

АКАДЕМИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РЕСПУБЛИКИ
КАЗАХСТАН

Институт управления

на правах рукописи

Ердигаликов Нурланбек Биболатович

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ НА
ПРИМЕРЕ КЫЗЫЛОРДИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Образовательная программа «7М04122 – Региональное развитие»
по направлению подготовки «7М041 Бизнес и управление»

Магистерский проект на соискание степени
магистра бизнеса и управления по образовательной программе
«7М04122 – Региональное развитие»

Научный руководитель: _____ кандидат экономических
наук, доцент Туралин А.З.

Проект допущен к защите: «_____» _____ 2023 г.

Директор Института управления: _____ Доктор политических наук
Гаипов З.С.

Астана, 2023

СОДЕРЖАНИЕ

НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ.....	3
ОБОЗНАЧЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ.....	4
ВВЕДЕНИЕ.....	5
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.....	8
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	43
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	44
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	48

Нормативные ссылки

В настоящем магистерском проекте использованы ссылки на следующие нормативные документы:

Закон Республики Казахстан от 1 марта 2011 года № 413-IV «О государственном имуществе»

Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 17 марта 2015 года № 212 «Об утверждении Правил передачи государственного имущества в имущественный наем (аренду)»

Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 17 марта 2015 года № 211 «Об утверждении типового договора имущественного найма (аренды) государственного имущества»

Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 16 января 2015 года № 17 «Об утверждении Правил передачи государственного имущества в доверительное управление и Типового договора доверительного управления государственным имуществом»

Обозначения и сокращения

ОГИ	– О государственном имуществе
Правила аренды	– Правила передачи государственного имущества в имущественный наем (аренду)
Типовой договор	– Типовой договор имущественного найма (аренды) государственного имущества
Правила ДУ	– Правила передачи государственного имущества в доверительное управление
МРП	– Месячный расчетный показатель
Веб-портал	– Веб-портал реестра государственного имущества
ДУ	– Доверительное управление
Госимущество	– Государственное имущество

Введение

Общая характеристика работы. Исследовательская работа посвящена актуальным проблемам в сфере управления и использования госимущества на основе изучения казахстанского опыта и зарубежной практики, а также возможностям оптимизации процессов и совершенствования управления коммунальным имуществом.

Актуальность и проблема исследования.

На данном этапе своего развития Казахстан проводит реформы во многих направлениях и сферах, которые, также коснулись системы управления госимуществом, где наметились серьезные изменения. В целом направления этих изменений должны соответствовать принятой в странах с развитой рыночной экономикой современной теории управления государственным сектором.

Несмотря на наличие положительных тенденций, вопрос совершенствования механизмов передачи имущества в аренду, доверительное управление, и сам процесс управления коммунальным имуществом остается актуальным, а в последние годы находится в фокусе исследовательского внимания, но пока что не решает весь ряд проблем, которые имеются на сегодняшний день, и претерпевает не лучшие времена, и данное обстоятельство обуславливает необходимость поиска новых методов и подходов к совершенствованию управления государственной собственностью.

Рост числа объектов передаваемых на приватизацию, а также передаваемых в имущественный найм (аренду) и ДУ и растущий интерес субъектов предпринимательства, заинтересованных в управлении коммунальным имуществом, свидетельствует о необходимости «подстраивать» механизмы управления и передачи имущества в пользование и конкурентную среду под потребности общества, что в последующем даст положительный эффект и обеспечит стабильный рост поступлений в государственный бюджет.

В правоприменительной практике при аренде имущества многие проблемы появляются уже вначале, на стадии заключения договора, а в дальнейшем в ходе выполнении арендаторами обязательств по договору аренды.

Это связано с пробелами законодательного регламентирования существующих механизмов и процессов аренды, с недостаточностью правовой грамотности субъектов арендных отношений и отсутствием гибкости системы управления имуществом.

Акты приема-передачи объекта до сих пор составляются в бумажном виде, а возможность изменять арендную плату в связи с ежегодным изменением МРП уведомительным способом не применяется, а составляются дополнительные соглашения.

Это все усложняет механизм передачи имущества в аренду, затягивает процедурные сроки и создает «лишние» бизнес процессы, а также коррупционные риски. В соответствии с Концепцией развития

государственного управления в Республике Казахстан до 2030 года «Необходимо пересмотреть механизм передачи государственного имущества в доверительное управление» [1].

В последние годы при передаче объекта госсобственности в ДУ в период выполнения договорных обязательств, многие интересуются возможностью продления договора. Полагаю, что возникла реальная потребность, которую следует исследовать, и которая уже является необходимостью в современных рыночных условиях, ведь в отличие от аренды доверительное управление предполагает долгосрочный срок временного пользования государственным имуществом, что требует от доверительного управляющего вложения средств и капитальных затрат для выполнения условий договора.

Однако не стоит забывать, что есть конкурентный рынок, где не допускается ограничение конкуренции, где действуют «жесткие» рыночные условия, и тут возникают два противоположных взгляда на данную проблему.

С одной стороны продление договора полезно и выгодно как для государства, так и предпринимателя, а с другой стороны, ограничение конкуренции и создание не равных конкурентных условий вызывает некоторые противоречия в постановке проблемы.

Указанные проблемы естественно возникли не сразу, а назрели в течение определенного времени, а значит требуют более пристального внимания и несомненно являются актуальными, а его детальное изучение поможет раскрыть корень возникновения вопроса.

Таким образом, проблема темы исследования состоит в несовершенстве законодательства, в отсутствии гибкого механизма и процессов передачи коммунального имущества в аренду и доверительное управление, а также практики его применения.

Цель и задачи исследования: Выработка методических рекомендаций по усовершенствованию процедуры и оптимизации механизмов передачи и использования имущества с целью повышения эффективности управления государственным имуществом.

В соответствии с целью основными задачами исследования являются:

1. Изучение международного опыта по повышению эффективности использования госимущества;
2. Анализ действующего законодательства в сфере управления государственным имуществом;
3. Описание действующего механизма передачи госимущества в аренду (наём), ДУ без права выкупа;
4. Проведение анализа по направлениям использования объектов государственного имущества;
5. Выработка практических рекомендаций по совершенствованию процедуры и оптимизации механизма передачи госимущества в аренду (наём), ДУ без права выкупа.

Объект исследования: Государственное имущество и практика управления коммунальным имуществом на примере региона.

Предмет исследования: Механизмы и процессы используемые при процедуре передаче коммунального имущества в имущественный найм и доверительное управление без права выкупа.

Методы исследования:

В ходе исследования был применен синтез, сбор и анализ данных, в ходе обзора литературы метод наблюдения, сравнения и использован метод теоретического исследования, проведен анализ действующего законодательства и его практики, а также рассмотрены ситуационные кейсы. Было проведено экспертное анкетирование среди специалистов непосредственно вовлеченные в процесс управления коммунальным имуществом.

Гипотеза и ожидаемые результаты:

Перевод в электронный формат актов приема-передачи объекта аренды, предполагает устранение пробелов в законодательстве и снижение коррупционных рисков, сокращение бизнес-процессов для всех сторон договора аренды, а также дает возможность значительно уменьшить бюрократическую волокиту, связанную с составлением, подписанием, утверждением актов приема-передачи в бумажном варианте.

Исключение процесса составления дополнительного соглашения с арендаторами при изменении ежегодной арендной платы, за счет оптимизации бизнес процессов *«как есть»* и бизнес-процессов *«как должно быть»* на веб-портале реестра госимущества, путем оцифровки и внесения изменений в функцию *«наймодатель уведомляет нанимателя»*, создаст удобные для предпринимателя условия *«онлайн сотрудничества»* и обеспечит своевременное поступление в бюджет.

Продление сроков действия договора доверительного управления субъектам относящиеся к социальному предпринимательству и в области здравоохранения (лечение, амбулаторное лечение, реабилитационные услуги, профилактика болезней), благотворительным организациям без проведения отдельных тендерных процедур, позволит эффективнее использовать государственные объекты и даст возможность предпринимателю дальше обеспечивать рабочими местами и доходами своих сотрудников, а также непрерывно предоставлять медицинские, реабилитационные услуги населению и лицам, в том числе детям с ограниченными возможностями.

Практическая значимость:

Заключается в возможности применения рекомендаций и предложений в действующем механизме управления государственным имуществом.

Публикация:

Научная статья по теме *«Совершенствование механизмов передачи государственного имущества в имущественный найм»* была опубликована на международной научно-практической конференции *«Наука и образование в современном мире: вызовы XXI века»*.

Основная часть

На современном этапе, идет процесс формирования новой системы управления государственной собственностью, зарождаются новые отношения собственности, методы и функции в сфере экономики, и в силу этого необходим постоянный анализ правовых и административных аспектов управления государственным имуществом.

Государство как регулятор создаёт благоприятные условия для работы в тандеме с субъектами бизнеса, и эти условия должны максимально обеспечивать взаимовыгодные интересы для обеих сторон, и здесь, одним из инструментов непосредственно связывающих отношения между государством и бизнесом является госимущество, а именно здания, помещения, недвижимость и прочее.

