Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Смоленский государственный университет» (СмолГУ)

Факультет экономики и управления

Специальность «Государственное и муниципальное управление»

5 курс

Кафедра управления

Иванова Анна Сергеевна

Номинация конкурса: исследование в области гуманитарных наук

Название научной работы: «Совершенствование управления муниципальной собственностью МО «городской округ Смоленск»»

Смоленск 2014 год

«Авторы научной работы»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Иванова А.С.

 **Актуальность темы исследования.** Муниципальная собственность, как известно, и прежде всего муниципальное имущество, составляет социально-экономическую основу местного самоуправления. Максимальная отдача от имеющихся в распоряжении местных органов власти имущественных активов муниципального образования позволяет решать текущие задачи социально-экономического развития территории, планировать целевые показатели экономического развития муниципального образования в будущем. В связи с этим эффективное управление муниципальной собственностью является условием социально-экономического развития муниципального образования и представляет одну из важнейших задач органов местного самоуправления.

 Необходимость исследования вопросов управления муниципальной собственностью вызвана и тем, что она имеет определенные отличия от других видов собственности. Если основной целью управления частной собственностью является получение прибыли, то для управления муниципальной собственностью - главная цель принесение максимальной пользы жителям муниципального образования. Наличие упомянутых отличий требует применения особых приемов управления.

 В настоящее время недостаток финансовых ресурсов муниципальных образований, отставание доходов местных бюджетов от возрастающих потребностей местного сообщества определяют необходимость повышения эффективности использования муниципальной собственности. Поскольку эффективность использования муниципальной собственности зависит от процесса управления, особую актуальность и практическую значимость приобретают проблемы совершенствования этой деятельности и определения направлений повышения эффективности ее использования.

 Исследованием проблемы в области управления муниципальной собственностью занимались как зарубежные ученые, так и отечественные. Из них следует отметить: Р. Коуза, А. Алчияна, Г. Демсеца, Д. Норта, А. Оноре, Р. Познера, О. Уильямсона, С. Ченга, Т. Эггертсона; Р.И. Капелюшникова, Г.П. Литвинцевой, А.Г. Мовсесяна, Р.М. Нуреева, А.Н. Олейника, А.Д. Радыгина, А.Е. Шаститко, С.Г. Кирдиной, О.Э. Бессоновой, Т.В. Чечеловой.

 Теоретические основы управления собственностью представлены в работах отечественных ученых: Л.И. Абалкина, В.Г. Алиева, Е.Ф. Борисова, М.К. Васюнина и др.

 Так, первоначально, на этапе становления рыночной экономики, муниципальная собственность рассматривалась как разновидность или особый уровень государственной собственности. В ходе становления и развития различных систем хозяйствования некоторые экономисты признавая муниципальную собственность включали ее в многоуровневую систему государственной собственности, называя ее «местной или коммунальной» [10.с.57]. Позднее появится точка зрения о негосударственном характере муниципальной собственности, о ее выделении из государственного сектора. Так, Л.И. Абалкин отмечает, что муниципальная собственность не является «ни государственной, ни частной» [12.с.25]

 Несмотря на наличие достаточного числа работ, посвященных проблемам управления муниципальной собственностью, вопросы оптимизации этого процесса всесторонне не изучены, что не позволяет в полной мере обосновать предложения по эффективному использованию муниципальной собственности и затрудняет выбор направлений дальнейшего совершенствования системы управления.

 На основе вышеизложенного можно констатировать противоречия между:

- возросшей значимостью муниципальной собственности и необходимостью дальнейшего совершенствования управления ею;

- социальными целями деятельности администрации муниципального образования и рыночной окружающей средой, в которой функционирует муниципалитет.

 Актуальность данной проблемы, её востребованность, а также недостаточная разработанность обусловили выбор темы научной работы «Совершенствование управления муниципальной собственностью муниципального образования - «Городской округ Смоленск»».

 **Целью исследования** является оценка практики управления муниципальной собственностью, сложившейся в ходе реформы местного самоуправления и обоснование направлений совершенствования имеющихся методов и инструментов управления муниципальной собственностью с учетом социально-экономических аспектов.

 Для достижения поставленной цели были определены следующие **задачи исследования**:

1. Раскрыть содержание и методы управления муниципальной собственностью в условиях реформы местного самоуправления.

2. Изучить особенности нормативно-правового регулирования управления муниципальной собственностью.

3. Определить критерии показателей оценки эффективности управления муниципальным имуществом городского округа Смоленск.

4. Разработать направления совершенствования управления муниципальной собственностью.

