**Министерство образования и науки РФ**

**Байкальский государственный университет экономики и права**

**Кафедра Экономики и государственного управления**

**Дипломная работа**

**Совершенствование процесса управления муниципальной недвижимостью города Иркутска**

Иркутск, 2004

содержание

Введение

РАЗДЕЛ 1. Современные проблемы управления муниципальным имуществом в РФ

1.1 Сущность муниципальной собственности

1.2 Российская практика функционирования муниципальной собственности

1.3 Институциональная база управления муниципальной недвижимостью в РФ

Раздел 2. Анализ действующей практики управления муниципальной недвижимостью в г. Иркутске

2.1 Состав муниципальной собственности г. Иркутска

2.2 Основные направления деятельности КУМИ г. Иркутска

2.3 Анализ существующей практики распоряжения муниципальной недвижимостью г. Иркутска

РАЗДЕЛ 3. эффективное управление объектами муниципальной недвижимости

3.1 Перспективы управления муниципальной недвижимостью в г.Иркутске

3.2 Организационные вопросы разграничения муниципальной недвижимости г.Иркутска по целям ее деятельности

3.3 Оценка социально-экономического эффекта от реализации проекта разграничения муниципальной недвижимости г. Иркутска по целям ее деятельности

Заключение

Список использованной литературЫ

Приложение А

Приложение Б

Приложение В

Приложение Г

Приложение Д

Приложение Е

Приложение Ж

Приложение И

Приложение К

Приложение Л

Приложение М

Приложение Н

Приложение П

Приложение Р

Приложение С

ВВЕДЕНИЕ

Муниципальная собственность является определяющей частью финансово-экономической базы местного самоуправления и одним из главных рычагов реализации местной социально-экономической политики. призвана обеспечивать интересы большого количества людей: лиц, проживающих на территории городского или сельского поселения либо иного муниципального образования. Она охватывает умелое использование и распоряжение:

1. имеющимися в собственности муниципального образования денежными средствами,
2. муниципальными предприятиями и организациями,
3. зданиями и сооружениями как производственного, так и непроизводственного назначения,
4. муниципальным жилым фондом и нежилыми помещениями,
5. а также другим движимым и недвижимым имуществом.

Сегодня существует множество проблем в управлении муниципальной собственностью. Перед Комитетом по управлению муниципальным имуществом остро стоит задача в ограниченные сроки исполнить требования нового закона.

1) Цель исследования – выявление путей совершенствования процесса управления муниципальной недвижимостью г.Иркутска.

2) Задачи исследования.

1. Изучить вопрос формирования муниципальной собственности в Российской Федерации,
2. Рассмотреть сущность муниципальной собственности, как экономической основы МСУ,
3. Рассмотреть российскую практику управления муниципальной собственностью
4. Провести социально-экономический анализ муниципального образования г.Иркутск
5. Провести анализ финансово-хозяйственной деятельности Комитета по управлению муниципальным имуществом г.Иркутска за 2003г в динамике.
6. Сформулировать перспективные направления в сфере управления муниципальной собственностью в г.Иркутске в связи с реформой местного самоуправления
7. Рассчитать предполагаемый социально-экономический эффект от предложенного способа

3) Объектом данной курсовой работы является муниципальный нежилой фонд, передаваемый во временное владение (пользование).

4) Предметом исследования является деятельность Комитета по управлению муниципальным имуществом г.Иркутска в отношении муниципального нежилого фонда, передаваемого во временное владение (пользование).

Выбор данного муниципального образования не случаен. Органами местного самоуправления пройден очень сложный и очень интересный путь по использованию и распоряжению муниципального имущества, который до вступления нового закона можно было бы считать максимально усовершенствованным. Решение данной задачи явился одновременно сложный путь по преобразованию системы сдачи в аренду нежилых помещений и первым опытом во многих сферах своей работы. Что обеспечивало непрерывность пополнения бюджета средствами от использования муниципального имущества, что в свою очередь обеспечило принятие решений на всех уровнях с учетом интересов местного самоуправления. Однако успешная работа в силу сложившихся обстоятельств требует изменения.

В данной работе предпринята попытка определить, исследовать и обосновать наиболее оптимальные для данного муниципального образования пути решения вышеуказанных задач.

РАЗДЕЛ 1. Современные проблемы управления муниципальным имуществом в РФ

* 1. Сущность муниципальной собственности

### 

Управление муниципальной собственностью в период трансформации экономики – одна из наиболее сложных и малоразработанных проблем в экономической науке. С собственностью непосредственно связаны экономические интересы каждого члена, всех слоев, групп населения в любом обществе. Собственник имущества, и в первую очередь средств производства, получает все или весомую часть своих доходов собственности.

Собственник средств производства, как правило, реально управляет процессом воспроизводства. По существу в руках собственников находится реальная экономическая власть. Сложность исследования этой темы обусловлена также и тем, что, с одной стороны, проблема собственности в целом посвящено большое количество работ в отечественной и зарубежной научной экономической литературе и их объективный анализ требует большого труда. С другой стороны, фундаментальных работ по проблеме управления муниципальной собственностью в период качественной трансформации отношений собственности и социально-экономической системы насчитываются единицы. В различных странах, сферах и отраслях производства различные уровни развития производительных сил, различный уровень обобществления производства. Ими во многом определяется необходимость муниципальной или частной формы собственности. В одних странах, регионах отраслях, производствах основными внутренними источниками развития экономики являются базовые (природные), в других – развитые факторы производства. Если европейскому и североамериканскому населению присущ индивидуализм, то евроазиатскому – коллективизм и духовность. История каждого региона, страны складывалась по-разному. Все это откладывало отпечаток на выработке определенной убежденности, менталитета общества.[19, c.23] Поэтому применять общие мерки, а тем более опыт, какой-то отдельно взятой страны и, что еще хуже, учитывать лишь теоретические (скорее гипотетические) постулаты одной какой-то школы ученых без тщательного взвешивания всех специфических факторов и условий трансформации отношений собственности в России – дело бесперспективное и, очевидно, вредное. Чтобы раскрыть исторические закономерности развития собственности, обосновать те или иные нормы права, выбрать верное направление изменения существующих форм собственности и т.д., нужно глубоко проникнуть в экономическую сущность и содержание собственности, ее форм и в механизм управления. Раскрывая структуру содержания собственности, в первую очередь обычно рассматривают отношение между субъектом и объектом собственности. Субъектами собственности могут быть индивидуумы, семьи, социальные группы, корпорации, государство, общество и другие (активная сторона отношений собственности, имеющая возможность и право обладания предметом собственности). К объектам собственности относится земля, ее недра, средства производства естественного происхождения и промышленного изготовления, имущество потребительского предназначения, информация, рабочая сила и прочие (пассивная сторона отношений). Четкое определение субъектов и объектов собственности необходимо для эффективной организации социально-экономической системы в целом и управления всеми формами собственности в частности. И наоборот, например, нечеткое определение субъектов всенародной собственности, их прав и обязанностей привело к «ничейности» данной формы собственности со всеми вытекающими отсюда отрицательными последствиями.[5, c.34] Рассмотрим более детально основные типы собственнических отношений: «субъект собственности - объект собственности» и «субъект собственности – субъект собственности» (рис.1)

СУБЪЕКТ СОБСТВЕННОСТИ

Человек, гражданин, семья, соц. группа, корпорация, народ, органы управления.

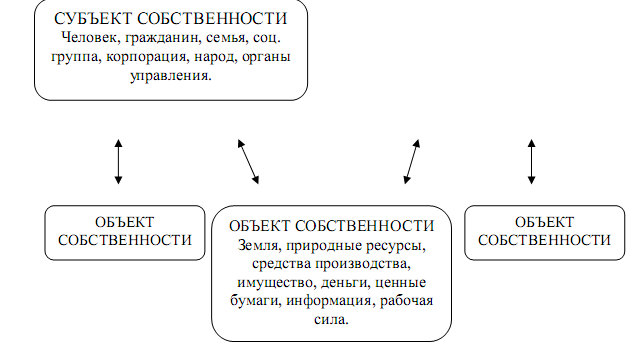


Рис 1. Общая схема субъектно–объектных и субъектно-субъектных отношений собственности.

Внимание, уделяемое субъектно – объектной стороне отношений собственности, обусловлено тем обстоятельством, что вне четкого выделения конкретизации персонажей собственнических отношений не может быть рациональной организации хозяйственной системы. Говоря о связях между субъектами и объектами собственности, необходимо различать отношения владения, пользования, распоряжения и ответственности, представляющие одновременно и юридические, правовые, и экономические категории. Не проведя различий между собственником – владельцем, собственником – пользователем, собственником – распорядителем, особенно в тех случаях, когда это не одно и то же лицо, очень трудно понять суть отношений собственности.

*Владение* – начальная, исходная форма собственности, отражающая юридическую, документально закрепленную фиксацию субъекта собственности либо факт реального обладания объектом. Владение есть первичная форма, имеющая в этом смысле главенствующий характер.

В ряде случаев владение превращается в сугубо формальное, декларируемое право, которым владелец не пользуется, а порой и не знает как пользоваться и не стремится к этому. Это было с так называемой общенародность собственностью, владельцем которой формально является народ. И наоборот, бывает, что функция владения отделена от юридического владельца и передана другому субъекту, который, не будучи владельцем собственности по статусу, фактически распоряжается и используют ее. Так, к примеру, муниципальные органы, не являясь юридическим владельцем муниципальной собственности (номинально им является в лице муниципалитета население муниципального образования), фактически выступают в роли владельцев. Они сдают в аренду и даже продают муниципальную собственность, способны использовать ее сами, а иногда и присваивать, не имея на то полномочий от номинальных владельцев.

*Пользование* – означает применение объекта собственности в соответствии с его назначением и по усмотрению и желанию пользователя. Собственность как владение и пользование могут соединяться в руках одного субъекта или быть разделены между различными субъектами. Если пользователь не является владельцем или распорядителем объекта собственности, он осуществляет отношение пользования в соответствии с условиями, заданными ему другими субъектами собственности – владельцем или распорядителем.

*Распоряжение* – представляет собой всеобъемлющий, высший способ реализации отношений между объектом и субъектом собственности, дающий субъекту право и возможность поступать по отношению к объекту и использовать его в рамках закона практически любым желаемым образом вплоть до передачи другому субъекту, преобразования в другой объект и даже ликвидации. Субъект, обладающий правом распоряжения, имеет возможность реализовать основные полномочия собственника: устанавливать пути применения объекта собственности, права совершения сделок (продаж, сдачи в аренду, дарения) по отношению к объекту собственности. *Ответственность* – функция, не стоящая в одном ряду с отношениями владения, распоряжения и пользования. Специфика отношений ответственности состоит в том, что они не есть суть отношений между субъектом и объектом собственности. Ответственность возникает у пользователя перед распорядителем и владельцем или у распорядителей перед владельцем, делегировавшим права распоряжения собственностью. Для владельца ответственность возникает автоматически как самоответственность и проявляется в потерях от нерадивого хозяйствования.

Отношения, возникающие между собственниками, т.е. *субъектно-субъектные отношения*, делятся на две группы:

*Первая группа* отношений возникает в условиях, когда приходится делить уже созданную ранее собственность, осуществлять временный или кажущийся окончательным передел. Отношения между разными субъектами одного объекта собственности или претендующими на эту роль сводятся к разделению функций, прав, обязанностей каждого собственника, выделению принадлежащей ему долевой части или предоставлению всего объекта, установлению условий совместного пользования объекта.

*Вторая группа* отношений между субъектами собственности отражает отношение собственников по поводу совместного формирования вновь создаваемых ими ценностей, которые становятся новым объектом собственности. Наиболее типичная форма отношения второй группы – отношения по поводу совместного производства распределения произведенный, ранее не существовавших продукции, товаров, услуг.[42, c.8-11]

Все системы собственности носят теоретический характер. В чистом виде форм не существуют, но при всем этом можно выделить три основных системы:

1.*Частная* – в условиях частной системы собственности собственником является один индивид, который решает вопросы об использовании ресурсов и его решение признается окончательным с точки зрения общества.

2.*Государственная* – при этой системы проблема решается введение правил. Согласно этим правилам, доступ к редким ресурсам регулируется ссылками на интересы общества в целом. Эта система предполагает:

* установление правил, определяющих в чем заключается интересы общества в целом;
* разработку процедур, переводящих эти правила в конкретные способы принятия решений.

В этих условиях совладельцы не обладают единоличными исключительными правами.

3.*общественная (коммунальная)* – при данной системе открыт доступ к ресурсу всем членам общества.[42, c.19-23]

*Форма собственности* – это ее вид, определяемый по субъекту собственности. Иначе говоря, форма собственности определяет принадлежность разнообразных объектов собственности субъекту единой природы. Исходя из такого определения можно выделить следующие формы собственности. *Индивидуальная собственность*, в пределах которой субъект собственности персонифицирован как физическое лицо, индивид, обладающий правом (в рамках законности) распоряжения принадлежащей ему объектом собственности или частью, долей объекта. При такой форма собственности собственник знает, что же принадлежит именно ему.

В пределах индивидуальной собственности, в зависимости от природы объекта собственности и характера его использования собственником, можно различать *личную* и *частную* собственность. Личную собственность отличают от частной по характеру использования. Личная собственность охватывает объекты индивидуальной собственности, используемые, потребляемые только самим собственником или предоставляемые им другим лицам в бесплатное пользование. Частная собственность – это объекты индивидуальной собственности, предоставляемые в пользование и потребление за определенную плату другим лицам, т.е. выступающие как товар или капитал.

Вторая основная форма собственности – *групповая*. В пределах этой формы субъект собственности не персонифицирован как индивид, а представляет собой совокупность, сообщество, группу собственников. От имени субъекта собственности могут выступать уполномоченное лицо или группа лиц, выражающих собственнические интересы всего товарищества, но обычно оформляется юридическое лицо (хозяйственное общество, предприятие, компания, государственный орган, общественная организация).

Не имеет смысла выделять такую форму, как *общенародная* (общественная) собственность на природные богатства, не вовлеченные в общественное производство и обладающие всеобщей доступностью, включая землю, водные ресурсы, воздушное пространство, флору и фауну. Эти богатства правильнее назвать общенародным достоянием, поскольку они не включены в экономический оборот, находятся за пределами экономики и экономических отношений, одним из которых является отношение собственности. Что же касается той части достояния, которая вовлечена в общественное производство, она выступает всегда изначально как государственная собственность и должна рассматриваться как таковая.

Таким образом, возможна следующая группировка форм собственности: (рис 2)

Не существует и не может существовать абсолютного разделения форм собственности, неизбежны смешанные формы собственности, в том числе переходные от одной формы к другой.

В последние годы предпринимаются значительные усилия к тому, чтобы подвести под структуру форм и отношений собственности законодательную основу. На федеральном и республиканских уровнях принимаются законодательные акты об аренде и арендных отношениях, о собственности, о земле и землепользовании, об иностранных инвестиция и др. В число этих актов уже вошли ГК РФ, закон об интеллектуальной собственности. Хотя принятые российские законы во многом не совершенны, они дают первичную основу для развития структур и отношений собственности.[42, c.14-19]

По числу совладельцев

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Индивидуальная   * личная * частная | Групповая | Общественная  (то же групповая, но группы очень большие)   * государственная федеральная * государственная региональная * муниципальная * общественных организаций |

Рис 2 Группировка форм собственности по числу владельцев

Не существует и не может существовать абсолютного разделения форм собственности, неизбежны смешанные формы собственности, в том числе переходные от одной формы к другой. В последние годы предпринимаются значительные усилия к тому, чтобы подвести под структуру форм и отношений собственности законодательную основу. На федеральном и республиканских уровнях принимаются законодательные акты об аренде и арендных отношениях, о собственности, о земле и землепользовании, об иностранных инвестиция и др. В число этих актов уже вошли ГК РФ, закон об интеллектуальной собственности. Хотя принятые российские законы во многом не совершенны, они дают первичную основу для развития структур и отношений собственности.[42, c.14-19]

Так, согласно Гражданскому Кодексу РФ существуют следующие формы собственности:

* Государственная;
* Частная;
* Муниципальная;
* Иные формы собственности;

Частная собственность в отличие от муниципальной – более простая категория. Непосредственно она представляет собой выражение власти над объектами собственности только одного человека, и внутри семьи возникают уже проблемы, связанные с отношениями по поводу совместной или общей собственности между различными ее членами. Специфика же муниципальной собственности заключается в том, что она непосредственно связана с осуществлением политической власти. Более подробно специфику муниципальной собственности рассмотрим в следующем пункте.[15]

Муниципальная собственность наряду с местными финансами составляет экономическую основу местного самоуправления. Вопросы формирования эффективного управления и распоряжения муниципальной собственностью являются, поэтому приоритетными для муниципальных образований. Постановление Верховного Совета РФ от 27.12.91 № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе РФ, краёв, областей, автономных округов, автономной области, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» с изменениями и дополнениями действует до настоящего времени. Этот правовой акт определил отнесение объектов бывшей общенародной собственности к федеральной, государственной субъектов федерации и муниципальной собственности по признаку функционального назначения имущественных объектов в соответствии с разграничением предметов ведения и полномочий органов власти различных уровней. [33]

К объектам муниципальной собственности отнесены:

1. жилищный и нежилой фонд социально-культурного и бытового назначения,
2. жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные предприятия, обслуживающие социальные объекты,
3. инженерная инфраструктура городов, городской пассажирский транспорт, объекты внешнего благоустройства, а также предприятия, осуществляющие эксплуатацию, обслуживание, содержание и ремонт указанных объектов,
4. предприятия розничной торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения, а также оптово-складские мощности, необходимые для обеспечения товарооборота,
5. учреждения и объекты здравоохранения, народного образования, культуры и спорта (кроме объектов областного значения).
6. средства местного бюджета,
7. муниципальные внебюджетные фонды,
8. муниципальные земли и другие природные ресурсы, находящиеся в муниципальной собственности,
9. муниципальные предприятия и организации,
10. муниципальные банки и другие финансово-кредитные организации,
11. муниципальные учреждения образования, здравоохранения, культуры и спорта, другое движимое и недвижимое имущество.

Как видно закон дает довольно широкий состав элементов муниципальной собственности. Реальное наличие такого перечня собственности создает все условия органам местного самоуправления для обретения настоящей власти. Органы местного самоуправления могут передавать объекты муниципальной собственности во временное или постоянное пользование физическим и юридическим лицам на возмездной или безвозмездной основе, сдавать их в аренду, отчуждать. Если на территории муниципальных образований имеются незадействованные в местном хозяйственном обороте объекты, то они (образования) могут сдавать их в аренду или продавать в целях пополнения доходной части бюджета. Муниципальная собственность (имущество плюс финансы) является материальной основой исполнения функций, возложенных на органы местного самоуправления Конституцией, законодательством Российской Федерации и субъектов Федерации. В настоящих Рекомендациях рассматривается политика местной власти только в отношении муниципального имущественного комплекса. Собственником муниципального имущества является муниципальное образование как юридическое лицо и субъект гражданского права. От его имени функции собственника исполняют представительные и исполнительные органы местного самоуправления, уполномоченные на то Уставом муниципального образования, другими нормативно-правовыми актами.

Как всякий ответственный собственник муниципалитет обязан формировать свою имущественную политику, чтобы обеспечить:

1. использование муниципального имущества как инструмента экономического развития территории;
2. использование имущества по целевому назначению с извлечением максимального социального и /или коммерческого эффекта;
3. поддержание имущественного комплекса в работоспособном состоянии;
4. эффективную реализацию муниципального имущества, по тем или иным причинам не приносящего социального и/или коммерческого эффекта;
5. приобретение (или создание вновь) имущества, необходимого для решения социальных задач с учетом принципа разумной достаточности;

Создание финансово-экономических основ местного самоуправления является одной из приоритетных задач на долгосрочный период. С 1991 г. органы местного самоуправления получили право на наличие собственных бюджетов и муниципальной собственности. Несмотря на то, что действующим законодательством за всеми муниципальными образованиями признаны равные права, формирование муниципальной собственности городов районного подчинения, районов в городах, поселков, сельских округов, иных муниципальных Образований идет с большими трудностями.

В состав муниципальной собственности, как правило, входят предприятия жилищно-коммунального комплекса, учреждения образования, здравоохранения, культуры, спорта, жилой фонд и нежилые помещения. В настоящее время той или иной муниципальной собственностью обладает около 92% муниципальных образований. Муниципальные предприятия имеются у 40% муниципальных образований; муниципальные учреждения образования — у 72%; муниципальные учреждения здравоохранения — у 65%, муниципальные учреждения культуры и спорта — у 65%, муниципальный жилой фонд и нежилые помещения — у 70% муниципальных образований. Процесс формирования муниципальной собственности во многом зависит от решения проблемы разграничения собственности между Российской Федерацией, субъектами РФ и муниципальными образованиями. В соответствии с приложением №3 к названному постановлению в состав муниципальной собственности подлежали передаче объекты государства, расположенные на территории городских и районных Советов (жилищный и нежилой фонды, жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные предприятия, объекты инженерной инфраструктуры и т.д.). Это была первая попытка разграничить собственность муниципалитетов и собственности РФ и ее субъектов. В состав муниципальной собственности также передавались объекты, находившиеся в собственности субъектов Российской Федерации и расположенные на территории соответствующих городов. К ним относились предприятия розничной торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения; учреждения и объекты здравоохранения, народного образования, культуры и спорта; оптово-складские мощности. Помимо этого в муниципальную собственность должны были быть переданы предприятия розничной торговли, общественного питания и бытового обслуживания, находившиеся в ведении министерств и ведомств. [33]

В ряде субъектов Российской Федерации вопросы, связанные с формированием законодательной базы о муниципальной собственности, решены. В них приняты специальные законы о муниципальной собственности. Так, в Красноярском крае принят Закон от 26.09.96 г. «О порядке безвозмездной передачи объектов краевой государственной собственности в муниципальную и приема муниципальной собственности в краевую государственную». В Московской области принят Закон «Об общих принципах формирования, управления и распоряжения муниципальной собственностью Московской области».

Различия муниципальной собственности и государственной в научной литературе проводятся по следующим основаниям:

1. По субъектам. Субъектом государственной собственности является народ РФ и органы государственной власти, а субъектом муниципальной собственности - население муниципального образования и органы местного самоуправления, не входящие в систему органов гос. власти.
2. По объектам. Объектом права государственной собственности может быть любое имущество, а объектом муниципальной собственности - любое имущество, кроме того, что может находиться только в государственной собственности.
3. По основаниям приобретения и прекращения права собственности. Некоторые основания приобретения права государственной собственности не могут быть основаниями приобретения права муниципальной собственности (например, национализация или международный договор).
4. По содержанию. Права собственника муниципальной собственности могут быть ограничены, например, это относится к праву распоряжения (право распоряжения государственными дотациями, входящими в местный бюджет, ограничено государственными органами).[27]

Право муниципальной собственности возникает из оснований, предусмотренных законами и иными правовыми актами. Можно выделить административные и гражданско-правовые способы. Административный порядок предполагает волю одной стороны - государства и реализуется при издании акта органа государственной власти. Более отвечают интересам местного самоуправления способ перехода прав на объекты собственности гражданско-правовые договоры и сделки. Муниципальное образование вправе заключать их с другими субъектами гражданских прав. В этом случае учитывается воля обеих сторон, что ставит органы местного самоуправления в равное положение с контрагентом. Способами формирования муниципальной собственности являются те же способы, что предусмотрены действующим законодательством и для других субъектов гражданских прав, кроме тех способов, о которых говорилось выше плюс некоторые специфические для данного вида собственности способы. В качестве иллюстрации можно привести Закон Московской области «Об общих принципах формирования, управления и распоряжения муниципальной собственностью в Московской области». В нем закрепляются следующие способы формирования муниципальной собственности:

1. путем взимания налогов и иных обязательных платежей, подлежащих зачислению в местный бюджет, внебюджетные фонды и валютный фонд;
2. путем приобретения имущества на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки, предусмотренной действующим законодательством РФ;
3. при разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность субъектов федерации и муниципальную собственность в порядке, установленном законодательством РФ и Московской области;
4. при передаче объектов федеральной собственности в муниципальную собственность в порядке, устанавливаемом федеральным законом;
5. при передаче объектов государственной собственности Московской области в муниципальную собственность в порядке, установленном настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами, принятыми в соответствии с настоящим Законом;
6. при разграничении муниципальной собственности в случае, если в границах территории одного муниципального образования имеются другие муниципальные образования;
7. при объединении, преобразовании или упразднении муниципальных образований;
8. путем получения продукции, плодов, доходов в результате использования муниципальной собственности;
9. по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством. [33]

Право муниципальной собственности прекращается в случае гибели или уничтожения имущества; при отчуждении имущества другим лицам, в том числе при приватизации; в порядке разграничения муниципальной собственности; путем обращения взыскания на имущество по обязательствам муниципального образования в порядке, предусмотренном законом РФ или договором; по иным основаниям, предусмотренным законами РФ. В пределах установленной компетенции органы местного самоуправления и должностные лица местного самоуправления принимают решения о составе муниципальной собственности, порядке ее приобретения и отчуждения; о ведении реестров муниципальной собственности; о хранении документов, подтверждающих право муниципальной собственности; о создании, реорганизации и ликвидации муниципальных унитарных предприятий, учреждений; об осуществлении контроля за эффективностью использования и сохранностью муниципальной собственности и многое другое. Установление порядка управления и распоряжения муниципальной собственностью является исключительной компетенцией представительных органов местного самоуправления. Органы местного самоуправления вправе осуществлять самостоятельное управление местными финансами, муниципальной собственностью, заниматься практически всеми видами финансово-хозяйственной деятельности с некоторыми ограничениями, обусловленными необходимостью снижения рисков нанесений ущерба или утраты части муниципальной собственности, а также угрозой монополизации определенных секторов местного рынка. [26]

1.2 Российская практика функционирования муниципальной собственности

Следует отметить, что, несмотря на декларированную законодательством бюджетную самостоятельность органов местного самоуправления, уровень собственных и закрепленных на постоянной или долговременной основе доходов очень мал. Система межбюджетных отношений не отлажена, отсутствует единая методическая основа для выравнивания бюджетной обеспеченности муниципальных образований. Это происходит на фоне общего тяжелого финансового состояния и дефицитности бюджетов всех уровней. Число муниципальных образований — бюджетных “доноров” очень невелико. В результате органы местного самоуправления не всегда имеют достаточный объем ресурсов для обеспечения нормальной жизнедеятельности населения, возможности прогнозирования и планирования. Отсутствие средств, необходимых для осуществления органами местного самоуправления отдельных государственных полномочий, а также для реализации решений органов государственной власти, приводит либо к отказу органов местного самоуправления от реализации этих полномочий, либо к их реализации за счет собственных средств, что приводит к еще большему ухудшению финансового положения муниципальных образований. Отдельно следует отметить проблему повышения эффективности управления муниципальным хозяйством. Объекты муниципальной собственности часто используются не по назначению либо с малой отдачей. Структуры управления муниципальным хозяйством преимущественно не оптимизированы и их функционирование практически не регламентировано. Итак, муниципальная собственность занимает важное место в составе экономической основы местного самоуправления. Важным моментом является и то, что посредством муниципальной собственности органы местного самоуправления могут активно влиять на развитие муниципального образования, структуру его экономики, деловой и инвестиционный климат, а, в конечном счете - на решение многообразных задач, связанных с улучшением качества жизни населения, образующего местное сообщество. Органы местного самоуправления, определяя порядок управления муниципальной собственностью, должны ставить своей основной задачей достижение наивысшего уровня благоустройства муниципального образования и социального благосостояния населения при минимальных затратах (трудовых, материальных, финансовых). Особенно остро эта задача встает в период экономических кризисов, а также в условиях дефицита местного бюджета. Практика управления муниципальной собственностью в развитых странах показывает, что к категории доходных видов собственности обычно относится земля, отдельные виды муниципальных предприятий и недвижимости, муниципальные банки и иные финансово-кредитные учреждения, муниципальные ценные бумаги (облигации). В Российской Федерации положение выглядит несколько иначе. В основном из-за социальных проблем, доставшихся нам в наследство от централизованной системы. Перекос настолько велик, что традиционно доходные во всем мире водопровод, теплоснабжение, сдача жилья внаем в России являются убыточными. Однако у нас нет другого пути, кроме как переходить на цивилизованные формы управления муниципальным хозяйством. Распространенная организационно-правовая форма создаваемых муниципалитетами хозяйствующих субъектов - муниципальные унитарные предприятия является одной из наиболее неудачных форм, предусмотренных ГК РФ. Среди обоснований такого вывода следует выделить следующие:

В соответствии с нормами ГК РФ имущество, передаваемое муниципальным предприятиям, находится в хозяйственном ведении последних. Правовая регламентация права хозяйственного ведения содержится в ст. ст. 294, 295, 299, 300 ГК. В соответствии со ст. 294 ГК РФ унитарное предприятие, “которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с настоящим Кодексом”. Таким образом, юридическая конструкция права хозяйственного ведения предоставляет субъекту такого права широкий круг полномочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом собственника, включающих, в частности:

1. право владения, пользования и распоряжения по своему усмотрению любым движимым имуществом (в т. ч. денежными средствами), находящимся у него на праве хозяйственного ведения, в т. ч. права на сдачу в аренду, залог, мену, дарение, продажу, передачу в доверительное управление и др. (ст. 294, абз. 2 п. 2 ст. 295 ГК РФ);
2. право владения и пользования по своему усмотрению недвижимым имуществом, находящимся у него в хозяйственном ведении (ст. 294 ГК РФ);
3. с согласия собственника имущества - право распоряжения недвижимым имуществом (абз. 1 п. 2 ст. 295 ГК РФ);
4. право на защиту владения, в т. ч. против собственника (ст. 305 ГК РФ).