Целью государственной политики в сфере управления госсобственностью является формирование целостной «архитектурной системы» эффективного управления государственной собственностью на основе оптимизации ее структуры, разработка новых подходов управления и использования имущества путем внедрения цифровизации и информационных площадок, реформирование законодательной базы, интеграция с базами данных информационных систем государственных органов, улучшение финансово-экономических показателей, передача в аутсорсинг несвойственных для государственных органов функций в конкурентную среду, увеличение доходов.

Роль государственной собственности в историческом понимании порой предопределяло судьбу многих государств, ведь в любом обществе особое место в системе общественных отношений занимает недвижимое имущество, и сегодня эта роль, и грамотное управление государственным имуществом, а также ее количество и качество неизменно влияют на экономики стран.

Изучением экономики недвижимости занимался Горемыкин В.А., где автор дает развернутые определения понятиям и признакам недвижимости и место недвижимости в рыночной системе, рассматривает модели рынка недвижимости. Актуализированы процесс и алгоритмы приватизации государственного и муниципального недвижимого имущества, экономический механизм и правовые основы аренды недвижимости, а также основные положения управления недвижимостью [2].

Вначале обратимся к истории вопроса. Термин «недвижимое имущество» был введен в Римское право, когда появилась возможность управления земельными участками и другими природными объектами.

В России до революции этот термин использовался в указе Петра I от 23 марта 1714 года, который запрещал продажу и закладку недвижимости, чтобы ограничить ее оборот и наследование.

Управление государственным имуществом представляет собой частично автоматизированные процессы с алгоритмами действий, механизмы по внесению данных, учёт, постановка цели, задачи, обработку информации и достижение результата.

При этом автоматизированная, оцифрованная система обеспечивает полноценный поиск целей и соответствие результатов в реестре государственного имущества, что свидетельствует о технологичности, а также эффективности процесса управления.

Госимущество – это республиканское и коммунальное имущество, а само понятие «коммунальное имущество» регулируется действующим законодательством и во многом имеет схожесть с термином «муниципальное имущество».

В целом коммунальная собственность охватывает имущество местного самоуправления, административно-территориальных единиц включающие бюджет, и прочие объекты, закрепленные и не закрепленные на праве собственности за коммунальными юридическими лицами.

В связи со специфичностью исследуемой темы, проведен анализ публикаций в СМИ касательно управления государственным имуществом, а также научной литературы, в целом процесса передачи госимущества в доверительное управление и аренду.

Эти два вида представляют процесс возмездного и безвозмездного управления имуществом, с возможностью дальнейшей приватизации, которая предусматривает продажу объекта в рамках специальных процедур.

Сегодня задачи по передаче имущества в конкурентную среду и во временное пользование осуществляется на оцифрованной платформе. В целях решения проблемы создания эффективной системы управления государственным имуществом, следует сосредоточиться на организационных, нормотворческих аспектах, которое должно сопровождаться оптимальными управленческими решениями по распоряжению государственным имуществом.

Указом Президента Республики Казахстан от 25 августа 2014 года в соответствии с принципами разграничения полномочий, компетенции Правительства Республики Казахстан по определению порядка передачи государственного имущества в аренду и ДУ переданы в ведение Министерства национальной экономики Республики Казахстан [3].

Следует принять во внимание, что пока в принятии решений не будут стёрты «законодательные рамки» по управлению государственным имуществом, а также возможности его совершенствования, на местном исполнительном уровне будут действовать ограничения системного характера, а не способность лиц непосредственно принимающие участие в управлении коммунальным имуществом, быстро принимать действенные меры, будет тому доказательством.

Изучением темы управления государственным имуществом занимались такие ученые, как С.Г. Беляев, Н.И. Дорогов, А.Н. Козырев Л.И. Кошкин, Б.А. Райзберг, Э.Н. Рудык, Ю.С. Сизов, А.М. Смолкин, М.М. Соловьев, В.Н. Хлыстун, В.В. Букреев, С.В. Бурков, Г.Л. Дешалыт, И.А. Ишмаев, Н.А. Колайко, В.И. Мешалкин, В.Н. Плигин, В.Т. Рысин, Б.В. Сребник, С.К. Таланкина, А.В. Верховина, С.А. Лычагин, Н.А. Ушакова [4], Лужина, А.Н. [5], М. Касселл [6], А.Бизаги [7].

В своих трудах В.И. Кошкин, и др. определяют понятие государственного имущества, виды и способы управления, основные цели государственной политики, задачи и принципы в сфере управления государственным сектором экономики, обозначены форма и уровни собственности, дана характеристика имущества, где рассмотрены концептуальные основы построения системы управления государственной собственностью.

Учеными отмечено, что материальной основой каждого государства является принадлежащая ему собственность, а государственная собственность является основой любой национальной экономики, где показатели эффективности управления государством определяются, основополагающей ролью государственной собственности.

Отдельного внимания в работе ученых требует преобразование форм и отношений собственности, где ключевое место занимает приватизация и постприватизационный надзор.

Если понятие слова приватизация не требует разъяснения, то слова «постприватизационный надзор» надо конкретизировать, так с одной стороны, если по договору купли-продажи основным условием является сохранение профиля деятельности приватизированного объекта, то в период сохранения профиля деятельности предприятия необходимо провести постприватизационный надзор.

В казахстанской практике данная процедура называется «постприватизационным контролем».

Важным нюансом такого контроля является то, что срок сохранения профиля деятельности организации определяется только продавцом.

Данное намерение законодателя основано на принципах управления госимуществом – законности и эффективного использования госимущества на благо общества с целью обеспечения развития здоровой конкуренции [8].

Однако на сегодня методологическое руководство по осуществлению постприватизационного контроля использования государственного имущества отсутствует, а слово «контроль» не вписывается в общепризнанные понятия слова «контроль», так как у местных исполнительных органов, уполномоченных на управление коммунальным имуществом отсутствуют контрольные, а тем более надзорные функции.

В этом вопросе разбирался Т.О. Ержанов. В его статье рассмотрены «правовые основы постприватизационного контроля социальных объектов в Казахстане как фактора повышения эффективности приватизации», который отмечает отсутствие четкого постприватизационного контроля [9].

Звягинцев П.С. считает, что внедрение новых инноваций способствует экономическому развитию.

А ведь действительно, данное утверждение вполне реализуемо и как раз на это нацелены предлагаемые в магистерском проекте методические рекомендации по совершенствованию управления коммунальным имуществом при переходе к устойчивому развитию [10].

Особый интерес вызывают договора аренды и арендных отношений.

Разновидности арендных отношений в научной работе описаны Д.Н. Балабановым, который отметил особую роль в хозяйственных отношениях аренду имущества.

Первые упоминания договора аренды (наём) можно обнаружить в Римском праве, где договор location-conduction является свидетельством обязательно – правовой природы договора аренды.

Эта работа отмечает, что в Римском праве типичным примером проявления обязательственной связи является ситуация, когда владелец имущества, находящегося в аренде, продал его до истечения срока аренды, а новый владелец не заключил соглашения с предыдущим владельцем. Тут прослеживаются зачатки современной формы аренды с правом выкупа [11].

Аренда госимущества представляет собой вид обязательственных отношений, свойство которого предполагает временное возмездное, то есть платное (за арендную плату) предоставление государственного или иного имущества другому лицу для целей использования, следовательно, это означает, что когда человек арендует имущество, он получает право использовать его и получать доходы от этого, однако размер арендной платы соответствует только тем правам, которые оговорены в договоре.

Подписание договора аренды определяет структуру взаимоотношений и конкретные условия, между арендатором и арендодателем, поскольку они устанавливают стоимость и сроки, в течение которого может быть осуществлена аренда. Это обеспечивает обеим сторонам приемлемые условия и стабильность правовых отношений и четкое понимание того, что если одна из сторон нарушает условия договора или противоречит одному из условий, изложенных в договоре аренды, то такой договор рискует быть досрочно расторгнутым.

Юристы и ученые отмечают то, что обычно арендная плата не соответствует полной стоимости арендуемого объекта, и поэтому одной из особенностей арендных отношений является обязательство арендатора вернуть арендуемый объект собственнику имущества по окончании срока действия договора.

Как видится, связь между арендатором и арендодателем является обязательственной формой отношений и возвратной по своей природе, и в силу таких обязательств, выявление отличительных признаков имущественного найма как возвратного обязательства от других обязательственных отношений подчеркивает актуальность исследования.

Благодаря договорной конструкции аренды государственного имущества, субъекты общественных отношений могут зафиксировать свою волю и потребности в государственном имуществе и осуществлять предпринимательскую деятельность.

Характерно то, что при правильной реализации государством арендных отношений, обязательно будет социальный эффект от оказываемых услуг населению.

Вопросы управления госимуществом находятся в пристальном поле зрения современной науки, а поиски, возможности и способы управления отражены в работах зарубежных авторов, таких как Сергейко А. Н. [12], Бедрий И. В. [13], Чудинов С.А. [14]. В них представлена проблематика современного состояния, модели, методы и возможности управления госимуществом.

Вместе с тем не рассматриваются детально способы использования госимущества, то есть передача его во временное платное пользование т.е. в имущественный найм.

В своей статье Скрябин С.В. даёт определение понятий «недвижимых» и «движимых» вещей и отличительных особенностей правового режима каждой категории вещей [15].

