

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Кафедра менеджмента в образовании

**«Проблемы и перспективы развития муниципальной собственности  
(на примере администрации Октябрьского района муниципального  
образования «Город Саратов»)»**

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

студентки 4 курса, 441 группы  
направления 38.03.04 «Государственное и муниципальное управление»  
Института дополнительного профессионального образования  
**Бочкаревой Татьяны Александровны**

Научный руководитель  
доцент кафедры менеджмента в образовании,  
к.ф.н., доцент \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г. / Н.Р. Вакулич /

Зав. кафедрой  
д-р эк.н., профессор \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г. / Н.В. Митяева /

Саратов 2024 г.

**Введение.** Муниципальная собственность занимает ключевую позицию в развитии территории муниципального округа, способствуя его прогрессу. Для результативного управления муниципальным имуществом необходимо грамотно сочетать принципы экономической эффективности и социальные обязательства органов местного самоуправления.

В целях обеспечения экономической эффективности и социальных интересов жителей муниципального округа требуется разработать и реализовать комплексный подход к управлению муниципальным имуществом, направленный на повышение результативности муниципального имущества, объединяющий юридические, управленческие, хозяйственные мероприятия.

Объектом исследования в работе является муниципальная собственность администрации района, представленная земельными участками, зданиями, сооружениями и другим имуществом, находящимся в ведении администрации Октябрьского района муниципального образования «Город Саратов».

Предметом исследования являются проблемы и перспективы развития муниципальной собственности администрации района.

Целью дипломной работы является исследование проблем и перспектив развития муниципальной собственности администрации района.

Для достижения поставленной цели необходимо решить ряд взаимосвязанных задач:

- определить понятие муниципальной собственности;

- рассмотреть нормативно-правовое регулирование муниципальной собственности;
- дать краткую характеристику администрации Октябрьского района муниципального образования «Город Саратов»;
- провести анализ управления муниципальной собственностью в администрации Октябрьского района муниципального образования «Город Саратов»;
- определить проблемы управления муниципальной собственностью в администрации Октябрьского района муниципального образования «Город Саратов»;
- охарактеризовать перспективы развития управления муниципальной собственностью в администрации Октябрьского района муниципального образования «Город Саратов».

Методы исследования, предполагаемые для достижения поставленной цели, включают анализ статистических данных, проведение сравнительного анализа правовых актов.

Структура выпускной квалификационной работы состоит из введения, трех глав, включающих в себя шесть параграфов, заключения и списка использованных источников.

**Основное содержание работы.** Муниципальная собственность - это имущество, которое принадлежит городским, сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям.

Нормативно-правовое регулирование основывается на защите интересов граждан, которые имеют право на пользование муниципальной собственностью и получение информации о ней. Рациональное использование и управление муниципальной собственностью является неотъемлемой частью нормативно-правового регулирования, и муниципальные органы самоуправления несут ответственность за оптимизацию использования и поддержание имущества в надлежащем состоянии.

Администрация района - исполнительно-распорядительный орган муниципального образования, который наделяется уставом муниципального образования полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Управлением муниципальной собственностью в администрации района занимается отдел по управлению имуществом.

Выявленные проблемы управления муниципальной собственностью в администрации Октябрьского района муниципального образования «Город Саратов»:

1. Неэффективное использование муниципального имущества: многие объекты недвижимости, находящиеся на балансе муниципальных образований, не используются по назначению или используются неэффективно. Это приводит к потерям бюджетных средств, которые могли бы быть направлены на решение социальных и экономических проблем.

Часто можно наблюдать ситуации, когда ценные городские земли или объекты оказываются пустующими или простаивающими. Это происходит из-за неправильной оценки потенциала и неумения правильно вести бизнес на данных объектах. Такие ситуации приводят к моральному и экономическому ущербу, а также снижению привлекательности города для инвестиций и развития бизнеса.

2. Ненадлежащее распоряжение муниципальным имуществом: органы местного самоуправления часто принимают решения о приватизации или передаче в аренду муниципальных объектов без учета интересов жителей муниципального образования. Это может привести к ухудшению качества жизни

населения, утрате контроля над муниципальной собственностью и коррупции.