Имущество выбывает из фактического обладания собственника - муниципального образования, которое уже не может в отношении этого имущества осуществлять триаду полномочий собственника. Круг полномочий собственника в отношении имущества, переданного им в хозяйственное ведение, весьма узок и определен Кодексом исчерпывающе. Они сводятся к:

1. даче согласия на сделки по распоряжению недвижимым имуществом, переданным на праве хозяйственного ведения, в т. ч. на отчуждение, сдачу в аренду, передачу в залог, внесение в качестве вклада в капитал хозяйственных обществ и товариществ (п. 2 ст. 295 ГК РФ) и
2. праву на получение части прибыли от использования имущества, переданного в хозяйственное ведение (абз. 2 п. 1 ст. 295 ГК РФ).

Вмешательство собственника в деятельность предприятий, которым имущество было передано в хозяйственное ведение, вне установленного круга полномочий в соответствии с ГК РФ считается неправомерным. Муниципальное образование как учредитель унитарного предприятия обладает правами, перечисленными в п. 1 ст. 295 ГК РФ, на:

- создание предприятия, его реорганизацию и ликвидацию,

- определение предмета и целей деятельности предприятия,

- назначение руководителя предприятия,

- осуществление контроля за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества.

В соответствии с ГК РФ единственным органом управления в муниципальных унитарных предприятиях является единоличный директор, т. е. исключены любые коллегиальные органы управления, что совершенно не соответствует как современным принципам управления предприятиями, так и системам управления, существующим в предприятиях других организационно-правовых форм. Действующее законодательство не устанавливает обязательного независимого аудита для унитарных предприятий, а также не регламентирует контроль за деятельностью унитарных предприятий, создание каких-либо контрольных органов на предприятии. Создание учредителем контрольных органов вне предприятия законом не запрещено и на данном этапе может рассматриваться как способ осуществления контроля. Унитарные предприятия по определению являются коммерческими, т. е. ориентированными на достижение прибыли предприятиями со специальной правоспособностью, выражающейся в четком установлении предмета и целей деятельности. На самом деле, как правило, муниципальные унитарные предприятия создаются для оказания социально значимых услуг, в значительной мере дотируемых из муниципальных бюджетов и - частично - из бюджетов других уровней, в связи с чем говорить о прибыльности и ориентированности на прибыль вряд ли уместно. Муниципальные образования - учредители зачастую игнорируют требование ГК РФ о специальной правоспособности, включая в уставы муниципальных унитарных предприятий любые виды деятельности. [15] Наконец, унитарные предприятия отвечают по своим долгам всем имуществом, в т. ч. переданным ему на праве хозяйственного ведения (т. е. муниципальной собственностью). При этом при недостаточности имущества предприятия для погашения долгов, в случае дачи учредителем обязательных указаний, повлекших убытки унитарного предприятия, а также в случаях, когда это предусмотрено уставом предприятия, возникает субсидиарная ответственность учредителя - муниципального образования по долгам унитарного муниципального предприятия (ч. 3 ст. 56 ГК РФ). Кроме того, статьи 26, 27 Федерального Закона „О несостоятельности (банкротстве)“ устанавливает обязанность учредителя - муниципального образования принимать меры к предупреждению банкротства унитарного муниципального предприятия.

Передача муниципального имущества различным организациям для использования на условиях договора аренды являлась одним из важнейших видов непосредственной хозяйственной деятельности муниципалитетов - надежным источником пополнения местного бюджета и действенным инструментом экономического развития территории. Наиболее распространена аренда муниципального недвижимого имущества: зданий, помещений, земельных участков. Значительно реже заключаются договоры аренды движимого имущества и уже совсем редко аренда действующих муниципальных предприятий. Серьезной проблемой для муниципального арендодателя является крайне неудовлетворительное состояние муниципальной недвижимости. Кроме естественного для арендаторов текущего ремонта, им приходится заботиться о кровле, системе отопления, фасадах. Т.е. осуществлять капитальные вложения в муниципальную собственность. Чтобы заинтересовать в них арендаторов, предлагаются системы стимулов:

1. освобождение от арендной платы в объеме 10 - 30 % от сметной стоимости произведенных работ;
2. увеличение срока действия договора аренды в зависимости от объема произведенных работ;
3. возможность возмещения произведенных затрат при расторжении договора аренды.

Освобождение от арендной платы на весь период ремонта (или весь объем сметной стоимости капитальных затрат) нецелесообразно: существенны потери бюджета, арендатор теряет стимул к сокращению затрат и сроков ремонта, сметная стоимость ремонта чаще всего не соответствует его рыночной стоимости. Кроме аренды, ГК предоставляет собственникам (в том числе и муниципалитетам) еще немало способов управления имуществом без его отчуждения. Очень интересные результаты дает передача имущества в доверительное управление коммерческим организациям. Серьезные перспективы может открыть совсем не освоенный механизм коммерческой концессии. Таким образом в сфере непосредственной хозяйственной деятельности у муниципалитетов очень широкие возможности. Приватизация муниципальной собственности является одним из наиболее важных элементов, обеспечивающих укрепление экономической основы местного самоуправления в условиях рыночной экономики. Федеральный закон «Об общих принципах…» гласит, что порядок и условия приватизации муниципальной собственности определяются населением непосредственно или представительными органами муниципального образования. Доходы от приватизации муниципальной собственности в полном объеме поступают в местный бюджет. [27] Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 123-ФЗ «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации» определяет основные способы приватизации муниципального имущества:

1. продажа муниципального имущества на аукционе, в том числе акций созданных в процессе приватизации открытых акционерных обществ на специализированном аукционе;
2. продажа муниципального имущества на коммерческом конкурсе с инвестиционными и (или) социальными условиями;
3. продажа акций, созданных в процессе приватизации открытых акционерных обществ их работниками;
4. выкуп арендованного муниципального имущества;
5. преобразование муниципальных унитарных предприятий в открытые акционерные общества, 100% акций которых находятся в муниципальной собственности;
6. внесение муниципального имущества в качестве вклада в уставные капиталы хозяйственных обществ;
7. отчуждение находящихся в муниципальной собственности акций созданных в процессе приватизации открытых акционерных обществ владельцами муниципальных ценных бумаг, удостоверяющих право приобретения таких акций.

Впервые комитеты по управлению муниципальным имуществом (КУМИ) были обозначены в законе РФ «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ», где комитетам отводилась роль органа приватизации муниципальной собственности. В соответствии с упомянутым законом комитетам придавались некоторые черты, отличающие их от традиционных структур местной администрации, а именно:

1. председатель комитета по должности становился заместителем главы администрации;
2. комитеты наделялись правами юридического лица;
3. деятельность комитетов осуществлялась за счет части средств, вырученных от приватизации. [31]

С самого начала круг обязанностей КУМИ не ограничивался подготовкой объектов к приватизации. На них было возложено:

1. выполнение программы демонополизации (коммерциализации) сферы розничной торговли, бытовых услуг, общественного питания с созданием вместо единых торгов и трестов множественности юридических лиц - муниципальных предприятий;
2. оформление прав муниципальной собственности на предприятия, движимое и недвижимое имущество;
3. инвентаризация муниципального имущества;
4. создание на базе принятого в муниципальную собственность имущества структуры муниципальных предприятий и учреждений и закрепление за ними муниципального имущества на праве хозяйственного ведения и оперативного управления.

Работа по подготовке муниципальных объектов к приватизации включала в себя решение следующих задач:

1. оценка объекта приватизации (в том числе оценка финансово-экономического состояния, недвижимости, ликвидности);
2. разработка конкурсных условий (в том числе необходимость сохранения или изменения вида деятельности приватизируемого предприятия, правопреемство покупателя по его правам и обязанностям, отношения с трудовым коллективом и т. д.)
3. выбор способа приватизации;
4. обеспечение конкуренции между покупателями муниципального имущества.

Все перечисленное КУМИ приходилось делать без каких-либо инструкций из областного центра, работая «с листа» по совершенно новым, только что опубликованным нормативно-правовым документам. Выше названные особенности комитетов и виды выполняемых ими работ требовали от работников комитетов профессиональных навыков, не ведомых ранее работникам местных администраций. Необходимость учебы, наличие финансовых возможностей, организация Госкомимущества обучающих семинаров, обмена опытом и сети учебных центров создали благоприятную основу для повышения квалификации работников КУМИ. Первыми в новейшей истории России именно комитеты по управлению имуществом начали работу с иностранными консультантами по созданию методической базы реформирования местной экономики. Таким образом, в местных администрациях появились органы относительно самостоятельные, профессионально подготовленные, вовлеченные в процессы рыночных реформ и оперирующие сугубо рыночными понятиями (цена, конкурс, договор), имеющие налаженные рабочие контакты с нарождающимся классом предпринимателей. Комитетами наработана основательная практика защиты интересов муниципального образования через суд. В построенных по отраслевому принципу местных администрациях, КУМИ является межотраслевым органом, что само по себе обозначает его ведущую роль в системе муниципального управления. В части муниципальных образований КУМИ привлечены к решению земельных вопросов, что совершенно естественно, так как земля также является муниципальным имуществом. Наработанная комитетами практика работы с объектами недвижимости (договоры купли-продажи и аренды, обусловленные параметрами использования, обязательствами покупателей и арендаторов по реконструкции и содержания объектов, конкурсы по продаже права собственности и права аренды, претензионная и судебная практика) полностью применима в решении земельных вопросов. Практически купля-продажа и аренда муниципальной недвижимости может оформляться единым договором (земельный участок плюс здание или помещение). В большинстве муниципалитетов на кадровой и технической базе КУМИ созданы органы регистрации юридических лиц и недвижимости; представительства агентств по банкротству; структуры по поддержке предпринимательства и работе с инвесторами; и, наконец, подразделения по разработке стратегических программ развития муниципальных образований. Комитеты по управлению имуществом с готовностью и знанием дела подключаются к вопросам конкурсного размещения муниципальных заказов, к реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Можно заключить, что возможности для создания и укрепления собственной экономической основы у местного самоуправления имеются. Органы местного самоуправления обязаны осуществлять контроль за полнотой и своевременностью поступления средств от покупателей объектов приватизации, обеспечить учет поступающих средств по каждому проданному объекту, предоставлять налоговому органу по месту расположения сведения о поступлении средств в местный бюджет, то есть они должны организовать процесс приватизации имущества. В июне 1995 года по инициативе Новосибирского комитета по управлению имуществом в рамках Ассоциации Сибирских и Дальневосточных Городов было проведено совещание представителей КУИ городов Сибири, Дальнего Востока и Урала по вопросам управления муниципальным имуществом. К этому времени процесс массовой приватизации муниципального имущества практически завершился и на первый план вышли вопросы эффективного управления городской собственностью, поэтому совещание в Новосибирске вызвало большой интерес. Участие в нем приняли 83 представителя из 38 городов Сибири, Дальнего Востока и Урала. Совещание было настолько актуальным и плодотворным, что его участники решили сделать его ежегодным, а для его подготовки и координации работ комитетов создали при АСДГ постоянно действующую секцию “Проблемы приватизации и управления муниципальным имуществом”. В состав правления секции вошли представители Новосибирска, Омска, Томска, Сургута, Новокузнецка, Елизово, Улан-Удэ, Иркутска. Главная цель создания секции - широкий обмен имеющимся в городах опытом, совместный поиск эффективных решений, выработка общей согласованной позиции по тем вопросам, которые либо недостаточно проработаны законодательством, либо в нормативных актах имеются противоречия. Управление собственностью - один из важнейших аспектов муниципальной деятельности. Доля платежей от использования муниципальной собственности в доходах местных бюджетов из года в год возрастает, хотя и остается значительно ниже, чем в зарубежных странах. Сейчас, когда этап массовой приватизации собственности в России завершился, на первый план в городах выходят вопросы эффективного управления муниципальной собственностью. АСДГ была в числе пионеров изучения проблем управления собственностью, обобщения и распространения опыта городов Сибири и Дальнего Востока по их решению. С этой целью в составе АСДГ 5 лет назад была образована секция управления муниципальным имуществом. В управлении имуществом, как может быть ни в одной другой сфере муниципальной деятельности, важен комплексный взгляд на вещи, сочетание правовых, экономических и социальных аспектов. В комитетах по управлению имуществом должны быть сильные и юридические, и экономические подразделения и они должны взаимодействовать с муниципальными органами, отвечающими за социальную политику. Только такая совместная работа позволит находить наиболее эффективные решения. Другая сторона комплексного подхода к управлению имуществом связана с общим понятием недвижимости. Градостроительство или еще шире - градоустройство - это, по сути, процесс развития и наращивания городской собственности для решения социальных задач. Управление недвижимым имуществом не может рассматриваться также в отрыве от управления городской землей как основой недвижимости. К этому толкает и предстоящая замена трех налогов [на землю, на имущество физических лиц, на имущество юридических лиц] на единый налог на недвижимость. В администрациях ряда городов уже созданы единые структурные подразделения по управлению недвижимостью и, этот опыт заслуживает изучения и распространения. АСДГ не может стоять в стороне от этих тенденций. Секция управления имуществом -одна из лучших в АСДГ по уровню организации и эффективности своей работы. По итогам деятельности органов по управлению имуществом городов АСДГ за 2002 и 2003 года просматривается рост размера полученных денежных средств от аренды нежилых помещений и имущества и от приватизации нежилых помещений и имущества. (Таблица 1.1). Это говорит о положительном обмене опытом. АСДГ постоянно проводит заседания правлений секций, уже были практически во всех городах. Ежегодно проводится совещание – итоговое, где подводятся итоги работы секций, идет обобщение, издаются сборники, даются рекомендации, резолюции. Участники семинара делятся опытом.

# Таблица 1.1 Итоги деятельности органов по управлению имуществом городов АСДГ за 2002 и 2003 года

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Город | Отчет-ный  период | Население,  тыс. чел. | Площадь муниципа-  льного об-разования,  тыс. кв. м. | Площадь нежилого фонда, пре-доставляе-мая на возмездной основе, тыс. кв. м. | Размер полученных денежных средств, млн. руб. | |
| От аренды нежилых помещений и имущества | От приватизации нежилых  помещений и |
|  | имущества |
| Новосибирск | 2002г. | 1402,8 | 500210 | 936 | 463,1 | 83,8 |
| 2003г. | 734,5 | 142,8 |
| Омск | 2002г. | 1138,4 | 572900 | 501 | 120,0 | 75,2 |
| 2003г. | 149,9 | 242,2 |
| Красноярск | 2002г. | 912,1 | 348130 | 697 |  |  |
| 2003г. | 220,4 | 44,7 |
| Барнаул | 2002г. | 667,4 | 322010 | 311 | 71,9 | 21,2 |
| 2003г. | 84,2 | 17,1 |
| Хабаровск | 2002г. | 598,0 | 226910 | 274 | 108,3 | 10,4 |
| 2003г. | 162,4 | 13,2 |
| Иркутск | 2002г. | 578,1 | 301430 | 240 | 172,5 | 11,5 |
| 2003г. | 243,0 | 29,4 |
| Новокузнецк | 2002г. | 574,4 | 424270 | 218 | 70,9 | 46,8 |
| 2003г. | 85,6 | 163,0 |
| Кемерово | 2002г. | 523,1 | 278610 | 395 | 80,5 | 26,1 |
| 2003г. | 117,3 | 38,0 |
| Томск | 2002г. | 484,6 | 252100 | 81 | 61,0 | 46,7 |
| 2003г. | 86,6 | 45,2 |

Решение проблемы создания эффективной системы управления муниципальным имуществом предполагает сосредоточение нормотворческих, организационных и управленческих усилий органов местного самоуправления на следующих основных направлениях:

- Обеспечение надлежащего (т.е. полного и своевременного) учета муниципального имущества и ведение его реестра, включающего многоаспектное (техническое, экономическое, правовое) описание соответствующих объектов учета.

- Обеспечение оптимальности управленческих решений по распоряжению муниципальным имуществом (соблюдение взвешенного баланса социальных, фискальных и инвестиционных целей), в том числе при его отчуждении, закреплении в хозяйственном ведении или оперативном управлении, передаче в пользование или доверительное управление, внесении в качестве вклада при создании хозяйственных обществ, использования в качестве обеспечения кредитных обязательств (ипотека).

- Обеспечение надлежащего содержания и эффективного использования муниципального имущества, включая меры по повышению инвестиционной привлекательности муниципальной недвижимости.

- Обеспечение эффективного контроля за сохранностью и использованием по назначению муниципального имущества.

Нормотворческая деятельность органов местного самоуправления в сфере регулирования отношений по управлению и распоряжению муниципальным имуществом должна базироваться на действующем федеральном законодательстве, регулирующем отношения собственности. В своей нормотворческой деятельности органы местного самоуправления должны опираться при этом на конституционную норму, закрепляющую их право на самостоятельное управление муниципальной собственностью (ст. 132 Конституции РФ). Ни федеральное законодательство, ни законодательство субъектов РФ, в административных границах которого находится муниципальное образование, не могут регламентировать непосредственно сам порядок управления и распоряжения муниципальной собственностью. [19]

Построение целостной системы управления муниципальной собственностью предполагает проявление активных нормотворческих усилий со стороны самих муниципальных образований. В своей нормотворческой деятельности муниципальные образования сегодня идут по пути принятия отдельных нормативных актов по отдельным направлениям деятельности по управлению и распоряжению муниципальным имуществом. Уже накоплен определенный опыт применения на практике таких нормативно-правовых актов. Представляется, что этот опыт может быть использован для разработки комплексного нормативно-правового акта, в котором будут урегулированы практически все аспекты деятельности по управлению и распоряжению муниципальной собственностью.

1.3 Институциональная база управления муниципальной недвижимостью в РФ

Из трех возможных источников благосостояния местных сообществ: налоги и сборы; внешние поступления (субсидии, дотации, трансферты); доходы от собственной хозяйственной деятельности, — лишь последний обладает относительной независимостью от центрального правительства и способен к неограниченному росту. Основным источником доходов муниципалитета является хозяйственное использование имущества (в первую очередь недвижимого). Однако муниципальная недвижимость используется крайне неэффективно. В российском праве к недвижимому имуществу (недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в т. ч. леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимому имуществу относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.(12) Выполнение муниципалитетом функций собственника реализуется через организационно-распорядительную деятельность по управлению муниципальным имуществом. Управление муниципальным имуществом рассматривается двояко:

1. управление недвижимостью, которое охватывает ряд аспектов: регулирование (формирование) общих условий рынка недвижимости, организация земельного хозяйства, жилищное дело
2. управление движимым имуществом: рассматривается, как правило, с точки зрения формирования и использования фондов денежных средств местного сообщества (муниципальных финансов).

Управление объектами недвижимости, принадлежащими городу, предполагает передачу их в оперативное управление, хозяйственное ведение, аренду в различных формах, куплю-продажу, в том числе с рассрочкой платежа и т.п.

Управление недвижимостью реализуется путем формирования объекта управления, представляющего собой комплекс технологически или функционально связанного имущества, включающего земельный участок, здания, сооружения и/или их части, зеленые насаждения и пр., составные части которого могут принадлежать разным владельцам.

Объект управления может использоваться как для предпринимательской деятельности, так и для решения социальных задач. Органы городской администрации консолидируют пользователей объекта управления для эффективного использования, восстановления и реновации общей собственности. (11) Собственность муниципалитета является материально-технической базой функционирования его экономики, поэтому эффективное использование недвижимости должно стать одной из основных задач муниципальных органов власти и управления, т. к. экономический рост города, развитие его социальной сферы, а также увеличение поступлений доходов в городской бюджет напрямую зависят от методов управления собственностью, принадлежащей городу. В муниципалитетах находится имущество, относящееся к федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, частной собственности и иным формам собственности. Среди объектов гражданских прав, которые могут находиться в городской собственности, основными являются права на вещи, а точнее на недвижимые вещи. Право собственности определяется как принадлежащие ему правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, которые собственник в лице своих компетентных органов осуществляет по своему усмотрению и в своих интересах. В соответствии с классификацией, используемой в юридической науке, имущество делится на движимое и недвижимое. В соответствии с п.1 ст.130 ГК РФ к недвижимости относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Такими образом, характерным признаком большинства объектов недвижимости является их неразрывная связь с землей. Именно поэтому они, как правило, имеют высокую стоимость. Эффективное управление объектами недвижимости позволяет извлекать наибольшую выгоду от их использования, однако существующие модели управления этими объектами не способствуют повышению доходности от их использования, т. к. не в полной мере соответствуют сложившимся рыночным отношениям. Недвижимости, как любому значимому классу объектов управления, присущи определенные особенности, требующие специфических подходов при построении системы управления этими объектами. В условиях рыночной экономики управление недвижимостью подчиняется закону спроса и предложения. Именно рынок определяет уровень цен на объекты недвижимости, устанавливает ставки аренды и цены на предлагаемые услуги. Спрос ограничивается платежеспособностью потребителей, предложение – уровнем развития экономики. Помимо рыночной конъюнктуры, важным фактором, влияющим на управление недвижимостью, является правовая и нормотворческая деятельность официальных органов власти по созданию, содержанию и развитию недвижимости. Очевидно, что для эффективного управления муниципальной недвижимостью необходима система, включающая постановку целей и определение задач планирования, организации, исполнения и контроля за исполнением решений, а также последующий анализ их эффективности применения. Управление недвижимой собственностью может осуществляться в различных формах: сдача в аренду хозяйствующим субъектам; продажа; передача в хозяйственное ведение или оперативное управление государственным и муниципальным унитарным предприятиям, учреждениям, казенным предприятиям; передача в доверительное управление профессиональным управляющим; передача в безвозмездное пользование, в лизинг и т. п. Однако сейчас необходимо говорить не просто об управлении, а об эффективном управлении. В настоящее время проблема эффективности управления муниципальной недвижимостью часто становится темой всевозможных выступлений, обсуждений, круглых столов. Это связано, прежде всего, с ростом масштабов недвижимого имущества, вовлекаемого в оборот, сложностью и неоднородностью структуры и состава имущественных комплексов, увеличением бюджета собственника на управление и развитие недвижимости. Очевидно, что при выборе того или иного механизма управления необходимо учитывать назначение имущества, его состав, а также задачи и цели, которые будет преследовать собственник при его использовании. Структура и состав муниципальной собственности показывает, что она включает в себя много самостоятельных элементов: землю, государственный и муниципальный жилищный фонды, нежилые помещения, имущественные комплексы, пакеты акций и доли в уставных капиталах предприятий, движимое и иное имущество. Каждый из указанных элементов характеризуется качественной однородностью, имеет ярко выраженную специфику, в том числе и с точки зрения форм и методов управления. Независимо от типа недвижимости (жилая, офисная, многофункциональная недвижимость) требуется четкое определение целей ее существования, поскольку недвижимость можно рассматривать как:

· потребительскую стоимость, удовлетворяющую потребности в жилище, отдыхе, развлечениях;

· фактор производства в форме основных производственных фондов;

· источник дохода.

Среди объектов городской недвижимости можно выделить следующие основные группы:

1) муниципальный жилищный фонд и объекты городской инфраструктуры;

2) муниципальные социально значимые объекты недвижимости (в соответствии с производимыми товарами и оказываемыми услугами, использованием и привлечением работников) – детские дошкольные учреждения, школы, библиотеки и т. п. В соответствии с целями управления эту группу объектов можно разделить на следующие подгруппы:

· социально значимая недвижимость, полностью использующаяся по целевому назначению;

· социально значимая недвижимость, которая частично используется или может быть использована в коммерческих целях;

3) муниципальная недвижимость, использующаяся в коммерческих целях. В соответствии с целями управления эту группу объектов можно разделить на следующие подгруппы:

· отдельные объекты недвижимости (земельные участки, строения, здания), использование которых не связано с выполнением социально значимых функций и которые могут быть переданы другому собственнику управляющему или арендатору путем продажи, сдачи в аренду или внесения взноса в уставный капитал; передачи в Доверительное Управление.

· встроенные или пристроенные к социально значимым объектам недвижимости помещения, использование которых не связано с выполнением социально значимых функций. В силу конструктивных особенностей объекта эти помещения могут быть выделены из его состава без ущерба для удовлетворения потребностей основного контингента и переданы иному собственнику управляющему или арендатору;

· отдельные помещения в составе социально значимых объектов городской недвижимости, которые образуются в результате превышения нормативов по удовлетворению потребностей основного контингента и могут быть переданы в аренду или пользование.

Основной целью управления социально значимой городской недвижимостью является снижение затрат на ее содержание путем оптимизации расходов при обеспечении нормального функционирования. Основными целями управления коммерческой недвижимостью являются:

· обеспечение ее целевого использования в соответствии с планом развития и зонированием территории города;

· повышение доходной части бюджета путем обеспечения максимально возможной доходности недвижимости;

· обеспечение сохранности объектов недвижимости путем организации их правильной эксплуатации и содержания;

· увеличение стоимости недвижимости и ее отдельных элементов;

· создание благоприятных условий для активизации деловой активности.

