

**ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ АРЕНДЫ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА В Г. КАНСК  
КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ**

THE MAIN DIRECTIONS OF IMPROVING THE LEASE OF MUNICIPAL  
PROPERTY IN THE CITY OF KANSK OF THE KRASNOYARSK  
TERRITORY

**УДК 352/354-1**

**Ковалева Ю. П.**, доцент кафедры землеустройства и кадастров, ФГБОУ ВО Красноярский государственный аграрный университет, г. Красноярск  
**Kovaleva Y.P.**, yulyakovaleva@yandex.ru

**Аннотация**

В статье анализируется состояние аренды муниципального имущества в г. Канск Красноярского края. Приводится региональная статистика по количеству и структуре договоров аренды муниципального имущества, вкладу аренды в муниципальный бюджет. Показано, что наиболее эффективными мероприятиями по совершенствованию аренды муниципального имущества в г. Канск являются: установление размера арендной ставки за 1 м<sup>2</sup> на уровне минимальной рыночной ставки, сокращение площадей, передаваемых в безвозмездное пользование, сокращение льгот по аренде для предпринимателей-монополистов, страхование муниципального имущества за счет средств арендатора. Также приводится экономический эффект от планируемых мероприятий.

**Annotation**

The article analyzes the state of the lease of municipal property in the city of Kansk of the Krasnoyarsk Territory. Regional statistics on the number and structure of municipal property lease agreements, the contribution of leases to the

filling of the municipal budget are provided. The main ways of improving rental relations in Kansk and the economic effect of the planned measures are shown.

**Ключевые слова:** Аренда, муниципальное имущество, бюджет муниципального образования, управление объектами недвижимости.

**Keywords:** Rent, municipal property, municipal budget, management of real estate objects.

В современных экономических условиях значительная часть субъектов малого предпринимательства городов Красноярского края для организации собственного дела прибегают к аренде муниципального имущества. Так, в г. Канск Красноярского края только в 2020 году 106 предпринимателей для осуществления коммерческой деятельности использовали муниципальное недвижимое имущество общей площадью 8244 м<sup>2</sup> [1]. Главным преимуществом аренды муниципальной собственности является ее низкая стоимость по сравнению с арендой частной недвижимости. Большое количество невостребованных муниципальных нежилых помещений, которое образовалось в городах Красноярского края в течение нескольких десятилетий после распада Советского Союза и разрушения прежней экономической модели в нынешних экономических реалиях представляют резерв для развития городов и пополнения муниципальных бюджетов за счет сдачи их в аренду. Возрастающая роль аренды муниципального имущества объективно обуславливает необходимость прикладных исследований в этой области для разработки конкретных мероприятий, способствующих повышению эффективности использования муниципального имущества.

Канск – один из старейших городов Сибири. Основан в 1628 году как Канский небольшой острожек около Комаровских порогов на реке Кан. Строился как оборонительное сооружение от набегов енисейских киргизов [2]. С 1782 года Канск имеет статус города и является административным центром Канского района Красноярского края. В рамках административно-территориального устройства является краевым городом. В рамках муниципального устройства является муниципальным образованием.

Город Канск – четвертый по численности населения город Красноярского края (88917 человек), однако за последние 10 лет имеет место падение численности населения на 8,8% за счет естественной убыли и миграции. Не смотря на это город обладает достаточно высокими трудовыми ресурсами, часть из которых занята в сфере предпринимательства.

Город Канск является дотационной территорией. Приоритетным на протяжении в 2019 году, как и в предыдущие годы, было обеспечение необходимого уровня доходов для покрытия расходов бюджета.

За 2019 год доходная часть бюджета составила 2 563 619 865,27 рублей (таблица) [3].

Таблица – Исполнение доходной части бюджета г. Канска за 2019 год

Наименование кода поступлений в бюджет	Кассовое исполнение за 2019 год, руб.	доля от общего дохода, %
Налоговые и неналоговые доходы	571 893 352,68	20,3
Государственная пошлина	22 880 395,68	0,7
Доходы от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности	43 427 903,87	1,5
Платежи при использовании природными ресурсами	1 279 881,50	0,03
Доходы от оказания платных услуг и компенсации затрат государства	3 281 582,50	0,1
Доходы от продажи материальных и нематериальных активов	12 466 762,49	0,4
Штрафы, санкции, возмещение ущерба	17 236 286,67	0,5
Безвозмездные поступления	1 991 726 512,59	76,7
Итого:	2 563 619 865,27	100

Основными доходными статьями являются безвозмездные поступления (76,7%) – это дотации, субсидии и субвенции из бюджета Российской Федерации. Второе место по доле участия в бюджете принадлежит

налоговым и неналоговым доходам (20,3%) – это налоги на прибыль, на доходы физических лиц, на имущество, акцизы и др.