Ситуации, когда чиновники муниципалитета злоупотребляют своим положением, получают неправомерные выгоды или принимают решения в интересах себя или своих знакомых, являются довольно распространенными. Это не только ведет к потере доверия со стороны граждан, но и создает преграды в развитии города, так как государственные ресурсы не используются эффективно и справедливо.

3. Отсутствие прозрачности в управлении муниципальной собственностью: органы местного самоуправления не всегда предоставляют населению полную и достоверную информацию о муниципальном имуществе и сделках с ним. Это вызывает обоснованное недоверие жителей муниципального образования к власти и способствует коррупции.

Проблемы в управлении муниципальной собственностью могут возникать из-за недостаточного контроля и отсутствия прозрачности в принятии решений. Отсутствие четких критериев и процедур при приватизации, предоставлении аренды или продаже муниципальных объектов может привести к произволу и недобросовестным действиям со стороны чиновников. Это

вызывает недовольство у граждан и делает процесс управления муниципальной собственностью непрозрачным и несправедливым.

4. Недостаточное финансирование органов местного самоуправления: органы местного самоуправления часто испытывают нехватку средств для выполнения своих функций и полномочий. Это приводит к снижению качества предоставляемых услуг, ухудшению состояния муниципальной собственности и коррупции.

5. Проблема увеличения использования объектов недвижимости нежилого фонда с целью увеличения неналоговых поступлений в местный бюджет. Данная проблема может быть вызвана несколькими факторами:

- недостаточная эффективность использования. Возможно, объекты недвижимости нежилого фонда не используются в полной мере или не используются вообще. Например, некоторые здания или помещения могут находиться в плохом состоянии, нуждающемся в ремонте или реконструкции;

- отсутствие правильной стратегии использования: Местные органы власти могут не иметь четкой стратегии использования нежилых объектов недвижимости. Необходимо

определить привлекательные рыночные сегменты, в которых эти объекты могут быть успешно использованы;

- несостоятельность потенциальных арендаторов или покупателей:

Местные органы власти могут сталкиваться с проблемой недостаточного спроса на объекты нежилого фонда. Это вызвано отсутствием развития бизнес-инфраструктуры в регионе, неподходящим расположением объектов или непривлекательными условиями аренды или покупки;

- отсутствие маркетинговых и продвижения объектов: отсутствует продвижение объектов недвижимости нежилого фонда.

В целом, проблемы в управлении муниципальной собственностью могут серьезно повлиять на развитие города и качество жизни его жителей. Поэтому представляется возможным предложить следующие пути развития намеченных проблем.

Для решения проблемы неэффективного использования земельных участков можно предложить следующие решения:

- Осуществить всестороннюю проверку договоров аренды муниципального имущества с целью выявления



недобросовестных арендаторов и последующего расторжения этих договоров.

- Учредить районную комиссию, которая будет ответственна за взыскание задолженности по арендной плате за землю и подготовку исковых заявлений для судебного разбирательства.

Решением проблемы увеличения использования объектов недвижимости нежилого фонда с целью увеличения неналоговых поступлений в местный бюджет может стать привлечение арендаторов, с предоставлением им определенных стимулов:

1. Освобождение от арендной платы в размере 10-30% от сметной стоимости выполненных работ.

2. Увеличение срока действия договора аренды в зависимости от объема выполненных работ.

3. Возможность компенсации произведенных затрат при расторжении договора аренды.

Для решения проблемы нерационального использования муниципальной собственности органами местного самоуправления следует осуществить ряд следующих мер:

\* ужесточение контроля и надзора за деятельностью органов местного самоуправления;

- \* повышение ответственности должностных лиц за неэффективное управление имуществом;

- \* повышение уровня профессионализма управленческих кадров;

- \* создание эффективной системы мотивации для работников предприятий;

- \* четкое определение целей и задач в деятельности предприятий.

Одним из перспективных методов контроля за эффективностью использования имущества является создание наблюдательных советов при органах местного самоуправления.