Выделим из городского имущественного комплекса объекты недвижимости, предназначенные для извлечения дохода, а также объекты, которые могут быть вовлечены в коммерческий оборот путем изменения их назначения и потребительских свойств. Нежилые помещения подразделяются на торговые, производственные, складские, предприятия связи, общественного транспорта, помещения бытового обслуживания, общественного питания, школы, учебно-научные организации и иные. Нежилые помещения являются важной составляющей городского имущественного комплекса. На сегодняшний день сдача нежилых помещений в аренду является основным, но не самым эффективным из всех возможных механизмов управления недвижимостью, поскольку органами муниципальной власти не разрабатываются программы эффективности коммерческого использования объектов, развития недвижимости, привлечения инвестиций, т. е. отсутствует пообъектное управление. Сдачей нежилых помещений в аренду занимаются органы городского управления, которым коммерческая деятельность не свойственна. Это увеличивает степень рисков в арендных операциях и может привести к существенному снижению величины дохода, получаемого от объектов недвижимости. Выходом из создавшегося положения может стать создание управляющих компаний, целью деятельности которых будет не только получение максимальной прибыли от сдачи в аренду принадлежащих городу нежилых помещений, но и минимизация арендных рисков путем разработки эффективных методов управления.

Управляющие органы города, как собственника, совершают сделки купли-продажи. Основными операциями такого рода являются:

· продажа имущественных комплексов в рамках приватизации городской собственности;

· продажа арендованного имущества арендаторам, у которых оно находилось в аренде с правом выкупа;

· продажа незавершенных объектов.

К сожалению, не всегда основным критерием таких сделок является экономическая целесообразность, что приводит к занижению поступлений в городской бюджет. Поэтому необходимо, чтобы сделки купли-продажи совершали профессиональные управляющие, поскольку их деятельность включает такие немаловажные компоненты как предпродажная подготовка, привлечение инвестиций для увеличения стоимости продаваемых объектов (на ремонт, реконструкцию, модернизацию и т. д.), финансовый анализ результатов. Все это, безусловно, повысит эффективность управления муниципальной недвижимостью. Важным является вопрос о соотношении масштабов продаваемого и сдаваемого в аренду недвижимого имущества. Продажа нежилых помещений может обеспечить крупные единовременные поступления в бюджет города. Однако более эффективным было бы сохранить значительную часть производственных площадей и нежилых помещений в собственности города. Этот подход к управлению недвижимостью позволит обеспечить долгосрочные поступления в бюджет, т. к. является важнейшим рычагом регулирования экономики. Управление имущественными комплексами, находящимися в собственности города, принципиально отличается от управления однородными объектами собственности. Имеется в виду не непосредственное управление комплексами, а управление соответствующими видами коммерческой деятельности, для осуществления которой используются имущественные комплексы, предоставленные городом как собственником. Как правило, имущественные комплексы, включающие земельные участки, нежилые помещения, инженерные сети, передаются городской администрацией унитарным и казенным предприятиям, учреждениям на правах хозяйственного ведения или оперативного управления. Невысокая эффективность работы государственных унитарных предприятий (далее – ГУП) обусловлена:

· наличием необоснованно большого количества государственных и муниципальных предприятий, что не позволяет органам управления в полной мере координировать и контролировать их деятельность;

· дублированием некоторыми государственными и муниципальными предприятиями функций органов исполнительной власти города;

· неоправданно широкими полномочиями руководителей государственных и муниципальных предприятий в части распоряжения имуществом при недостаточной ответственности перед собственником;

· отсутствием практики пообъектного планирования и регулярного контроля деятельности предприятий.

Причиной невысокой эффективности работы ГУПов является также слабая подготовка управляющих кадров, отсутствие четко определенных границ ответственности управляющих, стимулирования управляющих по результатам их деятельности. Все это приводит к низкой эффективности управления недвижимым имуществом унитарных предприятий и недополучению доходов в бюджет города. На основании изложенного становится очевидным, что для повышения доходности использования недвижимости целесообразно выводить имущественные комплексы из сферы хозяйственного ведения, оперативного управления, безвозмездного пользования, сдачи в аренду, продажи, с целью их передачи профессиональным управляющим. Результаты анализа динамики развития объектов недвижимости в муниципалитетах показывают, что существуют программы строительства жилья и объектов социально-культурного назначения с отлаженным механизмом их финансирования, бурно развивается строительство объектов, используемых в предпринимательской деятельности – торговые сети, объекты представления платных услуг (автосервисы, мойки, объекты телекоммуникаций), благоустраиваются городские территории, развивается стационарная реклама, применяется художественное оформление и подсветка зданий, улиц, мест отдыха, развлекательных центров. Однако содержание объектов недвижимости оставляет желать лучшего. Стратегия управления должна заключаться в выполнении программы строительства, обновления, развития, благоустройства и сохранения недвижимости на конкретной территории, ключевым моментом которой является анализ доходности управления. Результатами построения системы управления являются:

· разработка мероприятий по управлению имущественными комплексами;

· учет спроса и предложения в зависимости от настроения и финансовых возможностей потребителей;

· разработка тактической программы управления недвижимостью и ее согласование с общей стратегией управления недвижимостью.

Методы оперативного управления должны выбираться для каждого конкретного объекта (группы объектов) тем управляющим, которому собственник поручает достижение определенных целей, характерных для этого объекта (группы объектов). Необходимость изменения способов и методов управления недвижимостью обусловлена и другими причинами. Муниципалитет, являясь собственником, в лице своих органов сочетает две функции: собственника недвижимого имущества и управляющего субъекта. Причем методы, посредством которых осуществляется управление, преимущественно административные (установление ставок земельного налога, арендной платы, коэффициентов пересчета в зависимости от видов деятельности арендаторов). Используя такие методы, невозможно учитывать особенности каждого объекта недвижимости, что в свою очередь приводит к снижению поступлений средств в городской бюджет. С целью учета особенностей каждого объекта, необходимо привлекать профессиональных управляющих, имеющих опыт работы с потенциальными заказчиками и инвесторами, владеющих методиками и технологиями управления недвижимостью. Законным основанием для передачи недвижимого имущества управляющей компании является договор доверительного управления имуществом. Необходимо отметить основные черты и особенности такого договора. Доверительное управление – это новый институт российского права, появившийся на современном этапе развития рыночных отношений. Появление такой правовой формы обусловлено стремлением повысить эффективность управления хозяйственной деятельностью и имуществом. Раньше существовал только один метод выбора хозяйственного руководителя – административный. В новых условиях хозяйствования этот метод оказался неэффективным из-за отсутствия экономической заинтересованности ответственного лица, создающей условия для злоупотреблений. Это послужило причиной создания системы привлечения хозяйственного руководителя не на административной, а на гражданско-правовой, коммерческой основе, при которой руководитель оказался бы материально заинтересованным в результатах своей деятельности, ее эффективности, нес бы ответственность за нерезультативность своей деятельности. По договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) имущество в доверительное управление на определенный срок, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передавая имущество в доверительное управление, собственник не передает управляющему правомочия по владению, пользованию и распоряжению этим имуществом (они по-прежнему остаются у собственника), а лишь наделяет доверительного управляющего правом осуществлять эти правомочия от своего имени. Вместе с тем до тех пор, пока действует договор доверительного управления имуществом, собственник не может осуществлять принадлежащие ему правомочия по владению, пользованию или распоряжению имуществом, переданным ему в доверительное управление. В соответствии с п. 1 ст. 1016 ГК РФ существенными условиями договора доверительного управления имуществом считаются:

· точное обозначение состава имущества, передаваемого в доверительное управление (поскольку по окончании срока действия договора это имущество подлежит возврату учредителю);

· наименование выгодоприобретателя, в пользу которого учреждается доверительное управление, в том числе и в случаях, когда бенефициаром по этому договору является учредитель управления;

· размер и форма вознаграждения управляющему;

· срок действия договора. [15]

Договор доверительного управления всегда является срочным, причем срок его действия не должен превышать пяти лет. Договор не может служить основанием для фактического отчуждения имущества собственника, то есть совершения под видом этого договора сделок купли-продажи или дарения имущества в обход установленных запретов и ограничений.

Как профессиональный участник экономических (имущественных) отношений доверительный управляющий в предусмотренных законом случаях должен обладать специальной правоспособностью, и его деятельность может подлежать лицензированию в оговоренных законом случаях (производство строительных работ, эксплуатация инженерных систем, деятельность на рынке ценных бумаг и прочее). Необходимо отметить, что передаваемое в доверительное управление имущество должно быть обособлено как от прочего имущества учредителя доверительного управления, так и от имущества управляющего. И это положение должно быть документировано закреплено. Существо доверительного управления не допускает возможности смешения находящегося в управлении имущества с имуществом самого управляющего. В противном случае неизбежно смешивались бы не только доходы от использования такого имущества, но и возникающие при этом права и обязанности, а имущество учредителя, находящееся в управлении, могло бы стать объектом взыскания кредиторов по личным долгам управляющего. Особенностью оформления доверительного управления недвижимостью также является требование о государственной регистрации передачи недвижимого имущества в доверительное управление. В соответствии с российским законодательством государственная регистрация должна осуществляться в том же порядке, что и переход права собственности на это имущество. В настоящее время государственная регистрация осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В ст. 4 указанного закона говорится, что доверительное управление имуществом подлежит государственной регистрации наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество. Государственную регистрацию доверительного управления имуществом, равно как осуществление других сделок с ним и ограничений прав на него, осуществляет учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, расположенное на территории регистрационного округа, в котором находится недвижимое имущество. Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним проверяет действительность поданных заявителем документов и наличие соответствующих прав у подготовившего документ юридического лица или органа власти; наличие ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав и осуществляет государственную регистрацию прав в Едином государственном реестре прав. После завершения необходимого оформления заявителю выдается документ, подтверждающий государственную регистрацию передачи недвижимого имущества в доверительное управление. [14] Доверительный управляющий обязан действовать в интересах выгодоприобретателя и учредителя, т. е. заботиться о сохранности имущества или его минимальном износе, получении доходов от эксплуатации этого имущества, обоснованной минимизации расходов на его содержание и т. п. Все это должно быть оговорено договором. Управляющий обязан передавать выгодоприобретателю все доходы, полученные от эксплуатации имущества, и обеспечивать уровень этих доходов, предусмотренный договором. По общему правилу доверительный управляющий обязан лично осуществлять как юридические, так и фактические действия по управлению имуществом учредителя, поэтому его обязанности носят личный характер, хотя сам договор доверительного управления и не является лично-доверительной (фидуциарной) сделкой. Управляющий вправе поручить иному лицу совершать от своего имени действия, необходимые для управления имуществом, только в случае, когда такая возможность прямо предусмотрена договором или полученным от учредителя письменным согласием, либо, когда допускается возможность передоверия (п. 2 ст. 1021 и п. 1 ст. 187 ГК РФ). Наряду с совершением управляющим действий по управлению чужим имуществом к числу его основных обязанностей также относится представление учредителю и выгодоприобретателю отчетов о результатах его деятельности. Порядок и сроки представления отчетов устанавливаются договором. Принятие отчетов без замечаний свидетельствует о надлежащем исполнении управляющим своих обязанностей по договору. По окончании срока действия договора управляющий по общему правилу обязан возвратить имущество учредителю.

Учредитель управления обязан уплатить управляющему вознаграждение, а также компенсировать ему необходимые расходы, понесенные в процессе управления. Вознаграждение управляющему может устанавливаться в форме однократно выплачиваемой суммы, периодических, например ежемесячных, выплат, части дохода от управления имуществом и т.п. Важно, что в соответствии со ст. 1023 ГК РФ вознаграждение, как и компенсация необходимых расходов, должно производиться за счет доходов от использования имущества, переданного в управление. Данное положение призвано стимулировать эффективность и доходность управления, т. к. при отсутствии доходов управляющий лишается источника своего вознаграждения. Доверительный управляющий, не проявивший при доверительном управлении имуществом должной заботливости об интересах выгодоприобретателя или учредителя управления, возмещает выгодоприобретателю упущенную за время доверительного управления имуществом выгоду, а учредителю управления – ущерб, причиненный утратой или повреждением имущества, с учетом его естественного износа, а также упущенную выгоду. Доверительный управляющий несет ответственность за причиненные убытки, если не докажет, что эти убытки произошли вследствие непреодолимой силы либо действий выгодоприобретателя или учредителя управления. Таким образом ответственность доверительного управляющего является повышенной, т. к. он несет ответственность за убытки, понесенные как по его вине, так и в силу случая. Закон исходит из того, что доверительный управляющий имеет правовой статус профессионального предпринимателя, на него распространяется общее правило о повышенной ответственности предпринимателя. Одним из преимуществ договора доверительного управления является возможность сочетания управления недвижимым имуществом с заключением инвестиционных контрактов. Решение о заключении контракта принимается только учредителем управления на основании экономического расчета, содержащего вывод о более эффективном использовании прибыли, получаемой от объекта недвижимости. С договором доверительного управления возможно также сочетать комбинированные инвестиционные проекты. Практика показывает, что это актуально для ветхих объектов, подлежащих реконструкции или модернизации, для объектов, требующих больших финансовых вложений, а также для объектов, представляющих собой памятники культуры. Пятилетнего срока, на который в соответствии с российским законодательством может быть заключен договор доверительного управления, достаточно для реализации инвестиционных контрактов среднего размера. Собственник, он же учредитель управления недвижимости объекта, заинтересован в получении своего объекта или его частей с улучшенными характеристиками после истечения договора доверительного управления, что приводит к повышению рыночной стоимости объектов. Следует отметить, что во всем мире содержание недвижимого имущества является довольно обременительным для собственника. Взвешенная политика взаимоотношений с арендаторами, позволяющая в полной мере учесть особенности рынка, арендных услуг, позволила добиться улучшения качества сдаваемых помещений. Это означает, что на момент истечения срока договора доверительного управления муниципалитет получит помещения принципиально нового качества, отличающиеся многократно возросшей арендной стоимостью. Для достижения положительного экономического результата социально-ориентированной управляющей организации необходимо иметь надежное обеспечение для доступа к недорогим и долгосрочным инвестиционным ресурсам, каковым может являться собственное недвижимое имущество. В этом случае реализованные инвестиции дополнительно повышают кредитоспособность организации. Формирование и введение новых механизмов управления недвижимостью осложняется несовершенством организационного и правового законодательства. Отсутствие в России права на частную собственность течение семи десятилетий, тотальный характер государственной собственности на землю, сложившиеся традиции централизованного управления через множество специализированных отраслевых структур привели к тому что, значительное количество объектов недвижимости приобрело своеобразный статус объектов с многими сособственниками. Для большинства объектов недвижимости и имущественных комплексов точные границы земельных участков и состав имущества остаются незафиксированными и документально не оформленными. При этом российским законодательством установлены различные права собственности и методы управления земельными участками и зданиями, сооружениями, расположенными на этих участках. К тому же отсутствует практический опыт управления недвижимостью с привлечением профессиональных управляющих и не получила необходимого развития соответствующая нормативная база. Механизм доверительного управления находится в начальной стадии становления, конструктивные прецеденты единичны и претерпевает значительные трудности в процессе своего развития. Это объясняется отсутствием закона «О доверительном управлении» и разработанных в его развитие нормативных документов. В результате проводимых реформ на отечественном рынке недвижимости сложилась специфическая ситуация. С одной стороны, государственные и муниципальные собственники, продолжая процессы приватизации, все еще остаются крупнейшими собственниками недвижимости и занимают особые позиции, например, на первичном рынке нежилых помещений. С другой стороны, государственные и муниципальные властные структуры принимают основные нормативные акты для регулирования рыночных взаимодействий, а также для управления имущественными отношениями в целом. Как показывает практика, в результате такого регулирования не всегда решаются проблемы эффективного пополнения государственного и муниципального бюджетов. Кроме того, до сих пор не сложился рынок компаний, которые осуществляли бы профессиональное управление государственной и муниципальной недвижимостью. На сегодняшний день существует несколько десятков управляющих компаний, которые в основном концентрируют свое внимание на управлении эксплуатацией. Представляется необходимым создание управляющих компаний с сохранением стопроцентного пакета акций в собственности государства, что позволило бы приблизиться к рыночным методам управления имуществом. Кроме того, это позволило бы принципиально поменять исходную государственную форму собственности и совершенствовать механизмы хозяйственного управления объектом. Право собственности на стопроцентный пакет акций, с точки зрения решения главных задач государственного собственника, обусловливает для него безусловную управляемость объектами недвижимости и полную принадлежность результатов его деятельности. Для комплексной реализации городской программы развития, связанной с повышением эффективности управления городской недвижимостью, необходимо обеспечить подготовку квалифицированных профессиональных управляющих. Проведение следующего комплекса мероприятий позволит городской администрации:

· создать единый стандарт качества подготовки профессиональных управляющих городской собственностью;

· унифицировать требования, предъявляемые к управляющим городской собственностью;

· формализовать процедуру проведения конкурсов на управление городскими объектами недвижимости и долями участия города в инвестиционных проектах, тем самым существенно снизив связанные с этим издержки;

· уменьшить риски возникновения убытков в городском бюджете от неквалифицированного управления городской недвижимостью и долями участия города в инвестиционных проекта, а также существенно повысить реальные доходы в городской бюджет, активизировать инвестиционный процесс в городе, обеспечив в конечном итоге, условия для наиболее полного удовлетворения социально-экономических потребностей населения. Как уже отмечалось, недвижимость является одним из важнейших ресурсов деятельности государства наряду с материально-техническими, финансовыми и человеческими ресурсами, а недвижимое имущество является важнейшим имущественным компонентом. Так, по мнению западных специалистов оценочная стоимость недвижимости составляет от 50 до 60 процентов национального богатства стран. Однако в структуре недвижимости значительную часть занимают объекты, которые не приносят дохода при их использовании (например, объекты социального и культурного назначения). Профессиональные управляющие владеют таким методом управления как работа с портфелем недвижимости, при помощи которого возможно рациональное содержание как доходных, так и убыточных объектов путем направления денежных средств, полученных с доходных видов недвижимости на объекты, не приносящие дохода. Среди способов и методов работы с недвижимым имуществом, которые применяются управляющими компаниями, можно выделить следующие:

· создание собственной управляющей структуры;

· передача функций по управлению собственной специализированной компании;

· создание удерживающей компании.

Собственная управляющая структура создается в рамках материнской компании и является отдельным структурным подразделением без образования юридического лица. Автономность структуры обеспечивается собственным бюджетом, утверждаемым руководством головной компании.

Собственная специализированная компания создается путем учреждения дочернего общества как отдельного юридического лица с функциями управляющей компании. При этом доля головной компании может варьироваться от контрольного пакета акций до стопроцентного участия в уставном капитале дочерней организации. Основой создания является передача имущественных комплексов или отдельных объектов недвижимости в уставный капитал. Удерживающая компания является аналогом дочерней компании, но при этом она не осуществляет функций управления недвижимым имуществом. Удерживающая компания является собственником недвижимого имущества и наделена полномочиями по передаче своих функций по управлению профессиональным участникам рынка (например, аккредитованной управляющей компании) на любом законном основании: по договору доверительного управления, по договору возмездного оказания услуг, агентскому договору. Для повышения эффективности управления городской недвижимостью необходимо решить, по крайней мере, три группы проблем, которые условно подразделяются на стратегические, технические и организационные. Стратегической проблемой является формирование целей управления разными группами объектов городской недвижимости. К техническим проблемам относятся:

· стандартизация процедур инвентаризации и оценки городской недвижимости;

· стандартизация форм учета и отчетности по бюджету объекта и портфеля недвижимости;

· выработка основных критериев эффективности для каждой группы объектов.

Организационные проблемы связаны с подготовкой квалифицированных профессиональных управляющих городской недвижимостью.

Проводимые на современном этапе социальные и экономические реформы обусловливают необходимость создания новой организационной, законодательной и нормативной базы для решения проблем эффективного управления государственной и муниципальной недвижимостью. В этих условиях одно из первых мест занимает проблема развития и реорганизации структуры управления городским хозяйством в целом и недвижимостью как частью этого хозяйства, т. к. эффективное управление недвижимым имуществом позволит решить социально-экономические проблемы города, повысит жизненный уровень населения.[28]

В заключении, обобщая вышеизложенное, хотелось бы отметить следующее:

Что хотя исследование муниципальной собственности является сложным процессом, но эта тема одновременно является актуальной и интересной, так как с собственностью непосредственно связаны экономические интересы каждого члена, всех слоев, групп населения в любом обществе, муниципальная собственность составляет экономическую основу местного самоуправления.

Довольно широкий состав элементов муниципальной собственности создает все условия органам местного самоуправления для обретения настоящей власти.

Следует отметить, что, несмотря на декларированную законодательством бюджетную самостоятельность органов местного самоуправления, уровень собственных и закрепленных на постоянной или долговременной основе доходов очень мал. Система межбюджетных отношений не отлажена, отсутствует единая методическая основа для выравнивания бюджетной обеспеченности муниципальных образований. Это происходит на фоне общего тяжелого финансового состояния и дефицитности бюджетов всех уровней. Число муниципальных образований — бюджетных “доноров” очень невелико. В результате органы местного самоуправления не всегда имеют достаточный объем ресурсов для обеспечения нормальной жизнедеятельности населения, возможности прогнозирования и планирования.

Практика управления муниципальной собственностью в развитых странах показывает, что к категории доходных видов собственности обычно относится земля, отдельные виды муниципальных предприятий и недвижимости, муниципальные банки и иные финансово-кредитные учреждения, муниципальные ценные бумаги (облигации). В Российской Федерации положение выглядит несколько иначе. В основном из-за социальных проблем, доставшихся нам в наследство от централизованной системы. Перекос настолько велик, что традиционно доходные во всем мире водопровод, теплоснабжение, сдача жилья внаем в России являются убыточными. Из трех возможных источников благосостояния местных сообществ: налоги и сборы; внешние поступления; доходы от собственной хозяйственной деятельности, — лишь последний обладает относительной независимостью от центрального правительства и способен к неограниченному росту. Основным источником доходов муниципалитета является хозяйственное использование имущества (в первую очередь недвижимого). Поэтому следует отметить проблему повышения эффективности управления муниципальным хозяйством, так как объекты муниципальной собственности часто используются не по назначению либо с малой отдачей. Эффективное использование недвижимости должно стать одной из основных задач муниципальных органов власти и управления, т. к. экономический рост города, развитие его социальной сферы, а также увеличение поступлений доходов в городской бюджет напрямую зависят от методов управления собственностью, принадлежащей городу.

Очевидно, что для эффективного управления муниципальной недвижимостью необходима система, включающая постановку целей и определение задач планирования, организации, исполнения и контроля за исполнением решений, а также последующий анализ их эффективности применения. В настоящее время проблема эффективности управления муниципальной недвижимостью часто становится темой всевозможных выступлений, обсуждений, круглых столов. Примером являются семинары АСДГ. Это связано, прежде всего, с ростом масштабов недвижимого имущества, сложностью и неоднородностью структуры и состава имущественных комплексов, увеличением бюджета собственника на управление и развитие недвижимости. Очевидно, что при выборе того или иного механизма управления необходимо учитывать назначение имущества, его состав, а также задачи и цели, которые будет преследовать собственник при его использовании. Среди объектов городской недвижимости можно выделить следующие основные группы:

1) муниципальный жилищный фонд и объекты городской инфраструктуры;

2) муниципальные социально значимые объекты недвижимости (в соответствии с производимыми товарами и оказываемыми услугами, использованием и привлечением работников) – детские дошкольные учреждения, школы, библиотеки и т. п.

3) муниципальная недвижимость, использующаяся в коммерческих целях.

Основными целями управления социально значимой городской недвижимостью являются: снижение затрат на ее содержание путем оптимизации расходов при обеспечении нормального функционирования; обеспечение ее целевого использования в соответствии с планом развития и зонированием территории города; повышение доходной части бюджета путем обеспечения максимально возможной доходности недвижимости; обеспечение сохранности объектов недвижимости путем организации их правильной эксплуатации и содержания; увеличение стоимости недвижимости и ее отдельных элементов; создание благоприятных условий для активизации деловой активности. На сегодняшний день сдача нежилых помещений в аренду является основным, но не самым эффективным из всех возможных механизмов управления недвижимостью, поскольку органами муниципальной власти не разрабатываются программы эффективности коммерческого использования объектов, развития недвижимости, привлечения инвестиций, т. е. отсутствует пообъектное управление. Сдачей нежилых помещений в аренду занимаются органы городского управления, которым коммерческая деятельность не свойственна. Это увеличивает степень рисков в арендных операциях и может привести к существенному снижению величины дохода, получаемого от объектов недвижимости. Выходом из создавшегося положения может стать создание управляющих компаний, целью деятельности которых будет не только получение максимальной прибыли от сдачи в аренду принадлежащих городу нежилых помещений, но и минимизация арендных рисков путем разработки эффективных методов управления. К сожалению, не всегда основным критерием таких сделок является экономическая целесообразность, что приводит к занижению поступлений в городской бюджет. Поэтому необходимо, чтобы сделки купли-продажи совершали профессиональные управляющие, поскольку их деятельность включает такие немаловажные компоненты как предпродажная подготовка, привлечение инвестиций для увеличения стоимости продаваемых объектов (на ремонт, реконструкцию, модернизацию и т. д.), финансовый анализ результатов. Все это, безусловно, повысит эффективность управления муниципальной недвижимостью. Важным является вопрос о соотношении масштабов продаваемого и сдаваемого в аренду недвижимого имущества. Продажа нежилых помещений может обеспечить крупные единовременные поступления в бюджет города. Однако более эффективным было бы сохранить значительную часть производственных площадей и нежилых помещений в собственности города. Этот подход к управлению недвижимостью позволит обеспечить долгосрочные поступления в бюджет, т. к. является важнейшим рычагом регулирования экономики. Для повышения эффективности управления городской недвижимостью необходимо решить, по крайней мере, три группы проблем, которые условно подразделяются на стратегические, технические и организационные. Стратегической проблемой является формирование целей управления разными группами объектов городской недвижимости.

К техническим проблемам относятся:

· стандартизация процедур инвентаризации и оценки городской недвижимости;

· стандартизация форм учета и отчетности по бюджету объекта и портфеля недвижимости;

· выработка основных критериев эффективности для каждой группы объектов.

Организационные проблемы связаны с подготовкой квалифицированных профессиональных управляющих городской недвижимостью.(\*)

РАЗДЕЛ 2. Анализ действующей практики управления муниципальной недвижимостью в г. Иркутске

2.1 Состав муниципальной собственности г. Иркутска

Иркутск, один из красивейших старинных городов Восточной Сибири, начинался с острога, поставленного в 1661 г. против реки Иркут отрядом русских казаков во главе с Яковом Похабовым. Острог быстро рос и в 1686 г. преобразовался в город. Ему вручается герб, и с этого времени Иркутск становится самостоятельным центром Иркутского воеводства. Благоприятное экономико-географическое положение позволило городу стать крупным транспортным узлом и торговым центром. Сложившееся в городе купеческое сословие уже к началу 18 века обладало солидными капиталами, которые вкладывались не только в торговлю и промышленность, но и в строительство, культуру и искусство. Многие из купцов все свое состояние завещали на дела просвещения. Иркутск был полон учреждениями, созданными на частные средства. Это были школы, театры, музеи, архитектура которых радует и наших современников.

