

МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Савина О.В., Садовникова Н.П.

Волгоградский государственный технический университет,

Россия, г. Волгоград, пр. Ленина, 28

nov1984@yandex.ru, npsnl@ya.ru

Аннотация: Ключевую роль в совершенствовании системы управления имуществом комплексом муниципального образования играет разработка эффективных решений, основанных на анализе данных, связанных с развитием имущественного комплекса, состоянии рынка недвижимости и изменений нормативно-правовой базы.

Ключевые слова: имущественный комплекс муниципального образования, модель управления имуществом комплексом, оценка эффективности управления имуществом комплексом

Введение

Управление имуществом комплексом муниципального образования (ИКМО) представляет собой комплексную задачу, направленную на обеспечение устойчивого развития населенных пунктов, наращивание их ресурсного потенциала и увеличение поступлений в местные бюджеты. Решение данной задачи требует постоянного мониторинга огромного массива информации и оперативного анализа данных, связанных с развитием имущественного комплекса, состоянием рынка недвижимости, изменениями нормативно-правовой базы и пр. В результате принятия и осуществления ошибочных решений в процессе управления ИКМО, появляются риски неэффективного использования территорий, снижения инвестиционной активности и пр. Целью проводимого исследования является анализ процессов ИКМО и определение критериев эффективности управления ИКМО.

1 Проблемы управления имуществом комплексом муниципального образования

В настоящее время определение понятия имущественный комплекс является спорным вопросом и точного перечня состава объектов, входящих в ИКМО в Гражданском кодексе Российской Федерации не установлено. С точки зрения научно-правового знания, например, Е. А. Суханов определяет имущественный комплекс как «особый объект гражданских прав, комплекс взаимосвязанных недвижимых и движимых вещей, используемых по общему назначению как единое целое» [1]. В целом под муниципальным имуществом понимают совокупность не только вещей (движимого и недвижимого имущества), но также прав и обязанностей, закрепленных за муниципальным образованием. ИКМО представляет собой один из компонентов муниципальной собственности, включающий в себя земельные участки, природные и финансовые ресурсы.

Управление ИКМО – это совокупность эффективных действий собственника (или управляющего), направленных на сохранение основных качеств объекта собственности или ее приращение; целенаправленное воздействие на объекты собственности и субъекты их использования в интересах МО, связанное с установлением правил, условий использования муниципальной собственности, достижением поставленных целей с учетом общественных ценностей [2].

В широком смысле управление ИКМО можно трактовать как процесс принятия решений о выборе формы использования объекта. Управление ИКМО должно быть ориентировано на достижение целей, стоящих перед муниципальным образованием: увеличение объемов доходов, поступающих в местный бюджет от оборота, закрепленного за ним имущества, стимулирование социального и экономического развития территорий, с целью наиболее полного и оперативного решения вопросов местного значения в меняющихся условиях внешней и внутренней среды.

Процессы управления имуществом комплексом на уровне местного самоуправления в РФ, отличаются от соответствующих прав и обязанностей, установленных для юридических лиц. К основным способам распоряжения ИКМО следует относить отчуждение муниципального имущества и сдачу его в аренду. Если рассмотреть каждый из представленных видов управления с экономической точки зрения, то можно сделать следующий вывод: отчуждение имущества является единовременной возможностью муниципалитета по получению дохода в бюджет. Наиболее рациональное распоряжение имуществом заключается в сдаче объектов в аренду, поскольку данный вид управления гарантирует продолжительное по времени генерирование дохода.

Среди основных форм предоставления имущества в аренду самыми распространенными выступают: аукцион, коммерческий конкурс, краткосрочная аренда и передача имущества целевым назначением. Каждая из представленных форм имеет свои особенности, но обусловлена одной

задачей - повышением эффективности распоряжения имуществом, предоставленного местным органам власти в распоряжение.