 **Научная новизна исследования** заключается в том, что в нем определены и научно обоснованы новые пути совершенствования управления муниципальной собственностью, а также направления использования её объектов в качестве основы развития экономики муниципального образования.

 **Практическая значимость** исследования определяется возможностью применения полученных результатов органами власти в процессе управления муниципальной собственностью в целях обеспечения устойчивого развития муниципального образования.

 При проведении исследования и изложении материала применялись следующие **методы исследования**: методы системного анализа, классификации и статистических группировок, сравнительного и графического анализа, математический метод и метод экспертных оценок.

 В отечественной экономической науке «муниципальная собственность» является относительно новой экономической категорией, так как несколько лет назад о такой форме собственности на территории нашей страны не было известно. Это объясняется тем, что приоритетом в нашей стране являлась государственная собственность, а муниципальная собственность исследовалась лишь в историческом контексте. Первым шагом к признанию муниципальной собственности Конституцией РФ в качестве «одной из форм общественной собственности наравне с другими» было признание самого местного самоуправления в России, а следовательно, муниципальная собственность получает официальное правовое оформление, в законодательстве о местном самоуправлении она определена как экономическая основа местного самоуправления.[1,с.32] Понятие «муниципальная собственность» трактуется как – « имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а так же другим муниципальным образованиям» [2,с.94].

 В состав муниципального имущества может входить:

1. Средства местного бюджета;
2. Муниципальные внебюджетные фонды;
3. Имущество органов местного самоуправления;
4. Муниципальные земли и другие природные ресурсы;
5. Муниципальные предприятия и организации;
6. Муниципальные банки и другие финансово-кредитные организации;
7. Муниципальные жилищный фонд и нежилые помещения;
8. Муниципальные учреждения образования, здравоохранения, культуры и спорта;
9. Другое движимое и недвижимое имущество [3,с.51].

 В Смоленской области создана система взаимосвязанных нормативно-законодательных документов, стимулирующих активность в управлении муниципальной собственностью города, что помогает местным органам власти эффективно управлять муниципальной собственностью и разрабатывать прогнозные планы. Прежде всего это:

* Закон Смоленской области от 06.10.2010 № 69-з «Об установлении цены земельного участка на территории Смоленской области»;
* Устав города Смоленска;
* Решение Смоленского городского Совета от 29.03.2002 № 290 «О принятии положения о регулировании земельных отношений на территории города Смоленска»;
* Решение Смоленского городского Совета от 27.04.2007 № 546 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Смоленска»;
* Решение Смоленского городского Совета от 27.02.2004 № 806 «Об утверждении Порядка определения арендной платы за пользование нежилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности»;
* Положение о Реестре муниципального имущества города Смоленска, утвержденное постановлением Администрации города Смоленска от 29.10.2009 № 1276-адм.

Роль и место органов местного самоуправления в системе управления муниципальной собственностью, с одной стороны, равенством органов местного самоуправления с другими участниками деятельности в отношениях владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью, регулируемых гражданским законодательством. С другой стороны, тем, что органы местного самоуправления как носители публично-властных отношений устанавливают и контролируют соблюдение общеобязательных правил владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью на территории муниципального образования.

 Итак, органом власти, осуществляющим свою деятельность в сфере владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью является Администрация города Смоленска и ее структурное подразделение Управление муниципального имущества. Главная задача данного органа – участие в разработке, формировании и проведении единой политики в сфере имущественных отношений на территории города Смоленска в целях эффективной реализации социально-экономических программ развития города Смоленска [14].

 Оценка современного состояния муниципальной собственности города Смоленска позволяет выявить преимущества муниципального образования.

По состоянию на 01.01.2014 года в муниципальной собственности города Смоленска находилось 6694 объектов недвижимости, что на 10,4 % больше чем в 2012 году и на 11,6 % больше чем 2011 году (2012 год- 6403; 2011 год - 5752). Общая площадь по состоянию на 12.01.2014 – 5936,8 тыс. кв.м.

 Увеличение количества объектов муниципального имущества произошло в результате передачи в муниципальную собственность объектов государственной и федеральной собственности в порядке, установленном действующим законодательством, приобретение имущества за счет средств города; получение имущества в дар от физических и юридических лиц; признания права муниципальной собственности в судебном порядке; в следствии проведения технической инвентаризации объектов.