Создание наблюдательных советов может способствовать повышению прозрачности и эффективности деятельности органов местного самоуправления, привлечению внимания общественности к проблемам управления имуществом и повышению ответственности должностных лиц за принимаемые решения.

Проблема коррупции в органах муниципального управления достаточно актуальна. Для ее решения этой проблемы можно внедрить принцип добросовестного руководства в управление муниципальной собственностью.

Одним из ключевых элементов является создание специальных антикоррупционных групп, которые будут отвечать за разработку и реализацию антикоррупционных программ и стратегий. Важно обеспечить независимость и полномочия этих групп, чтобы они могли эффективно выполнять свои функции.

Также необходимо разработать и внедрить кодексы поведения для сотрудников муниципальных органов власти и предприятий. Кодексы должны четко определять допустимые и недопустимые действия, а также меры ответственности за нарушение кодексов.

Еще одним важным аспектом является поддержка деятельности добровольных информаторов о злоупотреблениях и нарушениях кодексов поведения.

Помимо этого, необходимо разработать эффективные механизмы заключения договоров и государственных контрактов.

Одним из инновационных инструментов является заключение пакта прозрачности. Это соглашение между государственным органом и участником тендера, в котором излагаются права и обязанности сторон, в том числе в части

проведения регулярного и независимого надзора за выполнением принятых обязательств.

Важным элементом добросовестного руководства является сосредоточение внимания на конечном потребителе – гражданах.

Для обеспечения подотчетности и прозрачности в управлении муниципальной собственностью необходимо ввести независимый аудит. Аудит должен включать проверку бухгалтерских счетов (в рамках действующей системы записей прихода и издержек), а также систем финансового управления и контроля. Целью аудита является установление действительного состояния дел в организации и качества администрирования.

**Заключение.** В рамках первой группы рассматривались понятие муниципальной собственности и ее нормативно-правовое регулирование. В ходе исследования мы выяснили, что муниципальная собственность – это собственность, находящаяся в правовой диспозиции органов местного самоуправления – муниципалитетов, городов, сёл, районов и т.д.

В рамках второй группы проблем была изучена краткая характеристика объекта исследования, а так же проведен анализ управления муниципальной собственностью в объекте исследования.

Итак, администрация Октябрьского района муниципального образования «Город Саратов» является территориальным структурным подразделением администрации муниципального образования «Город Саратов», осуществляющим от имени администрации муниципального образования «Город Саратов» исполнительно-распорядительные функции по вопросам местного значения в границах внутригородской территории Октябрьского района.

В ходе проведенного анализа управления муниципальной собственностью в администрации Октябрьского района муниципального образования «Город Саратов» можно сделать следующие выводы. Организационная деятельность отдела по управлению имуществом в администрации района показывает хорошую динамику развития. Об этом говорит количество разрабатываемых нормативно-правовых актов, количество заключаемых договоров, претензионная работа. Однако, сумма неналоговых доходов, поступающих в бюджет администрации района, снизилась в 2022 году по отношению к 2021 году, что говорит о возможности совершенствования деятельности администрации района в области управления имуществом.

В рамках третьей группы были изучены проблемы управления муниципальной собственностью в объекте исследования, а также предложены пути развития управления муниципальной собственностью.

В ходе проведенного исследования были выявлены проблемы управления муниципальной собственностью, которые влияют на работу отдела по управлению имуществом и всю работу администрации Октябрьского района в целом. Указанные проблемы являются актуальными и требуют незамедлительного решения.

Развитие управления муниципальной собственностью должно быть ориентировано на достижение комфорта и благополучия местного населения, а также на обеспечение устойчивого развития территории. Это требует совершенствования законодательства, создания единой системы учета и управления, привлечения инвестиций и разработки партнерских отношений с бизнесом и государственными органами. Это требует усилий по увеличению объема муниципальной собственности, эффективного использования имеющихся ресурсов, улучшения управления и контроля, а также учета потребностей и запросов населения. Достижение этих

целей позволит создать благоприятную среду для развития муниципального имущества и повысит качество жизни населения.