Доля доходов, получаемых от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности составила 1,5% (43 427 903,87 руб.). Более подробно структура доходов данной бюджетной категории представлена на рисунке.



Рисунок 1 – Структура доходов, получаемых от использования муниципального имущества г. Канска за 2019 год.

Видно, что аренда муниципального имущества, включая земельные участки, составляет чуть больше половины данной бюджетной категории (57%) или 24 872 506 руб. При этом преобладающим видом аренды является аренда земельных участков (40%) или 17 400 416 руб.

Одной из важнейших задач управления муниципальным образованием является повышение доходной части бюджета [4,5,6]. Аренда муниципального имущества и является тем резервом, при совершенствовании и развитии которого можно достичь регулярного пополнения муниципального бюджета при сохранении имущества за собственником, т.е. за муниципальным образованием.

Предоставление в аренду муниципального имущества осуществляет Комитет по управлению имуществом г. Канска. Общие принципы и порядок предоставления в аренду муниципального имущества г. Канска установлены Положением «О передаче в аренду и безвозмездное пользование муниципального имущества». К муниципальному имуществу, порядок пользования, которыми регулируется вышеуказанным Положением, относится движимое и недвижимое имущество, принадлежащее муниципальному образованию город Канск на праве собственности.

К недвижимому имуществу относятся нежилые отдельно стоящие здания и помещения в них, строения и сооружения, а также встроенные и встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах.

Предоставление муниципального имущества, в том числе и нежилых помещений, в аренду осуществляется целевым назначением либо по результатам аукциона. Способ сдачи муниципального имущества в аренду устанавливается главой муниципального образования г. Канск.

Передача недвижимого муниципального имущества в аренду целевым назначением производится в случаях государственной, муниципальной или общественной необходимости в использовании такого имущества. Целевым назначением муниципальное имущество предоставляется конкретному арендатору под определенный вид деятельности.

Порядок предоставления нежилых помещений в аренду на торгах регулируется Положением «Об организации проведения торгов по продаже находящихся в муниципальной собственности нежилых помещений или права на заключение договоров аренды таких нежилых помещений» [7]. Цель проведения торгов состоит в выявлении их победителя, то есть лица предлагающего наилучшие для арендодателя условия договора. Торги являются открытыми как по составу участников, так и по форме подачи предложений о цене, и проводятся в форме аукциона.

Срок договора аренды нежилого помещения, заключенного в результате проведения торгов, не может превышать десяти лет. Однако большинство договоров заключается Комитетом по управлению имуществом на срок 11 месяцев. Это время дает возможность оценить арендатора, спрос на услуги, оказываемые им, перспективу арендных отношений с ним, а также его платежную дисциплину. При рассмотрении договоров аренды Комитета за 2019 год, можно сделать вывод, что из общего числа заключенных договоров аренды только 20% являются долгосрочными, то есть заключенными на срок 5 – 25 лет. Долгосрочную аренду, как правило, получают арендаторы, которые понесли большие затраты по ремонту полученных помещений [8].

На основании решений Канского городского Совета депутатов, по арендной плате могут быть предоставлены льготы отдельным категориям арендаторов. Так, в 2019 году были предоставлены льготы по арендной плате за пользование нежилыми помещениями предприятиям, осуществляющим кинопрокат в размере 60% от годовой арендной платы на срок до 1 января 2020 года и нотариусам, осуществляющим хранение государственного нотариального архива – в размере 55% от годовой арендной платы на срок действия договоров аренды [9].

На рисунке 2 показан рост арендной платы за 1 кв. м. за последние 4 года.