 Всего на территории города зарегистрированно189 муниципальных унитарных предприятий и учреждений. Деятельность муниципальных предприятий направлена на обеспечение жизнедеятельности населения, преобладающее большинство, которых работает в сфере образования – 149. При этом в других отраслях учреждения муниципальной формы собственности представлены в малом количестве. Это позволяет говорить о слабой развитости отраслей обслуживания населения по таким важным направлениям как сфера здравоохранения, культуры и спорта. Число учреждений здравоохранения составляет 2 муниципальных учреждения – СМУП «Стоматологическая поликлиника №4» и МЛПУ «Хозрасчетная поликлиника» (Рисунок 1).

Рисунок 1. Структура муниципальных учреждений МО «городской округ Смоленск»

 В Едином государственном регистре предприятий и организаций на 01.01.2014 год из общего числа хозяйствующих субъектов всех отраслей экономики на территории города Смоленска было учтено 27 организаций с муниципальной формой собственности, что составляет 1,4 % от общего числа организаций. Лидирующие позиции в этом случает занимают предприятия работающие в сфере ЖКХ – 10 организаций (Рисунок 2).

Рисунок 2. Структура муниципальных унитарных предприятий МО «городской округ Смоленск»

 Данные, представленные нами выше, показывают, что деятельность более половины муниципальных предприятий направлена на обеспечение реализации социальной политики на уровне муниципалитета. Малая же численность предприятий, таких например как транспорта и торговли, отражает соответствующую политику местных властей, осуществляемой в виду малой эффективности этих предприятий.

 Жилищный фонд города Смоленска по состоянию на 01.01.2014 года включает:

* 858 зданий (часть здания, доли домов), что на 63 объекта меньше чем в предыдущем году (20013 г- 921);
* 1269 квартир (и их части);
* 15 комнат;
* Жилые помещения как самостоятельные объекты – 78;
* Объекты инженерной инфраструктуры- 1596 объектов.

 Согласно нормативному сроку службы значительное количество домов требует различного рода действий, направленных на поддержание их в функционально пригодном состоянии. Все это свидетельствует о значительных проблемах жилищного фонда города Смоленска и о больших сложностях в его содержании и использовании.

 В городе Смоленске приоритет отдается такой форме собственности распоряжения муниципальным имуществом, как аренда и продажа земельных участков. По данным на 01.01.2014 было заключено 347 договоров аренды муниципальных нежилых помещений (313 договоров продлено, 34- вновь заключено), из них: 117 долгосрочных и 230 краткосрочных, что на 56 договоров меньше чем в 2012 году (2012 год-403 договора) и на 223 договора меньше чем в 2011 году (2011 год- 570). Также было зарегистрировано 20 договоров аренды в Управлении Росреестра по Смоленской области.

 В бюджет города Смоленска от сдачи в аренду муниципальных нежилых помещений поступило в 2013 году – 117132912,97 руб. Площадь, сдаваемых в аренду помещений составило 35883,09 га.

В целях погашения задолженностей за использование нежилых муниципальных помещений было подготовлено и направлено арендаторам 277 претензий на сумму 20963758,51 руб.

 Также в реестре муниципального имущества города Смоленска во втором разделе «Движимое имущество» мы можем ознакомиться с данными об акция, находящихся в муниципальной собственности города. В реестре зарегистрировано 8 акционерных обществ (2013 г- 10). Сокращение обществ произошло за счет передачи акций в уставной капитал и в связи с ликвидацией ОАО.

 Управление муниципальной собственностью это целенаправленный процесс, который необходимо осуществлять наилучшим образом. На основных этапах развития и использования объектов муниципальной собственности органы местного самоуправления должны следовать принципу соподчиненности целям и критериям местного самоуправления. Реализация данного принципа достигается посредством эффективного, результативного, качественного управления муниципальной собственностью. Оценка эффективности управления муниципальной собственностью идет по нескольким аспектам, это могут быть: экономическая эффективность, социальная эффективность, техническая эффективность, функциональная эффективность, которая показывает степень реализации основных функций управления муниципальной собственностью (учет, контроль, прогнозирование и так далее).

 Оценка деятельности органов местного самоуправления, а именно Управления муниципального имущества Администрации города Смоленска с точки зрения ее эффективности требует рассмотрения показателей, характеризующих эту деятельность.

 Предлагаемая нами методика оценки эффективности управления муниципальной собственностью основывается на применении экономического и социального показателей измерения эффективности использования муниципальной собственности.

 Рассматривая экономическую эффективность использования муниципальной собственности как экономический эффект от управления, предлагается определить одноименный показатель как соотношение полученного бюджетом результата от управления муниципальной собственностью к общим затратам на управление:



где:

Ээк – экономическая эффективность использования муниципальной собственности;

Дисп – совокупные доходы от аренды и приватизации объектов муниципальной собственности, руб.;

Нд – поступления в местный бюджет земельного налога, руб.;

Пр – поступления в местный бюджет доходов от перечисления части прибыли муниципальных унитарных предприятий, руб.;

З – общие затраты на управление муниципальной собственностью, руб.