Среди форм распоряжением муниципальным имуществом в разных странах приоритетным является общественно-частное партнерство (public-private partnership), представляющее собой организационный и институциональный альянс между общественной властью и частным сектором в целях реализации социально-значимых проектов в различных сферах деятельности. Построение взаимоотношений между государством, органами местного самоуправления и частным бизнесом основано на заключении концессионных соглашений. Данный вид партнерства является одним из наиболее эффективных инструментов для согласования решений при планировании социально-экономического развития территорий.

Одна из основных проблем, связанная с использованием ИКМО связана с неоднозначностью подходов к оценке эффективности управления ИКМО. На данный момент не существует единой методики анализа эффективности управления ИКМО. В большинстве случаев, в качестве показателя эффективности используют максимально возможный денежный поток, связанный с использованием данного имущественного комплекса. Тем не менее далеко не всегда стоимостная оценка может объективно отражать значимость принимаемых решений связанных с выбором способа эксплуатации того или иного объекта. Прежде всего необходимо учитывать интересы населения, исторические и природные особенности территории.

2 Виды деятельности связанные с управлением

В международной практике по управлению имущественным комплексом выделяют три основные вида деятельности направленные на комплексное развитие ИКМО [3]. По мнению зарубежных аналитиков, процесс управления включает в себя: Asset Management (AM), Property Management (PM), Facility Management (FM). Безусловно каждая деятельность может быть рассмотрена обособлено от других, но комплексное применение одновременно всех видов деятельности дает максимальный положительный эффект.

Анализ взаимосвязи представленных видов деятельности наиболее полно раскрывается через три основные модели управления имущественным комплексом. Каждая из представленных моделей будет описывать процесс управления имущественным комплексом с различных позиций.

Иерархическая модель выделяет процесс Asset Management (AM) в качестве основного, который перетекает в Property Management (PM), включающий в себя услуги по Facility Management (FM). На первый взгляд может показаться, что каждый из процессов последовательно вытекает из другого, но это лишь поверхностное впечатление. Перед каждым из представленных процессов стоят свои разноуровневые и разнохарактерные задачи. В зависимости от рассматриваемого объекта и сложившейся ситуации на рынке недвижимости и в стране в целом можно говорить о подчиненности данных видов деятельности друг другу.

Доходно-расходная модель управления формируется на основании разделения процессов управления относительно формирования потока дохода и расхода. Генерирование дохода строится на следующих процессах Asset Management (AM) и Property Management (PM), расходная часть заложена в процессе Facility Management (FM). Если доходная часть нацелена на увеличение дохода, то расходная часть сконцентрирована на эффективное управление, а именно на минимизацию издержек.

Третья модель отражает три разноплановые точки зрения на один и тот же имущественный комплекс. К примеру, при реализации Asset Management (AM) процесса во главу угла ставится прибыльность имущественного комплекса для инвесторов и собственников, участвующих в данном проекте. В то же время Property Management (PM) является основной задачей технического менеджера и сконцентрирован на объектах недвижимости, составляющих данный имущественный комплекс и его системах. Для человека, осуществляющего производственную деятельность в рамках имущественного комплекса ключевым будет улучшение производственного пространства и услуг, необходимых для развития его производства (деятельности) в рамках данного имущественного комплекса.

Анализ, представленных моделей подчеркивает важность исследования каждого процесс обособленно друг от друга. Расширение и уточнение классификации услуг управления возможно осуществить, основываясь на изучении одной из предложенных моделей управления.

3 Модель управления ИКМО

Управление ИКМО является многоцелевым процессом и ориентировано на согласование целей государства, собственников, инвесторов и пользователей, поэтому для оценки качества результатов

управления требуется создание многокомпонентной модели, отражающей согласование интересов всех заинтересованных лиц (рис.1).

Для функционирования данной модели необходима информация, касающаяся данных о физическом состоянии ИКМО, нормативно-правовых особенностях использования данного ИКМО, объеме финансовых средств на реализацию принимаемых решений, социально-экологических последствиях, проводимых мероприятий в будущем и т.д. На сегодняшний день сбор и анализ данных такого рода в значительной степени затруднен в связи с разного рода ограничениями и отсутствием эффективных механизмов их получения.