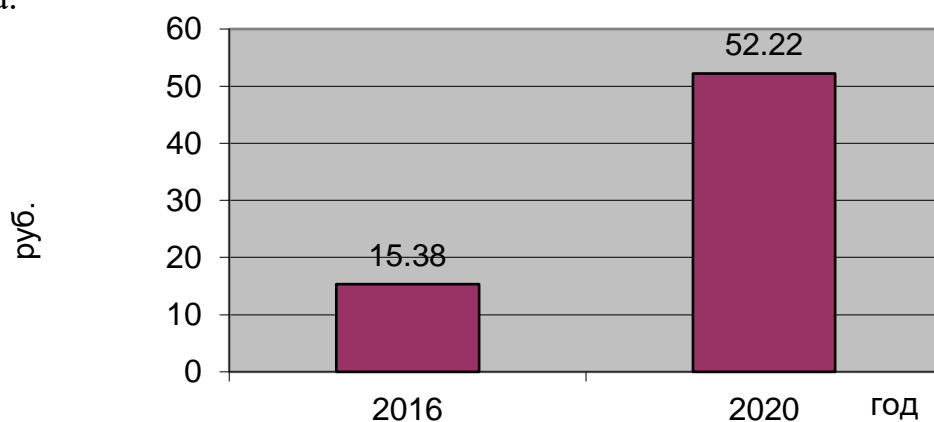


Рисунок 2 – Стоимость аренды 1 м<sup>2</sup> муниципальной нежилой недвижимости в месяц

Видно, что средняя стоимость аренды 1 кв. м. возросла в 3,4 раза и на 2020 год составила 52,22 руб/м<sup>2</sup>. Учитывая, что в 2020 году в аренду было сдано 8244 м<sup>2</sup> нежилой недвижимости, то годовое поступление от аренды нежилых помещений составило 5 166 020 руб.

Ежемесячная рыночная ставка аренды нежилой недвижимости варьирует от 200 до 700 рублей за 1 м<sup>2</sup>. Если установить базовую арендную ставку муниципальной нежилой недвижимости на уровне минимальной рыночной (200 руб/м<sup>2</sup>), то годовое поступление от аренды нежилой недвижимости возрастет более, чем в 3 раза и составит 19 785 600 рублей. Однако к увеличению базовых ставок необходимо подходить разумно, учитывая социально-экономическое положение и платежеспособность арендатора.

Также для повышения эффективности распоряжения муниципальным имуществом необходимо сокращать площади, передаваемые в безвозмездное пользование в 2 раза. Тогда доход от сдачи в аренду муниципальных нежилых помещений составит около 2,5 млн. руб. Целесообразно выставлять на аукцион сдачу тех помещений, которые нуждаются в капитальном ремонте, чтобы уменьшить бюджетное финансирование капитального ремонта нежилых помещений. К критериям, по которым нежилые помещения предлагаются на конкурс, относится: спрос у населения города и пригодность для размещения магазинов, кафе, закусочных, офисов т.е. тех сфер предпринимательства, которые принесут стабильный доход в обозримом будущем.

Для усовершенствования организации арендных отношений возможно проведение страхования муниципального имущества за счет средств арендатора. Средства, полученные от страхования направлять на капитальный ремонт муниципального нежилого фонда. Если установить страховой взнос в размере 1% от арендуемой площади, то только за аренду нежилых помещений в г. Канске администрация могла бы выручить дополнительно 197 856 руб. в год.

Таким образом для совершенствования управления муниципальной собственностью в части ее аренды наиболее эффективными мерами могут служить установление размера арендной ставки за 1 м<sup>2</sup> на уровне минимальной рыночной ставки, сокращение площадей, передаваемых в безвозмездное пользование с целью продажи права аренды на них на аукционе, сокращение льгот по аренде для предпринимателей-монополистов, получающих стабильно-высокий доход от своей коммерческой деятельности, страхование муниципального имущества за счет средств арендатора.