 Затраты на управление муниципальной собственностью включают:

- ведомственные расходы местного бюджета, связанные с руководством и управлением муниципальным имуществом (в том числе расходы департамента земельных и имущественных отношений);

- расходы на содержание муниципальных предприятий, учреждений и организаций;

- прочие затраты на содержание объектов движимого и недвижимого имущества, земельных участков.

 Если показатель Э эк < 1 , то использование муниципальной собственности неэффективно, если Э эк ≥ 1 – эффективно.[15]

 Социальная эффективность использования муниципальной собственности отражает степень соответствия направления использования данных объектов интересам местного сообщества как сложной социальной системы.

 Определяя в качестве конечного продукта реализации муниципальной собственности институциональный капитал муниципального образования, социальную эффективность использования муниципальной собственности можно рассматривать как корреляцию уровня доверия населения к проводимой местными органами власти социально-экономической политики реализации муниципальной собственности и качеством управляющего воздействия на объекты муниципальной собственности.

 Уровень доверия населения к экономической политике местных органов власти по управлению муниципальной собственностью отражает показатель диспропорций между существующим и проектируемым функционально-целевым использованием объектов муниципальной собственности. Чем больше показатель диспропорций, тем ниже эффективность применяемых в системе управления муниципальной собственностью институциональных инструментов, устройств, институтов, ниже уровень доверия населения к проводимой местными органами власти экономической политике и больше совокупная величина дополнительных штрафных платежей за неэффективное использование.

 Соответствующий комплексный показатель диспропорций между существующим и проектируемым использованием объекта муниципальной собственности функционально-целевого назначения может быть определен следующим образом:



где:

D – комплексный показатель диспропорций;

ks – коэффициент «жесткости» политики штрафных санкций за неэффективное использование объекта муниципальной собственности;

Bi – весовой коэффициент дефицитности i-того объекта собственности;

Di – показатель уровня диспропорций по i-тому объекту собственности;

n – количество объектов муниципальной собственности.

 Коэффициент «жесткости» политики штрафных санкций определяет, во сколько раз сумма дополнительных штрафных платежей за неэффективное использование объекта муниципальной собственности (несоответствие функционально-целевому назначению) может превышать величину исходной арендной платы.

 Значения Bi – весовых коэффициентов дефицитности i-того объекта собственности – определяются экспертным путем в зависимости от состава и структуры имущественного комплекса муниципального образования.

 Показатель социальной эффективности использования муниципальной собственности (Эсоц) рассчитывается как величина, обратная к показателю уровня диспропорций (D):

[15]

 На основании предложенных показателей социальной и экономической эффективности использования муниципальной собственности можно проводить планирование вариантов использования объектов муниципальной собственности, формировать целевые показатели использования объектов имущественного комплекса, в том числе функционально-целевые нормативы, реализовывать экономическую политику муниципального образования направленную на повышение социально-экономической эффективности муниципальной собственности.

 Конечный эффект от управления муниципальной собственностью - это результат управленческого воздействия органов местного самоуправления на объекты муниципальной собственности, характеризующий достижение поставленных целей системы управления.

 Показатели экономической и социальной эффективности использования муниципальной собственности были рассчитаны на основе официальных данных Управления муниципального имущества Администрации города Смоленска и данных отчетности исполнения местного бюджета за 2011 – 2013 года. Поскольку на текущий период времени штрафные платежи за нецелевое использование муниципальной собственности используются лишь для земельных участков, мы рассчитываем показатель социальной эффективности использования муниципальной собственности только для земельных участков.

 На основе полученного значения показателя (в 2011 году – 0,997, в 2012 году – 0,999, в 2013 году – 0,999) уровень социальной эффективности использования городских земель можно оценить как низкоэффективный, что свидетельствует о недоверии населения к проводимой местными органами власти политике экономической реализации земельных ресурсов и указывает на необходимость пересмотра функционально-целевых нормативов использования городских земель о необходимости пересмотра функционально-целевых нормативов использования земельных участков (Приложение №1 – таблица 1).

 Рассчитанный нами показатель экономической эффективности использования муниципальной собственности демонстрирует отрицательную динамику. В 2011 году уровень экономической эффективности использования муниципальной собственности составил 48,1%, в 2012 году – 45,6% и уже в 2013 году – 40,7% (Приложение №2 – таблица 2).

