

# **Тема 5. Цели, функции и механизмы управления муниципальной собственностью**

## **Вопросы:**

- 1. Цель и правовое обеспечение управления муниципальной собственностью;**
- 2. Функции управления имуществом города;**
- 3. Методы управления муниципальной собственностью;**
- 4. Механизмы реализации муниципальной собственности;**
- 5. Экономические проблемы управления муниципальным имуществом.**

# Цель управления муниципальной собственностью

Формирование эффективной структуры собственности и системы управления имуществом, позволяющих полностью обеспечить исполнение муниципальных функций, максимизировать пополнение доходной части бюджета города и снизить расходы городского бюджета на содержание имущества.

## Правовое обеспечение управления муниципальной собственностью

Федеральные законы

Региональные законы

Постановления  
федеральных министерств

Муниципальные законы

Постановления  
администрации города

Приказы

Акты

Положение

Распоряжения

## Основные виды управления муниципальной собственностью

Централизованное регулирование – регулирование «сверху донизу» осуществляется на властно-императивных началах

Децентрализованное регулирование – регулирование с учетом интересов всех участников имущественных отношений на основе договоров

Для управления муниципальным имуществом в каждом городе создается комитет по управлению муниципальным имуществом.

Пример

Департамент городского имущества города Москвы



ДЕПАРТАМЕНТ  
ГОРОДСКОГО  
ИМУЩЕСТВА  
ГОРОДА МОСКВЫ

# Функции Департамента городского имущества города Москвы

разработка и реализации государственной политики в сфере управления и распоряжения земельными участками, находящимися в городской собственности, и земельными участками, находящимися на территории Москвы, государственная собственность на которые не разграничена, использования, охраны и учета земель на территории города

разработка и реализация государственной политики в области имущественных интересов города, межотраслевой координации управления его собственностью

выполнение полномочий собственника в сфере управления и распоряжения движимым и недвижимым имуществом Москвы, в том числе памятниками истории и культуры, за исключением объектов жилищного фонда, безвозмездной передаче объектов собственности города в федеральную собственность, собственность других субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность и безвозмездной передаче объектов федеральной собственности, собственности других субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности в собственность Москвы (за исключением объектов жилищного фонда)

управление государственными унитарными, в том числе казенными, предприятиями города и городскими государственными учреждениями, а также хозяйственными обществами с долей города в уставных капиталах

приватизация имущества и имущественных комплексов (предприятий) города

защита интересов Москвы в делах о несостоятельности (банкротстве)

предоставление государственных услуг и по управлению государственным имуществом в установленной сфере деятельности

**Формирование объекта недвижимости**

**Учет объектов недвижимости**

**Выбор наилучшего направления использования объектов  
недвижимости**

**Анализ  
рынка**

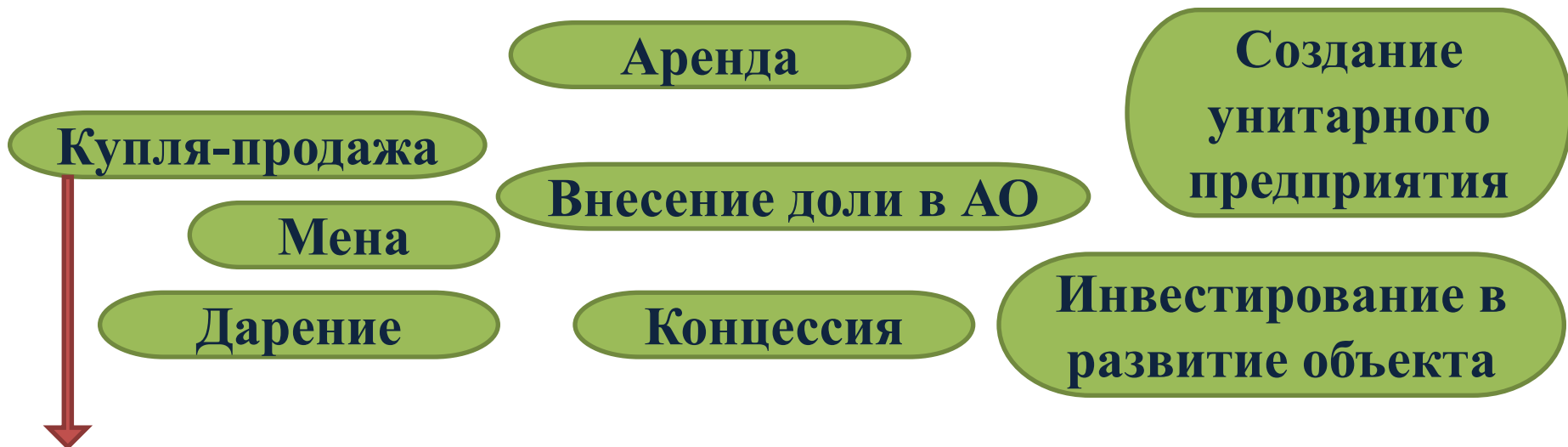
**Анализ  
обеспеченности  
жителей услугами  
социального  
характера**