В научных публикациях сам порядок передачи имущества по договору аренды, как документа определяющие основные права и обязанности сторон договора достаточно доступно описан в работах Лобкова А. [16], Манжулы Е.В., Манжулы В.Г. [17], в которых отражены основные моменты по договорным отношениям, при этом сам процесс передачи в имущественный найм по акту приема-передачи недостаточно раскрыт с точки зрения его эффективности и влияния на саму процедуру передачи.

Каждый автор отстаивает свою точку зрения и в каждом случае есть уникальность, и новизна исследования, которая приковывает взгляды экспертов.

Ряд авторов таких как Горбунов М.А., Кулаков В.В., Левушкин А.Н. [18], Смирнова В.В. в своей работе отразили виды и способы использования недвижимого имущества в гражданском праве, ведь проблемы правового регулирования недвижимости и сделок с нею в современном обществе могут иметь необратимые последствия.

Недвижимое имущество является основой любого развитого общества и умение правильно управлять ею, является залогом успеха, как для бизнес сообщества, так и для государства [19].

Вопросы судебной практики по защите прав на недвижимое имущество в условиях цифровизации рассмотрела Лужина, А.Н., где основным вопросом было соблюдение баланса интересов участников правоотношений [20].

Участие малого и среднего бизнеса в управлении государственным имуществом возлагает на них правовую ответственность и здесь важно, чтобы все желающие участвовать в управлении имуществом понимали степень ответственности в случае не исполнения договорных обязательств.

С теоретической точки зрения способы управления имуществом в разных странах пересекаются, а где-то имеют преимущество, однако синтез законодательства и предусмотренных в нем способов и методов управления и использования имуществом могут дополнять друг друга.

Так, Д. Щеглов в своей статье описал практику применения судами российского законодательства касательно применения норм Гражданского кодекса по договорам аренды, который позволяет судам отказать арендодателю во взыскании арендной платы, если её размер превышает средние рыночные

ставки. При этом суду необходимо представить веские доказательства того, что арендная плата значительно превышает средние рыночные ставки за аналогичное имущество в той же местности за соответствующий период [21].

Считаю возможным, что данная формулировка и постановка вопроса дает субъектам предпринимательства отстаивать свои интересы с учетом рыночных цен на аренду недвижимости и является интересным, с юридической точки зрения особенно для экспертов, работающих в области управления государственным имуществом.

Не осталось без внимания российских ученых один из способов использования государственного имущества, который предусматривает его передачу по договору на определенный срок в доверительное управление.

Так срок доверительного управления госимуществом не должен превышать пять лет.

Вместе с тем, данное ограничение времени управления объектом сроком в 5 лет, будет способствовать тому, что доверительный управляющий заявит о возможности продления договора на этапе его завершения.

ДУ объектов сопровождает понятия «управление, доверие, передача, право», что вызывает явный интерес у населения, тем более оплата за пользование объектом не предусмотрена, за исключение гарантийного взноса в размере 3%, который возвращается победителю тендера. Институт ДУ имуществом в Казахстане появился с введением в действие Гражданского кодекса (Особенной части) в 1999 году [22].

Данный институт был позаимствован из англо-американской системы права, однако отечественный законодатель естественно изменил его конструкцию. Это объясняется с тем, что институт ДУ собственностью (траста) был одним из способов обхода возможных запретов для отдельных категорий лиц Англии, иметь в частной собственности землю.

При этой конструкции, данная форма ДУ управления имуществом, позволяла собственнику скрывать фигуру (человека) реального собственника, тогда как в нашей стране естественно нет причин скрывать реального собственника.

Важно отметить, что при учреждении ДУ юридическим собственником переданного имущества является доверительный собственник, а учредитель как бы утрачивает все права, но только формально и на определенное время, хотя есть множество суждений по этому поводу.

Борисов А. И. выделил три модели управления госсобственностью: англо-американскую, японскую и немецкую и четко описал основные процессы управления.

Целесообразно будет отметить, что самой эффективной считается модель США куда входят: здания, сооружения и оборудование, земля. Передача госпредприятий в управление и эксплуатацию частным корпорациям делает особенной американскую модель [23].

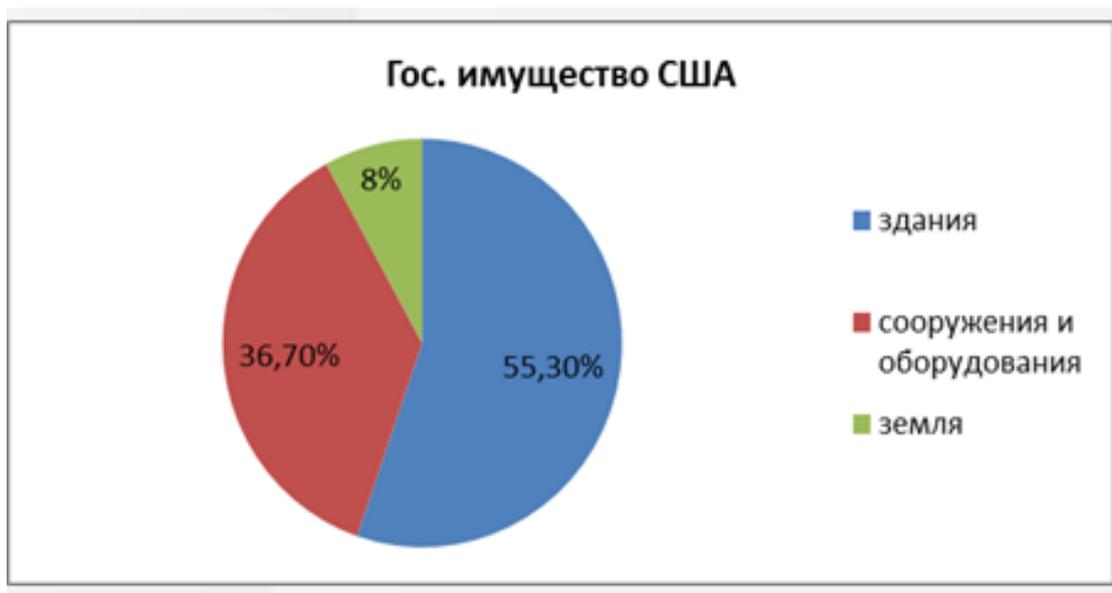


Рисунок 1 – Структура США.
Примечание – Составлено автором на основе [23]

Японская система управления госсобственностью схожа с моделью США и некоторыми странами Европейского союза, при этом в данной модели управления частная собственность имеет некоторые отличительные и несвойственные для Казахстана специфические особенности, которая сформировалась под влиянием местных традиций и внешних факторов.

Здесь структура представлена ограниченным числом частных финансово-промышленных групп, которые в силу исторических корней управляется традиционно отдельными семейными кланами.

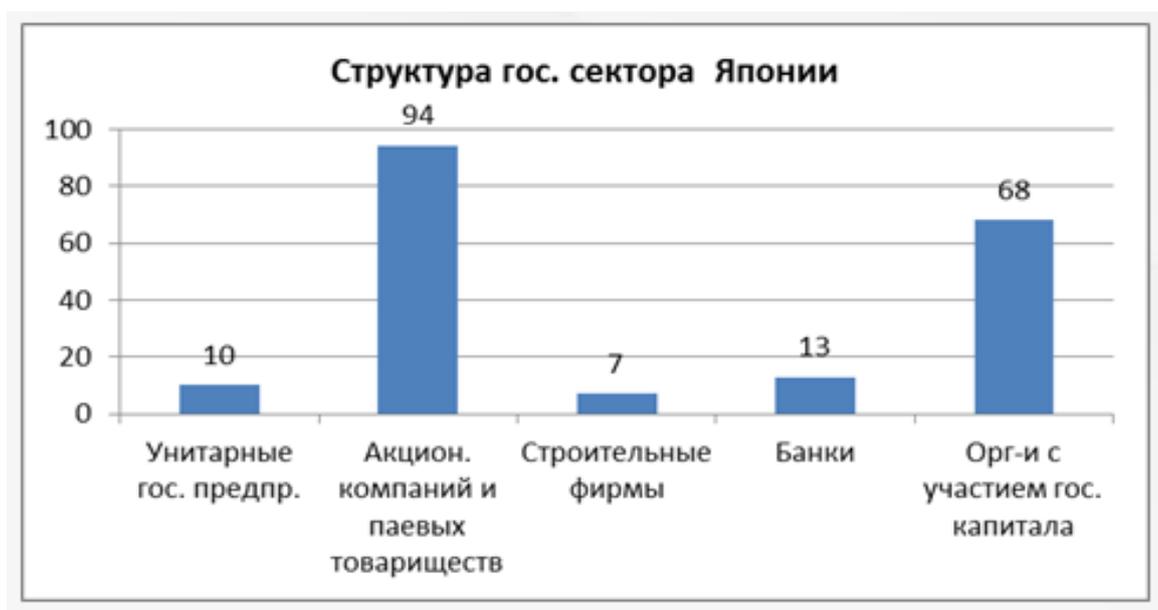


Рисунок 2 – Государственное имущество США.
Примечание – Составлено автором на основе [23]

Орлов А. К., Занина Я. А. считают, что неспособность эффективно управлять недвижимостью с возможной выгодой толкает собственника, а в нашем случае балансодержателя на его передачу в управление другому лицу [24].