 Проведенный нами анализ использования муниципальной собственности в анализируемый период времени позволяет определить проблемные зоны, которым необходимо уделить должное внимание для осуществления эффективного управления муниципальной собственностью.

*Основные недостатки в управлении муниципальной собственностью города Смоленска*

 Неэффективность использования земельных участков.

Низкий уровень доходов от использования объектов недвижимости нежилого фонда.

Неэффективное применения механизма аренды и в отношении движимого имущества.

Неэффективное ведение Реестра муниципальной собственности.

Необходимость в систематизации и реализации нормативно – правовой базы инвестиционной деятельности в регионе.

Ветхость жилищного фонда и водопроводно - канализационной сети

Наличие бесхозных объектов.

Недоверие населения к проводимой местными органами власти политике реализации муниципальной собственности.

 В ходе данной научной работы, нами были разработаны направления совершенствования управления муниципальной собственностью, состоящие из трех блоков, реализация которых приведет к устранению данных недостатков и приведет к эффективному управлению муниципальной собственности, как экономической основы местного самоуправления.

 **Блок 1:**

 Проблема эффективности – одна из важнейших в исследованиях и разработках систем управления любого типа, в том числе и управления муниципальной собственностью. Под эффективностью управления муниципальной собственностью понимают экономически эффективное достижение управляемым объектом муниципальной собственности, ресурсами недвижимости, имущественным комплексом свойств, обеспечивающих требуемый уровень предоставляемых услуг, запланированное развитие инфраструктуры, достижение приоритетных целей муниципального управления. Одним из основополагающих принципов управления муниципальной собственностью является постоянная нацеленность на увеличение ее ценности. Эффективность управления должна быть обеспечена на протяжении всего жизненного цикла объектов муниципальной собственности, при различной мере их вовлеченности в решение приоритетных задач муниципального управления.

Это обстоятельство определяет необходимость развития системы мониторинга, что позволит существенно оптимизировать принятие управленческих решений органами местного самоуправления, снизить уровень социальных рисков, рационализировать использование инновационных технологий в разрешении и регулировании социальных проблем.

 Реализация вышеизложенного принципа на уровне МО городской округ Смоленск возможно на базе внедрения нового структурного подразделения в Управлении муниципального имущества Администрации города Смоленска - Отдела мониторинга муниципального имущества (Приложение №3 «Структура Управления муниципального имущества Администрации города Смоленска (с дополнением)»).

*Об отделе мониторинга муниципального имущества*

 Отдел мониторинга муниципального имущества будет являться структурным подразделением Управления муниципального имущества Администрации города Смоленска и обладать исполнительно-распорядительными полномочиями по вопросам, отнесенным к его ведению.

 В своей деятельности отдел будет руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации и Смоленской области, Уставом муниципального образования «Город Смоленск», Постановлениями и распоряжениями Администрации города Смоленска и законодательством, регулирующим вопросы муниципальной службы, Положением об Управлении муниципального имущества Администрации города Смоленска, в том числе Положением об Отделе мониторинга муниципального имущества.

 Отдел в своей деятельности подотчётен начальнику Управления муниципального имущества Администрации города Смоленска и возглавляется начальником, который назначается и освобождается от должности приказом управления.

 Основные функции отдела представлены в виде:

1. Контроля за сохранностью и эффективным использованием муниципального имущества, переданного в хозяйственное ведение муниципальным унитарным предприятиям; в оперативное управление муниципальным учреждениям.

2. Ведения реестра муниципальных предприятий, муниципальных учреждений городского округа-город Смоленск.

3. Ведения реестра учета движения муниципального имущества, переданного в хозяйственное ведение (оперативное управление) муниципальным предприятиям и муниципальным учреждениям.

4. Осуществления подготовки проектов распорядительных документов о закреплении муниципального имущества на праве оперативного управления и хозяйственного ведения за муниципальными учреждениями и муниципальными предприятиями и об его изъятии; о включении имущества в реестр муниципальной собственности городского округа - город Смоленск и об его исключении из реестра.

5. Осуществления подготовки договоров о передаче муниципального имущества в оперативное управление, хозяйственное ведение муниципальным учреждениям и муниципальным предприятиям, а также дополнительных соглашений к ним.

6. Оформления первичных документов по перемещению основных средств, закрепленных на праве оперативного управления или хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями и муниципальными учреждениями (при смене балансодержателя на основании приказа Управления).

7. Осуществления мероприятий по формированию уставного фонда муниципального унитарного предприятия.

8. Осуществления мониторинга финансово-экономического состояния муниципальных предприятий, проведение анализа показателей финансово-хозяйственной деятельности муниципальных предприятий.