**Анализ  
экономического  
состояния  
объекта**

**Прогнозы  
социально-  
экономического  
развития**

**Решение об использовании объекта**

# Методы управления муниципальной собственностью



По условиям приватизации объекты муниципальной собственности разбиваются на категории:

□ Объекты, приватизация которых запрещается;

□ Объекты, приватизация которых может осуществляться по индивидуальному решению представительного органа муниципального образования;

□ Объекты, приватизация которых осуществляется администрацией по программам, ежегодно утверждаемым представительным органом.

## Преимущества и недостатки методов управления муниципальной собственностью

| Метод управления                                      | Преимущества   | Недостатки   |
|---|--|--|
| <b>Продажа (приватизация)</b>                         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Сравнительно быстрое получение относительно крупной суммы денежных средств одновременно.</li> <li>2. Получение в будущем дополнительного дохода в виде налога на имущество.</li> </ol>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Потеря возможных доходов от использования объекта собственности в будущем.</li> <li>2. Трудности в поиске покупателей, обладающих крупными средствами для полного выкупа.</li> </ol> |
| <b>Аренда</b>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Появление стабильного источника дохода.</li> <li>2. Возможность использования объектов собственности в будущем для целей территории.</li> </ol>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Потеря возможных доходов в виде налога на имущество.</li> <li>2. Распределение денежных поступлений в долгосрочном периоде может привести к потерям от инфляции.</li> </ol>          |
| <b>Внесение доли в уставный капитал АО</b>            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Получение дохода в долгосрочном периоде в виде дивидендов.</li> <li>2. Возможность продажи акций или доли дочернего предприятия в будущем.</li> <li>3. Сохранение контроля над предприятиями, значимыми для территории</li> </ol>    | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Отсутствие денежных поступлений в краткосрочном периоде.</li> <li>2. Появляется солидарная ответственность по обязательствам АО.</li> </ol>  |
| <b>Создание унитарного предприятия</b>                | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Получение дохода в долгосрочном периоде в виде отчислений от прибыли и платы за пользование имуществом.</li> <li>2. Решение задач социально-экономического развития территории</li> </ol>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Отсутствие денежных поступлений в краткосрочном периоде.</li> <li>2. В некоторых случаях искусственная поддержка нерентабельных предприятий.</li> </ol>                              |
| <b>Инвестирование, развитие объекта собственности</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Решение задач социально-экономического развития территории.</li> <li>2. Увеличение налогооблагаемой базы.</li> <li>3. Возможность получения дохода в будущем от использования объекта собственности (продажа или аренда).</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Необходимость больших единовременных вложений.</li> </ol>  |

# Механизмы реализации муниципальной собственности

## Глава 4 № 178 «О приватизации государственного и муниципального имущества»

→ **Ст. 18 Продажа государственного или муниципального имущества на аукционе**

**Аукцион – способ определения покупателя(арендатора) имущества, при котором победителем становится соискатель предложивший наивысшую цену за лот**

→ **Ст. 19 Продажа акций ОАО на специализированном аукционе**

**Специализированный аукцион – способ продажи акций на открытых торгах, при котором все победители получают акции ОАО по единой цене за акцию**

→ **Ст. 20 Продажа акций ОАО, долей в уставном капитале ООО на конкурсе**

**Конкурс – способ продажи(сдачи в аренду), при котором победителем считается покупатель, который предложил в ходе конкурса наиболее высокую цену за указанное имущество, при условии выполнения им условий конкурса**

→ **Ст. 21 Продажа за пределами территории РФ находящихся в государственной собственности акций ОАО**



# Механизмы реализации муниципальной собственности (продолжение)

## Глава 4 № 178 «О приватизации государственного и муниципального имущества»

**Ст. 23 Продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения**

Продажа посредством публичного предложения – способ реализации имущества в случае , если аукцион по продаже имущества оказался несостоявшимся.

**Ст. 24 Продажа государственного или муниципального имущества без объявления цены**

Продажа без объявления цены – осуществляется, если продажа имущества посредством публичного предложения не состоялась, при этом начальная цена имущества на определяется

**Ст. 25 Внесение государственного или муниципального имущества в качестве вклада в уставные капиталы ОАО**

**Ст. 26 Продажа акций ОАО по результатам доверительного управления**

**ФЗ № 159 «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства» дает преимущественное право на приобретение арендуемого имущества субъектам малого и среднего бизнеса**

# Экономические проблемы управления муниципальным имуществом