С мнением авторов можно согласиться, ведь зачастую в управление передаются здания с истекшим сроком годности, но имеющие физические характеристики для «безопасного» его использования, при этом достигаются следующие цели: объект находится всегда под охраной; в нем ежегодно проводятся ремонтно-восстановительные работы; фактически износ здания сокращается; создаются новые рабочие места; используются коммунальные услуги и тд.

Использование сравнительного метода и наблюдения зарубежного опыта и изучение литературы показали, что цели, принципы, модели управления и использования государственного имущества схожи с казахстанским институтом государственного управления имуществом, в том числе на коммунальном уровне.

Очень четкое и соответствующее нынешним реалиям мнение высказали В.Н. Иванова, Ю.Н. Гузов, Т.И. Безденежных, где система управления государственной недвижимостью должна быть ориентирована на то, чтобы местные органы власти стремились извлечь максимальную экономическую и финансовую выгоду из объектов, которые находятся в их собственности.

Здесь важно придерживаться и учитывать существующие социальные и экологические ограничения, а также административные и градостроительные нормы, которые будут стимулировать развитие региональной экономики за счет обеспечения равного доступа субъектов предпринимательства к объектам государственной недвижимости [25].

Данное утверждение имеет только положительные стороны, ведь рынок диктует, а государство создает условия, и использование предпринимателями госимущества даёт огромные возможности для активного развития бизнеса, а также для формирования их стартового капитала.

В целях эффективного использования госимущества на благо общества роль государства сводится к тому, чтобы обеспечить доступ бизнеса к объектам недвижимости, а сам процесс передачи максимально перевести в оцифрованный формат, с целью исключения коррупционных рисков.

Лучшая мировая практика управления недвижимыми активами отмечена в работе К. А. Гореванова, М. А. Кислякова, Т.И.Безденежных, где говорится об американской модели управления и использования федерального имущества [26].

Отличительной особенностью данной модели является организация в форме агентства, которая имеет возможности по реализации имущества и передачи его как в частный сектор так и местной власти путем специальных процедур.

В своем Послании народу Казахстана от 14 декабря 2012 года «Стратегия "Казахстан-2050": новый политический курс состоявшегося государства» Президент отметил, что государство должно изменить свою роль и необходима вторая волна широкомасштабной приватизации [27].

Так с 2014 года по всей стране началась реализация второй волны приватизации. Первый этап охватывает 2014-2016 годы, второй 2016-2020 годы и третий 2021-2025 годы.

Естественно, эта приватизация в корне отличается от предыдущих этапов приватизации, которая предусматривала политику разгосударствления без определения последствий и влияния на экономику страны.

Действующая приватизация предусматривает совокупность процедур по разгосударствлению экономики, направленные на уменьшение доли участия государства в частном секторе и самое главное, это одна из мер по стимулированию и развитию бизнеса.

Для оптимизации бизнес процессов пересмотрен ряд норм закона ОГИ и внесены существенные изменения в правила продажи объектов приватизации, принят новый Комплексный план приватизации утвержденный постановлением Правительства Республики Казахстан от 29 декабря 2020 года № 908 «О некоторых вопросах приватизации на 2021 – 2025 годы» [28].

Если, в ранее действовавших нормах продажи объектов приватизации, при выставлении объекта на первые и вторые торги не допускалась продажа единственному участнику, то в новой редакции это норма исключена, то есть на первых или вторых торгах (аукцион и тендер) объект может быть продан единственному участнику.

В связи с этим, резко увеличивается возможность продажи объекта на первых торгах, что существенно снижает сроки приватизации объектов. Теперь аукционы и тендеры как раньше, больше не публикуются в газетах. Публикация информационных сообщений осуществляется только на веб-портале реестра госимущества. Процесс приватизации прозрачный и максимально открытый [29].

Именно для этих целей функционирует единая электронная площадка по продаже имущества, обеспечивающая прозрачность и гласность процесса приватизации.

Вся информация о проводимых торгах, в том числе фотографии подлежащих приватизации объектов размещаются на веб-портале <https://e-qazyna.kz> на казахском и русском языках, торги проводятся в электронном виде [30].

На рисунке 3 вы видите главную страницу веб-портала реестра госимущества, где предусмотрены разделы по различному способу управления государственными объектами, в том числе приватизация, аренда и т.д.

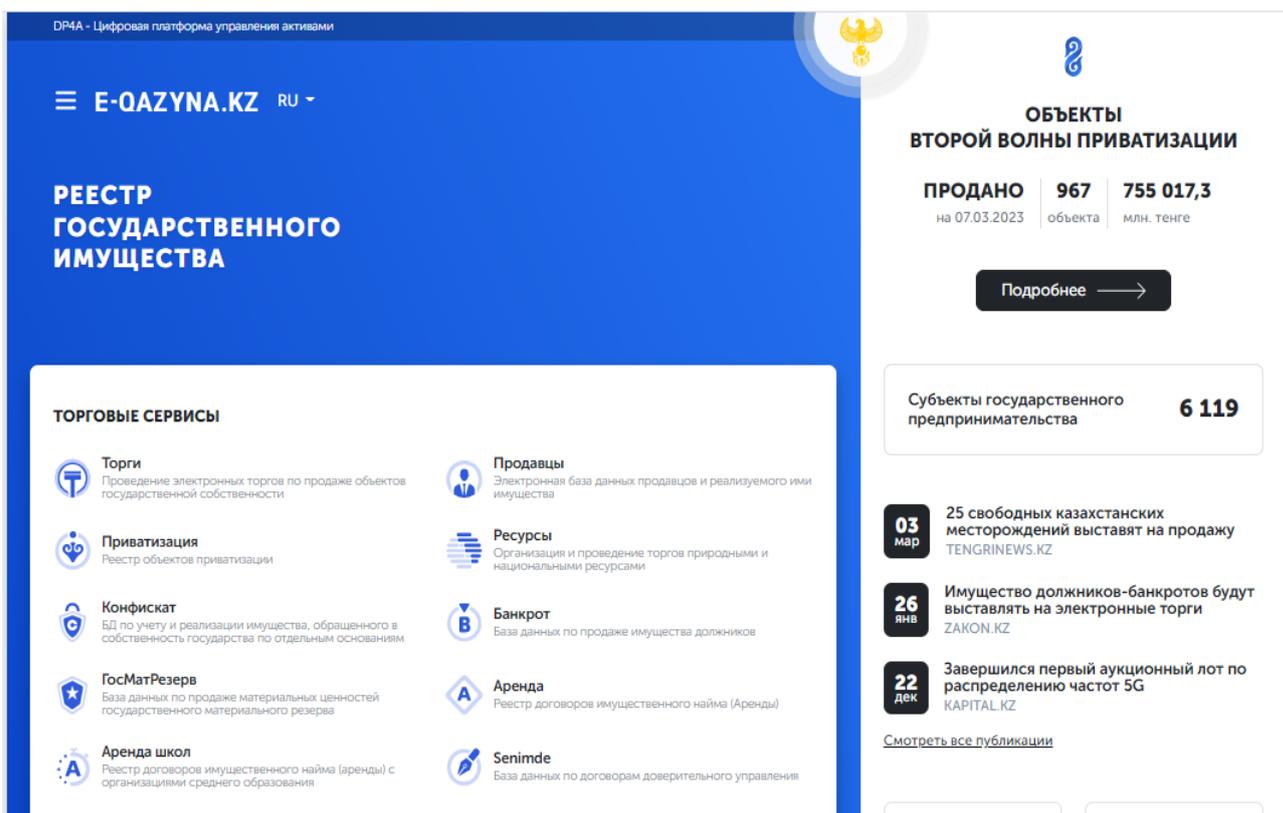


Рисунок 3 – Главная страница веб-портала реестра госимущества.

Примечание – Составлено автором на основе [30]

По мнению Марка Касселла исследование двух учреждений – Трастовой корпорации по урегулированию в США и немецкого Ведомства по опеке над государственным имуществом в Германии, которые успешно осуществляли приватизацию активов стоимостью в сотни миллиардов долларов после двух очень разных кризисов, показывает, что приватизация является не только экономической, но и политической и административной задачей [6].

Зарубежный опыт и международная практика показывает, что приватизация, как одна из форм разгосударствления и возможность пополнить бюджет, является эффективным механизмом для того, чтобы оживить бизнес и придать импульс в отношениях «государство – предприниматель».

По сути, государство как основной держатель собственности продаёт готовый бизнес, бизнес который будет доступен и привлекателен.

В международной практике правительства проводят приватизацию по своим правилам определяемыми соответствующими уполномоченными органами и организациями.

Так в Германии и США после кризиса 1980-1990-х годов экономики стран претепевали колоссальные нагрузки, системы государственного управления была на грани.

В США обанкротились более тысячи коммерческих ссудно-сберегательных учреждений и их активы для «оздоровления» передавались государству в лице правительства.

Нынешней Германии, в это время после воссоединения ГДР и ФРГ пришлось принять права собственности на более чем 45,0 тысяч предприятий и здесь возник вопрос «превращения командной экономики бывшей Восточной Германии в современную социальную рыночную экономику.