### Литература

1. Инвестиционный паспорт г. Канска. URL: <http://kansk-adm.ru/index.php/investitsionnyj-pasport-kanska>, дата обращения 22.03.2021.
2. Администрация г. Канска Красноярского края. Официальный сайт URL: <http://kansk-adm.ru/index.php/growers/2015-06-24-13-55-58>, дата обращения 2.04.2021.
3. Отчет об исполнении бюджета г. Канск за 2020 год. URL: [http://www.fukansk.ru/?id=openbudg/obudg\\_otch](http://www.fukansk.ru/?id=openbudg/obudg_otch), дата обращения 2.04.2021.
4. Колпакова О.П. Развитие земельно-имущественных отношений в Иланском районе // Проблемы современной аграрной науки. Материалы международной научной конференции (Красноярский государственный аграрный университет, 20 апреля 2020) – Красноярск, 2020. – С.47-50.
5. Есечко, Н.Н., Мамонтова С.А. Проблемы эффективности управления земельными ресурсами / Н.Н. Есечко, С.А. Мамонтова // Инновационные тенденции развития российской науки. Материалы международной научно-практической конференции молодых ученых (Красноярский государственный аграрный университет, 06 апреля 2018 г.) – Красноярск, 2018. – С.13-15.



6. Сорокина Н.Н. Проблемы эффективного управления земельными ресурсами в современных условиях / Н.Н. Сорокина // Современные проблемы землеустройства, кадастров и природообустройства. Материалы Национальной научной конференции (Красноярский государственный аграрный университет, 22 мая 2020 г.) – Красноярск, 2020. –С. 96-98.

7. Об утверждении Положения «Об организации проведения торгов по продаже находящихся в муниципальной собственности не жилых помещений или права на заключение договоров аренды таких не жилых помещений»: Решение Канского городского Совета депутатов от 22 декабря 2020г. №85 // Канские ведомости. – 2020. – 9 янв. – 9 с.

8. Муниципальное имущество, передаваемое в аренду в г. Канске URL: [http://kansk-adm.ru/files/KUMI/Arenda/arenda\\_20210401.pdf](http://kansk-adm.ru/files/KUMI/Arenda/arenda_20210401.pdf), дата обращения 12.03.2021 г.

9. О предоставлении льгот по арендной плате за пользование не жилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности отдельным категориям арендаторов: Решение Канского городского Совета депутатов от 28 апреля 2020г. №36 // Канские ведомости. – 2020. – 5 мая. – 11 с.

### **Literature**

1. Investment passport of Kansk. URL: <http://kansk-adm.ru/index.php/investitsionnyj-pasport-kanska>, accessed 22.03.2021.

2. Administration of Kansk, Krasnoyarsk Territory. Official Website URL: <http://kansk-adm.ru/index.php/growers/2015-06-24-13-55-58>, accessed 2.04.2021.

3. Report on the implementation of the budget of Kansk for 2020. URL: [http://www.fukansk.ru/?id=openbudg/obudg\\_otch](http://www.fukansk.ru/?id=openbudg/obudg_otch), accessed 2.04.2021.

4. Kolpakova O. P. Development of land and property relations in the Ilansky district / / Problems of modern agrarian science. Proceedings of the International Scientific conference (Krasnoyarsk State Agrarian University, April 20, 2020) - Krasnoyarsk, 2020. - p. 47-50.

5. Esehko, N. N., Mamontova, S. A. Problems of land management efficiency / N. N. Esehko, S. A. Mamontova // Innovative trends in the development of Russian science. Proceedings of the International scientific and practical conference of young scientists (Krasnoyarsk State Agrarian University, April 06, 2018) - Krasnoyarsk, 2018. - p. 13-15.

6. Sorokina N. N. Problems of effective land management in modern conditions / N. N. Sorokina // Modern problems of land management, cadastre and environmental management. Proceedings of the National Scientific Conference (Krasnoyarsk State Agrarian University, May 22, 2020) - Krasnoyarsk, 2020. - pp. 96-98.

7. On the approval of the Regulation "On the Organization of Auctions for the Sale of Non-residential Premises in Municipal Ownership or the Right to conclude Lease Agreements for such Non-residential premises»: Decision Kansk City Council of Deputies of December 22, 2020 No. 85 // Kanskiye vedomosti. - 2020. - 9 Jan – - 9 p.

8. Municipal property leased in Kansk URL: [http://kansk-adm.ru/files/KUMI/Arenda/arenda\\_20210401.pdf](http://kansk-adm.ru/files/KUMI/Arenda/arenda_20210401.pdf), accessed 12.03.2021.

9. On the provision of benefits on rent for the use of non-residential premises that are in municipal ownership to certain categories of rent tors: Decision of the Kansk City Council of Deputies of April 28, 2020, No. 36 // Kansk vedomosti. - 2020. - May 5. - 11 p.