



Шакирова Диана Илгамовна

ассистент инженера по гарантийному обслуживанию

ООО «ТрансТехСервис-НК»

магистрант

Набережночелнинский институт (филиал)

ФГАОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет»

г. Набережные Челны, Республика Татарстан

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ

МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ

Аннотация: в данной статье автором проводится выявление проблем в системе управления муниципальным имуществом, а также разработка рекомендаций по её совершенствованию.

Ключевые слова: муниципальная собственность, муниципальное имущество, аренда, арендаторы, земля, должники.

Управление муниципальной собственностью является неотъемлемой частью развития муниципального образования. В настоящее время муниципальное имущество все больше переходит в собственность на праве аренды. Однако данный процесс ведет к снижению контроля за состоянием имущества, финансовой отчетностью, увеличивает нагрузки на муниципалитет в плане надзора за своевременным внесением арендной платы, содержанием арендуемого имущества и так далее. Эффективное управление муниципальным имуществом обеспечивает качественное оказание муниципальных услуг [1].

Усовершенствование системы выведет на новый виток отношения муниципалитет – арендатор, направленный на то, что муниципалитет получит увеличение дохода от сдаваемого в аренду имущества, а значит, появится дополнительная финансовая возможность развития и содержания инфраструктуры города и совершенствования архитектурного ансамбля. Увеличится занятость населения, возрастет количество рабочих мест, а арендатор будет иметь возможность начать

свое дело, получать прибыль. Стоит также отметить, что своевременное внесение арендных платежей позволит планомерно использовать эти средства в намеченных целях.

Основной источник доходов в местный бюджет, со стороны управления земельными и имущественными отношениями, является сдача земли в аренду и продажа земли. Следующий значимый источник доходов муниципальных образований – аренда и реализация имущества.

Основной доход муниципальных бюджетов составляют поступления от аренды земельных участков, так называемые возобновляемые доходы. Передача муниципальной собственности в аренду является основополагающей по выполнению бюджетного плана. Однако передача Муниципальной собственности в частные руки является лишь половиной дела. Одно дело передать собственность и совсем другое контролировать поступления в бюджет арендных платежей от использования этих земель. Так, за первое полугодие 2014 года, сумма задолженности по арендным платежам составила почти 290 млн рублей (по Республике Татарстан) [3].

Таким образом, основной проблемой Республики Татарстан, в сфере Муниципальной собственности, является ряд проблем:

1. Снижение поступлений в местный бюджет, связанный с падением курса рубля и не способностью населения платить по счетам.
2. Проблемы, связанные с планированием бюджета. Ставятся слишком большие цели, не учитываются возможности муниципальных образований и платежеспособности населения.
3. Основной доход составляют возобновляемые доходы, однако не все муниципальные образования дают информацию о помещениях и землях, находящихся в муниципальной собственности, которые сдаются в аренду.

Аренда имущества и купля-продажа имущества [2] несут в себе одну цель – передать имущество в частные руки. Однако в них есть отличия. Купля-продажа несет в себе единоразовый доход. Передача денежных средств муниципалитету и на этом все. Аренды имущества представляет собой возобновляемый доход.

Да, он меньше чем доход по договору купли-продажи, однако арендуемое имущество станет приносить прибыль спустя некоторое время. И так же остается за муниципалитетом.

Для сохранения внешнего облика города необходимо поддерживать муниципальную собственность в надлежащем виде. Но это стоит денег, которые берутся из местного бюджета, который пополняется от этой же собственности. Получается замкнутый круг. И каждая недоимка ведет к ухудшению внешнего вида города. Так как нет платежей, нет бюджета, нет ремонта.

Работы с должниками ведутся, но не достаточно активно. Несмотря на имеющийся опыт по работе с должниками, все же есть недостатки.

Для частичного решения данной проблемы можно предложить следующее:

- провести полную инвентаризацию договоров аренды [4, с. 295] муниципального имущества, для выявления недобросовестных арендаторов, с последующим расторжением договоров аренды;
- создание районной комиссии для проведения работы по взысканию задолженности арендной платы за землю и имущество и составлению исков в суд;
- использование отечественного опыта по добровольно-принудительному погашению задолженности.

Полная инвентаризация позволит выявить договора с просроченной арендой, выявить должников и оставить их на контроле. Это позволит так же выявить арендаторов с истекающим сроком аренды. И, в случае истечения срока оплаты аренды, оповестить о выставлении имущества на торги, а не позволять арендатору «сидеть» на своем месте еще несколько месяцев или даже лет.

Районная комиссия заставит злостных неплательщиков лишиться своего имущества в пользу государства. Комиссия наложит арест на имущество в пользу арендной платы. Наложим арест на имущество 2-х или 3-х предпринимателей, остальные, боясь потерять свой доход, оплатят, хотя бы частично, свой долг перед бюджетом. Опасаясь лишиться своего бизнеса, предприниматели будут стараться погасить долг.

Использование отечественного опыта самый жесткий способ получения долга. Наличие хотя бы одного просроченного платежа, либо увеличение долга ведет за собой тяжелые последствия, такие как расторжения договора и выставления всего имущества на торги в счет погашения долга. Хоть этот способ самый жесткий, но в то же время и самый действенный. В городах Пермь, Миасс, Сочи и Магнитогорск резко сократилась задолженность перед местным бюджетом.

На наш взгляд, если ввести все 3 предложения, полную инвентаризацию, районную комиссию и использование отечественного опыта по возврату авторитета муниципалитету и получению прибыли, то задолженность индивидуальных предпринимателей сократится в течение года.

Так же для совершенствования системы управления муниципальным имуществом предлагается использовать анализ итогов работы финансово-хозяйственной деятельности предприятий. С целью получения информации о финансовом состоянии и составлении прогноза на будущее о целесообразности представления муниципальной собственности в аренду данному предприятию. Либо предложить арендатору ликвидировать предприятие добровольно, до образования долгов, либо предложить другое имущество для аренды. А его старое имущество отдать организации или предприятию, которое будет приносить прибыль.

Список литературы

1. Абрамов Н.В. Состав и общая характеристика муниципального имущества [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://studopedia.net/12_31453_sostav-dvizhimogo-i-nedvizhimogo-munitsipalnogo-imushchestva.html
2. Гражданский Кодекс РФ: Принят Государственной Думой от 30.11.1994 г., №51-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=176249>
3. Земельные ресурсы / Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://mzio.tatarstan.ru/rus/zemelnie-resursi.htm>

4. Зотов В.Б. Система муниципального управления: Учебник / В.Б. Зотов. – СПб.: Лидер, 2005. Учебник для вузов. – 2010, 493 с.