В обоих случаях федеральное правительство взялось за дело и создало новое федеральное агентство, чтобы управлять активами и учреждениями, продать их и, если необходимо ликвидировать.

Каждая страна проводила приватизацию по своему, в России и Казахстане она имела массовый характер. Для продажи объектов использовались разные методы, такие как прямая продажа, продажа с сохранением условий аренды, продажа на аукционах и торгах, в том числе голландская система с установлением минимальной цены.

Кроме того, были использованы методы продажи объектов с предоставлением льгот и безвозмездной передачи. В рамках приватизации были предусмотрены различные методы продажи объектов, включая малую и массовую приватизацию, приватизацию по индивидуальным проектам и государственных сельскохозяйственных предприятий.

Как следует из опыта США, отличительной особенностью в управлении недвижимыми государственными активами является наличие независимой организации The United States General Services Administration (далее - GSA) - независимое агентство правительства США, созданное в 1949 году. Организация применяет современные технологии и методы управления, осуществляет руководство и поддержку в управлении федеральной недвижимостью и охватывает вопросы, связанные с сокращением потребностей в площади, что позволяет снизить расходы и сэкономить деньги налогоплательщиков.

Кроме этого, GSA может продать избыточное федеральное имущество другому федеральному агентству по разумным рыночным ценам. Если федеральное агентство не заинтересовало предложение GSA, то имущество в первую очередь предлагается на основе договорной продажи и открытой продажи для общественно-полезного использования, при этом допускается передача органам штата и местным органам власти, а в некоторых случаях некоммерческим организациям со скидкой до 100 % для использования в общественных интересах, что является очень оригинальным в части практического применения.

В США не используемые объекты недвижимости в первую очередь направляются для удовлетворения общественных интересов, а именно для потребностей бездомных, и это имеет приоритет над всеми другими видами обращения имуществом. Для этого вся информация об объекте передается в Департамент жилищного строительства и городского развития, где определяется условия, подходит ли недвижимость для бездомных граждан. Решение о передаче недвижимости принимается и контролируется GSA.

В случае отсутствия интереса некоммерческих организаций GSA продает указанную недвижимость на открытых торгах способом онлайн-аукциона, а также на закрытых торгах и на традиционных аукционах.

Возвращаясь к теме аренды, в российском опыте представлен механизм «реверсии», который предполагает, что собственник и арендатор договариваются о фиксированной оценочной стоимости объекта аренды на момент окончания срока аренды, которая соответствует стоимости на момент заключения договора об аренде. То есть, на момент заключения договора аренды обе стороны иницируют оценку объекта, который в дальнейшем может быть выкуплен арендатором.

Здесь предусмотрены способы передачи в аренду объектов с правом последующего выкупа, где действуют правовые нормы продажи государственного имущества.

Приковывает внимание российский опыт механизма доверительного управления на «контрактной основе», путем проведения конкурса предпринимательских проектов, который отсутствует в казахстанской практике. По мнению зарубежных авторов, эта система может стать атрибутом всякой системы управления массивами государственного имущества, ибо она позволяет выявить предприимчивых талантливых людей для управления крупными хозяйственными объектами.

Вместе с тем, в казахстанской практике попытка передать управление крупными активами в частный сектор не увенчалось успехом, об этом говорит демонополизация, начатая в 2022 году и направленная на противодействие частным монополистам, развитие прозрачной рыночной конкуренции с целью возврата в государственную собственность незаконно переданных активов.

Российский опыт залоговых отношений в части выполнения гарантийных обязательств за счет залога государственного имущества является также не до конца отрегулированным в части методологии, отсутствует четкий порядок передачи государственного имущества в залог по обязательствам других лиц.

В результате залога государственного имущества по обязательствам других лиц увеличивается риск отчуждения заложенного государственного имущества и в случае предоставления в виде залога по обязательствам третьих лиц и не своевременным возвратом заемных средств, возможен риск невозвратности (отчуждения) залогового имущества.

Сегодня политика государства направлена на развитие конкуренции и частного капитала путем разгосударствления экономики и приватизации государственных активов.

Для общего понимания и расстановки проблемы магистерского проекта были изучены нормативно-правовые акты как Закон Республики Казахстан от 1 марта 2011 года № 413-IV «О государственном имуществе» [8], Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 16 января 2015 года № 17 «Об утверждении Правил передачи государственного имущества в доверительное управление и Типового договора доверительного управления государственным имуществом» [31], Приказ Министра национальной

экономики Республики Казахстан от 17 марта 2015 года № 212 «Об утверждении Правил передачи государственного имущества в имущественный наем (аренду)» [32].

Таким образом, основными и наиболее часто применяемыми методами управления государственным имуществом связанные напрямую с экономическими процессами, и затрагивающие социальные аспекты и общественность являются следующие способы:

- 1) приватизация – продажа государственных объектов в рамках специальных процедур, предусмотренных законодательством;
- 2) аренда – передача во временное возмездное (арендная плата) пользование объекта;
- 3) ДУ без права последующего выкупа – передача с определенными условиями и требованиями во временное безвозмездное пользование объекта.

При этом приватизация представляет собой отдельный институт со своей историей, базовыми основами и правилами, в связи с чем, учитывая масштабность вопроса, в магистерском проекте больше внимания будет уделено вопросам аренды и некоторым аспектам доверительного управления.

Трансформация в сфере государственного управления и повсеместная цифровизация являются основой нового формата управления государственной собственностью, и в этом контексте, именно эти два способа управления государственным имуществом являются привлекательными для исследования научным сообществом.

Одним из преимуществ развивающихся зарубежных стран является создание и построение системы управления государственной собственностью таким образом, чтобы максимально обеспечить доступ населения к благам государства, защита уязвимых слоев населения, и этот опыт можно изучить, перенять и если есть необходимость адаптировать в Казахстане.

Однако определяющим звеном в получении положительных результатов от перенятого иностранного опыта, являются качественные показатели их адаптации к существующим рыночным условиям, особенностям, местной культуре и традициям народа.

Казахстан на сегодня считается динамично развивающимся государством среди стран содружества независимых государств и является одним из лидеров проведения реформ, направленные на многосекторное социально-экономическое развитие. Казахстан достиг значительных успехов в области управления госимуществом, и казахстанский опыт может быть полезен для других стран, так как он имеет некоторые преимущества.

Из всего вышеизложенного следует, что простое копирование зарубежного опыта в области управления государственной собственностью не является эффективным. Реформы в этой области, основанные на зарубежном опыте, должны быть адаптированы с учетом конкретных условий и потребностей каждой страны, а также согласованы с научным сообществом и должны проходить научную экспертизу в целях устранения в них несвойственных для казахстанской системы ограничений при их реализации.

Методы исследования

В магистерском проекте основное внимание уделялось базовым специфическим особенностям механизма передачи имущества в аренду, анализу действующих подходов управления государственным имуществом, рассматриваются практика применения законодательства в сфере аренды, и некоторые вопросы ДУ без права выкупа, проанализирована теоретическая база, изучена и представлена правоприменительная практика законодательства Республики Казахстан в сфере управления госимуществом на определенном примере.

Право государства на управление госимуществом прямо или косвенно, хоть и не в значительных размерах оказывает достаточное влияние на предпринимательский сектор, что способствует выполнению государством взятых на себя социально значимых функций. Естественно, чем больше бизнесмен или физическое лицо заинтересован в использовании госимущества, тем больше шансов у государства обеспечить бюджет деньгами от аренды этого имущества.

Государство не может управлять государственной собственностью и осуществлять успешно экономические и социальные проекты без соблюдения принципа совместного сотрудничества «государство и предприниматель». Поэтому законодатели обязаны учитывать в своей деятельности интересы субъектов предпринимательства, а практики на местах анализировать и выявлять «изъяны и недочеты» в этих нормах, для дальнейшего внесения предложений в вышестоящие уполномоченные органы. При всем многообразии исследований большое количество трудов посвящено общим вопросам, а отдельные процедуры управления государственным имуществом не изучены.

Для выявления этих проблемных участков в законодательстве в исследовательской работе был применен анализ действующего законодательства и практики ее применения, в результате которого выявлена проблема арендных отношений и доверительного управления.

Анализ дает четкое понимание и представление того, что вопрос исследования актуален и необходим и привлекает к себе пристальное внимание экспертов, палаты предпринимателей, специалистов местных исполнительных и центральных государственных органов, непосредственно вовлеченные в процесс управления имуществом.

Кроме того, нормотворческий процесс привлекает внимание общественности из-за того, что из года в год количество не решенных, порой спорных вопросов растет, а система управления государственным имуществом не меняется, не подстраивается под потребности предпринимательского сообщества, объем работы на местах увеличивается, а автоматизированные информационные системы требуют изменения, гибкости, упрощения и адаптации наиболее востребованных, часто встречающихся бизнес-процессов.

Для того чтобы выяснить есть ли необходимость в усовершенствовании процедуры передачи, механизмов и бизнес процессов, а также с целью поиска

новых подходов и решений в вопросах совершенствования управления государственным имуществом, был проведен экспертный опрос в электронной форме. Опрос проведен посредством анкетирования в социальных сетях среди специалистов наделенные полномочиями по распоряжению областным и районным коммунальным имуществом, а также предпринимателей и палаты предпринимателей. Представлены практические кейсы по аренде и ДУ.

