

© Алексей Вадимович Щурилов

кандидат экономических наук,

доцент кафедры экономики

и гуманитарных наук (ЭиГН)

ФГБОУ ВО «Ковровская государственная
технологическая академия им. В. А. Дегтярева»

Shurilov A. V.

Associate Professor of the Department of
Economics and production Management,

Candidate of economic Sciences

Kovrov state technological Academy

ПРОБЛЕМНЫЙ АНАЛИЗ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА Г. КОВРОВ

Problem analysis of municipal property management by local self-government bodies of the city district of Kovrov

Аннотация: в статье дается краткий анализ управления муниципальным имуществом в городском округе г. Ковров.

Abstract: The article provides a brief analysis of municipal property management in the city district of Kovrov.

Ключевые слова: муниципальная собственность, органы местного самоуправления, договор аренды, арендная плата, план продажи, доходы бюджета.

Keywords: municipal property, local self-government bodies, lease agreement, rent, sale plan, budget revenues.

Находящееся в муниципальной собственности имущество составляет экономическую основу местного самоуправления. Органы местного самоуправления (далее – органы МСУ) вправе передавать муниципальное имущество во временное или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации (органам государственной власти субъекта Российской Федерации) и органам МСУ иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами [1, ст. 52].

В соответствии с Уставом города управление и распоряжение муниципальной собственностью, в порядке, установленном городским Советом, осуществляет администрация муниципального образования.

Сфера управления муниципальным имуществом охватывает широкий круг вопросов:

- безвозмездная передача и прием имущества из одного уровня собственности в другой;
- приватизация муниципальной собственности;
- передача имущества во владение и пользование;
- реорганизация и ликвидация муниципальных предприятий и учреждений;
- выявление, постановка на учет в Росреестре и прием в муниципальную собственность бесхозяйного имущества.

По состоянию на 01.01.2021 на учете в реестре муниципального имущества города Коврова состоят [6]:

- 81 муниципальное учреждение (в т.ч.: 6 – автономных, 5 – казенных предприятий, 70 – бюджетных учреждений);
- более 8000 объектов недвижимости (из них почти 5000 объектов инженерной инфраструктуры);
- 2386 жилых помещений;
- 476 нежилых помещений (в т.ч. здания детских садов, школ, ДК и пр.);
- 110 земельных участков;
- акции акционерных обществ.

В 2021 году действовали 3586 договоров аренды земельных участков с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и физическими лицами. За прошедший год по договорам аренды за пользование земельными участками в бюджет города поступило 61,14 млн. руб., при плане 60 млн. руб., что составляет 100,9 %.

Заключено 44 договора на размещение нестационарной торговли на общую сумму 1,04 млн. рублей. Действует 40 договоров безвозмездного пользования муниципальными объектами недвижимости (сумма выпадающих доходов городского бюджета составила 6,2 млн. рублей).

Решением городского Совета народных депутатов утвержден «Общий порядок управления и распоряжения муниципальной собственностью г. Коврова», в соответствии с которым арендодателями по договорам аренды могут выступать: администрация г. Коврова, Управление имущественных и земельных отношений администрации г. Коврова, муниципальные учреждения, муниципальные предприятия [2].

Самым крупным арендодателем является Управление имущественных и земельных отношений, которое при передаче объектов муниципальной собственности в аренду руководствуется Положением «О порядке сдачи в аренду объектов муниципальной собственности г. Коврова» [3].

Общая площадь недвижимого муниципального имущества, сдаваемого в аренду, ежегодно уменьшается. Это является следствием проводимой процедуры учета объектов недвижимости и реализации ежегодной программы приватизации.

В аренду сдаются нежилые помещения различной площади для размещения магазинов, торговых точек и офисов. Среди арендаторов более 90 % составляют субъекты малого предпринимательства.

В настоящее время у муниципалитета 54 помещения, из которых [6]:

- сдано в аренду 18;
- сдано в безвозмездное пользование 21;
- свободные 15.

Большинство из незанятых помещений расположены в подвалах жилых домов, в отдаленных районах города, что делает их непривлекательными для потенциальных арендаторов и покупателей.

Всего на 01.01.2020 г. действовало 18 договоров аренды нежилых помещений общей площадью 2298,3 кв. м. Начисления в месяц по арендной

плате составляли 461402,8 рубля. Таким образом, средний размер аренды 1 кв. м нежилого помещения в месяц составил 200,8 рубля [6].

