вследствие принятия непопулярных решений. Так, от продажи муниципального имущества в бюджет города Улан-Удэ в 2007 году поступило 344,5 млн. руб., что в 1,6 раза превышает доходы от продажи в 2006 году. (212,5 млн. руб.), и в 2,5 раза превышает уровень поступлений в 2005 году.

Таблица 1

Приватизация объектов муниципальной собственности г. Улан-Удэ

Год	Кол-во объектов	Сумма (тыс. руб.)
2005 г.	19	138104,28
2006 г.	34	212507,5
2007 г.	39	344571,9

Значительное увеличение доходов от приватизации муниципального имущества было достигнуто во многом за счет продажи в течение отчетного периода крупных объектов, таких как Центральный Дом Быта, (площадью 6397 кв. м., доходы от продажи – 89 079 тыс. руб.), здание гостиницы «Одон» (площадью 5475,1 кв.м., доходы от продажи - 73 894 тыс. руб.).

Прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2008 г., включает в себя 37 объектов недвижимого имущества общей площадью 6031,3 кв. м. Ожидаемый доход от продажи составляет 100 000 млн. руб. Уменьшение объема продаж связано, прежде всего, с изменениями федерального законодательства в части перечня имущества, предназначенного для решения вопросов местного значения и введением в действие Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого среднего предпринимательства в Российской Федерации». В целях реализации указанного закона Комитетом по управлению имуществом и землепользованию г. Улан-Удэ продолжается работа по перепрофилированию, отчуждению непрофильного имущества, а также созданию Фонда муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого, среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства. Так, во исполнение решения Улан-Удэнского городского Совета депутатов от 19.12.2007 г. № 745-77 «Об утверждении прогнозного плана приватизации муниципального имущества на 2008 г.» значительный объем площадей подлежит внесению в уставный капитал ОАО «Улан-Удэнская управляющая компания» (64 объекта общей площадью 9156,3 кв.м.).

В целях оптимизации структуры муниципальной собственности,

направленной на освобождение органов местного самоуправления от решения несвойственных им задач и на сохранение в муниципальной собственности имущества, предназначенного для решения вопросов местного значения, а также в связи с необходимостью привлечения дополнительных доходов, планируется внесение дополнений в Прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2008 г. для последующей продажи акций, долей уставного капитала следующих хозяйствующих субъектов: ОАО «Городская кооперативная торговля» (42%), ОАО «Байкалбанк» (0,0042%), ОАО АКБ «Русский межрегиональный банк развития» (0,21 % - привилегированные, 0,63 % -обыкновенные), ООО «Комсервис» (21,4 %), ООО «Байкальские информационные кабельные сети» (2,29 %).

С другой стороны, негативным моментом приватизации муниципальной собственности является то, что приватизация, в частности, муниципальных унитарных предприятий ведет к сокращению рабочих мест, а экономический эффект от приватизации объектов недвижимости может оказаться ниже, чем от сдачи этих объектов в аренду.

Передача муниципального имущества в аренду является одним из источников пополнения из бюджета, действенным инструментом развития территорий муниципальных образований и создания благоприятных условий для предпринимательства. Не являясь монополистом на рынке недвижимости, но, обладая большим объемом недвижимости, передаваемой в аренду, муниципалитет способен влиять на рынок: регулировать рост цен, задавать уровень стабильности договоров, снижать произвол частных арендодателей. На сегодняшний момент в г. Улан-Удэ сдаются в аренду нежилые помещения и здания общей площадью 56,43 тыс.кв.м. по 546 действующим договорам.

Таблица 2.

Аренда объектов нежилого фонда в г. Улан-Удэ

Год	Площадь	План	поступления	недоимка
2005	99,4	61 250	65 265	2 595,9
2006	88,08	79 800	89 052,5	5 433,9
2007	56,43	90 300	93 030,7	4 276,3

Доходы муниципального бюджета от сдачи в аренду нежилых помещений составили 93 млн.руб. при плановом показателе в размере 90,3 млн.руб. (выполнение плана составило 103,0%). Вместе с тем, на сбор арендной платы влияет не только изменяющееся количество заключенных договоров аренды в течение отчетного года, но и организация контроля за своевременным сбором арендной платы.

Основными арендаторами муниципального недвижимого имущества являются представители малого бизнеса, у которых нет собственных площадей. Зачастую они вынуждены вкладывать значительные средства в восстановление и улучшение занимаемых площадей, которые находились в плачевном состоянии. Это приводит к увеличению рыночной стоимости при оценке муниципального имущества, необходимой в соответствии с законом

при проведении процедуры приватизации.

Это является одной отрицательных сторон аренды муниципального имущества, когда арендаторы не несут полной ответственности на арендованное имущество и относятся к нему потребительски. Вторым негативным моментом является наличие административных барьеров при аренде муниципального имущества, когда предприниматель находится в зависимости от решения чиновников о заключении или продлении договоров аренды, что ведет к возникновению коррупции в органах местного самоуправления. Для исключения подобных ситуаций Администрацией г. Улан-Удэ был принят ряд нормативных актов, устанавливающих процедуру предоставления в аренду муниципального имущества на конкурсной основе и регулирующих продление договоров аренды.

Приватизация объектов муниципальной собственности является формой обмена долгосрочного источника доходов на краткосрочный. Поступления от продажи безусловно позволяют муниципальным образованиям безболезненно решить ряд текущих вопросов, однако потери доходов от аренды объектов недвижимости являются достаточно существенным недостатком приватизации для муниципальных образований, т.к. поступления от аренды составляют значительную часть неналоговых доходов местных бюджетов. Доходы от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности направляются для решения социальных вопросов, а также на реализацию долговременных инвестиционных программ муниципалитетов. После приватизации налог на имущество на приобретенные объекты будет оплачиваться собственниками – юридическими лицами в соответствии с Бюджетным Кодексом Российской Федерации в бюджет субъекта федерации. В этом случае муниципальные образования лишаются крупного источника собственных доходов.

С другой стороны, наличие собственности будет стимулировать развитие, в первую очередь, малого и среднего бизнеса, т.к. у них возникает возможность привлечь дополнительные средства для расширения производства по залог имеющейся недвижимости, кроме того, появляется стабильность и уверенность в завтрашнем дне. Это влечет к увеличению налоговых поступлений от предпринимательской деятельности, увеличению рабочих мест. Кроме того, наличие у муниципальных предприятий особых источников финансирования в виде дотаций за счет средства налогоплательщиков, а также меньшая степень их риска при осуществлении хозяйственной деятельности ставят муниципальные предприятия в преимущественное положение перед предприятиями других форм собственности, что ведет к искажению принципа равенства в конкурентной борьбе и, в результате, негативно отражается на развитии рынков соответствующих товаров и услуг.

Таким образом, в основе принятия решений по использованию муниципальной собственности должен лежать детальный анализ экономических и социальных последствий для соответствующих

муниципальных образований.

Список литературы:

1. Романович В.А. О выборе экономически и социально эффективных методов и форм использования муниципальной собственности.// материалы X Международной научно-практической конференции «Интеграция экономики в систему мирохозяйственных связей». г. Санкт-Петербург. 2003 г.
2. Лексин В., Швецов А. Муниципализация социальных объектов приватизируемых предприятий. Сущность, проблемы, решения. – М. 1998 г. Стр. 3.
3. Егоров А. Некоторые аспекты управления муниципальной собственностью//Муниципальное право. – 2005. - № 3.
4. Шишкин А.Ф. Экономическая теория. М., 1996 г.