Иркутск - административный центр области. Иркутск - крупный экономический, культурный и научный центр Восточной Сибири.

52 градусов 17 минут северной широты, 104 градуса 16 минут восточной долготы, расположен на Иркутско-Черемховской равнине, на трех реках: Ангара, Иркут, Ушаковка в 66 км. к западу от Священного озера Байкал. Климат - суровый. Однако незамерзающая Ангара, ветры из Забайкалья, циклоны смягчают зимние морозы. В 5042 км к востоку от Москвы. Вокруг Иркутска просторно раскинулись растительные луга, сосновые, сосново-лиственичные, сосново-березовые леса, березовые рощи; в черте города много озелененных участков, лесопитомников и лесопарков.

Иркутск относится к территориям, приравненным к районам Крайнего Севера.

Население Иркутска - около 600 тыс. жителей.

Иркутск занимает площадь в 30,6 тысяч гектаров.

Административный центр области - город Иркутск (в 2001 году отметил свое 340-летие) - культурный, исторический и научный центр Прибайкалья. Здесь сосредоточен основной научный потенциал области. В высших учебных заведениях работают несколько сот докторов наук и более двух тысяч кандидатов, осуществляющих подготовку студентов по 150-ти направлениям и 260-ти специальностям. Иркутский научный комплекс считается одним из самых крупных на востоке Российской Федерации. Интеллектуальный потенциал города позволяет говорить о его инвестиционной привлекательности с точки зрения наличия квалифицированных специалистов как в отраслях промышленного производства, так и в различных сферах городской инфраструктуры. Иркутск - город молодежи и студентов, получающих высшее образование в байкальском, техническом, педагогическом, медицинском, лингвистическом университетах, сельскохозяйственной академиях и других вузах. В городе около 30-ти средних специальных учебных заведений, около 10 профессионально-технических училищ и лицеев. В Иркутске работает 46 муниципальных учреждений здравоохранения. Созданы центры нетрадиционной медицины, медикосоциальной, психологической и психотерапевтической помощи. МНТК “Микрохирургия глаза”. В 1999 году торжественно открыт Диагностический центр. В 1987 году в Иркутске был открыт Восточно-Сибирский филиал СО РАМН с целью комплексного решения региональных проблем и координации всех исследований, связанных с сохранением и укреплением здоровья населения Сибири.

Является крупным промышленным узлом Российской Федерации. На территории города построены крупнейшие в Европе и мире промышленные гиганты являются градообразующими. Промышленность Иркутска представлена в едином региональном комплексе такими отраслями как энергетика, машиностроение, легкая и пищевая промышленности, производство стройматериалов, авиастроительные, судоремонтные и авиаремонтные производства.

Машиностроение - заводы: тяжёлого машиностроения, станкостроительный, ремонтно-механический. Выпускают дрели для золотодобывающей и алмазной промышленности, доменное оборудование, карданные валы, токарные станки и др.

Производство стройматериалов, железобетонных изделий. Пищевая промышленность: чаеразвесочная, макаронная фабрики, комбикормовый и мельничный заводы. Лёгкая промышленность: 2 швейных ПО, мебельные и обувные фирмы, трикотажная и пимокатная фабрики, кожевенный завод.

Природные богатства, энергетические и промышленные ресурсы, возможность приобретения муниципального имущества в Иркутске, а так же долгосрочная аренда городских земель создали в Иркутске благоприятную атмосферу для инвестирования. Располагая мощной энергетической и сырьевой базой, производит большое количество промышленной продукции, которое экспортируется за пределы Российской Федерации. Максимальную долю в общем объеме экспорта занимает древесина. Значительно вырос экспорт машиностроительной продукции Резко возрос экспорт продукции нефтехимического комплекса, также возрос экспорт черных и цветных металлов. Более 90% общего объема экспорта вывозится в Китай и Индию. Иркутская ГЭС является базой для развития энергоемких технологий и входит в Единую энергосистему Сибири, охватывающую весь сибирский край и сопредельные государства. Огромный энергетический потенциал Ангары, регулирующее влияние Байкала обеспечивают уникальную производительность ГЭС. Город располагает необходимым набором перерабатывающих предприятий (производство хлеба и хлебобулочных изделий, колбасных изделий и мясных полуфабрикатов, пива и безалкогольных напитков, рыбной продукции, муки и др.). В городе существует развитая телефонная сеть, которая постоянно совершенствуется. Продолжает развиваться радиотелефонная связь. Образуется конкуренция среди компании сотовой телефонной связи. По состоянию на 01.01.2004 г., муниципальное имущество состоит из: земель города, муниципальных унитарных предприятий и учреждений, как имущественных комплексов, объектов недвижимости, машин и оборудования, закрепленных за муниципальными предприятиями и учреждениями, пакетов акций и долей в уставных капиталах хозяйственных обществ, а также объектов, закрепленных в муниципальной казне г. Иркутска.

В таблице 2.1. можно увидеть изменение структуры площадей

Таблица 2.1 Земля (по данным Комитета по земельным ресурсам и землеустройству)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | на 01.01.03г. | на 01.01.04г. |
| Общая площадь земель (га) | 30143 | 30143 |
| в том числе: с/х предприятий | 2625 | 1591 |
| Жилой и общественной застройки | 3787 | 4084 |
| коллективные сады и огороды | 1247 | 1247 |
| Общего пользования (парки, улицы, и т.д.) | 4661 | 4421 |
| транспорта, связи, инженерных коммуникаций, ж/д транспорта | 1764 | 1771 |
| водного фонда | 2779 | 2786 |
| Особо охраняемых территорий | 2401 | 2493 |
| Министерства обороны, МВД | 2138 | 1551 |
| Площадь, облагаемая платежами за землю, в том числе: площадь, облагаемая земельным налогом площадь, облагаемая арендной платой | 8328  7675  1053 | 7578  6661  917 |
| Площадь, не облагаемая платежами за землю | 21415 | 22565 |

Происходит сокращение земли с/х предприятий, земли общего пользования (парки, улицы), министерства обороны, МВД, а земли занимаемые по жилые и общественные застройки увеличиваются, незначительно увеличились земли особо охраняемых территорий. Сократились площади, облагаемые платежам за землю, соответственно увеличились площади, не облагаемые платежами.Таблица 2.2. содержит данные по жилью, закрепленному на праве хоз. ведения за муниципальными унитарными предприятиями.

Таблица 2.2 Жилье, закрепленное на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями

|  |  |
| --- | --- |
|  | на 01.01.04 г. |
| Количество жилья, шт. | 5590 |
| в том числе со степенью износа от 0 до 60% | 3016 |
| от 60% до 80% (ветхое) | 620 |
| от 81 до 100% (негодное) | 1954 |
| Общая площадь жилого фонда, тыс. кв. м. | 7705 |
| в том числе со степенью износа до 60% | 6856 |
| со степенью износа 60% и выше | 425 |
| ветхих и аварийных | 424 |
| Количество квартир | 158850 |
| Количество приватизированных квартир | 79482 |

Очень большое количество жилья негодного, порядка 1/3 от общего количества жилья, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями. Из таблицы 2.3. видно, что количество муниципальных унитарных предприятий сократилось на 2.

Таблица 2.3 Имущество муниципальных предприятий

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | на 01.01.2003г. | на 01.01.2004г. |
| Кол-во муниципальных унитарных предприятий | 67 | 65 |
| Остаточная стоимость имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения, млн. руб. | 12106,3 | 12297,1 |

В таблице 2.4. представлены объекты внешнего благоустройства.

Таблица 2.4. Объекты внешнего благоустройства

|  |  |
| --- | --- |
|  | на 01.01.04г. |
| Количество мостов и путепроводов,  в том числе пешеходных | 31  3 |
| Площадь мостов и путепроводов,  в том числе пешеходных, тыс. кв.м. | 996  1,2 |
| Магистральных улиц общегородского значения, км в том числе с твердым покрытием | 552  547 |
| Улиц, км: - местного значения  - районного значения  - общегородского значения | 405  73  117,6 |

В таблице 2.5. представлены имеющие на 01.01.04 сети

Таблица 2.5 Сети (тыс. п.м.)

|  |  |
| --- | --- |
|  | на 01.01.04г. |
| Водопроводных | 648,7 |
| Канализационных | 593,5 |
| Тепловых | 339,5 |
| Электрических | 66,0 |
| Телефонных (магистральные и распределительные сети) | 323,0 |

Из таблицы 2.6. видно, что практически половина общественного транспорта либо полностью самортизирована, либо подлежит капитальному ремонту.

Таблица 2.6 Общественный транспорт

|  |  |
| --- | --- |
|  | на 01.01.04г. |
| Автобусы, количество | 333 |
| В том числе: эксплуатируются более 10 лет | 265 |
| полностью самортизированных (по пробегу) | 172 |
| Троллейбусы, количество | 81 |
| В том числе: эксплуатируются более 10 лет | 65 |
| требуют капитального ремонта (по пробегу) | 23 |
| Трамваи, количество | 75 |
| В том числе: эксплуатируются более 10 лет | 61 |
| требуют капитального ремонта (по пробегу) | 42 |
| Маршрутные такси и автобусы | 160 |

В таблице 2.7. представлена муниципальная казна.

Таблица 2.7 Муниципальная казна г. Иркутска

|  |  |
| --- | --- |
|  | На 01.01.04 г. |
| Нежилые здания и помещения | 1190 |
| Объекты внешнего благоустройства | 614 |
| Монументы и сооружения | 89 |
| Движимое имущество | 2674 |
| Стоимость движимого имущества, тыс. руб. | 277765 |
| Стоимость недвижимого имущества, тыс. руб. | 2154896 |

В таблице 2.8. представлено имущество муниципальных предприятий.

Таблица 2.8. Имущество муниципальных учреждений

|  |  |
| --- | --- |
|  | на 01.01.04г. |
| Количество муниципальных учреждений | 303 |
| Стоимость основных средств, закрепленных на праве оперативного управления, млн. руб. | 4702,3 |

В таблице 2.9. отражено участие администрации г.Иркутска в хозяйственных обществах.

Таблица 2.9 Участие администрации г. Иркутска в хозяйственных обществах

|  |  |
| --- | --- |
|  | на 01.01.04г. |
| Количество обществ, в уставном капитале которых имеется муниципальная доля | 7 |
| Общая номинальная стоимость пакета акций, тыс. руб. | 14220,1 |
| Количество закрепленных акций | 212977 |

За 2003 год в результате работы всех структурных подразделений Администрации г. Иркутска по управлению и использованию муниципальной собственности и земли было получено 673,2 млн. руб., в том числе в бюджет города поступило 529,5 млн. руб. (см. таблицу 2.11):

Таблица 2.10 Результат работы Администрации г.Иркутска за 2003 г.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Наименование статей дохода | 2002 год | 2003 год |
| 1. | Аренда нежилых помещений | 96,7 | 154,8 |
| 2. | Аренда земельных участков, всего  в том числе в бюджет города (50%) | 59,8  29,9 | 165,6  82,8 |
| 3. | Земельный налог, всего  в том числе в бюджет города (50%) | 74,2  37,1 | 121,2  60,6 |
| 4. | Отчисления от прибыли МУП | 5,9 | 2,0 |
| 5. | Аренда МУП,  в том числе целевой фонд (50%) | 75,8  35,3 | 88,2  44,1 |
| 6. | Доверительное управление | 1,5 | 1,9 |
| 7. | Доходы по договорам поручения (торговые площадки Кировского и Октябрьского районов) | 58,2 | 71,1 |
| 8. | Доходы от приватизации имущества | 11,5 | 29,4 |
| 9. | Дивиденды от ОАО, ЗАО | 0,5 | 3,2 |
| 10. | Доходы от продажи земли, всего  в том числе в бюджет города | 62,4  62,4 | 13,0  13,0 |
| 11. | Доходы от продажи права аренды земельных участков, всего  в том числе в бюджет города | -  - | 0,6  0,3 |
| 12. | Доходы от использования рекламного пространства, в том числе:  - аренда за рекламные места  - реклама на транспорте  - плата за места под рекламные конструкции | 6,2 | 13,7  0,5  1,2  12,0 |
| 13. | Арендная плата за предоставление торговых мест | 8,7 | 8,5 |
|  | Итого:  в том числе в бюджет города | 461,4  394,4 | 673,2  529,5 |

По сравнению с 2002 годом доходы в бюджет города возросли на 46%.

В основном за счет аренды нежилых помещений, аренды земельных участков, земельного налога, приватизации имущества, дивиденды от ОАО, ЗАО, от продажи земли.

2.2 Основные направления деятельности КУМИ г. Иркутска

Одним из важных доходов местного бюджета являются доходы от имущества, находящегося в муниципальной собственности. Поэтому вопросы управления муниципальным имуществом на сегодняшний день остаются наиболее актуальными для большинства муниципальных образований.

Процесс управления муниципальным имуществом как любой процесс управления разделяется на стадии:

1. планирование;
2. исполнение (принятия решения и организация его исполнения);
3. учет и контроль;
4. анализ.

Реализацию всех указанных выше стадий осуществляет Комитет по управлению муниципальным имуществом г.Иркутска (далее - Комитет) был создан 05.11.91г. решением малого Совета Иркутского городского Совета народных депутатов №9/6. Комитет по управлению муниципальным имуществом является органом исполнительной власти - структурным подразделением администрации города Иркутска, обеспечивающим проведение единой государственной политики и организацию в городе. своей деятельности Комитет по управлению муниципальным имуществом руководствуется действующим законодательством, указами и распоряжениями Президента РФ, постановлениями и распоряжениями Правительства РФ, правовыми актами Иркутской области, решениями органов местного самоуправления и Положением Иркутской, утвержденным постановлением Главы администрации г. Иркутска. Целью работы Комитета по управлению муниципальным имуществом г. Иркутска является эффективное и рациональное управление муниципальной собственностью г. Иркутска путем создания единой системы управления имуществом города, упорядочения земельно-имущественных отношений, создания автоматизированной системы единого кадастра. Достижение цели эффективного и рационального управления муниципальной собственностью г. Иркутска осуществляется с помощью разработки и внедрения современных методов управления.

В своей работе Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Иркутска решает следующие основные задачи:

по управлению муниципальным имуществом:

1. увеличение доходной части бюджета г. Иркутска путем передачи муниципального имущества в аренду, доверительное управление;
2. формирование муниципальной собственности города и ее рациональное использование;
3. ведение учета объектов муниципальной собственности;
4. осуществление контроля за сохранностью и использованием муниципального имущества;
5. разработка нормативных правовых актов органов городского самоуправления г. Иркутска по организации управления муниципальной собственностью, деятельности муниципальных унитарных предприятий и учреждений г. Иркутска;
6. создание комплексной информационной системы по учету и управлению муниципальной собственностью;
7. организация и координация работы по страхованию муниципальной собственности г. Иркутска.

по управлению земельными ресурсами:

1. увеличение поступления земельных платежей в бюджет г. Иркутска;
2. организация и осуществление учета, контроля за рациональным использованием земель города;
3. работа по разграничению земель.

За последние четыре года, с учетом развития рыночных отношений, приоритеты и цели деятельности Комитета поменялись от разграничения собственности и приватизации до повышения эффективности использования муниципального имущества, с апреля 2002 года Комитету делегированы полномочия в области земельных отношений.

Структура Комитета по управлению муниципальным имуществом включает отделы и службы, обеспечивающие выполнение возложенных на него функций. В общем виде организационная структура КУМИ представлена на рисунке 2.11.

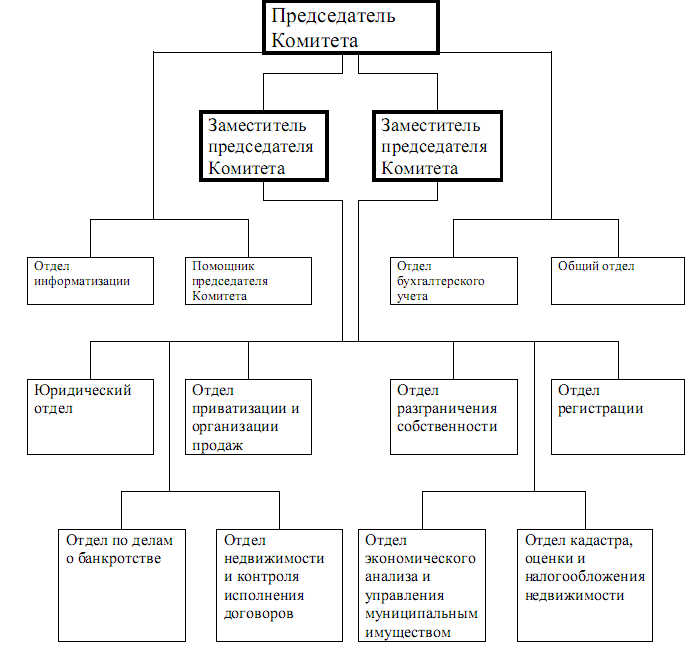


Рис. 2.11. Организационная структура КУМИ г. Иркутска

Полномочия КУМИ определены в соответствующих нормативных правовых актах органов городского самоуправления г.Иркутска среди которых можно назвать непосредственно само Положение о Комитете по управлению муниципальным имуществом г.Иркутска, Положение о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью г.Иркутска, Положения о порядке управления и распоряжения объектами муниципальной казны г.Иркутска, Положение о муниципальных предприятиях и учреждениях г.Иркутска, Положение о порядке списания муниципального имущества г.Иркутска, Положение об учете и ведении реестра муниципального имущества г.Иркутска и др. Основными полномочиями КУМИ являются: заключение договоров аренды объектов муниципального нежилого фонда г.Иркутска, заключение договоров безвозмездного пользования объектов муниципального нежилого фонда г.Иркутска, передача объектов муниципальной собственности в доверительное управление, приватизация объектов муниципальной собственности, в порядке установленном законодательством, контроль за эффективностью деятельности муниципальных предприятий, заключение договоров аренды земельных участков, заключение договоров купли-продажи земельных участков и др. Одним из основных направлений деятельности КУМИ является аренда объектов муниципального нежилого фонда. План начислений арендной платы за 2003г. составляет 130,0 млн. руб., фактически начисления произведены на сумму 156,1 млн. руб. Поступление арендой платы составило 154,8 млн. руб., т.е. в 1,6 раза больше, чем в 2002 году, в том числе получено пени и штрафов в размере 0,6 млн. руб. Таким образом, перевыполнение плана сбора арендной платы на 01.01.04 г. составило 24,8 млн. руб. Специалистами Комитета постоянно отслеживается задолженность арендаторов: в случае наличия долга направляются предупреждения, ежемесячно проводятся совещания с должниками. Бухгалтерский учет начислений и поступлений по арендной плате. С 2003 внедрена система бухгалтерского учета начислений и поступлений по арендной плате. Информация по платежным поручениям заносится отделом бухгалтерского учета в базу «Бухгалтерия:1С», затем сливается в электронном виде в базу АИС КУМИ «Аренда» для организации оперативной работы отдела недвижимости по задолженности арендаторов. Начисление по договорам аренды производится параллельно в обеих базах и сверяется. Отчет формируется отделом бухгалтерии в рамках базы «Бухгалтерия:1С».

Динамика поступления арендной платы в бюджет г. Иркутска представлена в Приложении А. Статистическая справка по аренде объектов муниципального нежилого фонда представлена в Приложении Б. Организация проведения капитального ремонта объектов недвижимости В связи с тем, что порядка 30% объектов муниципального нежилого фонда г. Иркутска имеют износ более 40%-50%, Комитетом в 2003г. был сформирован и утвержден мэром Перечень нежилых помещений, в соответствии с которым проведены расчеты по целевому возмещению затрат арендаторов на капитальный ремонт объектов муниципального нежилого фонда в счет арендной платы. Сумма, выделенная на капремонт объектов муниципального нежилого фонда в 2003г. составила 6500,0тыс руб., что соответствует 3,8% от поступлений арендной платы.

Перечень работ, подлежащих компенсации, достаточно ограничен, это:

- ремонт 100% площади кровли;

- усиление или замена несущих элементов здания;

- ремонт 100% инженерного оборудования (внутридомовые системы тепло-водо-электроснабжения и общестроительные работы, сопровождающие этот ремонт). В 2003г. проведено расчетов по целевому возмещению затрат арендатора на капитальный ремонт на сумму 3372,48 тыс. руб. Проведено финансирование работ капитального характера на объектах муниципального нежилого фонда, переданных МУП «Иркутская компания по управлению недвижимостью», ООО «СЭУ «Синтэк» и ООО Управляющая компания «Городской дом», в сумме 2988,89 тыс. руб. Общее выполнение по этой статье расходов составило 6361,37 тыс. руб. Необходимо отметить, что в условия предоставления помещения включено условие проведение текущего ремонта, достаточно часто включаются обязательства по проведению капитального ремонта, реставрации фасада, восстановлению и ремонту водоканализационных сетей, благоустройству прилегающей территории за счет средств арендатора.

Ведется работа с муниципальными организациями.

На 01.01.2004г. в Реестре муниципального имущества г. Иркутска числится 65 муниципальных унитарных предприятия и 303 муниципальных учреждения.

Структура муниципальных организаций по видам деятельности представлена соответственно в Приложениях П и Р.

По поручению мэра г. Иркутска, начиная с 1998 года, Комитетом ежеквартально проводится мониторинг и анализ финансово-хозяйственной деятельности муниципальных предприятий. Финансово-экономические показатели и анализ деятельности муниципальных предприятий представлены в Приложении С.

За 2003 год:

1. создано - 2 муниципальных предприятия и 2 муниципальных учреждения;
2. ликвидировано - 5 муниципальных предприятий и учреждений;
3. реорганизовано - 5 муниципальных учреждений.

Статистическая справка представлена в Приложении В.

В связи с вступлением в силу в декабре 2002 года Федерального закона «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» одним из направлений работы Комитета являлось приведение нормативных правовых актов органов городского самоуправления г. Иркутска в области управления муниципальными предприятиями в соответствие с требованиями данного закона.

В 2003 году Комитетом была продолжена работа по переводу муниципальных унитарных предприятий г. Иркутска на арендные отношения, начатая в 1999 году.

Динамика поступления арендной платы от муниципальных унитарных предприятий приведена в Приложении Г.

Таким образом произошло значительное увеличение поступлений арендной платы: в 1999 г. – 3,0 млн.руб., 2001 г. – 19,3 млн.руб., а в 2003 г. – 88,1 млн.руб. Во исполнение решения городской Думы г. Иркутска проведена работа по осуществлению учета и контроля за уплатой в бюджет г. Иркутска 30% от прибыли муниципальных предприятий, остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей. Фактически за 2003 год в бюджет города муниципальными предприятиями перечислено 2,0 млн. руб.

В 2003 году была продолжена работа по договорам, заключенным между Администрацией г. Иркутска и управляющими компаниями. Управляющими компаниями по договорам с арендаторами проводится техническое обслуживание и ремонт зданий. Тарифы на обслуживание утверждаются постановлением мэра г. Иркутска.

Доход бюджета города от доверительного управления составил: 2001-2002 года - 1,45 млн. руб., 2003 год - 1,9 млн. руб.

За прошедший период доверительным управляющим проведен капитальный ремонт инженерных коммуникаций и крыши здания. В 2003 году между Доверительным управляющим и Администрацией г. Иркутска заключен договор долевого участия в реконструкции здания, по условиям которого после окончания реконструкции в муниципальную собственность г. Иркутска будет передано 30% от дополнительно созданных площадей здания. До 2003 года Комитет занимался только одним направлением страхования муниципального имущества - контроль за страхованием арендаторами объектов недвижимости, переданных в аренду. По данным объектам установлен постоянный контроль за выполнением арендаторами условий страхования, в т.ч. по своевременному перестрахованию, размеру страховой суммы, перечню рисков. В 2003 году застрахованы 98% арендуемых площадей (исключение составляют объекты, находящиеся на капремонте и реконструкции, а также киоски, находящиеся на площадях поликлиник и больниц, почасовая аренда). Страховые компании выплатили арендаторам возмещение по 39 страховым случаям на сумму 433тыс руб. (по отчетным данным страховых компаний, ранее имеющим с Администрацией г. Иркутска соглашение о сотрудничестве, т.к. иные страховые компании данные не представляют). Ведется учет и регистрация муниципального имущества г. Иркутска Ведение и формирование Реестра муниципального имущества г. Иркутска осуществляется в соответствии с Решением городской Думы г. Иркутска от 03.03.99г. № 295 - 31 гД/2/. На 01.01.04г. в Реестр муниципального имущества включены следующие объекты:

1. объекты жилого и нежилого фонда - 8160 (общей площадью 11,0 млн. кв. м)
2. инженерные сети и коммуникации - 1703 (общей протяженностью 680 тыс. п. м)
3. прочие сооружения - 76

- объекты внешнего благоустройства - 1439.

Структура объектов, включенных в Реестр муниципального имущества г.Иркутска, представлена в Приложении Д. В 2003 году в Реестр муниципального имущества г. Иркутска включено 362 объекта недвижимости (общей площадью свыше 500 тыс. кв. м), 186 инженерных сетей и коммуникаций (общей протяженностью 80 тыс. п. м.), 9 объектов внешнего благоустройства. Динамика включения объектов в Реестр муниципального имущества г. Иркутска по годам представлена в Приложении Е. Также, была продолжена работа по государственной регистрации права муниципальной собственности в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Иркутской области. В течение года было зарегистрировано право муниципальной собственности на 300 объектов недвижимости.

Ведется работа по разграничению собственности

В 2003 г. Комитетом было рассмотрено:

- 85 заключений комиссий по вопросу перевода жилых (нежилых) помещений в нежилые (жилые) помещения;

1. 1276 обращений юридических, физических лиц, органов государственной власти и общественных организаций;
2. 41 постановление о переводе из жилых (нежилых) помещений в нежилые (жилые) помещения;
3. 60 служебных записок по вопросу отнесения в муниципальную собственность.

В отчетном периоде подготовлено и подписано 32 распорядительных акта, в том числе:

25 постановлений мэра - о включении в Реестр муниципальной собственности г. Иркутска 84 объектов жилого, нежилого фонда. Общая площадь составляет -201797,4 кв. м., из них:

1. - жилых помещений - 183588,7 кв . м.
2. - нежилых помещений - 18208,7 кв. м

Подготовлено и подписано 3 договора безвозмездной передачи объектов государственной собственности Иркутской области в муниципальную собственность г. Иркутска, 1 решение городской Думы «О безвозмездной передаче объекта муниципальной собственности г. Иркутска в государственную собственность Иркутской области».

1. Также подготовлено и подписано 5 распоряжений о внесении изменений в ранее подписанные распорядительные акты.
2. В 2003 году продолжена работа по отнесению в муниципальную собственность жилищного фонда, находящегося на балансе муниципальных предприятий, ранее не отнесенных по причине отсутствия технической документации, требуемой при подготовке соответствующих нормативных актов по передаче объектов в муниципальную собственность.
3. Постановлениями мэра г. Иркутска включены в муниципальную собственность 77 объектов, в том числе жилые дома и нежилые строения.
4. Продолжена работа по выявлению и постановке на учет в Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним бесхозяйных объектов.
5. Динамика отнесения объектов в муниципальную собственность г. Иркутска приведена в Приложении Ж.