В соответствии с нормами ФЗ «О защите конкуренции» заключение договоров аренды муниципального имущества осуществляется по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, где в качестве предмета выступает начальная цена ежемесячной арендной платы, рассчитанная по применяемой методике.

Уровень получаемой арендной платы значительно ниже средних показателей по г. Коврову, что является основанием для изменения подходов к управлению имуществом на основе аренды.

На рис. 1 приведена динамика доходов от аренды имущества за период 2016-2020 гг.



Рис. 1. Динамика доходов от аренды имущества за период 2016-2020 гг.

Приведенная динамика показывает резкое падение доходов от аренды имущества по сравнению с 2016 годом.

Кроме договоров аренды заключено и действует 42 договора безвозмездного пользования муниципальным недвижимым имуществом (объем выпадающих доходов составил 9,53 млн. рублей).

План продажи муниципального имущества в сумме 2,1 млн. руб. не исполнен (фактически поступило только 227 тыс. рублей). Это связано с отсутствием спроса со стороны потенциальных покупателей.

План продажи земельных участков в 2020 году исполнен на 102,2 % (фактически поступило 30,66 млн. рублей).

В 2020 году доходы от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности, составили 90,9 млн. руб., что ниже показателя 2019 года на 11,65 млн. руб., или 12,8 %. Такое снижение

обусловлено уменьшением поступлений от сдачи в аренду земельных участков и имущества [4].

В настоящее время в администрации г. Коврова разработана и действует муниципальная программа «Управление муниципальным имуществом и земельными ресурсами в городе Коврове» (далее – Программа), которая включает в себя две подпрограммы:

- «Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Коврова»;
- «Создание системы кадастра недвижимости в городе Коврове».

Период реализации Программы: 2021-2023 гг. Финансирование программы осуществляется за счет средств местного бюджета. Всего на реализацию мероприятий программы планируется израсходовать 42,55 млн. рублей, что явно недостаточно даже на реализацию запланированных мероприятий.

Анализ Программы дает основания говорить о том, что предлагаемые мероприятия не смогут обеспечить достижения заявленной цели эффективного владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью.

Выделим проблемные места в сфере управления муниципальным имуществом.

1. Наличие имущества, не служащего для реализации полномочий и подлежащего реперофилитованию или приватизации.
2. Отсутствие сформированных земельных участков под муниципальными объектами недвижимого имущества.
3. Отсутствие на кадастровом учете объектов муниципальной собственности (в т.ч. объектов коммунального назначения) не позволяет осуществлять их учет и использование.
4. Большая часть объектов обладает низкой экономической привлекательностью, требует серьезных финансовых вложений из-за неудовлетворительного технического состояния.
5. Наличие имущества, в отношении которого отсутствуют учетные данные в кадастре недвижимости и едином госреестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
6. Отсутствие достаточных бюджетных средств для проведения кадастровых работ в отношении всех муниципальных объектов.

Список литературы

1. Устав муниципального образования г. Ковров: решение Ковровского городского Совета народных депутатов от 15.06.2005 г. №100, от 29.07.2005 г. № 143 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.kovrov-gorod.ru/> (дата обращения: 02.02.2022).
2. Общий порядок управления и распоряжения муниципальной собственностью г. Коврова: решение Ковровского городского Совета народных депутатов от 17.01.2001 г. № 2/1 (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс]. URL: https://www.sovet.kovrov-gorod.ru/act_norm.php/ (дата обращения 26.01.2022).

3. Положение о порядке сдачи в аренду объектов муниципальной собственности г. Коврова администрацией г. Коврова и Управлением экономики, имущественных и земельных отношений администрации г. Коврова: постановление администрации города Коврова Владимирской области от 15.06.2011 г. № 1248 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.kovrov-gorod.ru/> (дата обращения: 28.01.2022).

4. Отчет главы города Коврова о результатах своей деятельности и деятельности администрации города за 2020 год [Электронный ресурс]. URL: <https://infopedia.su/28x12b56.html>.

5. Об исполнении бюджета г.Коврова за 2020 год [Электронный ресурс]. URL: <https://www.kovrov-gorod.ru/budget.php/> (дата обращения: 06.02.2022).

6. Справочные материалы Управления имущественных и земельных отношений администрации г. Коврова [Электронный ресурс]. URL: <https://www.list-org.com/company/2946927>.