9. Проведения мероприятий по организации работы балансовой комиссии и подготовке отчета о ее работе.

10. Осуществления контроля за перечислением в бюджет городского округа части прибыли муниципальных предприятий.

11.Разработка программ мониторинга эффективности использования муниципальной собственности.

 Для выполнения возложенных на него задач и реализации функций отдел будет имеет право:

- привлекать специалистов управления для оказания консультативной помощи по исполнению возложенных на отдел обязанностей;

- участвовать в семинарах, симпозиумах, конференциях и иных мероприятиях направленных на повышение квалификации работников отдела;

- запрашивать и получать в установленном действующим законодательством порядке от исполнителей органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций, учреждений различных форм собственности, индивидуальных предпринимателей без образования юридического лица материалы, и информацию необходимые для работы отдела.

 Начальник отдела будет нести персональную ответственность перед начальником управления за осуществление задач и функций возложенных на отдел.

 Результаты деятельности отдела. По итогам проведенных мероприятий подготавливается отчет, который принимается правовым актом органа местного самоуправления.

 Отчет содержит следующие положения:

1) выводы о состоянии объекта мониторинга;

2) заключение по результатам мониторинга с указанием обнаруженных факторов, в том числе снижающих эффективность реализации объекта мониторинга;

 Информация о проведении и результатах мониторинга выставлена на официальных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Это послужит некоторому сближению населения города с деятельностью местных органов власти.

 *Принципы обеспечения деятельности Отдела мониторинга муниципального имущества.*

1) непрерывность;

2) системность;

3) комплексность;

4) плановость;

5) целенаправленность;

6) гласность.

 *Условия реализации данной модели эффективного управления муниципальной собственностью*

Условиями успешного функционирования Отдела муниципального имущества являются:

1. Наличие кадрового ресурса способного работать с информацией, в том числе с использованием новых технологий, инициировать принятие своевременных управленческих решений в данной системе.
2. Наличие единого программно-технического комплекса, позволяющего устранить барьеры в информационном обмене при принятии управленческих решений в отношении объектов муниципальной собственности.
3. Информационно-аналитическое обеспечение системы управления муниципальной собственностью.
4. Наличие нормативно-правовой базы, обеспечивающей как деятельность отдела, так и взаимодействие различных уровней управления в процессе разграничения собственности.
5. Наличие единой системы контроля над процессом управления муниципальной собственностью.

 *Ожидаемый результат по итогам внедрения нового структурного подразделения*

Результатом внедрения нового структурного подразделения Отдела мониторинга муниципального имущества будет:

1. Целостная многоуровневая система мониторинга и статистики, обеспечивающая объективное информационное отражение состояние системы управления муниципальной собственностью МО городской округ Смоленск.
2. Аналитическое обобщение результатов деятельности Управления муниципального имущества Администрации города Смоленска и иных субъектов системы управления муниципальной собственностью на основе статистических данных.
3. Разработка прогнозного плана развития системы управления муниципальной собственностью.

Что в свою очередь приведет к наполнению системы учета муниципальной собственности, к увеличению дополнительных доходов бюджета города и максимально увеличить долю земельных участков, вовлеченных в хозяйственный оборот.

 **Блок 2:**

 Проблема недоверия населения к проводимой местными органами власти политике реализации муниципальной собственности.

 Город Смоленск сравнительно крупное муниципальное образование (относительно других населённых пунктов области).

 Именно поэтому социальная ориентированность, в том числе и в управлении (использовании) муниципальной собственности, здесь приобретает особое значение. В этой связи для улучшения взаимодействия местной власти и населения муниципального образования целесообразно использовать опыт, применяемый в определённых МО даже на федеральном уровне. Например, так называемое управление по «слабым сигналам» населения. Это специфический и пока мало изученный уровень управленческой деятельности муниципальных властей, касающийся стратегических проблем взаимоотношения муниципальной власти и гражданского сообщества. Важной особенностью управления по «слабым сигналам» населения является механизм учета и фиксации этих сигналов. В этом плане различают «сильные» и «слабые сигналы» населения. К «сильным сигналам» относятся митинги, акции протеста или неповиновения и т.п. К «слабым сигналам» - состояние общественного мнения горожан, эмоциональный фон повседневной жизни населения, эволюция менталитета горожан и т.п.