В результате проведенной в 2003 г. работы создана автоматизированная информационная система учета земельных участков на территории г. Иркутска (АИС ЗЕМЛЯ), включающая договоры аренды земельных участков на территории г. Иркутска, предоставленных в пользование физическим и юридическим лицам. База содержит 3011 договоров аренды, в т.ч. КУМИ - 1861 договора, округа - 1150 договора. База позволяет оперативно получать информацию о начисленной арендной плате, поступлениях по договорам и задолженности.

Поскольку арендная плата по договорам аренды земельных участков поступает на счет Управления Федерального Казначейства Минфина России по Иркутской области, в отделе была введена функция оператора по внесению платежей в базу АИС ЗЕМЛЯ. Введение данной функции позволило избежать повторного внесения в базу платежей.

В соответствии с базой АИС ЗЕМЛЯ начисления на 2003 г. составляют 184,7 млн. руб., в т.ч. в местный бюджет 92,3 млн. руб. В бюджете города на 2003 г. план составляет 53,5 млн. руб. Согласно информации ГФУ КЭФ администрации г. Иркутска поступления по арендной плате за землю в 2003 г. составили 165,6 млн. руб., в т.ч. в местный бюджет 82,8 млн. руб. Долг по договорам аренды земельных участков составляет 19,1 млн. руб., в т.ч. в местный бюджет 9,55 млн. руб.

В настоящее время ведется контроль по 1861 договорам аренды.

Подготовлено 457 договоров аренды земельных участков.

Подготовлено 133 дополнительных соглашений к договорам аренды земельных участков.

Передано в юридический отдел 39 дел на расторжение договоров и взыскание задолженности на общую сумму 31,7 млн. руб., в т.ч. по арендной плате - 21,2 млн. руб. (за 2003 г. - 17,5 млн. руб.) и пени 10,7 млн. руб.

В результате работы выявлено 17 предприятий, находящихся в стадии банкротства. Проводится работа по предъявлению требований в судебном порядке на общую сумму 21,9 млн. руб.

В процессе работы с арендаторами выявляются расторгнутые договоры аренды, которые архивируются в базе договоров аренды земельных участков. В архиве находится 684 договора аренды, в том числе 512 - по юридическим лицам, 150 - по физическим лицам.

Динамика поступления арендной платы за землю приведена в Приложении И.

Ведется разграничение земель

Общая площадь территории г. Иркутска 30 143 га.

За 2003 год Комитетом подготовлены и направлены в Территориальное управление Министерства имущественных отношений РФ по Иркутской области документы на 2010 земельных участков, на которые у муниципального образования г. Иркутск возникает право собственности, общей площадью 2363,4 га. В Таблице 2.12 отражена динамика разграничения государственной собственности на землю.

Таблица 2.12 Динамика разграничения государственной собственности на землю

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Период | Кол-во направленных сведений | Площадь, га. |
| 2002 г. | 631 | 332,3 |
| 2003 г. | 2010 | 2363,4 |
| **Итого:** | **2641** | **2695,78** |

Общая площадь земельных участков, направленных в Территориальное управление Министерства имущественных отношений РФ по Иркутской области, составляет 2695,78 га.

Продолжается работа по приемке ведомственного имущества

Общий объем принятого имущества от ведомств за период 1997-2003 гг. представлен в Приложении К.

Всего за 2003 год в муниципальную собственность города принято от ведомств:

1. 250 объектов жилищного фонда, общей площадью 268,5 тыс. кв. м.
2. 14 объектов образования
3. 1 производственная база
4. 46,4 км. инженерных сетей, в том числе:
5. водопровод и канализация - 14,8 км.
6. тепловых - 5,6 км.
7. электрических - 26 км.

В целях повышения эффективности работы по приемке ведомственного имущества в муниципальную собственность и координации действий между структурными подразделениями администрации города, муниципальными и ведомственными предприятиями, в Комитете продолжается работа специально созданной комиссии. Ведется работа по приватизация объектов муниципальной собственности. В течение 2003г. приватизация муниципальной собственности осуществлялась в соответствии с решением городской Думы от 28.10.2002 № 276-21гД(3) «Об утверждении Прогнозного плана приватизации муниципального имущества в г. Иркутске на 2003 год» с изменениями от 01.12.2003 № 415-33гД(3), целью которой является пополнение доходной части бюджета города, повышение эффективности использования объектов приватизации, формирование широкого слоя эффективных частных собственников. В 2003 году подлежали продаже 10 незанятых (неиспользуемых) объектов недвижимости. Прогноз поступления денежных средств от приватизации муниципальной собственности ожидался в размере 5 млн. рублей. Справка об объектах, приватизированных в 2003 году, представлена в Приложении М. Для успешной реализации объектов используется широкая рекламная компания (печатные издания - в газетах «Иркутск», «Дело», «Что почем». «СМ номер 1»; бегущие строки - по каналам РТР, 21, 23, «Аист», НТВ; web - страничка в Интернете; рекламные блоки, наружная реклама).Для реализации Прогнозного плана в 2003 году Комитетом проведена следующая работа:

На основании ст.28 ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» приватизация зданий, строений осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования. Комплексным планом прогнозировалось поступление денежных средств от приватизации в размере 5000 тыс. рублей. Динамика поступления денежных средств от приватизации объектов муниципальной собственности по годам представлена в Приложении Н.

За 2003 год поступило средств от приватизации (Таблица 2.13):

Таблица 2.13 Поступление средств от приватизации

|  |  |
| --- | --- |
| От продажи | Поступило средств, руб. |
| Незанятых (неиспользуемых) помещений | 443580 |
| Выкуп нежилых арендованных помещений | 28572238 |
| Автотранспорт | 203790 |
| Литьевые машины | 173800 |
| ИТОГО: | 29393408 |

Наибольшее поступление средств обеспечил выкуп нежилых арендованных помещений. За период 2003 года Комитетом по управлению муниципальным имуществом г. Иркутска подготовлено 40 распоряжений председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом г. Иркутска и 31 постановление мэра г. Иркутска «О предоставлении земельных участков в собственность». За истекший период Комитетом оформлено 78 договоров купли-продажи земельных участков (таблица 2.14):

Таблица 2.14 Предоставление земельных участков в собственность

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование | Кол-во договоров | Площадь, кв. м. | Сумма, руб. |
| 1 | Под объектами недвижимости, прошедшими процесс приватизации | 35 | 115052 | 6366109.6 |
| 2 | Под иными объектами недвижимости | 25 | 110519 | 6559137 |
| 3 | Под индивидуальными жилыми домами | 18 | 15430 | 40336 |
|  | **Итого:** | **78** | **241001** | **12965582.6** |

Не очень активно идет приватизация земельных участков по индивидуальными жилыми домами. Основная направленность работы по управлению пакетами акций, закрепленных в муниципальной собственности г. Иркутска, была и остается неизменной - администрация в лице КУМИ пытается сделать свою собственность более эффективной, а людей, управляющих ею, более подотчетными. Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Иркутска является держателем 7 пакетов акций акционерных обществ. ОАО «Медицинская акционерная страховая компания Иркутской области», ОАО НПК «Три Века», ОАО Иркутский международный выставочный комплекс «Сибэкспоцентр», ОАО АКБ «Радиан», ЗАО «АТС-32», ЗАО «Курорт Ангара», ОАО «ЦК Восточно-Сибирская финансово-промышленная группа»

Динамика дивидендных выплат представлена на графике 1:



График 1. Динамика перечисленных администрации дивидендов в 2000-2002 гг. (тыс. руб.)

В соответствии с утвержденной решением городской Думы г. Иркутска от 15.11.2000 № 20-4гД(3) Концепцией развития рынка недвижимости в г. Иркутске проводится работа по реализации постановления мэра г. Иркутска № 031-06-879/0 от 06.07.00 «О создании автоматизированной системы кадастра недвижимости». В соответствии с данным постановлением Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Иркутска совместно с Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству г. Иркутска и МУП «БТИ г. Иркутска» продолжает работу по созданию единой автоматизированной системы формирования и учета объектов недвижимости, расположенных на территории г. Иркутска, для целей налогообложения. Единый автоматизированный кадастр недвижимости формируется в течение последних трех лет. В 2001 году были переданы первые данные из Единого Государственного кадастра земель и базы данных БТИ. За 2002 год информация о земельных участках увеличилась на 759 записей, по зданиям, сооружениям на 1 779 записей и по помещениям на 70 750 записей. За 2003 год информация о земельных участках увеличилась на 1 141 запись, по зданиям, сооружениям на 6 376 записей и по помещениям на 31 991 запись. По субъектам за 2002-2003 годы увеличение составило: по физическим лицам - 124 105 записей, по юридическим лицам - 1 506 записей.

На 31 декабря 2003 года банк данных единого автоматизированного кадастра недвижимости содержит информацию:

6 505 - земельных участков;

41 536 - зданий и сооружений;

119 458 - помещений.

Правообладателей: физических лиц - 149 342; юридических лиц - 2 190.

За 2003 год объем данных единого автоматизированного кадастра недвижимости увеличился по земельным участкам на 21,3%, по зданиям на 18,1%, по помещениям на 36,6%. В 2003 году закончен ввод в базу данных бумажного архива БТИ г. Иркутска по зданиям. Остается работа по внесению новых объектов и продолжение работы по внесению информации о помещениях из архива БТИ г. Иркутска. Информация о земельных участках, прошедших процесс инвентаризации и поставленных на кадастровый учет, внесена полностью и передана в кадастр недвижимости в полном объеме.Процесс формирования кадастра недвижимости включает в себя этап привязки зданий к земельным участкам для целей создания единого объекта налогообложения. Привязка помещений к зданиям осуществляется в базе данных БТИ г. Иркутска и поступает в кадастр недвижимости при каждом пополнении, привязка зданий к земельным участкам производится средствами программного обеспечения единого автоматизированного кадастра недвижимости. На сегодня 100% помещений привязано к зданиям, 2999 (7,2%) зданий привязано к земельным участкам и 1159 (17,8%) земельных участков привязано к зданиям. Таким образом, предстоит еще большая работа по привязке зданий к земельным участкам и земельных участков к зданиям. На основании Постановления мэра г. Иркутска № 031-06-99/3 от 05.02.03 МУП «БТИ г. Иркутска» в феврале 2003 года проведена переоценка действительной инвентаризационной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего гражданам на праве собственности, в ценах 2002 года, которая является базой для начисления налога на имущество физических лиц. В течение 2003 года информация о переоценке вносилась в базу данных БТИ. В единый автоматизированный кадастр недвижимости передана информация о переоценке объектов недвижимости для 19026 зданий и 106629 помещений. За 2003 год в бюджет города от налога на имущество физических лиц поступило 10 671 тыс. руб. (по данным главного финансового управления комитета по экономике и финансам г. Иркутска). По сравнению с 2002 годом произошло увеличение в 2,06 раза.

За отчетный период юридическим отделом Комитета проделана следующая работа (таблица 2.15):

Таблица 2.15 Работа юридического отдела за 2003 г.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Вид документов | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| 1. | Рассмотрено постановлений, распоряжений мэра, решений Думы, распоряжений КУМИ | 720 | 744 | 638 | 923 | 741 | 1241 |
| 2. | Участие в судебных заседаниях | 339 | 362 | 238 | 437 | 507 | 673 |

1. Рассмотрен на соответствие требованиям законодательства РФ - 1241 документ, в том числе: постановлений, распоряжений мэра, вице-мэра г. Иркутска - 241; решений городской Думы г. Иркутска - 32; распоряжений, решений КУМИ г. Иркутска - 436; договоров, соглашений, протоколов, контрактов - 327; писем, обращений граждан, организаций - 151; дано заключений – 43, иное-11. Объем экспертированных на предмет соответствия действующему законодательству документов юридическим отделом Комитета значительно возрос по сравнению с предыдущими отчетными годами. Это обусловлено Комитету функций по заключению договоров купли-продажи земельных участков, функций по подготовке и согласованию проектов постановлений мэра г. Иркутска о предоставлении земельных участков в собственность или на праве аренды, функций по подготовке распоряжений председателя КУМИ о предоставлении земельных участков в собственность под ранее приватизированными объектами недвижимости.

По сравнению с 1997г. объем рассмотренных отделом в 2003г. постановлений, распоряжений мэра г. Иркутска, вице-мэра, распоряжений председателя КУМИ и других документов увеличился на 250 %., по сравнению с 2002г. на 68 %.

1. Рассмотрены судом исковые заявления Комитета:

а) о взыскании задолженности, пени, расторжении договоров аренды объектов муниципального нежилого фонда и освобождении помещений - 69.

Итого взыскано за год: 3 571 376,96 руб., из них:

Основной долг (либо неосновательное обогащение) - 2 991 568,09 руб.

Пени (проценты) - 579 808,87 руб.

В 2003 году взыскано на 783 016, 75 руб. (или на 22%) больше чем в прошлом году.

б) рассмотрено 4 иска о признании права муниципальной собственности г. Иркутска:

Юридический отдел Комитета провел в отчетном году большую работу по признанию в судебном порядке права муниципальной собственности на объекты недвижимости, оспариваемые Территориальным управлением Министерства имущественных отношений по Иркутской области. Сейчас объекты недвижимости, на которые признано право муниципальной собственности г. Иркутска, сдаются во временное возмездное пользование и получаемая прибыль является источником пополнения доходной части бюджета города. Общая площадь объектов, на которые признано право муниципальной собственности г. Иркутска в 2003 году, составляет 14.6 тыс. кв. м. рыночная стоимость данных объектов из расчета 10 тыс. руб. за 1 кв. м. составляет 146 млн. руб. годовые начисления арендной платы по данным объектам - 11,3 млн. руб.

Участие в судебных делах по искам, предъявляемым к КУМИ, Администрации города:

а) в качестве ответчиков:

б) в качестве 3-х лиц:

1. Специалистами отдела подготовлено:

апелляционных жалоб - 14; кассационных жалоб - 5; заявлений в порядке надзора - 2; частных жалоб - 2. Итого: 23 жалобы (заявлений).

Объем судебных разбирательств (наибольший среди всех структурных подразделений Администрации города) с участием Комитета также значительно увеличился, в том числе и в связи с передачей Комитету по управлению муниципальным имуществом г. Иркутска функций по осуществлению защиты имущественных прав и интересов администрации города в суде и арбитражном суде по отношениям, возникающим из договоров аренды земельных участков. По сравнению с 1997г. участие юридического отдела Комитета увеличилось на 116 %, по отношению к 2002г. на 33 %. В течение отчетного года отделом по делам о банкротстве Комитета проводился мониторинг поступивших в арбитражный суд заявлений и велся реестр организаций города, по которым поданы заявления в суд о признании должника банкротом и организаций, к которым применены процедуры банкротства. В соответствии с указанным реестром составлялись списки по стадиям банкротства, в том числе за 2003 год: на 25 предприятиях было введено наблюдение; на 13 предприятиях введено внешнее управление; на 210 предприятиях конкурсное производство, из которых завершено 23. По сравнению с 2002г. количество предприятий, по которым поданы заявления, либо введены процедуры банкротства, снизилось на 22,9 %, что связано с введением в действие нового Федерального закона “О несостоятельности (банкротстве)”. По каждому должнику проанализировано поступление налогов, размер недоимки, количество занятых рабочих мест на предприятие, вид деятельности, социальная и экономическая значимость предприятия. Комитет в течение отчетного года представлял интересы города, как собственника имущества муниципальных предприятий или кредитора по денежным и обязательным платежам, в 200 судебных заседаниях и на 60 собраниях кредиторов. Количество судебных заседаний увеличилось по сравнению с 2002 г. на 2 %. В 2003г. Комитет представлял интересы города в судах и собраниях кредиторов в делах по банкротству предприятий: как собственника имущества на 10 муниципальных предприятиях; как заявителя по 6 коммерческим предприятиям; по имущественным искам в 5 процессах. Кроме того, сотрудники отдела представляли интересы администрации г. Иркутска по денежным обязательствам по аренде земельных участков в 18 организациях, включая предъявление требований о включении в реестр требований кредиторов арбитражным управляющим и через арбитражный суд (4 заявления). Всего предъявлено требований по 25 договорам на сумму 21897,9 тыс. рублей. В связи с введением в действие нового Федерального закона “О несостоятельности (банкротстве)” при Территориальном органе ТО ФСФО России по Иркутской области проводятся Межведомственные совещания по рассмотрению вопросов о целесообразности подачи в Арбитражный суд заявления о признании несостоятельным (банкротами) организаций должников. На указанных совещаниях сотрудники отдела представляли интересы администрации г. Иркутска, выражая мнение о целесообразности банкротства этих организаций. Для реализации государственной политики, направленной на предупреждение банкротств и финансовое оздоровление неплатежеспособных организаций, сформирован список экономически и социально значимых организаций для г. Иркутска, в него вошли 34 организации города. В целях обеспечения полноты внесения налоговых платежей в бюджет города осуществлялся контроль за поступлением денежных средств в бюджет города от предприятий - недоимщиков, находящихся в процедурах банкротства. За 2003 год поступило 34,4 тыс. рублей, в том числе: от организаций, находящихся процедуре внешнего управления - 23,2 тыс. руб.; от организаций, находящихся в процедуре конкурсного производства - 11,2 тыс.рублей: В 2003 году проводилась работа по ликвидации 10 муниципальных предприятий через инициирование процедуры банкротства и осуществлялись полномочия по управлению финансово-хозяйственной деятельностью ликвидируемых организаций, так как на протяжении всего хода ликвидации юридическое лицо продолжает существовать в качестве субъекта гражданского права. В отношении 7 организаций конкурсное производство завершено:

Осуществлялся контроль за деятельностью арбитражных управляющих по их работе на муниципальных предприятиях, находящихся в различных процедурах банкротства.

Специалисты отдела принимали активное участие в создании в соответствии с Федеральным законом “О несостоятельности (банкротстве)” от 26.10.2002г. саморегулируемых организаций арбитражных управляющих.

Оказывается практическая помощь в составлении бухгалтерской отчетности и сдачи ее в налоговые органы.

В настоящее время в Комитете находится два архива:

1. архив по личному составу ликвидированных организаций г.Иркутска;
2. архив Комитета (ведомственный).

Статистическая справка по работе архива по личному составу ликвидированных предприятий и организаций г. Иркутска (Таблица 2.16):

Таблица 2.16 Работа архива по личному составу ликвидированных предприятий и организаций г.Иркутска за 2003 г.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2000** | **2001** | **2002** | **2003** |
| Исполнено запросов | 602 | 782 | 924 | 862 |
| Поступило запросов от организаций | 1000 | 686 | 435 | 117 |
| Всего документов по личному составу | 31627 | 32313 | 32389 | 33758 |

Статистическая справка по документообороту представлена в Таблице 2.17.

Таблица 2.17Документооборот

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование корреспонденции | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Входящая | 5 989 | 7 162 | 7 248 | 7 503 | 6907 | 10608 |
| Исходящая | 4 367 | 4 984 | 4 989 | 5 175 | 5546 | 7120 |
| Распоряжения, постановления | 1 111 | 1 395 | 1 660 | 1 725 | 2012 | 2200 |
| Почтовые отправления | 2 903 | 3 240 | 3 478 | 4 090 | 5097 | 3900 |
| Итого: | 14 413 | 16 805 | 17 419 | 18 511 | 19562 | 23828 |

В связи с увеличившимся общим объемом работы резко, почти вдвое увеличилась входящая корреспонденция.

Основные задачи на 2004 год

Основные задачи Комитета по управлению муниципальным имуществом г. Иркутска в 2004 году должны быть направлены на выполнение «Комплексного плана администрации г. Иркутска по основным направлениям деятельности на 2004 год» и «Сводного плана мероприятий администрации г. Иркутска, направленных на пополнение доходной части бюджета города и снижение дефицита бюджета на 2004 год».

На 2004 год в бюджете города предусмотрены следующие поступления денежных средств от использования муниципальной собственности и земли г. Иркутска:

1. от аренды объектов муниципального нежилого фонда - 161,0 млн. руб.
2. от аренды земельных участков - 70,0 млн. руб.
3. от передачи имущества в аренду муниципальным унитарным предприятиям- 104,25 млн. руб., в том числе целевой бюджетный фонд на приобретение, восстановление и содержание объектов муниципальной собственности г. Иркутска - 52,125 млн. руб.
4. от доверительного управления муниципальным имуществом - 2,5 млн. руб.
5. дивиденды от деятельности акционерных обществ - 0,56 млн. руб.
6. доходы от прибыли муниципальных предприятий - 0,67 млн. руб.

В соответствии со Сводным планом мероприятий администрации г. Иркутска, направленных на пополнение доходной части и сокращение расходов бюджета г. Иркутска на 2004 год, в результате совместной работы Комитета и других структурных подразделений администрации г. Иркутска в городской бюджет должно дополнительно поступить денежных средств:

1. от аренды земли и земельного налога - 4,0 млн. руб.
2. от продажи земельных участков под объектами недвижимости и продажи с торгов земли и земельных участков - 9,5 млн. руб.
3. от продажи муниципального имущества - 14,0 млн. руб.
4. от проведения конкурсов на право заключения договоров аренды и осуществления сдачи в аренду неэффективно используемых площадей - 3,5 млн. руб.

- от компенсации затрат Администрации г. Иркутска на расселение жильцов дома по ул. Байкальская, 1 - 22,22 млн. руб.

Для успешной реализации указанных задач, а также повышения эффективности управления муниципальной собственностью г. Иркутска необходимо:

1. Продолжить работу по разграничению земель и упорядочению арендных отношений на землю, подготовить новую методику расчета арендной платы на землю.
2. Обеспечить сбор платы за аренду объектов муниципального нежилого фонда и земельных участков.
3. Продолжить работу с муниципальными унитарными предприятиями по переводу их на арендные отношения, осуществлять контроль за формированием и использованием целевого бюджетного фонда на приобретение, восстановление и содержание объектов муниципальной собственности г. Иркутска.
4. Продолжить работу по приватизации муниципального имущества, не используемого для нужд городского хозяйства, осуществлять контроль за деятельность акционерных обществ (товариществ), в которых Администрация г. Иркутска имеет пакет акций (долю).
5. Совместно с отраслевыми и территориальными комитетами администрации г. Иркутска осуществлять мониторинг финансово-хозяйственной деятельности муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений г. Иркутска.
6. Продолжить работу по приемке в муниципальную собственность г. Иркутска от ведомств жилищного фонда и объектов соцкультбыта.
7. Подготовить пакет нормативных правовых актов органов городского самоуправления г. Иркутска по страхованию муниципального имущества.

2.3 Анализ существующей практики распоряжения муниципальной недвижимостью г. Иркутска

Муниципальная недвижимость, находящаяся в ведении Комитета по управлению муниципальным имуществом - это экономическая основа городского самоуправления г. Иркутска, один из основных источников дохода городского бюджета. Основную часть дохода бюджета города от использования муниципального имущества составляют средства от сдачи в аренду объектов муниципального нежилого фонда, при этом арендная плата, полученная от объектов, переданных в аренду, составляет 30% от дохода от использования муниципального имущества. Общая площадь муниципального нежилого фонда г. Иркутска, передаваемого во временное владение (пользование) на 1.01.04г., составляет 420,4 тыс. кв. м. Площадь объектов, переданных в аренду, - 240,0 тыс. кв. м, что составляет 57,2% от общей площади. Общая площадь объектов муниципального нежилого фонда, переданных безвозмездно, составляет 180,4 тыс. кв. м., т.е. 42,8% от всех площадей. Ежегодно происходит увеличение площадей муниципального нежилого фонда : 1998 г. – 216, 1999 г. – 418, 2000 г. – 272, 2001 г. – 582, 2002 г. – 67, 2003 г. – 22 объекта за счет следующих резервов:

- прием нежилых помещений в муниципальную собственность наряду с приемом ведомственного жилья;

- прием зданий-памятников местного значения а муниципальную собственность;

- проведение постоянной инвентаризации нежилого фонда с привлечением всех балансодержателей с целью выявления неэффективно используемых площадей, бесхозяйных объектов и перевода их в арендный нежилой фонд.

В 2004 году сдано в аренду 1605 объектов муниципального нежилого фонда общей площадью 257465 кв.м.

Для повышения эффективности работы с муниципальным нежилым фондом сложилась определенная система работы по сдаче в аренду нежилых объектов. План начислений арендной платы за 2003г. составляет 130,0 млн. руб., фактически начисления произведены на сумму 156,1 млн. руб. Поступление арендой платы составило 154,8 млн. руб., т.е. в 1,6 раза больше, чем в 2002 году, в том числе получено пени и штрафов в размере 0,6 млн. руб. Перевыполнение плана сбора арендной платы на 01.01.04 г. составило 24,8 млн. руб. Значительное увеличение поступлений денежных средств в бюджет достигнуто в результате целенаправленной работы по:

1. совершенствованию методики расчета арендной платы,
2. сдаче помещений в аренду на конкурсной основе,
3. заключению договоров аренды на объекты, переданные в муниципальную собственность от различных ведомств;
4. выявлению и сдаче в аренду неиспользуемых или используемых не по назначению помещений, находящихся в хозяйственном ведении муниципальных унитарных предприятий или в оперативном управлении муниципальных учреждений;
5. передаче в аренду ранее неиспользуемых подвалов, лестничных клеток и колясочных в жилых домах, которые за счет средств арендаторов превратились в полноценные объекты аренды;
6. по проведению капитального ремонта на объектах муниципального нежилого фонда, что позволило уменьшить износ зданий, повысить степень благоустройства, в отдельных случаях увеличить площадь и в конечном итоге повысить стоимость аренды таких объектов.

Совершенствование методики. С 2003г. действует Методика расчета арендной платы, скорректированная с учетом стоимости аренды на вторичном рынке путем увеличения значений коэффициентов территориально-экономических зон, вида деятельности арендаторов и др. На 2004г прошло повышение на 20% размера базовой ставки стоимости 1кв. м. здания от 8700 до 10500 руб. Базовая ставка сформирована на основе стоимости строительства 1 кв. м. Передача в аренду неиспользуемых помещений, находящихся в хозяйственном ведении муниципальных унитарных предприятий или в оперативном управлении муниципальных учреждений, позволила получить в 2003г. 4,8 млн. руб., в т.ч. по учреждениям образования - 3,3млн.руб С 2003 введена повременная арендная плата, рассчитываемая пропорционально доле времени использования помещений, так называемая почасовая аренда. Это позволило использовать спортивные залы муниципальных образовательных учреждений в вечернее время и выходные дни для организации спортивных секций, занятий с детьми и подростками. Более того, в текущем году заключены договоры с организациями города и частными лицами для проведения оздоровительных занятий взрослых и детей. Всего на 1.01.04. заключено 42 договора почасовой аренды, что позволило дополнительно получить в 2003г - 170,2 тыс. руб. Передача объектов в аренду на конкурсной основе. При наличии нескольких заявок на объект заключение договоров аренды осуществляется на конкурсной основе (т.е. по конкурсной цене), в т.ч. отдельные договоры аренды предусматривают договорную цену выше расчетной. На 1.01.04. по договорной (конкурсной) цене заключено 31,7% (461договор) договоров аренды, что позволило дополнительно получить в бюджет города .- 7,1млн..руб. Сводный план по этой статье дохода составляет 1000,0 тыс. руб. за 2003 год.

