

АНАЛИЗ ПРАКТИКИ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ ГОРОД КОВРОВ

© А. В. Щурилов, 2015,

*канд. экон. наук, доцент кафедры экономики и управления производством,
ФГБОУ ВПО «Ковровская государственная технологическая академия
имени В. А. Дегтярева»*

Аннотация: в статье рассматривается практика управления органами местного самоуправления г. Коврова муниципальным имуществом.

Ключевые слова: муниципальное имущество, аренда, городской бюджет, доходы.

Вопросы, связанные с использованием и распоряжением имуществом, находящимся в муниципальной собственности, являются наиболее значимыми среди вопросов местного значения. Согласно Уставу г. Коврова, находящееся в муниципальной собственности имущество и средства бюджета составляют экономическую основу местного самоуправления¹. От эффективности управления имуществом, находящимся в муниципальной собственности, напрямую зависит наполнение доходной части бюджета. В процессе управления органы местного самоуправления применяют следующие режимы передачи имущества: аренда, инвестиционные соглашения, доверительное управление, безвозмездное пользование, хозяйственное ведение, оперативное управление. Основными балансодержателями имущества являются муниципальные учреждения и муниципальные унитарные предприятия.

Рассмотрим подробнее деятельность администрации г. Коврова в рамках сдачи недвижимого имущества (нежилых помещений) в аренду. Все договоры заключаются в соответствии с действующим Положением о порядке сдачи в аренду объектов муниципальной собственности г. Коврова². В 2014 году было заключено 35 договоров аренды и 1 договор субаренды муниципального имущества, из них в течение года расторгнуто 10 договоров аренды, в т. ч.: в связи с приватизацией (выкупом) - 7 договоров, по заявлению арендатора - 2 договора. Среди арендаторов более 90 % составляют субъекты малого предпринимательства, около 10 % – муниципальные предприятия и учреждения, прочие структуры (банки, федеральные структуры, общественные организации). В бюджет города доходы от использования имущества поступили в сумме 123,9 млн руб. при плане 117,6 млн рублей. Наблюдается снижение поступлений доходов от арендной платы. По сравнению с 2012 г. доходы от сдачи в аренду муниципального имущества уменьшились на 25,5 млн рублей (или в 2,8 раза). Общая площадь недвижимого имущества, сдаваемого в аренду, ежегодно уменьшается. Это следствие реализации ежегодной Программы приватизации объектов муниципальной собственности и выкупа арендуемого имущества (преимущественное право) субъектами

¹ Устав муниципального образования г. Ковров: решение Ковровского городского Совета народных депутатов от 15.06.2005 г. № 100, от 29.07.2005 г. № 143. URL: http://www.sovet.kovrov-gorod.ru/act_norm.php (дата обращения: 06.10.2015).

² Положение о порядке сдачи в аренду объектов муниципальной собственности г. Коврова администрацией г. Коврова и Управлением экономики, имущественных и земельных отношений администрации г. Коврова, утвержденное постановлением главы администрации г. Коврова от 15.06.2011 г. № 1248. URL: <http://www.kovrov-gorod.ru/docs.php> (дата обращения: 03.11.2015).

предпринимательства. Происходит ежегодное снижение объема инвестиций (текущий и капитальный ремонт) в объекты недвижимости от величины полученной арендной платы за год. Существующее положение в ближайшем будущем, учитывая наличие на рынке других объектов коммерческой недвижимости, может привести к потере одного из основных источников пополнения доходной части бюджета. Для арендаторов платежи по договору включают арендную плату и налог на добавленную стоимость (НДС) в размере 18 %. Кроме того, необходимо учитывать все дополнительные расходы, которые предстоит нести при заключении договора: текущий ремонт имущества, капитальный ремонт (в случае необходимости), уборка прилегающей территории, оплата коммунальных услуг, обслуживание инженерных коммуникаций (места общего пользования), содержание пожарной сигнализации и вентиляции, аренда земельного участка под объектом недвижимости.

Применяемая администрацией города методика расчета арендной платы за нежилые помещения предусматривает понижающие коэффициенты для предпринимателей, осуществляющих производственную деятельность, а также оказывающих бытовые, медицинские, образовательные и иные социально значимые услуги населению. Вместе с тем значения используемых в методике элементов требует серьезной корректировки. Серьезным вопросом является происхождение базовой ставки арендной платы за 1 кв. м в месяц. Развитие рыночных отношений показало нецелесообразность подхода к ее определению, так как она зависит только от переоценки основных фондов и не учитывает конъюнктуру рынка. Для объектов коммерческой недвижимости (находящейся в хозяйственном обороте) источником ресурсов является общий доход, получаемый в процессе их эксплуатации. Поэтому при сдаче объектов в аренду в структуре дохода необходимо учитывать денежные средства в качестве источника пополнения бюджета (чистый доход) и средства на развитие базовых свойств объекта, или фонд рефинансирования (средства, направляемые на инвестиции в объекты недвижимости). Это позволит обеспечить увеличение доходной части бюджета за счет использования собственности и поддержать долговременную конкурентоспособность объектов недвижимости.

Вопрос определения эффективности функционирования собственности сложный и проблематичный. Необходима разработка системы показателей для оценки эффективности использования недвижимости в рамках арендных отношений. Система показателей должна содержать такие параметры, которые бы позволили определить надежность функционирования действующего механизма сдачи в аренду как имущественного комплекса, так и отдельного объекта с учетом определения степени полезности для муниципалитета процесса функционирования имущества.

В 2014 году в городской бюджет неналоговых доходов в виде арендной и субарендной платы за использование муниципального имущества и по договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на территории г. Коврова поступило в сумме 10,48 млн рублей. При этом по состоянию на 01.01.2015 г. сумма дебиторской задолженности по договорам аренды муниципального имущества и договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на территории г. Коврова составляет 221,79 млн рублей.

В 2014 г. зарегистрировано 3 719 договоров аренды земельных участков с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и физическими лицами. Расчетная база по арендной плате за землю составляет 2 105,74 тыс. кв. метров. За

последний год количество договоров уменьшилось на 250. Это объясняется инвентаризацией земель и отказом от аренды неиспользуемых земельных участков и заключением договоров аренды на меньшие площади, а также выкупом земельных участков. За истекший год по договорам аренды за пользование земельными участками в бюджет города поступило 90,07 млн руб., что составило 101 % выполнения плановых показателей. Это обусловлено дополнительным поступлением денежных средств за счет проведения претензионной исковой работы³.

Таким образом, анализ управления имуществом выявил проблему эффективного управления муниципальной собственностью. Необходимо изменение подходов к управлению имуществом в сфере арендных отношений и усиление муниципального контроля за результативностью решения соответствующих вопросов местного значения.

³ Данные сформированы на основании ежегодных Докладов о социально-экономическом развитии г. Коврова, подготовленного Управлением экономики, имущественных и земельных отношений администрации г. Коврова.