

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ

Иневатова О.А.

ФГБОУ «Оренбургский государственный университет», г. Оренбург

Одним из важнейших институтов современного общества является местное самоуправление. Оно создано для решения и регулирования различных социальных, экономических, экологических, политических и других вопросов, которые возникают на местном уровне. Эффективность и реальность местного самоуправления обуславливается материально-финансовыми ресурсами, находящимися в распоряжении муниципальных образований и являющимися в своей совокупности финансово-экономическими основами местного самоуправления.

Имущественные права муниципальных образований, средства местного бюджета, а также имущество, которое находится в муниципальной собственности, являются составляющей экономической основой местного самоуправления муниципального образования.

На сегодняшний день существует актуальная проблема определения роли и места муниципального имущества в системе муниципального управления, что характеризует недостатки модели управления муниципальным имуществом.

Муниципальная собственность – это собственность административно-территориальных образований: районов, городов, поселков и тому подобное, а также других муниципальных образований.

Интерпретация определения «имущество» вовсе не уступает в сложности понятия «собственность». Ни в экономической, ни в юридической практике нет точного определения для термина «имущество». Хотелось бы разграничить понятия «собственность» и «имущество» определениями ученых.

Как писал в 19 веке известный экономист английского происхождения Дж. С. Милль: «Сведенный к основной своей сути, институт собственности заключается в признании за каждым человеком права на исключительное распоряжение предметами, которые этот человек создал собственным трудом или получил, либо в дар, либо по справедливому соглашению без применения силы или обмана, от людей, создавших эту вещь». Из этого высказывания можно сделать вывод, что собственность – это не вещь, не отношение человека к вещи, а отношение между людьми по поводу присвоения благ (материальных и нематериальных) [1].

Имущество же, по мнению ученого Г. Денбурга, это совокупность благ, которые принадлежат конкретному лицу и обладают денежной стоимостью. Составные части имущества могут меняться, имущество может увеличиваться или уменьшаться. Но через отношение к своему обладателю оно остается тождественным самому себе.

Из представленного определения имущества следует, что муниципальное имущество – это совокупность объектов, которые имеют конкретную

значимость для муниципального образования. Данная значимость станет выражаться с помощью:

1) экономической значимости, которая выражается в формах присвоения ресурсов и благ, раскрывающихся с позиции «владение-пользование-распоряжение» субъекта, присваивающего данное имущество и сопровождающий его поток доходов;

2) социальной значимости, выражающейся в рамках культурных устоев общества и в фактической значимости явления, которое реализуется за счет формирования базы для оказания муниципальных услуг.

Частью системы управления муниципальной собственностью считается управление муниципальным имуществом. Из-за того, что муниципальное имущество считается физическим выражением муниципальной собственности, то все принципы и подходы, используемые к управлению муниципальной собственностью, можно согласно аналогии перенести и на имущество муниципалитета. Что относится конкретно к вопросу об управлении муниципальным имуществом, то на данный счет существуют разные мнения ученых [3].

Таблица 1 – Авторские подходы к определению понятия «Управление муниципальным имуществом» [3]

| Автор | Определение |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| О.И. Короткова | Создание системы управления муниципальным имуществом сводится к установлению для собственников имущества системы правил применения имущества, то есть к системе ограничений |
| А. Широков и С. Юркова | Защищают позицию об управлении муниципальным имуществом, как о распоряжении этим имуществом всеми законными методами |
| Т. Якушкина | Для построения системы управления муниципальным имуществом нужно разработать стратегию, позволяющую координировать действия по управлению муниципальным имуществом. Также нужно определить принципы согласованного взаимодействия управленческого и предпринимательского секторов, сформировать механизм координации управления таким имуществом, который бы строился на базе теоретических исследований и реальной социально-экономической ситуации. |

Таким образом, управление муниципальным имуществом считается системой взаимосвязанных решений управленческого звена муниципального образования, которое воздействует на объекты муниципального имущества с целью развития базы для стабильного социально-экономического формирования территории в рамках имеющихся правовых ограничений. Значит, в этом определении отображается понимание [2]:

1) объекта управления – муниципальное имущество;

2) управляющего субъекта – управленческое звено муниципального образования;

3) цели управления – формирования базы стабильного социально-экономического развития территории;

4) ограничивающего фактора – правовое поле.

Система управления муниципальным имуществом состоит из трех основных стадий [5].

Первая стадия – принятие управленческого решения об объекте управления, то есть муниципального имущества или его части, управляющим субъектом, который непременно придерживается принципов управления муниципальным имуществом.

Вторая стадия сопряжена с преобразованием управленческого решения в управленческое воздействие на объект управления, что приводит к реализации управленческого воздействия. То есть под реализацией понимаются процессы, протекающие за пределами и внутри объекта управления при наличии управленческого воздействия со стороны.