Безвозмездное пользование

В 2003г. подготовлен проект изменений в Положение “О порядке передачи в безвозмездное пользование объектов муниципального нежилого фонда г. Иркутска».

Выпадающие доходы составляют 66,7 млн. руб. Площади, переданные безвозмездно, распределяются следующим образом:

1. 27,4% занимают органы городского самоуправления, муниципальные учреждения культуры, образования, здравоохранения;
2. 58,4% передано по решению городской Думы (в т.ч. МПЖХ);
3. 10,8% передано правоохранительным органам, судам, прокуратуре, военным комиссариатам (в общем случае долгосрочные договоры);

В муниципальной собственности муниципального образования - города Иркутска в настоящее время находится 353 объекта муниципального нежилого фонда общей площадью 179 340 кв.м., которые передаются в безвозмездное пользование.

Из них:

1) Объекты муниципального нежилого фонда, переданные в безвозмездное пользование структурам федерального уровня подчинения.

43 объекта площадью 37 330,8 кв.м.

2) Объекты муниципального нежилого фонда, переданные в безвозмездное пользование структурам областного уровня подчинения.

11 объектов площадью 8 487,0 кв.м.

3) Объекты муниципального нежилого фонда, переданные в безвозмездное пользование структурам муниципального уровня подчинения

238 объекта площадью 127 715,4 кв.м.

4) Объекты муниципального нежилого фонда, переданные в безвозмездное пользование прочим лицам

61 объект, общая площадь которых составляет 10 201,8 кв.м.

Вопросами аренды муниципального нежилого фонда занимается отдел недвижимости и контроля исполнения договоров в количестве 12 человек.

Отдел действует в целях контроля за эффективным использованием нежилого муниципального фонда г.Иркутска, а также обеспечением его сохранности в интересах городского сообщества.

На отдел возложены следующие функции:

1. Подготовка документов для заключения договоров аренды (пользования) и оформление договоров аренды (пользования) объектов муниципального нежилого фонда в порядке, определенном законодательством РФ.

2. Передача объектов муниципального нежилого фонда, сданных в аренду (пользование), в порядке, определенном законодательством РФ, по акту приема-передачи.

3. Контроль за исполнением условий договоров аренды (пользования) объектов муниципального нежилого фонда и оформление соответствующих актов.

4. Досудебное урегулирование споров в связи с неиспользованием или ненадлежащим исполнением условий договоров аренды (пользования) объектов муниципального нежилого фонда.

5. Подготовка документов для решения споров в судебном порядке в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением договоров аренды (пользования) объектов муниципального нежилого фонда.

6. Выявление неиспользуемых, используемых не по назначению, а также используемых без правовых оснований муниципального нежилого фонда.

7. От имени Комитета и администрации города представление и защита в суде интересов по вопросам, входящим в компетенцию отдела.

8. Подготовка проектов постановлений, распоряжений мэра города, городской Думы, распоряжений председателя Комитета по вопросам, входящим в компетенцию Отдела.

9. Подготовка предложений, замечаний об изменении, отмене несоответствующих законодательству актов мэра города, городской Думы, Комитета по вопросам, входящим в компетенцию Отдела.

10. Ведение учета и инвентаризации объектов муниципального нежилого фонда города, обеспечение его сохранности.

11. Рассмотрение в установленном законодательством РФ порядке ходатайств, обращений, жалоб организаций и граждан по вопросам, входящим в компетенцию Отдела.

12. Участие в комиссиях, совещания и иных мероприятиях по решению вопросов, входящих в компетенцию Отдела.

13. Подготовка отчетных, информационных и справочных материалов по результатам работы Отдела.

14. Внедрение прогрессивных методов осуществления контроля и ведение базы данных по вопросам, входящим в компетенцию Отдела.

Главным показателем эффективности использования нежилых помещений является поступление арендной платы, которое составляло: в 1998 г. – 29,342 млн.руб., в 1999 г. – 35,150 млн.руб., в 2000 г. – 56,527 млн.руб., 2001 г. – 76,773 млн.руб., 2002 г. – 96,708 млн.руб., 2003 г. – 154,780 млн.руб.

В настоящее время можно констатировать, что наиболее сложный этап преобразования в Комитете системы сдачи в аренду нежилых помещений остался позади. Но несмотря на все усилия есть категория арендаторов, имеющих задолженность по арендной плате, а также практически безнадежную к взысканию. Специалистами Комитета постоянно отслеживается задолженность арендаторов: в случае наличия долга направляются предупреждения, ежемесячно проводятся совещания с должниками. Политика администрации г. Иркутска при проведении приватизации объектов муниципальной собственности была направлена на повышение эффективности деятельности предприятий города, привлечение инвестиций в производство и сферу обслуживания, развитие конкуренции. Приватизация муниципальной собственности началась в 1992 году. Ретроспектива приватизации объектов муниципальной собственности по отраслям и по годам представлена в Приложении П. Показателем приватизации объектов муниципальной собственности является поступление денежных средств в местный бюджет: в 1999 г. – 5,4 млн.руб., 2000 г. – 7 млн.руб., в 2001 г. – 12,3 млн.руб., в 2002 г. – 17,7 млн.руб., в 2003 г. – 42,7 млн.руб. Приватизаций муниципальной собственности занимается отдел приватизации и организации продаж в количестве 5 человек.

Задачами отдела являются:

- планирование приватизации муниципального имущества г.Иркутска.

- обеспечение выполнения Прогнозного плана приватизации муниципального имущества г.Иркутска.

- контроль за выполнением договора купли-продажи предприятий, приватизированных по коммерческому конкурсу с социальными условиями.

Отдел в соответствии с возложенными на него задачами осуществляет следующие функции:

1. Приватизация муниципального имущества.

- разработка нормативных правовых актов органов городского самоуправления г.Иркутска в соответствии с федеральным законодательством о приватизации;

- разработка Прогнозного плана приватизации муниципального имущества г.Иркутска (далее Прогнозный план);

- рассмотрение заявок и организация процесса приватизации объектов муниципальной собственности;

- организация процесса продажной подготовки объектов муниципальной собственности;

- подготовка информации на Высший административный комитет (ВАК) и заседание городской Думы г.Иркутска об исполнении Прогнозного плана, о ходе приватизации объектов муниципальной собственности;

2. Приватизация земельных участков.

3. Продажа права аренды земельных участков в порядке установленном действующим законодательством.

4. Осуществление представительства в суде от имени Комитета и администрации города Иркутска по вопросам, входящим в компетенцию отдела.

Анализируя действующую практику управления муниципальной собственности в г. Иркутске можно сделать выводы:

Муниципальная собственность г. Иркутска - это экономическая основа городского самоуправления г. Иркутска, один из основных источников дохода городского бюджета.

За 2003 год в результате работы всех структурных подразделений Администрации г. Иркутска по управлению и использованию муниципальной собственности и земли было получено 673,2 млн. руб., в том числе в бюджет города поступило 529,5 млн. руб.:

По сравнению с 2002 годом доходы в бюджет города возросли на 46%.

Перевыполнение плана сбора арендной платы на 01.01.04 г. составило 24,8 млн. руб. Муниципальная недвижимость, находящаяся в ведении Комитета по управлению муниципальным имуществом – обеспечивает основную часть дохода бюджета города от использования муниципального имущества при этом арендная плата, полученная от объектов, переданных в аренду, составляет 30% от дохода от использования муниципального имущества. Общая площадь муниципального нежилого фонда г. Иркутска, передаваемого во временное владение (пользование) на 1.01.04г., составляет 420,4 тыс. кв. м. Площадь объектов, переданных в аренду, - 240,0 тыс. кв. м, что составляет 57,2% от общей площади. Общая площадь объектов муниципального нежилого фонда, переданных безвозмездно, составляет 180,4 тыс. кв. м., т.е. 42,8% от всех площадей. Значительное увеличение поступлений денежных средств в бюджет достигнуто в результате целенаправленной работы по:

1. совершенствованию методики расчета арендной платы,
2. сдаче помещений в аренду на конкурсной основе,
3. заключению договоров аренды на объекты, переданные в муниципальную собственность от различных ведомств;
4. выявлению и сдаче в аренду неиспользуемых или используемых не по назначению помещений, находящихся в хозяйственном ведении муниципальных унитарных предприятий или в оперативном управлении муниципальных учреждений;
5. передаче в аренду ранее неиспользуемых подвалов, лестничных клеток и колясочных в жилых домах, которые за счет средств арендаторов превратились в полноценные объекты аренды;
6. по проведению капитального ремонта на объектах муниципального нежилого фонда, что позволило уменьшить износ зданий, повысить степень благоустройства, в отдельных случаях увеличить площадь и в конечном итоге повысить стоимость аренды таких объектов.

42,8% от всех площадей объектов муниципального нежилого фонда передаются безвозмездно. Выпадающие доходы составляют 66,7 млн. руб.

На условия аренды переведены уже практически все прибыльные предприятия городского и коммунального хозяйства, бытового обслуживания, общественного питания и торговли. Общая сумма арендной платы, поступившая в городской бюджет от муниципальных предприятий за 2003 год, составила 88,1 млн. руб.

Ведется работа по координации страхования всех видов муниципальной собственности г. Иркутска. В 2003 году застрахованы 98% арендуемых площадей Страховые компании выплатили арендаторам возмещение по 39 страховым случаям на сумму 433тыс руб. Ведется работа по разграничение собственности (перевод жилых (нежилых) помещений в нежилые (жилые) безвозмездная передача объектов государственной собственности Иркутской области в муниципальную собственность г. Иркутска, отнесение в муниципальную собственность жилищного фонда). Таким образом образуются дополнительные площади, сдаваемые в аренду. Производится приемка ведомственного имущества в муниципальную собственность города. За 2003 год принято 25 ведомств, 250 объектов жилищного фонда, что почти в два раза больше чем в 2002 г., 14 объектов социальной сферы, больше количество инженерных сетей 46,4 км. Политика администрации г. Иркутска при проведении приватизации объектов муниципальной собственности направлена на повышение эффективности деятельности предприятий города, привлечение инвестиций в производство и сферу обслуживания, развитие конкуренции. Показателем приватизации объектов муниципальной собственности является поступление денежных средств в местный бюджет: в 1999 г. – 5,4 млн.руб., 2000 г. – 7 млн.руб., в 2001 г. – 12,3 млн.руб., в 2002 г. – 17,7 млн.руб., в 2003 г. – 42,7 млн.руб.

Наибольшее поступление средств от приватизации обеспечил выкуп нежилых арендованных помещений.

раздел 3. эффективноЕ управлениЕ объектами муниципальной собственности

3.1 Перспективы управления муниципальной собственностью

Муниципальная собственность и управление ею являлось одним из основных средств реализации социально-экономической политики муниципального образования, а также одним из предметов ведения органов местного самоуправления в рамках ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 1995г. Для эффективного управления собственностью были объединены единой политикой комплексы административных, экономических и законотворческих действий и нацелены на сбалансированное развитие городского хозяйства. В конечном счете, целью управления муниципальной собственностью являлось обеспечение доходной части бюджета от использования муниципальной собственности и сокращение расходной части бюджета в целях решения социально-экономических проблем города и выполнение возложенных законом функций на муниципалитет. За последнее время происходил значительный рост доходов в бюджеты муниципальных образований от аренды объектов муниципальной собственности. На примере города Иркутска также отмечается значительное увеличение поступлений денежных средств в бюджет муниципалитета от аренды объектов муниципальной собственности. Основным уполномоченным органом на территории г. Иркутска в сфере управления объектами муниципальной собственности является Комитет по управлению муниципальным имуществом, который в процессе эффективного управления объектами муниципальной собственности города за последние годы обеспечил значительное повышение доходов в бюджет в результате целенаправленной работы по совершенствованию методики расчета арендной платы за объекты муниципального нежилого фонда, сдаче объектов муниципального нежилого фонда в арендное пользование на конкурсной основе, заключению договоров аренды на объекты, переданные в муниципальную собственность от различных ведомств; выявлению и сдаче в аренду неиспользуемых или используемых не по назначению помещений, находящихся в хозяйственном ведении муниципальных унитарных предприятий или в оперативном управлении муниципальных учреждений; передаче в аренду ранее неиспользуемых подвалов, лестничных клеток и колясочных в жилых домах, которые за счет средств арендаторов превратились в полноценные объекты аренды; по проведению капитального ремонта на объектах муниципального нежилого фонда, что позволило уменьшить износ зданий, повысить степень благоустройства, в отдельных случаях увеличить площадь и в конечном итоге повысить стоимость аренды таких объектов. Комитетом по управлению муниципальным имуществом г. Иркутска, как уполномоченным арендодателем объектов муниципальной собственности города была введена повременная арендная плата, рассчитываемая пропорционально доле времени использования помещений, так называемая почасовая аренда. Помимо этого осуществлялась передача объектов в аренду на конкурсной основе. При наличии нескольких заявок на объект заключение договоров аренды осуществлялось на конкурсной основе (т.е. по конкурсной цене), в т.ч. отдельные договоры аренды предусматривали договорную цену выше расчетной. Комитетом активно велась работа по взиманию долгов по арендной плате как в судебном порядке, так и в порядке досудебного урегулирования споров. Специалистами Комитета постоянно отслеживалась задолженность арендаторов: в случае наличия долга направлялись предупреждения, ежемесячно проводились совещания с должниками. При задолженности более чем за 2-3 месяца дела передавались в юридический отдел для взыскания в судебном порядке имеющейся задолженности, расторжения договоров аренды, изъятия помещений, взыскания пени за просрочку платежей, а также процентов за пользование чужими денежными средствами. Таким образом, в рамках действующего законодательства о местном самоуправлении ( ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 1995г.) органы местного самоуправления на территории Российской Федерации достаточно самостоятельно и эффективно имели и реализовывали возможность управления муниципальной собственностью, пополняли доходные части бюджетов муниципальных образований, в связи с чем могли самостоятельно решать вопросы местного значения. Однако 6 октября 2003 г. был принят новый Федеральный Закон № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», который установил новые общие правовые, территориальные, организационные и экономические принципы организации местного самоуправления в РФ. Новый закон передаёт контроль над местным самоуправлением в основном федеральной власти, и детально регулирует организацию местного самоуправления, его финансирование, полномочия и предметы ведения. Вышеуказанный закон обеспечивает законодательную основу широкомасштабной реформы местного самоуправления. Целями данной реформы являются обеспечение политической и экономической самостоятельности муниципальных органов власти в решении вопросов местного значения, повышение ответственности должностных лиц и органов местного самоуправления за надлежащее исполнение полномочий в рамках их компетенции, усиление государственного контроля за законностью и соблюдением прав и свобод граждан. В этих целях предпринята попытка значительно модифицировать существующую территориальную организацию местного самоуправления, четко разграничить полномочия и предметы ведения между субъектами РФ и муниципальными образованиями (а также распределить полномочия внутри системы местного самоуправления), создать основы правового регулирования отношений в рамках бюджетного финансирования расходных полномочий органов местного самоуправления и отдельных государственных полномочий, осуществляемых органами местного самоуправления. Новеллой принятого закона является принцип недопустимости наличия в муниципальной собственности муниципальных образований имущества, не предназначенного для выполнения вопросов местного значения. Согласно ст. 49 ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003г. № 131-ФЗ экономическую основу местного самоуправления составляют находящееся в муниципальной собственности имущество, средства местных бюджетов, а также имущественные права муниципальных образований. В отличие от предыдущего закона новый закон устанавливает целевое назначение муниципальной собственности. Данное регулирование соответствует особому статусу муниципалитетов как публично-правовых образований и связанным с ним особенностям участия муниципалитетов в гражданско-правовых отношениях. Названное принципиальное положение нашло свое отражение не в форме установления критериев допустимости муниципальной собственности на объекты, а путем закрепления подробного и закрытого (в силу указания ч. 5 ст. 50) перечня имущества, могущего находиться в собственности муниципальных образований различных типов. Анализ ст. 50 нового закона позволяет сделать вывод о том, что в собственности муниципальных образований может находиться муниципальное имущество трех видов. В первую группу включено имущество, находящееся в собственности поселений, муниципальных районов и городских округов, предназначенное для решения установленных настоящим федеральным законом вопросов местного значения. Во вторую группу включено имущество, предназначенное для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления, в случаях, установленных соответственно федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Третья группа включает в себя имущество, предназначенное для обеспечения деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, муниципальных служащих, работников муниципальных предприятий и учреждений в соответствии с нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования. Классифицируя муниципальное имущество по видам муниципальных образований, соответственно выделяется муниципальное имущество муниципального района, городского округа, поселения, либо внутригородской территории города федерального значения. На территории города Иркутска как муниципального образования (городского округа) в соответствии со ст. 50 федерального закона и при условии закрепления видов муниципального имущества в Уставе города могут находиться следующие виды имущества:

1) имущество, предназначенное для электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом, для освещения улиц городского округа ;

2) автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные инженерные сооружения в границах городского округа, за исключением автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений федерального и регионального значения, а также имущество, предназначенное для их обслуживания;

3) жилищный фонд социального использования для обеспечения малоимущих граждан, проживающих в городском округе и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями на условиях договора социального найма, а также имущество, необходимое для содержания муниципального жилищного фонда;

4) пассажирский транспорт и другое имущество, предназначенные для транспортного обслуживания населения в границах городского округа;

5) имущество, предназначенное для предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций в границах городского округа;

6) объекты, а также пожарное оборудование и снаряжение, предназначенные для обеспечения первичных мер по тушению пожаров;

7) библиотеки и библиотечные коллекторы;

8) имущество, предназначенное для организации досуга и обеспечения жителей поселения услугами организаций культуры;

9) объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) местного (муниципального) значения, расположенные в границах городского округа;

10) имущество, предназначенное для развития на территории городского округа массовой физической культуры и спорта;

11) имущество, предназначенное для организации благоустройства и озеленения территории городского округа, в том числе для обустройства мест общего пользования и мест массового отдыха населения;

12) имущество, предназначенное для сбора и вывоза бытовых отходов и мусора, а также для утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов;

13) имущество, включая земельные участки, предназначенные для организации ритуальных услуг и содержания мест захоронения;

14) имущество, предназначенное для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

15) земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности городского округа в соответствии с федеральными законами;

16) обособленные водные объекты на территории городского округа;

17) леса, расположенные в границах городского округа;

18) имущество, предназначенное для организации и осуществления экологического контроля;

19) имущество, предназначенное для организации охраны общественного порядка на территории городского округа муниципальной милицией;

20) имущество, предназначенное для обеспечения общедоступного и бесплатного дошкольного, начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования, а также предоставления дополнительного образования и организации отдыха детей в каникулярное время;

21) имущество, предназначенное для оказания на территории городского округа скорой медицинской помощи (за исключением санитарно-авиационной), первичной медико-санитарной помощи в амбулаторно-поликлинических и больничных учреждениях, медицинской помощи женщинам в период беременности, во время и после родов;

22) архивные фонды, в том числе кадастр землеустроительной и градостроительной документации, а также имущество, предназначенное для хранения указанных фондов.

Органы местного самоуправления в соответствии с законом вправе передавать муниципальное имущество во временное или постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации (органам государственной власти субъекта Российской Федерации) и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами. Также органы местного самоуправления могут создавать муниципальные предприятия и учреждения, участвовать в создании хозяйственных обществ, в том числе межмуниципальных, необходимых для осуществления полномочий по решению вопросов местного значения. Право муниципальных образований на занятие предпринимательской деятельностью путем создания различных предприятий, учреждений и организаций вытекает из права на местное самоуправление и является одной из его гарантий. Но муниципальные образования могут заниматься предпринимательской деятельностью только в случаях, когда эта деятельность соответствует исходным задачам публичной власти, каковой и является местное самоуправление. Необходимо отметить, что органы местного самоуправления как органы публичной власти обязаны лишь организовать предоставление населению услуг, связанных с реализацией предметов ведения местного самоуправления, установленных федеральным законодательством и уставом муниципального образования . При этом услуги могут предоставляться как хозяйствующими субъектами частно-правовых форм организации и собственности, так и создаваемыми муниципальным образованием. Поскольку предпринимательская, коммерческая деятельность не является функцией публичной власти и может выступать лишь как один из возможных и необходимых инструментов реализации исходных задач местного самоуправления, то муниципальные образования имеют право создавать собственные предприятия (либо участвовать в таковых) только в целях решения вопросов местного значения. Таким образом, первое необходимое условие создания муниципальных предприятий состоит в соответствии предмета их деятельности вопросам местного значения и полномочиям органов местного самоуправления, круг которых определяется в соответствии с Законом «Об общих принципах …» и уставом муниципального образования. Подобное ограничение уже сделано в Законе «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (п. 4 ст. 8). Вторым необходимым условием является недопустимость создания и сохранения муниципальных предприятий на конкурентных рынках с участием частных предприятий. Создание муниципальных хозяйствующих субъектов в сферах, где действуют частные предприятия, противоречит нормам конкурентного права, правилам свободной и равной конкуренции, рыночной экономики. Принципиально недопустимым с точки зрения справедливой конкуренции является создание органами публичной власти, существующими за счет налогов, сборов, в т. ч. собираемых с частных предпринимателей, конкурентов этим же частным предприятиям. Длительный опыт развития общественных отношений многократно подтверждал тезис о том, что частное предпринимательство всегда является более эффективным с экономической точки зрения, о чем свидетельствует и актуальное состояние муниципального хозяйства в России. Кроме того, предприятия, создаваемые органами публичной власти (государственные или муниципальные), как правило, по тем или иным критериям ставятся в более привилегированное положение (в первую очередь, поскольку их учредители, являясь одновременно органами публичной власти, имеют возможность создавать рамочные и иные условия деятельности, которых не имеют учредители частных предприятий). Опасность такого неравенства потенциально существует всегда, когда на рынке одновременно действуют как государственные или муниципальные, так и частные предприятия. Конкуренция между муниципальными и частными хозяйствующими субъектами может допускаться лишь на определенном, ограниченном во времени переходном этапе. Таким образом, право муниципальных образований на создание хозяйствующих субъектов и участие в таковых не может толковаться как не ограниченное какими-либо условиями. Решение муниципалитета о создании муниципального хозяйствующего субъекта должно быть обоснованным и может приниматься только при соблюдении вышеназванных условий. Кроме того, муниципальные образования не должны участвовать в хозяйствующих субъектах таких организационно-правовых форм, в которых не ограничена и заранее не определена ответственность учредителя по долгам создаваемого хозяйствующего субъекта (например, в полных товариществах). Поскольку новым законом органам местного самоуправления запрещено заниматься коммерческой деятельностью, не направленной на выполнение основных предметов ведения, то соответственно законодатель жестко ограничил муниципалитеты иметь муниципальное имущество, не содержащееся в перечне, закрепленном в ст. 50 закона. Так, в п. 5 ст. 50 федерального закона № 131-ФЗ установлено, что в случаях возникновения у муниципальных образований права собственности на имущество, не предназначенное для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления, для обеспечения деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, муниципальных служащих, работников муниципальных предприятий и учреждений, либо не относящееся к видам имущества, перечисленного в частях 2 и 3 настоящей статьи, указанное имущество подлежит перепрофилированию (изменению целевого назначения имущества) либо отчуждению. Порядок и сроки отчуждения такого имущества устанавливаются федеральным законом. На данный момент положения статьи 50 федерального закона применяются исключительно к правоотношениям, возникающим в силу требований статей 84 и 85 данного закона. Указанными статьями на переходный период закреплены сроки, в течение которых в части реализации положений закона по имущественным отношениям:

1. Органами государственной власти субъектов Российской федерации должна быть обеспечена до 1 января 2006г. безвозмездная передача в муниципальную собственность, находящегося на день вступления в силу главы 12 закона в собственности субъекта Российской Федерации имущества, предназначенного для решения вопросов местного значения;
2. Правительством Российской Федерации в срок до 1 декабря 2005г. должна быть обеспечена безвозмездная передача в муниципальную собственность находящегося на день вступления в силу главы 12 закона в федеральной собственности имущества, предназначенного для решения вопросов местного значения;
3. Органами местного самоуправления в срок до 1 января 2006г. должна быть обеспечена безвозмездная передача в федеральную собственность, собственность субъектов Российской Федерации находящегося на день вступления в силу главы 12 закона в муниципальной собственности имущества, предназначенного для осуществления полномочий федеральных органов государственной власти и органов государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с разграничением полномочий.
4. Органами местного самоуправления в срок до 1 января 2009г. также должно быть обеспечено в порядке, предусмотренном законодательством о приватизации, отчуждение или перепрофилирование муниципального имущества, находящегося в муниципальной собственности на день вступления в силу федерального закона, не соответствующего требованиям статьи 50 закона и не переданного в федеральную собственность.

Как видно из вышеперечисленных положений ст.ст. 84,85 ФЗ-131 законодатель предусматривает две важные и необходимые процедуры в целях реализации реформы - это перераспределение имущества между Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями и разграничение имущества, находящегося в муниципальной собственности, между муниципальными районами, городскими округами и поселениями, как видами муниципальных образований. В соответствии со ст. 85 Закона № 131 порядок перераспределения имущества между Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями, а также порядок разграничения имущества, находящегося в муниципальной собственности, между муниципальными районами, городскими округами и поселениями должен быть утвержден Правительством Российской Федерации в срок до 1 января 2005г. На данный момент этот порядок Правительством Российской Федерации еще не утвержден, между тем органам местного самоуправления в срок до 1 января 2006г. уже нужно обеспечить безвозмездную передачу муниципального имущества в иные уровни публичной собственности. В виду отсутствия вышеуказанного порядка, органам местного самоуправления нужно руководствоваться действующим федеральным законодательством и нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, которые в силу п.2 ст. 85 Закона действуют в части, не противоречащей федеральному закону «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» № 131-ФЗ. На наш взгляд, наиболее актуальным вопросом, который бы хотелось рассмотреть в рамках настоящей работы и в свете обязательности выполнения императивных норм переходных положений федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» № 131 - это обязательная приватизация или перепрофилирование муниципального имущества, не соответствующего требованиям ст. 50 указанного закона.

В муниципальной собственности муниципального образования - города Иркутска в настоящее время находится 1605 объектов муниципального нежилого фонда общей площадью 257 465 кв.м., которые до 1 января 2009г. необходимо либо приватизировать в порядке, установленном законодательством о приватизации, либо перепрофилировать под иные цели использования. Поскольку при написании данной работы не имеется информации о муниципальных нуждах при реализации права органов городского самоуправления г. Иркутска в вопросе о деятельности соответствующих муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений, то предметом рассмотрения с нашей стороны не будет являться проблема перепрофилирования объектов муниципальной собственности в свете требований ст. 50 федерального закона № 131. Более интересным, объемным и ответственным представляется решение вопроса о массовой приватизации объектов муниципального нежилого фонда г. Иркутска.

3.2 Предлагаемый способ эффективного управления муниципальной недвижимостью

Основными принципами предлагаемого подхода являются:

1. Исполнение Закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» № 131-ФЗ.

2. Максимальная эффективность управления объектами муниципальной недвижимости на переходный период.

3. Максимальный доход от приватизации объектов муниципального нежилого фонда в бюджет.