В ходе обзора литературы и изучения наиболее подходящего зарубежного опыта был применен метод общего сравнения системы управления имуществом, и использован метод теоретического исследования, который позволил выявить некоторые особенности в управлении зарубежных стран.

При этом синтез казахстанского и зарубежного опыта дают возможность расширить границы и способы его использования.

Однако обзор литературы и зарубежный опыт не показывает развернутую процедуру передачи госимущества в аренду и ДУ и не акцентировано внимание на таких важных элементах процесса как акт приема-передачи, механизмы, а также возможности оптимизации наиболее используемых и востребованных процедур.

Анализ и результаты исследования

Усиление роли государства в тесном сотрудничестве с предпринимательским сообществом в регулировании процессов экономического развития и правильное использование госимущества является одним из инструментов управления региональной экономики.

Переход к новым формам управления государственной собственностью, а также глубокие социальные преобразования, несовершенство нормативных и правовых актов актуализировали фундаментальную проблему регулирующих способы, механизмы, процессы и взаимоотношения в области управления и использования государственного имущества.

Анализ текущей ситуации по реализации механизма передачи госимущества в аренду и ДУ без права выкупа, выявили точечные, продиктованные практикой и временем проблемы эффективности реализации действующей процедуры, а значит нужно искать возможные пути их решения, в контексте совершенствования управления коммунальным имуществом.

Предоставление в имущественный найм госимущества в Казахстане с 2015 года осуществляется в электронном оцифрованном виде, что способствовало активному формированию новой системы управления госимуществом, совершенствуется нормативно-правовая база для его использования, создаются необходимые условия для развития социального предпринимательства, реализуются социальные проекты по разным направлениям с использованием госимущества.

Объектом аренды в основном является движимое и недвижимое имущество (вещи), находящиеся в государственной собственности, а наймодателем выступает уполномоченный орган по госимуществу или местный

исполнительный орган либо аким города районного значения, села, поселка, сельского округа.

Арендатором (нанимателем) является физическое и негосударственное юридическое лицо, а балансодержателем может быть только государственное юридическое лицо, за которым объект закреплен на праве оперативного управления или хозяйственного ведения.

Передача имущества осуществляется через интернет ресурс, предоставляющий единую точку доступа к электронной базе данных по договорам имущественного найма (аренды), ДУ госимущества.

Для доступности и удобства пользователей, а также повышения информативности на веб-портале размещены правовая база по вопросам аренды и ДУ, регламент торгов и инфографика по продаже имущества на электронных торгах, которая содержит пошаговые действия потенциальных участников торгов и продавца и прочая информация. Информация на веб-портале находится в открытом доступе. Любой пользователь сети интернет может ознакомиться с информацией о проводимых мероприятиях по аренде и ДУ.

Изучение веб-портала реестра госимущества и метод сбора данных позволил сделать общий анализ арендного рынка и доверительного управления государственным имуществом. На рисунке 4 можно видеть автоматизированную и частично оцифрованную систему управления, мониторинга и учета государственного имущества.

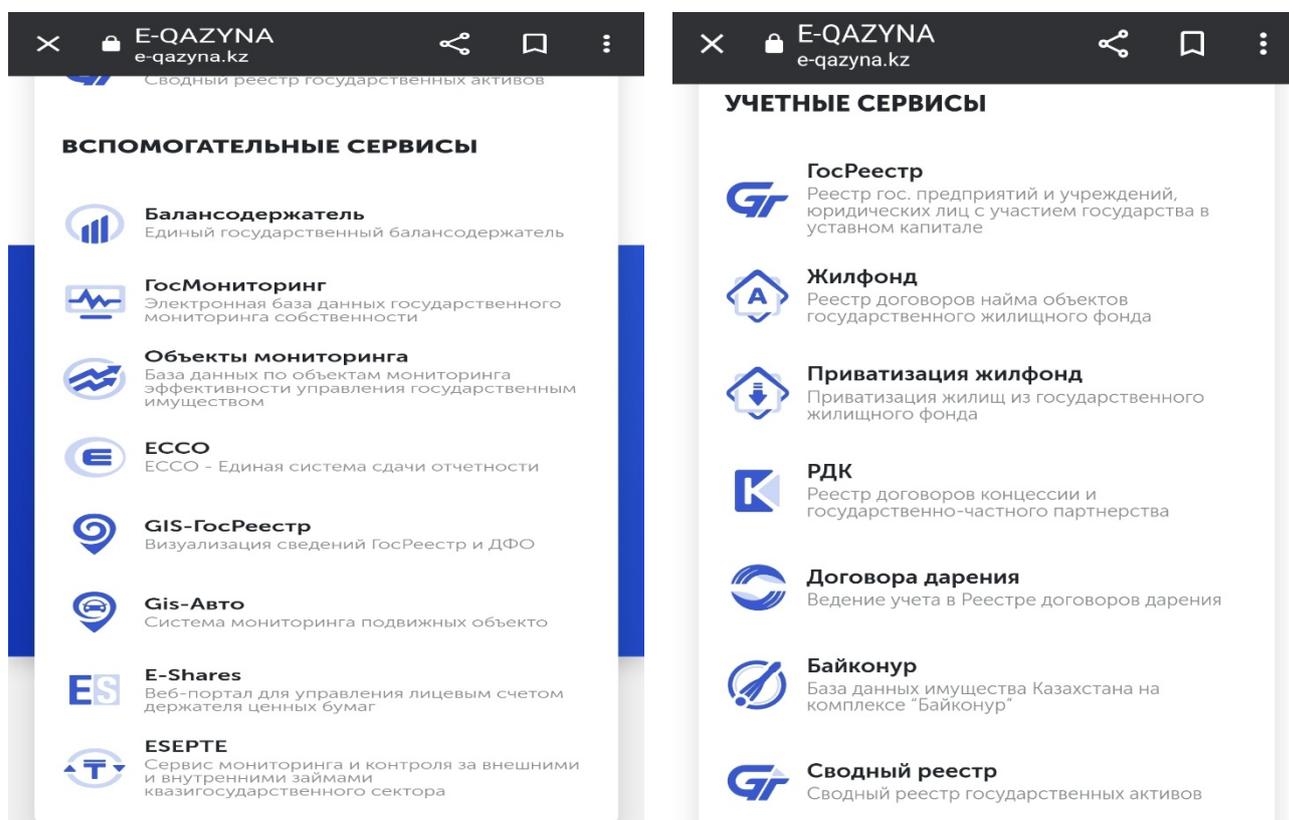


Рисунок 4 – Главная страница веб-портала реестра госимущества.
Примечание – Составлено автором на основе [30]

Ежегодно по всей стране местными исполнительными органами в целях эффективного использования государственного имущества, проводятся торги по передаче недвижимого коммунального имущества в имущественный найм целевое назначение которых, зависит от вида деятельности предпринимателя, например: для организации общественного питания (столовая, буфет), для установки банкомата, платежного терминала, для открытия кабинета массажа, под офисное помещение, под помещение для гемодиализа и прочие виды.

Общую схему аренды имущества можно рассмотреть на рисунке 5.



Рисунок 5 – Общая схема аренды имущества.

Примечание – Составлено автором

Переход аренды из разряда бумажного в оцифрованный формат, позволил намного упростить процедуры аренды и войти в арендный рынок новым участникам, что в целом положительно повлияло на общий объем поступлений в областной бюджет.

В результате количество участников тендера по одному объекту может превышать 10 человек, а цена предложенная участником за аренду более 5-8 раз от начальной стоимости.

При этом арендаторы, которые в течение нескольких лет, подряд брали объекты аренды по не высокой цене, работавшие по бумажным договорам попросту не смогли выдержать конкуренцию после внедрения электронных тендеров, где решающую роль играет предложенная ими цена.

Цена за квадратный метр помещения определяется наймодателем (арендодателем), где применяются специальные коэффициенты.

Все стало на свои места, рынок диктует новые условия, и кто выше поставит цену за квадратный метр тот и становится временным обладателем недвижимости на арендуемый срок.

На рисунке 6 можно увидеть динамику аренды коммунального имущества собственно областного бюджета Кызылординской области за 10 лет с 2013-2022 годы, где объем поступлений от аренды в 2015 году составлял всего 21,2 млн. тенге, тогда как после перехода в электронный формат поступления за год выросли на 62 процента в 2016 году и составили 34,4 млн. тенге, а уже в 2021 году 54,3 млн. тенге или более чем в 2,5 раза, что говорит об эффективности электронного формата.