 Применительно к МО «Город Смоленск» данную деятельность можно осуществлять в сфере оказания услуг населению муниципальными предприятиями и учреждениями. При этом необходимо принимать предложения населения касательно управления данными организациями, анализировать информацию и , по возможности, внедрять в практику управления городской собственностью рациональные предложения. Работа с населением должна носить периодический характер. Управление по «слабым сигналам» населения даёт возможность городской власти:

1. видеть оценку населением её деятельность по обозначенному направлению;

2. видеть, как данная оценка меняется с течением времени и в случае принятия определённых решений;

3. при обеспечении освещения данной деятельности в средствах массовой информации развивать институты демократии в городе через пробуждение у населения веры в способность влиять на процессы решения вопросов местного значения.

 Внедрение данного опыта практически не влечёт за собой приложения каких бы то ни было ощутимых финансовых или кадровых ресурсов. Достаточно в рамках одного из структурных подразделений Администрации добавить штатную единицу - сотрудника, который выполнял бы функции социолога и занимался обеспечением описанного выше процесса. Плюс, определённые расходы на освещение процесса управления «по слабым сигналам» населения в СМИ.

 **Блок 3:**

 Более интересным, объемным и ответственным представляется решение вопроса о реконструкции (или сносе и строительство нового объекта) ветхих объектов муниципального жилого и нежилого фонда г. Смоленска. Для устранения данной проблемы мы предлагаем реализовать разработанный нами проект по совершенствованию управления муниципальной собственности «Паркинг», который послужит освобождению города от ветхого жилья, путем постройки на их месте современной парковки.

*1. Суть проекта*

 Проектирование паркинга (парковки, автостоянки) — это разработка комплекта инженерной, конструкторской, технико-экономической документации, содержащие и отражающие всю необходимую информацию для подготовки, строительства, контроля, оборудования, ввода и эксплуатации парковки или автостоянки, а также ее обслуживание и ремонт. В случае проектирования механизированного паркинга, упомянутый выше комплект проектной документации должен также касаться всех узлов и механизмов устанавливаемого в паркинг оборудования для парковки автомобилей в автоматическом или полуавтоматическом режиме.

 Несмотря на то, что в проектировании парковок (как и в любой другой сфере деятельности) существует определенное число стандартных типовых проектных решений, они редко находят практическое применение, т.к. обычно проектирование паркинга выполняется на основании уникального набора требований Заказчика, специфики его бизнеса, особенностей застройки, объемов финансирования и множества других корректирующих индивидуальных факторов.

 *Объект проекта:* Многоуровневая открытая автостоянка.

Расположение объекта: Расположен близко к центру города (по усмотрению)

 *Описание объекта:* Представляет собой четырехуровневый гаражный комплекс-паркинг, вмещающий одновременно приблизительно 380 автомашин.

 *Собственник земельного участка:* Администрация города Смоленска.

*Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства:* Инфляционные риски умеренные. Инвестиционные риски – невысокие. Техническая недвижимость (парковки, стоянки) в г.Смоленске пользуется устойчивым спросом, это обуславливается отсутствием (нехваткой) парковочных мест (стоянок) в г. Смоленске.

 *Планируемая стоимость строительства:* 60 000 000 (шестьдесят миллионов) рублей.

 Для более быстрого строительства данного объекта необходимо привлечение инвесторов.

 В приложении № 4 «Проект Паркинг» с графическим сопровождением.

 *2. Расчет эффективности предлагаемого проекта*

 При полной загрузки автостоянки – 380 автомашин, в сутки выручка от аренды автостоянки будет равна (при условии, что 1 час парковки = 15 руб.) = 15\*24\*380 = 136 800 руб. Значит, в месяц 136 800 руб.\*30 = 4 104 000 руб. А в год 4 104 000руб.\*12=49 248 000 руб.

Следовательно, срок окупаемости проекта = 60 000 000 руб./49 248 000 руб.= 1 года и 3 месяца.

 По истечении данного срока ежегодный доход в бюджет будет составлять 50 млн. руб.

 Таким образом можно сделать вывод, что при реализации данного проекта муниципальный бюджет может пополнится на значительную сумму, несмотря на первоначальные затраты, связанные со строительством многоуровневой автостоянки.

*3. Положительные эффекты от предлагаемого проекта* (Рисунок 3)

 В ситуации, когда буквально каждый метр земли в центре города подлежит строгому учету, одним из решений проблемы дефицита автостоянок может стать строительство надземных многоэтажных гаражей. Строить их целесообразно вблизи крупных офисных и торговых центров (но не в местах исторической застройки) с расчетом на то, что их будут также использовать жители близлежащих домов.

 Сегодня проблема дефицита машиномест находится в сфере пристального внимания муниципальных властей. Городские власти длительное время предпочитали не замечать назревающей проблемы, связанной с размещением гаражных автостоянок, обозначившиеся в последние несколько лет. Бизнес (и только вслед за ним чиновники) заговорил о необходимости эффективного использования территорий, занятых гаражами.