4. Равномерное пополнение бюджета от приватизации объектов муниципального нежилого фонда.

5. Рационально-экономическое и целесообразное определение объектов муниципальной недвижимости, подлежащих обязательной приватизации.

6. Учет нужд и потребностей муниципальных организаций в объектах муниципального нежилого фонда.

Схема предлагаемого проекта

Анализ имеющихся объектов муниципального нежилого фонда г. Иркутска позволяет прийти к схеме приватизации указанных объектов начиная с объектов инвистиционно непривлекательных, соответственно у которых низкий уровень взимания арендной платы и по возрастающей. Такая схема позволит получить максимальный совокупный доход от приватизации объектов муниципального нежилого фонда и сдачи в аренду оставшегося имущества. Посчитаем арендную плату объектов муниципального нежилого фонда г.Иркутска по утвержденным нормативными правовыми актами территориально - экономическим зонам:

Методика расчета годовой арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда г. Иркутска ( нежилыми помещениями, зданиями, сооружениями) утверждена Постановлением мэра г.Иркутска от 31 декабря 2002 г. № 031-06-1744/2 «Об утверждении методики расчета годовой арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда г. Иркутска» ( далее «Методика»), согласно которому:

Арендная плата:

Ап = S x Сс x Км x Кро x Кз x Кд x Ки х Кто х Кса

где:

S - площадь Объекта, кв.м

в том числе:

полуподвал \_\_\_кв.м

подвал \_\_\_\_\_\_\_ кв.м

чердак (мансарда) \_\_\_ кв.м

Сс - размер базовой ставки арендной стоимости 1 кв.м

(Утвержден с 01.01.2003 размер базовой ставки арендной стоимости 1 кв.м здания, применяемый для расчета арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда г. Иркутска в сумме 8700 руб.)

Км - коэффициент качества строительного материала:

- кирпич - 1,0

- ж/бетон и прочие - 0,8

- дерево, дерево - кирпич - 0,6

среднее - 0,8

Кро - коэффициент размещения Объекта:

- отдельно стоящий :

первый этаж - 1,0

второй и более этажи - 0,9

полуподвал - 0,75

чердак (мансарда), подвал - 0,65

- встроенно - пристроенный:

первый этаж - 0,8

второй и более этажи - 0,7

полуподвал - 0,7

чердак (мансарда), подвал - 0,6

среднее - 0,8

Кз - коэффициент территориально - экономической зоны

устанавливается в соответствии с Приложением № 1 к Методике

На сегодняшний день существуют такие зоны (Таблица 3.1):

Таблица 3.1Коэффициенты территориально - экономических зон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Округ | Зона | Кз |
| 1 | 2 | 3 |
| Ленинский | 15 Советский пер., ул. Авиастроителей, ул. Академика Образцова, Батарейная, ул. Ангарская, ул. Баумана, ул. Блюхера, ул. Волгоградская, ул. Воровского, ул. Генерала Доватора, ст. Горка, ул. Днепровская, ул. Жукова, ул. Иртышская, ул. Куликовская, ул. Ледовского, ул. Ленинградская, ул. Муравьева, ул. Новаторов, 24, ул. Павла Красильникова, ул. Почтамтская, ул. Пржевальского, Пулковский пер., ул. Севастопольская, ул. Тельмана, ул. Шишкина, ул. Шпачека, ул. Ярославского. | 0,35 |
| Ленинский | ул. Муравьева, 10а, ул. Розы Люксембург, 5 Советский пер., ул. Мира, 100, ул. Новаторов, 18, 20, 22, 7, 9; ул. Сиб.Партизан,  ул. Трактовая, 35, ул. Украинская. | 0,4 |
| Октябрьский | ул. 4Советская, ул. 6 Советская, ул. Можайского, ул. Байкальсаая, 260, 270, 272, 274, 288, 310а; ул. Дальневосточная, ул. Донская, ул. Зверева, ул. Иркутской 30-й дивизии, ул. Карла Либкнехта, 182, 242, 245; ул. Лыткина, ул. Коммунистическая, ул. Красноярская, 34, 35, 47; просп. Маршала Жукова, ул. Омулевского, 33, 44; ул. Пискунова, 128, пер.Пограничный, ул. Цимлянская, ул. Трудовая, 129, бул. Постышева, ул. Ржанова, ул. Станиславского, ул. Трилиссера, 105, 117, 57, 60; | 0,65 |
| Октябрьский | ул. Байкальская, 118, 133, 141, 143, 144, 147, 149, 155, 165-б, 198-а, 201, 202а, 203, 207а, 218, 241-а, 244, 251-б; ул. Седова, ул. Депутатская, 41-а, 45, 48, 49, 73; ул. Карла Либкнехта, 148, ул. Пискунова, 102, ул. Советская, 124, 132, 138, 142, 186, 24, 73, 85; ул. Трудовая, 73, | 0,85 |
| Октябрьский | ул. 3-гоИюля, ул.А.Невского, ул.Байкальская, 104, 107, 18, 27, 77; пер. Больничный, ул.Волжская, 1, ул.Депутатская, 11, 15, 20, 3, 7, 8; ул.Карла Либкнехта, 2,20,38,7;ул.Кожова, ул.Красноярсаая, 24, 70; ул.Красных Мадьяр, ул. Омулевского, 1, ул. Партизанская, 32, 72, 74; ул. Пискунова, 54, ул. Советская, 1, 96, 98; ул. Трилиссера, 50 | 1,0 |
| Правобережный | 8-9-й км Якутского тракта, м/р Топкинский. | 0,3 |
| Правобережный | ул. 2-я Ключевая, ул. Декабристов, ул. Каштаковская, ул. Ленская; ул. Освобождения, ул. Радищева, ул. Сарафановская, ул. Спартаковская, ул. Ушаковская, ул. Фельдшерская. | 0,35 |
| Правобережный | ул. Баррикад, ул. Рабочего Штаба, ул. Ямская, 20; Дорожная, ул. Жигулевская, ул. Напольная, 70. | 0,45 |
| Правобережный | ул. Красногвардейская, 14, 20, ул. Красноказачья, ул. Поленова, ул. Подаптечная. | 0,65 |
| Правобережный | ул. Бурлова, ул. Уткина, 24, ул. Ямская, 53, ул. Некрасова, ул. Пролетарская, 2, Горная, 1. | 0,85 |
| Правобережный | ул. Богдана Хмельницкого , 4 ; ул. Бограда, ул. Богданова, ул.Дек.Событий,107-а,21,25,36,6,65,85, 90; ул.Нижняя Набережная, ул.Дзержинского, 38, 45,56,60;Кооперативный,4ул.Красного Восстания, 5; Рабочая, 8, ул. С.Перовской, 44, ул. Сурикова, ул. Тимирязева, 23, 4, 51; ул. Халтурина. | 1,0 |
| Правобережный | ул. 5 Армии, ул. Бабушкина, ул. Б.Хмельницкого, 1,2,3,5,9;Байкальская,18;бул.Гагарина,ул.Гусарова, ул.Горького, ул.Грязнова, ул. Дзержинского,12,18; ул.Желябова, ул.Канадзавы, ул.Карла Маркса, ул. Киевская, ул.Карла Либкнехта, 4, 20; ул. Красно-армейская, ул.Лапина,ул.Ленина, ул.Марата, ул. Мопра, 1,пер.Пионерский, ул. Пролетарская, 11, 9; ул. Российская, ул. Свердлова, ул. Ст.Разина, ул. С.-Батора; ул. Тимирязева,28,35,39,54;ул. Чкалова. | 1,3 |
| Правобережный | ул. Литвинова 2, 14, 16; ул. Фурье, ул. С.Перовской, ул. Тимирязева, 24, 29, 30, 33, 34; ул. Урицкого, ул. Чехова, ул. Байкальская, 3 - 10, ул. Партизанская, 7, 13, 14, 15, 22; ул. Дзержинского, 32, 34; Б.Хмельницкого, 21. | 1,5 |
| Свердловский | м/р Университетский, м/р Синюшина гора, м/р Первомайский, м/р Юбилейный | 0,4 |
| Свердловский | ул. 2-я Железнодорожная, 4-я Железнодорожная, ул. Ак. Курчатова, ул. Академическая, ул. Безбокова, ул. Бородина, ул. Боткина, ул. Геологов, ул. Гоголя, ул. Грибоедова, ул. Добролюбова, ул. Жуковского, ул. Индустриальная, ул. Касьянова, ул. Левитана, ул. Лермонтова, 4, 24, 96, 311; ул. Мухиной, ул. Помяловского, м/р Приморский, ул. Профсоюзная, ул. Пушкина, 2, 4; бул. Рябикова, 31-а, б; пер. Спортивный, ул. Терешковой, ул. Чайковского, ул. Челнокова, ул. Шмидта, Пушкина, 42, Старокузмихинская. | 0,5 |
| Свердловский | ул. Лермонтова, 59, 61, 67, 71, 77, 83, 84, 86, 90, 94, ул. Маяковского. | 0,7 |

Кд - коэффициент вида деятельности устанавливается в соответствии с Приложением № 2 к Методике (таблица 3.2)

Среднее - 0,3

Таблица 3.2Коэффициенты видов деятельности

|  |  |
| --- | --- |
| Вид деятельности арендатора (цели использования) | Кд |
| 1 | 2 |
| Организации, полностью финансируемые из бюджета | 0,05-0,1 |
| - Офисы общественных и иных некоммерческих объединений (организаций), без осуществления торговли, оказания платных услуг и прочей коммерческой деятельности на арендуемых площадях.  - Муниципальные предприятия городского хозяйства (кроме предприятий торговли) для обеспечения основной деятельности.  - Услуги по обучению детей дошкольного и школьного возраста  - Негосударственные образовательные учреждения, подготовка и переподготовка кадров в иных случаях.  - Спортивные услуги  - Медицинские, косметологические услуги  - Производственная деятельность  - Бытовые услуги населению  -Производственные площади в аптеках  - Почтовые услуги  - Специализированная торговля (хлебобулочные изделия, молочные продукты, продукты детского питания, канцелярские товары, товары для садоводов и огородников, учебные пособия, книги, произведения искусства местных творческих работников)  - Обслуживание социально-незащищенных и малообеспеченных групп населения на площадь, пропорциональную объему услуг, оказываемых данным группам населения.  - Подсобные административно-бытовые, технические и помещения для приема, хранения и подготовки товаров к продаже, необходимые для реализации розничной торговли. | 0,1 |
| - Редакции телевидения, радиовещания, журналов и газет  - Научно-исследовательская, проектная, производственная  деятельность, производство программных средств.  - Организация досуга, в т.ч. проведение дискотек и т.п.  - Предприятия общественного питания без реализации алкогольных напитков  - Ритуальные услуги | 0,15 |
| - Рекламные агентства, информационные услуги  - Строительство и ремонт зданий (помещений)  - Аптеки  - Сауны  - Бильярдные, боулинги  - Автостоянки | 0,2 |
| - Предприятия общественного питания с реализацией алкогольных напитков  - Транспортно-экспедиционные услуги, гаражи  - Склады  - Прием стеклотары | 0,25 |
| - Торговля розничная (кроме специализированной)  - Административная деятельность коммерческих организаций, в т.ч. юридические консультации, адвокатские конторы и т.п. виды услуг | 0,3 |
| - Торговля оптовая (кроме специализированной)  - Аптечные киоски  - Аудит, консалтинговые фирмы, маркетинговые исследования, риэлторская деятельность  - Гостиничный бизнес | 0,35 |
| - Ремонт и техобслуживание транспортных средств  - Камеры хранения (торговля)  - Охранные агентства | 0,4 |
| -Ломбарды  -Нотариальные конторы  - Электросвязь | 0,45 |
| - Банки, прочие финансово-кредитные организации, инвестиционные компании  - Страховые компании | 0,5 |
| - Игорный бизнес | 0,6 |
| Использование жильцами нежилых помещений под бытовые нужды | 0,1 |
| Прочие виды деятельности | 0,25 |

Ки - коэффициент физического износа Объекта:

процент износа коэффициент

0 - 20 1,0

21 - 30 0,8

31- 40 0,7

свыше 40 0,6

среднее - 0,8

Кто - коэффициент технического обустройства (качества) Объекта:

полностью благоустроенный 1,0

при отсутствии одного из элементов благоустройства 0,9

полублагоустроенное 0,7

неблагоустроенное 0,5

среднее - 0,8

Рассчитаем среднюю арендную плату за 1 кв.м. объектов муниципального нежилого фонда г. Иркутска за год по территориально - экономическим зонам в каждом районе(см. таблицы (3.1., 3.2., 3.3., 3.4., 3.5., 3.6.):

Таблица 3.1. Средняя арендная плата за 1 кв.м. объектов муниципального нежилого фонда г. Иркутска за год по территориально - экономическим зонам в Ленинском районе

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Объектов (шт.) | S кв.м. | Ап руб. | 1 кв.м. руб. |
| 0,3 | 3 | 411 | 53105 | 129,2 |
| 033 | 2 | 228 | 30059 | 131,8 |
| 0,35 | 146 | 20178 | 7205556 | 357,1 |
| 0,4 | 133 | 18130 | 8092184 | 446,3 |
| Итого | 284 | 38947 | 15380904 |  |

Таблица 3.2. Средняя арендная плата за 1 кв.м. объектов муниципального нежилого фонда г. Иркутска за год по территориально - экономическим зонам в Октябрьском районе

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Объектов (шт.) | S кв.м. | Ап руб. | 1 кв.м. руб. |
| 0,45 | 4 | 1550 | 778715 | 502,4 |
| 0,47 | 3 | 590 | 272123 | 461,2 |
| 0,6 | 1 | 350 | 4428 | 12,7 |
| 0,65 | 142 | 21436 | 11914350 | 555,8 |
| 0,85 | 90 | 14803 | 11183121 | 755,5 |
| 1 | 66 | 11835 | 7300168 | 616,8 |
| 1,3 | 7 | 494 | 391040 | 791,6 |
| 1,5 | 11 | 1511 | 2255535 | 1492,7 |
| Итого | 324 | 16741 | 34099480 |  |

Таблица 3.3. Средняя арендная плата за 1 кв.м. объектов муниципального нежилого фонда г. Иркутска за год по территориально - экономическим зонам в Правобережном районе

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Объектов (шт.) | S кв.м. | Ап руб. | 1 кв.м. руб. |
| 0,3 | 34 | 16741 | 1260017 | 75,3 |
| 0,35 | 34 | 3478 | 1439376 | 413,9 |
| 0,37 | 1 | 850 | 3910 | 4,6 |
| 0,4 | 1 | 134 | 19729 | 147,2 |
| 0,45 | 39 | 11878 | 3848619 | 324,0 |
| 0,53 | 1 | 550 | 6031 | 10,9 |
| 0,65 | 4 | 738 | 738478 | 1000,6 |
| 0,85 | 12 | 3221 | 1651032 | 512,6 |
| 1 | 90 | 15801 | 12000785 | 759,5 |
| 1,3 | 264 | 39311 | 41089029 | 1045,2 |
| 1,33 | 5 | 1066 | 1567046 | 1470,0 |
| 1,5 | 165 | 24122 | 38879720 | 1611,8 |
| Итого | 650 | 20248 | 10020565 |  |

Таблица 3.4. Средняя арендная плата за 1 кв.м. объектов муниципального нежилого фонда г. Иркутска за год по территориально - экономическим зонам в Свердловском районе

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Объектов (шт.) | S кв.м. | Ап руб. | 1 кв.м. руб. |
| 0,37 | 4 | 145 | 175499 | 1210,3 |
| 0,4 | 167 | 20248 | 10020565 | 494,9 |
| 0,45 | 1 | 91 | 17483 | 192,1 |
| 0,5 | 135 | 22723 | 12221775 | 537,8 |
| 0,7 | 32 | 3584 | 3176956 | 886,4 |
| Итого | 339 | 46790 | 25612278 |  |

Таблица 3.5. Средняя арендная плата за 1 кв.м. объектов муниципального нежилого фонда г. Иркутска за год по территориально - экономическим зонам в неонесенном районе

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Объектов (шт.) | S кв.м. | Ап руб. | 1 кв.м. руб. |
| 0,35 | 2 | 120 | 5366 | 44,7 |
| 0,45 | 3 | 525 | 76873 | 146,4 |
| 0,5 | 2 | 474 | 15718 | 33,2 |
| 1 | 1 | 149 | 33685 | 226,1 |

Таблица 3.6. Итого по всем районам:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Объектов (шт.) | S кв.м. | Ап руб. | 1 кв.м. руб. |
| - | 1605 | 257465 | 177728076 | - |

Наглядно отображено, что наименее привлекательны при сдаче в аренду объекты муниципального нежилого фонда, находящиеся в территориально-экономических зонах Ленинского района и не отнесенные. Зоны Правобережного района целесообразней поделить на зоны Кировского и Куйбышевского района, так как объекты, располагающиеся в Куйбышевском районе не очень привлекательны, а объекты, находящиеся в Кировской районе дают довольно таки высокие доходы от их сдачи в аренду. Согласно федерального закона органы местного самоуправления должны в срок до 1 января 2009 года приватизировать объекты муниципальной собственности, таким образом эту работу необходимо провести в течении 4 лет. Условно разделив существующее количество объектов муниципального нежилого фонда г.Иркутска на четыре получается примерно по 400 объектов муниципального нежилого фонда необходимо приватизировать за год. Руководствуясь принципом рационального и целесообразного определения объектов муниципальной собственности, подлежащих обязательной приватизации предлагается следующее количество объектов муниципального нежилого фонда, рекомендуемых к приватизации в 2005 году (см. приложение 3.7).

Приложение 3.7 Количество объектов муниципального нежилого фонда, рекомендуемых к приватизации в 2005 году

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Район | Зона | Объектов (шт.) | S кв.м. | Ап руб. | 1 кв.м. |
| Правобережный | 0,37 | 1 | 850 | 3910 | 4,6 |
| Правобережный | 0,53 | 1 | 550 | 6031 | 10,9 |
| Октябрьский | 0,6 | 1 | 350 | 4428 | 12,7 |
| Неотнесенный | 0,5 | 2 | 474 | 15718 | 33,2 |
| Неотнесенный | 0,35 | 2 | 120 | 5366 | 44,7 |
| Правобережный | 0,3 | 34 | 16741 | 1260017 | 75,3 |
| Ленинский | 0,3 | 3 | 411 | 53105 | 129,2 |
| Ленинский | 0,33 | 2 | 228 | 30059 | 131,8 |
| Неотнесенный | 0,45 | 3 | 525 | 76873 | 146,4 |
| Правобережный | 0,4 | 1 | 134 | 19729 | 147,2 |
| Свердловский | 0,45 | 1 | 91 | 17483 | 192,1 |
| Неотнесенный | 1 | 1 | 149 | 33685 | 226,1 |
| Правобережный | 0,45 | 39 | 11878 | 3848619 | 324,0 |
| Ленинский | 0,35 | 146 | 20178 | 7205556 | 357,1 |
| Правобережный | 0,35 | 34 | 3478 | 1439376 | 413,9 |
| Итого: | - | 271 | 56157 | 14019955 | - |

В целях максимальной эффективности управления объектами муниципальной недвижимости на переходный период (получения значительных средств от сдачи в аренду оставшихся наиболее доходных объектов муниципального нежилого фонда), решая одновременно задачу обеспечения средствами процесса приватизации из муниципальной недвижимости (предпродажная подготовка, включающая оформление соответствующих документов, публикацию в средствах массовой информации и др.) и учитывая объективно длительный во времени процесс (в течение переходного периода) возможного создания необходимых муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений, призванных решать вопросы местного значения (соответственно при учреждении данных муниципальных организаций будет определяться потребность в необходимом муниципальном имуществе, в том числе зданиях, помещениях) в 2005г. рекомендуется приватизировать незначительное количество объектов муниципального нежилого фонда - 271.

Во втором году - 2006 и последующих с учетом уже полученного опыта осуществления массовой приватизации объектов муниципального нежилого фонда, с учетом принципа равномерного пополнения бюджета от приватизации объектов муниципального нежилого фонда предлагается следующее количество объектов, рекомендуемых к отчуждению из муниципальной собственности в порядке приватизации (см. таблицу 3.8).

Приложение 3.8 Количество объектов муниципального нежилого фонда, рекомендуемых к приватизации в 2006 году

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Район | Зона | Объектов (шт.) | S кв.м. | Ап руб. | 1 кв.м. |
| Лен | 0,4 | 133 | 18130 | 8092184 | 446,3 |
| Окт | 0,47 | 3 | 590 | 272123 | 461,2 |
| Св | 0,4 | 167 | 20248 | 10020565 | 494,9 |
| Окт | 0,45 | 4 | 1550 | 778715 | 502,4 |
| Пр | 0,85 | 12 | 3221 | 1651032 | 512,6 |
| Св | 0,5 | 135 | 22723 | 12221775 | 537,8 |
| Итого: | - | 454 | 66462 | 33036394 | - |

3 год - 2007 - предлагаемое количество объектов муниципального нежилого фонда, рекомендуемых к приватизации - 431 (см. приложение 3.9).

Приложение 3.9 Количество объектов муниципального нежилого фонда, рекомендуемых к приватизации в 2007 году

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Район | Зона | Объектов (шт.) | S кв.м. | Ап руб. | 1 кв.м. |
| Окт | 0,65 | 142 | 21436 | 11914350 | 555,8 |
| Окт | 1 | 66 | 11835 | 7300168 | 616,8 |
| Окт | 0,85 | 90 | 14803 | 11183121 | 755,5 |
| Пр | 1 | 90 | 15801 | 12000785 | 759,5 |
| Окт | 1,3 | 7 | 494 | 391040 | 791,6 |
| Св | 0,7 | 32 | 3584 | 3176956 | 886,4 |
| Пр | 0,65 | 4 | 738 | 738478 | 1000,6 |
| Итого: | - | 431 | 68691 | 46704898 | - |

4 год - 2008 - предполагаемое количество объектов муниципального нежилого фонда, рекомендуемых к приватизации - 449 (см. приложение 3.10).

Приложение 3.10 Количество объектов муниципального нежилого фонда, рекомендуемых к приватизации в 2008 году

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Район | Зона | Объектов (шт.) | S кв.м. | Ап руб. | 1 кв.м. |
| Пр | 1,3 | 264 | 39311 | 41089029 | 1045,2 |
| Св | 0,37 | 4 | 145 | 175499 | 1210,3 |
| Пр | 1,33 | 5 | 1066 | 1567046 | 1470,0 |
| Окт | 1,5 | 11 | 1511 | 2255535 | 1492,7 |
| Пр | 1,5 | 165 | 24122 | 38879720 | 1611,8 |
| Итого: | - | 449 | 66155 | 83966829 | - |

Учитывая все изложенное, мы видим, что количество объектов муниципального нежилого фонда г. Иркутска, рекомендуемых к приватизации неодинаково по каждому году, однако это обусловлено применением принципа максимальной эффективности управления муниципальной недвижимостью на переходный период. Далее, необходимо перейти к анализу ежегодного получаемого дохода от массовой приватизации объектов муниципального нежилого фонда и совокупных поступлений от оставшихся объектов указанного фонда.

Средняя удельная цена предложения квартиры, по районам города (тыс. руб./кв. м.) представлена в таблице 3.11:

Таблица 3.11Экспресс-анализ цен на вторичном рынке недвижимости г.Иркутска

|  |  |
| --- | --- |
| Ленинский | 12,22 |
| Куйбышевский | 12,64 |
| Октябрьский | 17,39 |
| Кировский | 17,34 |
| Свердловский | 16,26 |

Представленный экспресс-анализ ориентирован на описание общей ценой ситуации на вторичном рынке недвижимости г.Иркутска и не предназначен для заключения о цене. Для определения цены конкретного объекта муниципальной недвижимости (для целей отличных от стандартной купли-продажи на рынке) необходимо пользоваться услугами независимых экспертов в области оценки имущества в соответствии с требования ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Рассчитаем предполагаемый доход от приватизации объектов муниципальной недвижимости за 2005 год составит:

33631 х 12,64 + 350 х 17,39 + 1268 х 15,17 + 20817 х 12,22 + 91 х 16,26 = 425095,84 + 6086,5 + 19235,56 + 254383,74 + 1479,66 = 706281,3 тыс.руб.

Предполагаемая сумма арендной платы за 2005 год составит = 5360,7 + 33036,4 + 46704,9 + 83966,8 = 169068,8 тыс.руб.

5360,8 тыс. руб. - примерно 35% от годовой арендной платы от того имущества, которое будет приватизировано в данном году.

1 кв. - 2802,7 тыс.руб.

2 кв. - 1680,0 тыс.руб.

3 кв. - 878,1 тыс.руб.

От 1/4 объектов проданных в 1 кв. арендная плата не будет получена в размере 2809,3 тыс.руб.

Во 2 кв. = 4490,5 тыс.руб.

В 3 кв. = 3207,9 тыс.руб.

Итого предполагаемый совокупный доход за 2005 год составит = 706281,3 + 169068,8 = 875350,1 тыс.руб.

Рассчитаем предполагаемый доход от продажи объектов муниципальной недвижимости за 2006 год:

18130 х 12,22 + 2140 х 17,39 + 42971 х 16,26 + 3221 х 17,34 = 221548,6 + 37214,6 + 698708,46 + 55852,14 = 1013323,8 тыс.руб.

Предполагаемая сумма арендной платы за 2006 год составит = 11562,7 тыс.руб. (35%) + 46704,9 + 83966,8 = 142234,4 тыс.руб.

Итого предполагаемый совокупный доход за 2006 год составит = 1013323,8 + 142234,5 тыс.руб. = 1155558,3 тыс.руб.

Рассчитаем предполагаемый доход от продажи объектов муниципальной недвижимости за 2007 год:

48568 х 17,39 + 16539 х 17,34 + 3584 х 16,26 = 844597,52 + 286786,26 + 58275,84 = 1189659,62 тыс.руб.

Предполагаемая сумма арендной платы за 2007 год составит = 16346,7 тыс.руб. (35%) + 83966,8 =100313,5 тыс.руб.

Итого предполагаемый совокупный доход за 2007 год = 1189659,62 тыс.руб. + 100313,5 тыс. руб = 1289973,12тыс.руб.

Рассчитаем предполагаемый доход от продажи объектов муниципальной недвижимости за 2008 год:

64499 х 17,34 + 145 х 16,26 + 1511 х 17,39 = 1118412,66 + 2357,7 + 26276,29 = 1147046,65 тыс.руб.

Предполагаемая сумма арендной платы за 2008 год составит = 29388,4 тыс.руб.(35%)

Итого предполагаемый совокупный доход за 2008 год = 1147046,65 тыс.руб. + 29388,4 тыс.руб = 1176435,05тыс.руб.

Итого предполагаемый доход от продажи объектов муниципальной недвижимости за весь переходный период (с 2005 по 2008 гг.) составит:

706281,3 тыс.руб. + 1013323,8 тыс.руб. + 1189659,62 тыс.руб. + 1147046,65 тыс.руб. = 4 056 311,37 тыс.руб.

Итого предполагаемая сумма арендной платы за весь период составит:

169068,8 тыс.руб. + 142234,4 тыс.руб. + 100313,5 тыс.руб. + 29388,4 тыс.руб. = 441 005,2 тыс.руб.