Ключевую роль в создании механизмов управления ИКМО играют геоинформационные технологии. Геоинформационные системы (ГИС) выступают, как инструмент информационной поддержки при проведении экономического анализа, необходимого для анализа стоимости объектов недвижимости, оценке затрат на обеспечение функционирования ИКМО. Кроме того, интеграция ГИС и систем поддержки принятия решений (СППР) позволяет прогнозировать последствия принимаемых решений и выбирать наиболее эффективные варианты развития территорий.

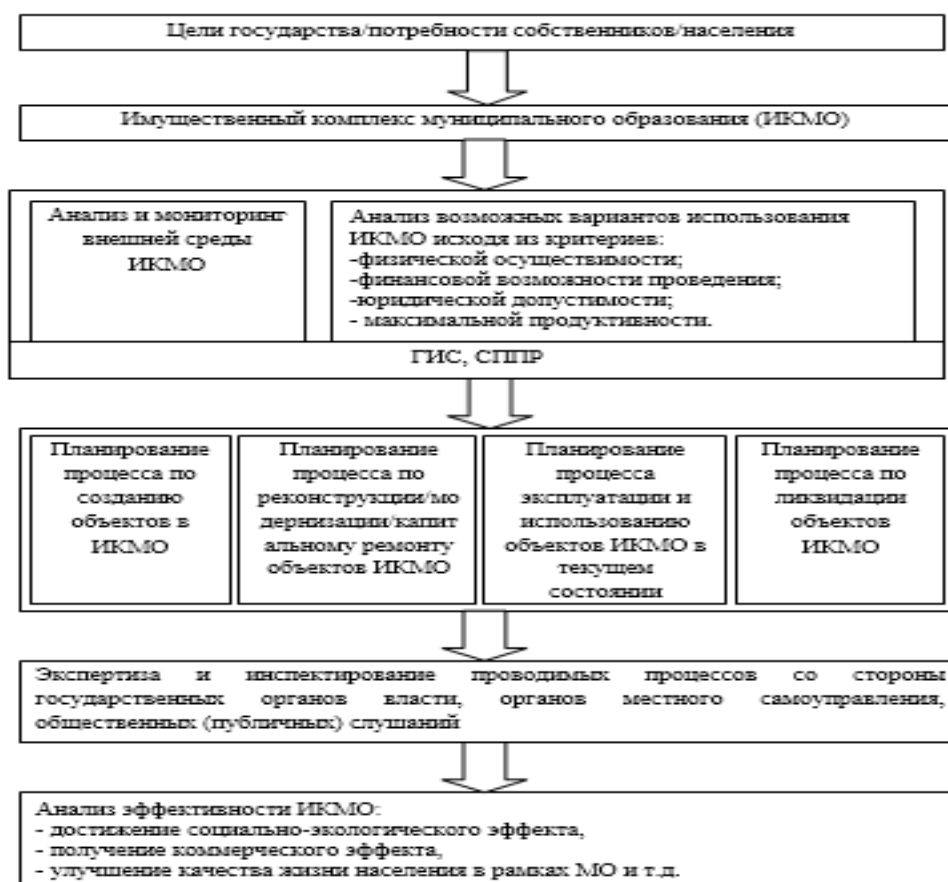


Рис. 1 Модель управления ИКМО

Литература

1. Суханов Е.А. Российское гражданское право. Том 1. - М.: Статут, 2010. - С.310
2. Некрасов В.И. Формирование имущественного комплекса муниципального образования. Научный вестник Уральской академии государственной службы: политология, экономика, социология, право. 2007. № 1 (1). С. 71-77.
3. Хабрахманов Р. Запад-восток: наука управления//Управление и эксплуатация Real Estate, лето 2006, С9.