

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**

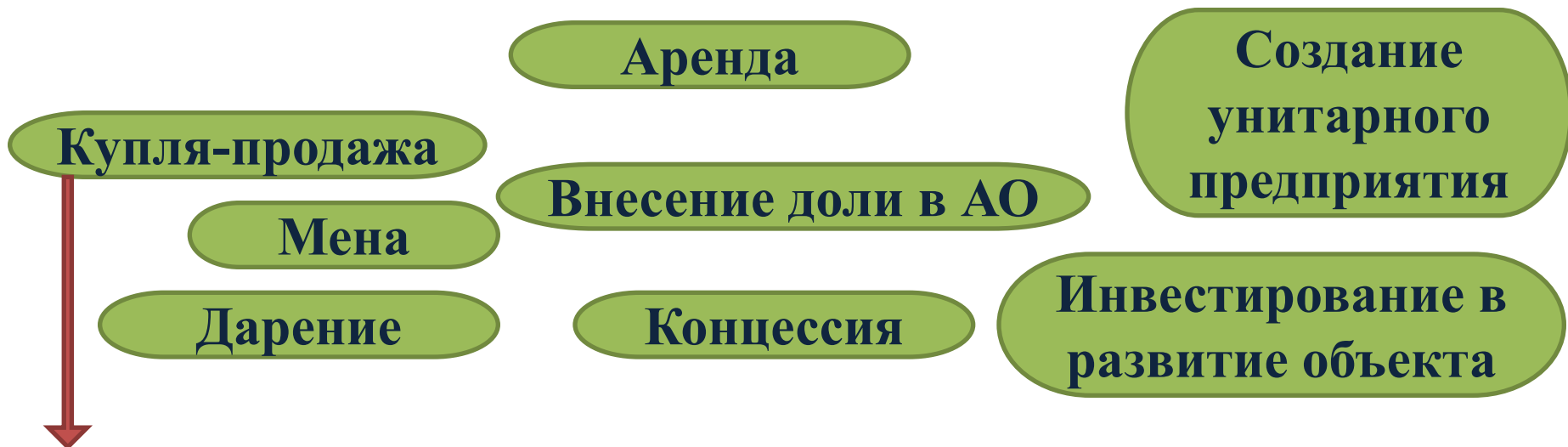
**Анализ
обеспеченности
жителей услугами
социального
характера**

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

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