Считаем эту схему наиболее экономически выгодной, так как по этой схеме будет получен максимальный доход в бюджет г.Иркутска.

Так же в составе муниципальной недвижимости муниципального образования города Иркутска в настоящее время находится 353 объекта муниципального нежилого фонда общей площадью 179 340 кв.м., которые передаются в безвозмездное пользование.

Из них:

1) Объекты муниципального нежилого фонда, переданные в безвозмездное пользование структурам федерального уровня подчинения.

43 объекта площадью 37 330,8 кв.м.

2) Объекты муниципального нежилого фонда, переданные в безвозмездное пользование структурам областного уровня подчинения.

11 объектов площадью 8 487,0 кв.м.

Поскольку органами местного самоуправления в срок до 1 января 2006г. должна быть обеспечена безвозмездная передача в федеральную собственность, собственность субъектов Российской Федерации находящегося на день вступления в силу главы 12 закона в муниципальной собственности имущества, предназначенного для осуществления полномочий федеральных органов государственной власти и органов государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с разграничением полномочий, то из муниципальной собственности г. Иркутска должно быть передано на безвозмездных началах 54 объекта общей площадью кв.м.

Объекты муниципального нежилого фонда, переданные в безвозмездное пользование структурам муниципального уровня подчинения (238 объекта площадью 127 715,4 кв.м.) соответственно остаются в муниципальной собственности города, поскольку необходимы для функционирования структур, решающих вопросы местного значения.

Объекты муниципального нежилого фонда, переданные в безвозмездное пользование прочим лицам, подлежат обязательной приватизации так как они не служат вопросам местного значения:

Это 61 объект, общая площадь которых составляет 10 201,8 кв.м.

Из них:

33 объекта площадью 6616,6 кв.м. находится в Кировском районе.

6 объектов площадью 782,5 кв.м. находится в Ленинском районе.

1 объект площадью 375,9 кв.м. находится в Куйбышевском районе.

6 объектов площадью 531,8 находится в Октябрьском районе.

15 объектов площадью 1894,3 находится в Свердловском районе

Посчитаем предполагаемую прибыль, полученную от приватизации данных объектов муниципального нежилого фонда.

6616,6 х 17,3 = 114 467,18 тыс.руб. предполагаемая прибыль от объектов находящихся в Кировском районе

782,5 х 12,22 = 9562,15 тыс.руб. предполагаемая прибыль от объектов находящихся в Ленинском районе

375,9 х 12,64 = 4 751,376 тыс.руб. предполагаемая прибыль от объектов находящихся в Куйбышевском районе

531,8 х 17,39 = 9 248,0 тыс.руб. предполагаемая прибыль от объектов находящихся в Октябрьском районе

1894,3 х 16,26 = 30 801,318 тыс.руб. предполагаемая прибыль от объектов находящихся в Свердловском районе

Итого предполагаемая прибыль от объектов муниципального нежилого фонда, переданных в безвозмездное пользование прочим лицам, подлежащим обязательной приватизации:

114 467,18 тыс.руб. + 9562,15 тыс.руб. + 4 751,376 тыс.руб. + 9 248,0 тыс.руб. + 30 801,318 тыс.руб. = 168 830,024 тыс.руб.

Согласно данной схеме приватизации объектов муниципального нежилого фонда, подлежащих массовой приватизации и бюджет г.Иркутска получит доход от приватизации за весь переходный период в размере 4 225 141,394 тыс.руб. (4 056 311,37 тыс.руб. + 168 830,024 тыс.руб.) и доход от аренды объектов 441 005,2 тыс.руб.

Итого полученная сумма составит: 4 666 146,594 тыс.руб.

Следует заметить, что все расчеты являются приблизительными, основанные на данных, которые удалось получить в процессе общения со специалистами Комитета по управлению муниципальным имуществом. Из разных источников получены разные данные по одним и тем же показателям (площадям, коэффициентам и др.).

Многие вопросы находятся в стадии обсуждения. Например, площади вновь выявленных памятников истории, которые в настоящее время переданы в арендное пользование, составляющие 25,9 тыс. кв.м., останутся в муниципальной собственности, если эти объекты приобретут статус памятников местного значения. В этом случае эти объекты не будут подлежать приватизации и останутся в собственности муниципалитета. Арендная плата от этих объектов останется постоянным источником получения дохода в бюджет.

3.3 Предполагаемый эффект от предложенного способа

Отрицательные моменты

Конечно не удастся избежать и некоторых сложностей.

В бюджет города надо внести расходы, связанные с предпродажной подготовкой объектов, подлежащих обязательной приватизации.

Приватизация муниципального имущества в больших объемах запланирована в довольно короткий временной промежуток, что объективно экономически невыгодно повлияет на стоимость приватизируемых объектов (органы местного самоуправления могут принять более низкую цену продажи муниципального имущества).

Бюджет города теряет стабильный источник дохода от аренды муниципального имущества

Главные цели приватизации:

1. пополнение доходной части бюджета
2. повышение эффективности российской экономики в целом и деятельности отдельных предприятий;
3. формирование широкого слоя частных собственников как экономической основы рыночных отношений;
4. создание конкурентной среды;
5. ускорение развития сферы торговли и услуг на основе приватизации большинства объектов «малой приватизации»;
6. содействие в реализации мероприятий по социальной защите населения, а также защите прав частных собственников (акционеров).
7. реализация инвестиционных программ

Исходя из вышеизложенного, можно сделать выводы, что в связи с выходом нового закона муниципалитеты поставлены в жесткие рамки по распоряжению муниципальной недвижимостью. В короткие сроки предстоит всю недвижимость привести в соответствии с законом. В данной главе рассмотрен на наш взгляд, наиболее актуальный вопрос, в свете обязательности выполнения императивных норм переходных положений федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» № 131 - это обязательная приватизация или перепрофилирование муниципального имущества, не соответствующего требованиям ст. 50 указанного закона. Предлагаемая схема позволит в установленные сроки и в соответствии с требованиями закона распорядится муниципальной недвижимостью, при которой также будет достигнут максимальный доход в бюджет муниципального образования от использования муниципальной недвижимости.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В заключении хотелось вы сделать выводы:

Итак, муниципальная собственность занимает важное место в составе экономической основы местного самоуправления. Важным моментом является то, что посредством муниципальной собственности органы местного самоуправления могут активно влиять на развитие муниципального образования, структуру его экономики, деловой и инвестиционный климат, а в конечном счете - на решение многообразных задач, связанных с улучшением качества жизни населения, образующего местное сообщество. Органы местного самоуправления, определяя порядок управления муниципальной собственностью, должны ставить своей основной задачей достижение наивысшего уровня благоустройства муниципального образования и социального благосостояния населения при минимальных затратах (трудовых, материальных, финансовых). Как показывает российская практика не все муниципалитеты эффективно используют муниципальную собственность. Комитет по управлению муниципальным имуществом г.Иркутска для повышения эффективности работы с муниципальным нежилым фондом наладил определенную систему работы по сдаче в аренду нежилых объектов. Велась целенаправленная работа по всевозможным направлениям – это и совершенствование методики расчета арендной платы, и сдача помещений в аренду на конкурсной основе, заключение договоров аренды на объекты, переданные в муниципальную собственность от различных ведомств; выявление и сдача в аренду неиспользуемых или используемых не по назначению помещений, находящихся в хозяйственном ведении муниципальных унитарных предприятий или в оперативном управлении муниципальных учреждений; передача в аренду ранее неиспользуемых подвалов, лестничных клеток и колясочных в жилых домах, которые за счет средств арендаторов превратились в полноценные объекты аренды; велась работа по проведению капитального ремонта на объектах муниципального нежилого фонда, что позволило уменьшить износ зданий, повысить степень благоустройства, в отдельных случаях увеличить площадь и в конечном итоге повысить стоимость аренды таких объектов. Благодаря своим достижениям в эффективном использовании муниципальной недвижимости по итогам деятельности органов по управлению муниципальным имуществом городов АСДГ за 2002 и 2003 гг. Иркутск числиться среди городов, в которых размеры полученных денежных средств от аренды и приватизации нежилых помещений повышаются. Но, несмотря на налаженную работу по эффективному использованию муниципальной недвижимости, в основном от сдачи в аренду, Комитет вынужден поменять приоритеты от сдачи в аренду муниципальной недвижимости в пользу ее приватизации, согласно новому законодательству. На сегодняшний день, одной из важнейших задач, стоящих перед муниципалитетом, является вопрос построения системы управления, наиболее приемлемой и эффективной для муниципального образования, где любое управленческое решение должно быть направлено на развитие территории. Для выполнения указанной задачи муниципальные образования должны обладать достаточными ресурсами как финансовыми, так и материальными, а также иметь достаточно развитую систему управления ими.

Основной экономический эффект от предлагаемого автором проекта состоит в максимально выгодной схеме приватизации объектов недвижимости – получение максимального дохода в бюджет по приватизации и сдаче в аренду муниципальной недвижимости. Важным является вопрос о соотношении масштабов продаваемого и сдаваемого в аренду недвижимого имущества. Продажа нежилых помещений может обеспечить крупные единовременные поступления в бюджет города. Однако более эффективным было бы сохранить значительную часть производственных площадей и нежилых помещений в собственности города. Этот подход к управлению недвижимостью позволит обеспечить долгосрочные поступления в бюджет, т. к. является важнейшим рычагом регулирования экономики. В данной работе не является возможным рассмотреть такие моменты, так как уже говорилось выше, что многие вопросы, касающиеся, например, зданий-памятников находятся в стадии обсуждения и некоторые вопросы в законодательстве остались открытыми.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Автономов А.С., Дж. Дебарделебен и др. Основы местного самоуправления, М.: Риц «Муниципальная власть» 2000.

2. Анимица Е.Г., Тертышный А.Т. Местное самоуправление: история и современность. Екатеринбург, 1998. - 296 с.

3. Анимица Е.Г., Тертышный А.Т. Основы местного самоуправления: Учебник. - М.: ИНФРА-М, 2000. - 208 с.

4. Асаул А.Н., Карасев А.В.Экономика недвижимости Административно-Управленческий Портал,

5. Атаманчук Г.В., Теория государственного управления: Курс лекций. – М.: Юрид. Лит., 1997.- 400с.

6. Баглай М.В. Конституционное право Российской Федерации: Учебник. -М.: Изд. группа НОРМА - ИНФРА-М, 1998. - 752 с.

7. Бандурин В.В., Кузнецов В.Ю Управление государственной собственностью в условиях переходной экономики. - М., 1999.

8. Бюджетный кодекс Российской Федерации с изменениями и дополнениями на 10 августа 2001г. - М.: Проспект, 2001. - 160с.

9. Бюджетная система России: Учебник для вузов / Под ред. проф. Г.Б. Поляка - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001. - 540 с.

10. Васильев В.И. Местное самоуправление: Учеб. и научно-практич. пособие. - М.: 1999. - 453 с.

11. Веригина И.А. Новые технологии управления государственной и муниципальной недвижимостью, круглый стол "Профессиональное управление недвижимостью: мировой опыт и российская практика", доклад Вице-президента МАУН, Президента группы компаний "ГОРОД, AUP.RU

12. Вобленко С.В. (лекция) Управление муниципальной недвижимостью для комплексного развития муниципального образования

13. Воронин А.Г., Лапин В.А., Широков А.Н. Основы управления муниципальным хозяйством. - М.: Дело, 1998.-128с.

14. Воронин А.Г. Муниципальное хозяйство и управление: проблемы теории и практики.-М.: Финансы и статистика, 2002.-176 с.

15. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая. - М.: ЭКСМОС, 1999.Конституция Российской Федерации принятая 12 декабря 1993

16. Европейская Хартия местного самоуправления от 15.10.85. //СЗ РФ, 07.09.98, N 36

17. Еремян В., Федоров. М. Местное самоуправление в древнерусском государстве, 1997, 203 с.

18. Журнал "Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование" Номер 4, 5 2000г. - 37с. Создание системы управления муниципальной собственностью: некоторые правовые аспекты проблемы. (Соколов А.В., заместитель председателя Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом, кандидат юридических наук.)

19. Информационно-методический сборник АСДГ № 31: «Аренда нежилого фонда, жилищного фонда и земли», Новосибирск, 2002 г. – 112с.

20. История государственного управления России: Учебник для вузов / В.Г.Игнатов, А.Г.Данилов, С.А.Кислицин и др.; Отв.ред.В.Г.Игнатов.-Ростов н/Д.:Феникс, 1999.-542 с.

21. Кутафин О.Е., Фадеев В.И. Муниципальное право Российской Федерации. - М.: Юристъ, 1997.-428с.

22. Ковешников Е.М. Государство и местное самоуправление в России; теорико-правовые основы взаимодействия.-М.:Изд.НОРМА; 2002.-272с.

23. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) /Отв. Ред О.Н. Садиков. - М.: Юридическая фирма КОНТАКТ; ИНФРА-М, 1998.

24. Краткий комментарий к проекту новой редакции Федерального Закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и предложения по его доработке подготовил: Эмиль Маркварт, OST-EURO GmbH (ФРГ), к.ю.н.

25. Материалы VI учебно-практического семинара-совещания АСДГ руководителей, юристов и специалистов органов по управлению муниципальным имуществом ассоциаций городов Сибири и Дальнего Востока «Организация управления и контроля за деятельностью муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений», Новосибирск, 2002 г. – 120с.

26. Материалы IV учебно-практического семинара АСДГ специалистов в области информационных технологий органов по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами «Опыт разработки и применения информационных технологий для управления муниципальным имуществом», Новосибирск, 2001 г. – 144с.

27. Материалы семинара-совещания АСДГ руководителей органов по управлению муниципальным имуществом, архитектуры и комитетов по земельным ресурсам и землеустройству администраций городов и субъектов РФ Сибири и Дальнего Востока «Организация работы органов по управлению имуществом, связанной с оформлением прав на недвижимость, по принципу «единого окна», Новосибирск, 2002 г. – 66с.

28. Материалы семинара-совещания АСДГ руководителей органов по управлению муниципальным имуществом, архитектуры и комитетов по земельным ресурсам и землеустройству администраций городов Сибири и Дальнего Востока «Организация совместной работы органов по управлению имуществом, архитектуры, комитетов по земельным ресурсам и землеустройству по управлению городской недвижимостью и повышению ее эффективности», Новосибирск, 2002 г. – 112с.

29. Муниципальный менеджмент / Под ред. проф. Т.Г. Морозовой. - М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 1997.-263с.

30. Об утверждении методики расчета годовой арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда г.Иркутска: Поставновление мэра города Иркутска от 31 декабря 2002 г. № 031-06-1744/2

31. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 28.08.1995 г. №154-ФЗ // Российская газета. 1995. №170.

32. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ

33. Об оценочной деятельности в РФ: Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. N 135-ФЗ с учетом 143-ФЗ

34. Об утверждении правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Постановление от 18 февраля 1998 г. N 219

35. О местном самоуправлении в РФ: Закон РФ от 6 июля 1991 г. N 1550-1 //Ведомости СНД РФ и ВС РФ, 1991, № 29.

36. О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации: Федеральный закон от 21.07.97 г. № 123-ФЗ //Собрание законодательства Российской Федерации. 1997. № 30.

37. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ

38. О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе РФ, краёв, областей, автономных округов, автономной области, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность: Постановление Верховного Совета РФ от 27.12.91 № 3020-1

39. Правила ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219

40. Рекомендации и комментарии подготовлены по итогам конференции ««Пути решения проблем реализации нового Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», проводившейся 16-17 октября 2003 г. в г. Звенигороде Московской области Комитетом Совета Федерации по вопросам местного самоуправления и немецким консалтинговым обществом OST-EURO.

41. Семско Г.В. Муниципальная собственность и сфера общественных услуг. Проблемы приватизации. - М., 1994.

42. Управление государственной собственностью: Учебник / Под ред. Д.э.н., профессора В.И. Кошкина, к.э.н., доцента В.М. Шупыро. – М.: ИНФРА – М, 1997.496с.

43. Фадеев В.А. Муниципальное право России. - М.: Юрист, 1994

44. Фурсов Д.А. Подготовка дела к судебному разбирательству. Собственность: Пособие для судей арбитражных судов. - М.: ИНФРА-М, 1997

45. Широков А.Н. Основы местного самоуправления в Российской Федерации (введение в муниципальное управление) - М.: Редакционно-издательский центр «Муниципальная власть», 2000

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Динамика поступления арендной платы, тыс. руб.



ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Статистическая справка по аренде объектов муниципального нежилого фонда на 01.01.2004 г.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Статья II. | 01.01.02 г. | 01.01.03 г. | 01.01.04г. |
| (a) Количество договоров аренды | 1534 | 1353 | 1747 |
| Количество договоров безвозмездного пользования | 291 | 418 | 377 |
| Общая площадь помещений, тыс.кв.м. | 334,9 | 419,37 | 420,4 |
| Ставка арендной платы за 1 кв.м. в год, руб.  - с учетом договоров безвозмездного пользования  - без учета договоров безвозмездного пользования | 229,2  349,5 | 230,6  455,6 | 367,2  856,1 |

ПРИЛОЖЕНИЕ В

Статистическая справка о работе с муниципальными организациями и движении муниципального имущества за 2003 г.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2000 г. | 2001 г. | 2002 г. | 2003г. |
| Ликвидация (реорганизация) муниципальных организаций всего, в т.ч.  - выполнено  - в работе | 32  32  - | 24  24  - | 17  11  - | 13  10  3 |
| Создание муниципальных организаций | 3 | - | 4 | 4 |
| Списание имущества  - количество единиц  - на сумму, млн.руб. | 314  22,3 | 630  15,8 | 654  13,4 | 1317  29,4 |
| Согласование Уставов – рассмотрено | 61 | 174 | 408 | 504 |

ПРИЛОЖЕНИЕ Г

Динамика поступления арендной платы от муниципальных предприятий за имущество, изъятое из хозяйственного ведения и переданное в аренду

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | Наименование МУП | Сумма арендной платы, млн. руб. | | | | | | | | |
|  | |  | 1999 | | 2000 | | 2001 | | 2002 | | 2003 |
| 1. | | МУП «Асфальто-бетонный завод» | 3,0 | | 5,0 | | 5,7 | | 16,14 | | 7,0 |
| 2. | | МУП «Центральный рынок» |  | |  | | 13,7 | | 19,0 | | 26,0 |
| 3. | | МУП «Иртел» |  | |  | |  | | 0,4 | | 0,6 |
| 4. | | МУП «Спецавтохозяйство» |  | |  | |  | | 4,0 | | 2,0 |
| 5. | | МУП «Спецавтотранс» |  | |  | |  | | 1,2 | | 1,5 |
| 6. | | МУП «Иркутскавтодор» |  | |  | |  | | 1,2 | | 1,5 |
| 7. | | МУП ПУ ВКХ |  | |  | |  | | 30,0 | | 44,3 |
| 8. | | МУП Химчистка «Новость» |  | |  | |  | | 0,3 | | 0,35 |
| 9. | | МУП Горзеленхоз |  | |  | |  | | 0,7 | | 0,7 |
| 10. | | МУП «ИКУН» |  | |  | |  | | 2,8 | | 3,35 |
| 11. | | МУП «Служба эксплуатации мостов» |  | |  | |  | | 0,04 | | 0,8 |
|  | **Статья III. Итого** | | **3,0** | **5,0** | | **19,3** | | **75,78** | | **88,1** | |



ПРИЛОЖЕНИЕ Д

Структура объектов, включенных в Реестр муниципального имущества на 01.01.04 г.



Структура объектов, включенных в муниципальную казну г. Иркутска на 01.01.04 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ Е

Динамика включения объектов в Реестр муниципального имущества г. Иркутска

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование объектов | 1992-1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | Всего |
| Жилищный фонд | 6 | 252 | 106 | 53 | 302 | 680 | 3546 | 169 | 32 | 101 | 340 | 5587 |
| Нежилой фонд | 381 | 369 | 148 | 46 | 52 | 216 | 418 | 272 | 582 | 67 | 22 | 2573 |
| Инженерные коммуникации | - | 33 | 42 | 12 | 83 | 308 | 441 | 93 | 393 | 112 | 186 | 1703 |
| Прочие объек- ты и сооруже- ния | 22 | 17 | - | - | - | - | 2 | 20 | 15 | - | - | 76 |
| Объекты внешнего бла- гоустройства | - | - | - | - | - | - | - | 866 | 559 | 5 | 9 | 1439 |
| Итого: | 409 | 671 | 296 | 111 | 437 | 1204 | 4407 | 1420 | 1596 | 285 | 557 | 11378 |

ПРИЛОЖЕНИЕ Ж

Динамика количества объектов, отнесенных в муниципальную собственность по годам



Динамика отнесения объектов в муниципальную собственность г.Иркутска по годам (кроме ведомственного имущества)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | 2003 г. | 2002 г. | 2001 г. | 2000 г. | 1999 г. | 1998 г. | 1997 г. |
| Объектов всего, в том числе: | 120 | 210 | 781 | 1331 | 3870 | 860 | 308 |
| жилые дома | 90 | 11 | 42 | 100 | 3498 | 650 | 289 |
| нежилые | 21 | 190 | 176 | 303 | 200 | 127 | 15 |
| прочие |  | 9 |  |  | 172 | 83 | 4 |
| инженерные сети (пог. м.) |  | 683,7 |  |  | 8959,03 |  |  |
| объекты внешнего благоустройства | 9 |  | 563 | 928 |  |  |  |

ПРИЛОЖЕНИЕ И

Динамика поступления платежей за землю за 2000-2003 года, в том числе в бюджет г. Иркутска (млн. руб.)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | ***Наименование платежей*** | 2000 год | | 2001 год | | 2002 год | | 2003 год | |
|  |  | план | факт | план | факт | план | факт | план | факт |
| 1. | Земельный налог, всего в т.ч. в бюджет города | 39,8 19,9 | 38,6 19,3 | 44,0 22,0 | 45,2 22,6 | 91,0 40,5 | 74,2 37,1 | 133,2 66,6 | 121,2 60,6 |
| 2. | **Аренда земли, всего** в т.ч. в бюджет города | 16,0 8,0 | 22,2 11,1 | 18,0 9,0 | 31,6 15,8 | 42,2 21,1 | 59,8 29,9 | 131,0 65,5 | 165,6 82,8 |



ПРИЛОЖЕНИЕ К

Общий объем принятого имущества от ведомств за период с 1997 по 2003 гг.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Год | Кол-во ведомств | Кол-во объектов жилищно-го фонда | Площадь жилищно- го фонда, тыс. кв.м. | Производ-ственные базы | Кол-во объектов социаль-ной сферы | Инженерные сети (км.) | | |
|  |  |  |  |  |  | ВКХ | ИТЭ | Эл. сети |
| 1997 | 2 | 256 | 522,8 |  | 3 | 10,0 | 8,2 |  |
| 1998 | 19 | 331 | 536,9 |  | 2 | 8,1 | 59,0 |  |
| 1999 | 42 | 112 | 1558,4 | 2 | 5 | 76,5 | 73,2 |  |
| 2000 | 34 | 145 | 246,5 |  | 6 | 8,5 | 5,5 |  |
| 2001 | 29 | 90 | 131,2 |  | 7 | 34,1 | 2,6 |  |
| 2002 | 34 | 142 | 275,0 |  | 1 | 9,6 | 3,4 | 40,0 |
| 2003 | 25 | 250 | 268,5 | 1 | 14 | 14,8 | 5,6 | 26,0 |
| ***Итого:*** | ***185*** | ***1326*** | ***3539,3*** | ***3*** | ***38*** | ***161,6*** | ***157,5*** | ***66,0*** |

ПРИЛОЖЕНИЕ Л

Ретроспектива приватизации объектов муниципальной собственности по отраслям и по годам

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 1992-1993 г.г. | 1994г. | 1995г. | 1996г. | 1997г. | 1998г. | 1999г. | 2000г. | 2001г. | 2002 г. | 2003 г. | Всего |
| **Количество приватизированных объектов по отраслям, в .ч.:** | **313** | **59** | **30** | **28** | **11** | **16** | **16** | **14** | **20** | **9** | **-** | **516** |
| - торговля | 216 | 34 | 18 | 14 | 9 | 5 | 2 | - | - | - | - | 298 |
| - общественное питание | 23 | 1 |  | 2 | 1 | - | - | - | - | - | - | 27 |
| - бытовое обслуживание | 45 | 18 | 10 | 8 | 1 | 8 | 2 | 1 | 1 | - | - | 114 |
| - объекты незавершенного строительства | 4 | - | 1 | 2 | - | - | - | - | 1 | - | - | 8 |
| - прочие | 5 | 6 | 1 | 2 | - | 3 | 11 | 11 | 11 | 2 | 3 | 55 |
| - продажа земельных участковили права их аренды | - | - | - | - | - | - | 1 | 2 | 7 | 7 | 2 | 19 |
| **Из них по способу приватизации всего:** | **313** | **59** | **30** | **28** | **11** | **16** | **16** | **14** | **20** | **9** | **-** | **516** |
| - коммерческий конкурс | 242 | 35 | 13 | 8 | 4 | 12 | 10 | 3 | 1 | - | - | 330 |
| - инвестиционный конкурс | 1 | 1 | 2 | 2 | 1 | 1 | - | 1 | - | 3 | - | 12 |
| - аукцион | 19 | 3 | - | - | 1 | - | 6 | 10 | 19 | 6 | 3 | 67 |
| - выкуп имущества, сда- нного в аренду | 45 | 9 | 4 | 3 | - | - | - | - | - | - | - | 61 |
| - акционирование | 6 | 11 | 11 | 15 | 5 | 3 | - | - | - | - | - | 51 |
| Кроме этого: - объекты нежилого фонда | - | 8 | 44 | 45 | 21 | 10 | 30 | 14 | 6 | 6 | 11 | 195 |
| - движимое имущество | - | - | - | - | - | 22 | 53 | 16 | 8 | 33 | 30 | 162 |
| - земельные участки | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | 78 | 79 |

ПРИЛОЖЕНИЕ М

Справка об объектах, приватизированных в 2003 году

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № пп | ***Вид продажи*** | Кол-во объек- тов | Началь-ная цена, руб. | Продажная цена, руб. | Поступление денежных средств \*, руб. | |
|  |  |  |  |  | всего | в бюджет города |
| 1. | Продажа незанятых (неиспользуемых) нежилых помещений | 3 | 767900 | 2540000 | 443580 | 443580 |
| 2. | Продажа нежилых помещений \* | 11 | 29559000 | 29559000 | 28572238 | 28572238 |
| 3. | Продажа высвобождаемого транспорта и оборудования | 30 | 797600 | 377590 | 377590 | 377590 |
| 4. | Продажа земельных участков и права их аренды | 2 | 990000 | 9520001 | 614000 | 307000 |
| 5. | Компенсация затрат администрации г. Иркутска |  |  | 22224400 |  |  |
| 4. | Продажа земельных участков | 78 | 12965582,6 | 12965582,6 | 12965582,6 | 12965582,6 |
|  | **Итого:** | **124** | **45080082,6** | **54962173,6** | **42972990,6** | **42665990,6** |

\* - с учетом рассрочек платежей на 1 год (начало расчетов 4 квартал 2002 года)

ПРИЛОЖЕНИЕ Н

Динамика поступления денежных средств от приватизации объектов муниципальной собственности, млн. руб.