Третья стадия считается завершающей и предполагает собой итог управленческого воздействия, который бывает нескольких видов: негативный, позитивный и нейтральный.

Позитивный итог управленческого воздействия значит, что установленные при реализации управленческого решения цели были достигнуты, а имеющиеся ограничения не смогли исказить итог или сгладить его.

Нейтральный итог управления значит, что цели управленческого воздействия были достигнуты, но объект управления никак не претерпел немаловажных преобразований, т.к. имеющиеся ограничения уравнили итог.

Наконец, отрицательный итог значит, что имеющиеся ограничения были вначале недооценены, что привело к искажению управленческого воздействия, с помощью чего первоначально установленные цели не были выполнены.

Также третья стадия содержит в себе обратный импульс, имеющий возможность находится и на второй стадии, если можно проследить некорректную реализацию начального управленческого воздействия. Наличие обратной связи считается неперенным условием взаимозависимости, взаимосвязи и совершенствования следующих управленческих решений, т.к. позволяет оценить их результативность и эффективность.

Из-за того, что цель управления определена довольно обширно, возможно выразить ее и уже – как повышение выгод (ровно как социальных, так и экономических) от применения муниципального имущества. В свою же очередь концепция целеполагания обязана продуцировать и конкретные задачи, связанные с достижением установленной цели.

Также можно прибегнуть к трактовке двойственной природы муниципальной собственности, выступающей с одной стороны как имущественно-хозяйственный комплекс, а с иной, как экономический комплекс. Следовательно, задачи и цель управления имуществом будут изменяться в связи с тем, какая из сторон доминирует при осуществлении экономической политики муниципального образования [3].

Хотелось бы отметить, что одним из основных недостатков модели управления муниципальным имуществом считается отсутствие единой системы оценки объектов недвижимости, которое обеспечивает соотношение итогов оценки рыночным стоимостям, приводящее к постоянному занижению ее цены, а, следовательно, и к уменьшению поступлений в бюджет. Это усложняет стратегическое планирование, анализ, прогнозирование тенденций и ожидаемых поступлений в местные бюджеты, которое делает фактически неосуществимым контроль реальных денежных потоков в сфере недвижимости.

Очевидно, что управление муниципальной собственностью подразумевает процесс коммерциализации пользования собственностью, то есть роста дохода от собственности, которая имеется, за счет повышения эффективности ее реализации. Таким образом, обеспечение стабильных предпосылок для экономического роста и вовлечение инвестиций невозможно без привлечения максимального числа объектов муниципальной собственности в хозяйственный оборот, формирования цивилизованного рынка недвижимости в муниципальных образованиях и предоставления гарантий имущественных прав на недвижимость.

При создании местной нормативно-правовой базы, налоговых льгот, стимулов и системы управления муниципальной собственностью в целом органы власти должны осознавать, что деятельность такого рода системы будет реализовываться в условиях рынка и находится в конкурентном поле экономики Российской Федерации, где рядом сосуществуют частная, региональная и федеральная собственность. Управленческие технологии, применяемые для решения задач результативного функционирования муниципальной собственности в рыночных условиях, обязаны соответствовать формированию предпосылок для выгодного оборота (купли-продажи), а также реализации (концессия, аренда, повышение ликвидности недвижимости на вторичном рынке) собственности. При этом немаловажно, чтобы финансовые потери уже после продажи были компенсированы увеличением налоговой базы [4].

В завершении хочется отметить, что процессы, связанные с формированием муниципального имущества и совершенствованием его управления требуют полного изучения и регулирования со стороны законодательства. Следует ускорить их развитие на основе достижения общественного согласия между населением и органами публичной власти всех уровней. При этом главным аспектом следует рассматривать повышение эффективности использования муниципального имущества и улучшение качества обслуживания населения.

Список литературы

1 [Аничкова, А. А.](#) Пути повышения эффективности управления муниципальной собственностью / А. А. Аничкова // Проблемы современной экономики. - 2011. - № 2 (38).

2 Ерошкин, А. К. Проблемы управления муниципальной собственностью в Российской Федерации / А. К. Ерошкин // Молодой ученый. - 2015. - № 9. - С. 603-606.

3 Макарова, Е. П. Муниципальное имущество: проблемы современного теоретического анализа / Е. П. Макарова // В сборнике «Актуальные проблемы науки, экономики и образования XXI века». - 2012. - С. 164-181.

4 Чудинов, С. А. Управлению муниципальной собственностью: проблемы и пути совершенствования / С. А. Чудинов // [Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета](#). - 2013. - № 2. - С. 74 – 78.

5 Якушкина, Т. Система управления муниципальным имуществом: разработка стратегии / Т. Якушкина // Проблемы теории и практики управления. - 2011. - № 6. - С. 61-69.