 Принципиально важно, чтобы власти относились к программе преобразования гаражей в паркинги как к социальной задаче, требующей вложения бюджетных средств. По форме это может быть и прямое финансирование, и косвенное – в виде выпадающих доходов от продажи участков и отчислений инвесторов. Учитывая стремительный рост доходной части бюджета, муниципалитет мог бы пойти на некоторые жертвы ради решения этой проблемы. К тому же подобная программа в полной мере соответствует принципам государственно-частного партнерства (ГЧП). Положительные эффекты от предлагаемого проекта изображены на рисунке 3.

Рисунок 3. Положительные эффекты от предлагаемого проекта «Паркинг»

 Подводя итог данной научной работы, необходимо отметить, что на сегодняшний день проблема эффективного управления муниципальной собственностью в России является наиболее актуальной. Муниципальная собственность как экономическая категория является основой самостоятельности местной экономики, гарантом наиболее эффективного использования местных ресурсов. Однако, при высоком потенциале муниципальных образований качество жизни находится на низком уровне. Органы местного самоуправления не в силах обеспечить необходимые условия для достойной жизни местного населения в силу безуспешности проводимой политики, где одной из серьезных проблем является не достаточно эффективное использование муниципальной собственности. Предложенные нами направления совершенствования этой деятельности позволят более полно раскрыть потенциал муниципальной собственности и обеспечить устойчивое развитие города Смоленска. Система управления муниципальной собственностью города Смоленска стоит перед необходимостью обновления, которая должна быть приведена в режим устойчивого, динамического развития с помощью разработок программ социально-экономического развития муниципальных образований, программ мониторинга эффективности, подготовка кадров, реклама наиболее привлекательных для инвестиций сфер деятельности.

**Список используемой литературы:**

**I. Официальные документы:**

1. Конституция Российской Федерации – М.: Проспект, 2004.-с.32

2. Закон РСФСР от 24.12.1990 г. №443-1 «О собственности в РСФСР» - с.94

3. Закон Российской Федерации «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 6 октября 2003 года №131-ФЗ – Новосибирск: Сиб.унив.изд-во, 2007- с.77

4. Закон Смоленской области от 06.10.2010 № 69-з «Об установлении цены земельного участка на территории Смоленской области».

5. Устав города Смоленска.

6. Решение Смоленского городского Совета от 29.03.2002 № 290 «О принятии положения о регулировании земельных отношений на территории города Смоленска»

7. Решение Смоленского городского Совета от 27.04.2007 № 546 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Смоленска»

8. Решение Смоленского городского Совета от 27.02.2004 № 806 «Об утверждении Порядка определения арендной платы за пользование нежилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности»;

9. Положение о Реестре муниципального имущества города Смоленска, утвержденное постановлением Администрации города Смоленска от 29.10.2009 № 1276-адм.

**II. Монографии, коллективные работы, сборники научных трудов**

10. Максимов В.А., Игнатова С.И., Игнатова Т.В., Кочергин А.Л. Муниципальная собственность в России: проблемы становления и развития. – Ростов – на – Дону, 1994 – с.233

11. Широков А.Н. Федеральное законодательство России о местном самоуправлении: Учебное пособие.- Спб., 2004.- с.160

**II. Статьи из периодических изданий**

12. Абалкин Л.И. Многообразие видов собственности и управления // ЭКО.- 1996.- №1 – с. 23-27

13. Бабун Р.В. Современные тенденции изменения состава и функций муниципальной собственности // Имущественные отношения в РФ.- 2004.-№9 (36) – с.21-25

**III. Интернет - ресурсы**

14.Официальный сайт Администрации города Смоленска <http://www.smoladmin.ru/>

15. <http://www.pandia.ru/text/>

**Список публикаций:**

1. Иванова А.С. Роль инвестиций в экономике региона (на примере деятельности Департамента по экономическому развитию Смоленской области) - Студенческая наука – 2013. Том 1: Социально- экономическое направление: сборник статей / под общей ред. А.Г. Егорова, О.Е. Похаленкова, С.А. Сахорова; Смол. Гос. Ун-т; Студ.науч.общ-во. – Смоленск: Изд-во СмолГУ, 2013.- 96 с.

2. Иванова А.С. Роль инвестиций в экономике региона (на примере деятельности Департамента по экономическому развитию Смоленской области) - Человек. Культура. Общество: Материалы Всероссийской студенческой научной конференции. – Смоленск: Изд-во Санкт-Петербургского университета управления и экономики, 2013. – 166 с.