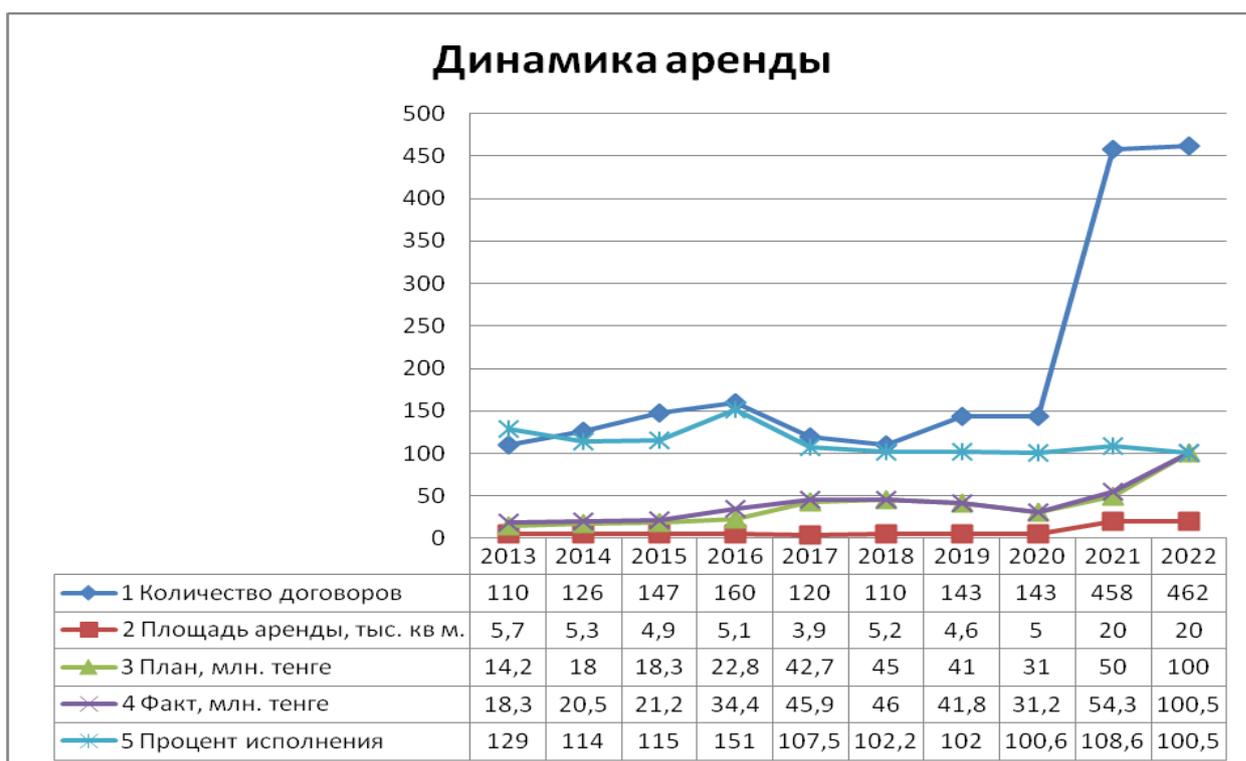


Рисунок 6 – Динамика аренды имущества в Кызылординской области за 10 лет.
Примечание – Составлено автором

Как правило цена аренды в государственных помещениях ниже уровня цен сформированных на рынке на аналогичные услуги, поэтому спрос будет всегда, а если есть спрос, то закономерно обеспечить его предложением.

Объект аренды передается на основании электронного договора и акта приема-передачи в бумажном варианте, который является приложением к основному документу.

Любой договор аренды имущества без акта приема-передачи считается не действительным (не состоявшимся).

Вообще акт приема-передачи рассматривают как официальный вид бумажного документа, который подтверждает сам факт приема или передачи допустим объекта недвижимости или завершеного строительства с

бухгалтерского баланса на баланс другой организации, материальных ценностей, на хранение и прочее предполагающий смену собственника.

Следует считать, что само понятие акта приема-передачи применяется в разных сферах и отраслях и это может быть – ЖКХ, частный сектор при продаже имущества, строительстве, бухгалтерии и т. д., тогда как акт приема-передачи объектов имущественного найма именно госимущества недостаточно освещен.

В приложение 1 мы можем видеть акт приема-передачи используемый в Кызылординской области, данный акт приема-передачи не имеет утвержденной формы и его содержание может меняться и составляется в произвольной форме, в бумажном виде.

Вместе с тем, несовершенство нормативной правовой базы в некоторых случаях является обременительной для предпринимателя и может создать условия для коррупционных рисков.

В силу своей общественной значимости данная отрасль, объективно нуждается в государственном регулировании, а в определенных случаях требует только государственного присутствия.

Следует отметить, что основное отличие договоров по передаче в собственность от договоров имущественного найма заключается в том, что по договору аренды не предусматривается смена собственника, при котором имущество остается за основным балансодержателем за которым оно зарегистрировано, следовательно, в данном случае осуществляется передача права пользования имуществом на определенный срок, то есть на определенный договором отрезок времени.

В соответствии с Правилами аренды акт приема-передачи объекта аренды составляется в бумажном варианте и не оцифрован, а значит, препятствует нормализации рабочих процессов, тогда как сам процесс передачи имущества автоматизирован и оцифрован.

Совершенно новый оцифрованный гибкий формат управления госимуществом на веб-портале <https://e-qazyna.kz> реестра госимущества позволяет вести учет, мониторинг, а самое главное способствует их эффективному использованию.

По данным взятыми из веб-портала на 10.05.2023 года заключено 86628 договоров аренды, тогда как на рисунке 7 по состоянию на 07.03.2023 года мы видим, что 83685 объектов движимого и недвижимого госимущества переданы в имущественный наём субъектам предпринимательства для осуществления различных видов деятельности.

Ежемесячный рост количества договоров говорит о привлекательности данного интернет ресурса.

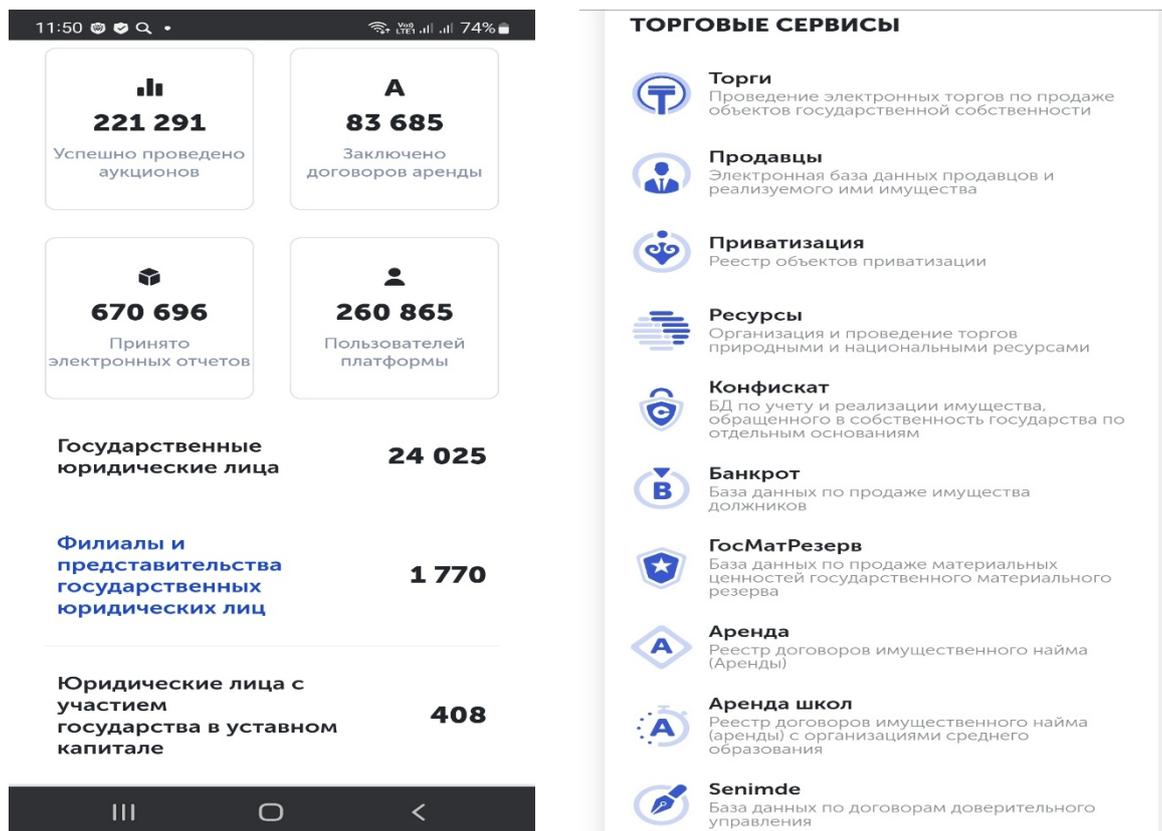


Рисунок 7 – Главная страница веб-портала реестра госимущества.

Примечание – Составлено автором на основе [30]

С одной стороны вопрос аренды вызывает интерес у арендаторов – практиков, а с другой стороны у субъектов непосредственно управляющие госимуществом, том числе коммунальным это – здания, сооружения, транспорт, незавершенное строительство и многие другие объекты, представляющие живой предпринимательский интерес.

Практическое применение различных методов исследования и решение этих вопросов позволит повысить эффективность, усовершенствовать и оптимизировать процессы и механизмы управления государственным имуществом.

Предложены новые ранее не использованные в практике механизмы передачи госимущества в аренду и ДУ без права выкупа, которые при внесении изменений и дополнений в законодательство могут быть применимы в Казахстане.

Договор аренды заключается в оцифрованном виде на срок не более трех лет с правом продления. Несмотря на множество объектов переданных в имущественный наём, с практической стороны механизм передачи госимущества в аренду в Республике Казахстан не поддавался более детальному исследованию.

Цифровизация механизма передачи госимущества в аренду с внедрением новых усовершенствованных способов и подходов способствует расширению эффективности их использования.

С целью изучения текущей ситуации рассмотрен опыт использования коммунального имущества на региональном уровне.

Для сокращения сроков и уменьшения трудовых затрат участников процесса необходимо провести ревизию проблемных бизнес процессов «тормозящих» работу местных исполнительных органов на основе имеющихся инструментов, а также внести изменения в действующее законодательство.

Процесс передачи коммунального имущества в аренду частично оцифрован и осуществляется на веб-портале реестра госимущества, за исключением актов приема-передачи объекта аренды, где процедура на всех этапах проходит в ручном режиме, который составляется, подписывается и утверждается в бумажном виде.

Следовательно, при передаче коммунального имущества в аренду, составление акта приема-передачи объекта аренды в бумажном варианте является проблемой, а следствием данной проблемы является:

- затянутые сроки составления, подписания и утверждения актов;
- отсутствие на практике действенных временных ограничений, приводящие к нарушениям правил;
- коррупционные риски (прямой контакт арендатора и арендодателя).

Для того чтобы определить есть ли тут проблема и получить ответ о необходимости электронного акта-приема передачи, был проведен электронный экспертный опрос в котором приняли участие эксперты в области управления коммунальным имуществом.

В опросе приняли участие 40 человек и результаты опроса приведены в рисунке 8.

Респондентам были заданы следующие вопросы:

1. По вашему мнению, есть ли необходимость перевода бумажного акта приёма-передачи арендуемого объекта в электронный оцифрованный формат на веб-портале реестра госимущества <https://e-qazyna.kz>?

2. Считаете ли вы, что перевод в оцифрованный формат позволит сократить срок составления, подписания и утверждения акта приёма-передачи?

3. Как вы считаете, сократится ли количество прямых контактов с предпринимателями - арендаторами после оцифровки вышеуказанного процесса?

4. По вашему мнению, сокращение прямого контакта нанимателя с наймодателем будет способствовать снижению коррупционных рисков?

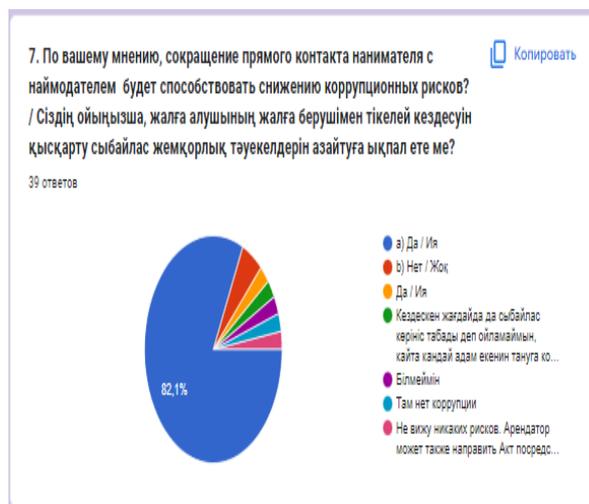
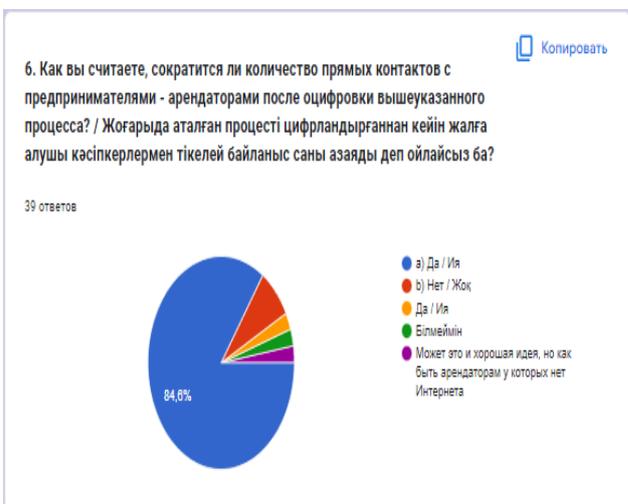
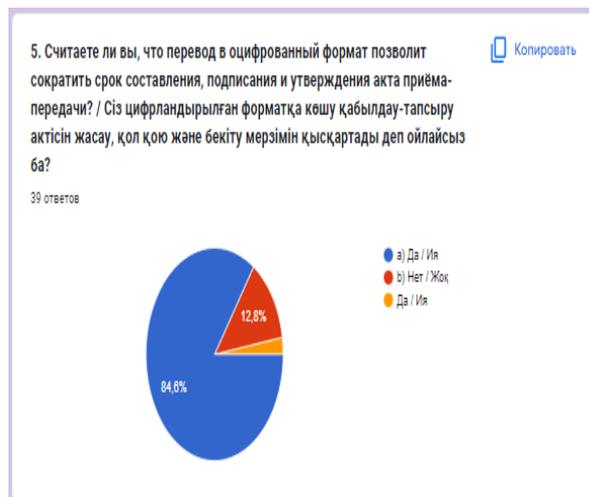
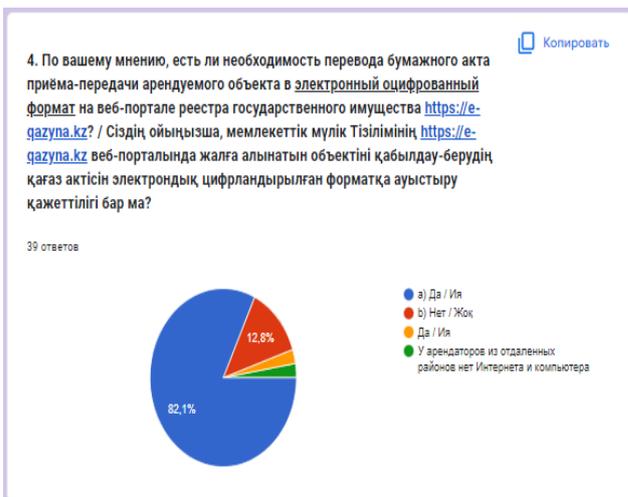


Рисунок 8 – Результаты.
Примечание – Составлено автором на основе [33]

Согласно экспертного опроса из заданных 4-х тематических вопросов, респондентами даны положительные ответы на все вопросы от 82,1–84,6%, при этом по двум вопросам «нет» высказались 12,8% опрошенных. Данный экспертный опрос подтвердил актуальность рассматриваемой темы и необходимость внедрения новшества в управлении коммунальным имуществом.

В связи с чем, предполагается, что на базе цифровой платформы управления государственными активами АО «Информационно-учетный центр» являющийся одновременно разработчиком и обеспечивающий техническую поддержку веб-портала реестра госимущества, имеется реальная возможность оптимизации бизнес-процессов, внедрения новых оцифрованных механизмов передачи государственного имущества в конкурентную среду во временное пользование, путем перевода актов приема-передачи в электронный формат, что само по себе упрощает процесс передачи государственного имущества от арендодателя к арендатору, сокращает процедурные сроки, снижает коррупционные риски.

Результаты практики и исследование вопроса показывают, что, автоматизированная система управления государственным имуществом не в полной мере применяется в реализации предпринимательских прав при внедрении новых процессов, и использование новых автоматизированных возможностей будет только способствовать развитию как самого веб-портала, так и созданию благоприятных условий для арендаторов как субъектов предпринимательства.

Законом ОГИ понятие и порядок передачи госимущества в аренду по акту приема-передачи не сформулировано, тогда как общие правила и порядок аренды распространяется на любое передаваемое во временное платное пользование имущество, в том числе, подлежащее продаже, при этом процедура передачи имеет особую актуальность при передаче объектов в аренду.

В Правилах аренды в главе 3. определён общий порядок передачи объекта по акту приема-передачи в бумажном формате.

Согласно пункту 42 Правила в течение 5 рабочих дней после подписания договора аренды объект передается балансодержателем нанимателю по акту приема-передачи и при расторжении или истечении срока договора аренды, наниматель обязан вернуть объект балансодержателю также по акту приема-передачи, который подписывается балансодержателем, нанимателем и утверждается наймодателем и заверяется печатями (при наличии).

Вся эта процедура осуществляется на бумажном носителе и требует уйму времени с обеих сторон и это, в век цифровых технологий, когда государственный аппарат пытается всячески исключить бизнес процессы, связанные с бумажной волокитой, передать в аутсорсинг не свойственные государственным функции, а в целях снижения коррупционных рисков пытается исключить непосредственно прямой контакт между арендатором, арендодателем и балансодержателем.

В типовом договоре также предусмотрен порядок передачи имущества в имущественный наём [34].

В действительности для составления акта приема-передачи и на подписание его предпринимателем, а также его утверждение на бумаге местным исполнительным органом уходит условно от 1-го дня до 1-го месяца, что может привести к различного рода нарушениям, связанные со сроками указанными в Правилах аренды, а также может негативно повлиять на объем поступлений в областной бюджет.

Как показывает практика, арендатор после заключения договора имущественного найма на использование объекта (столового помещения в общеобразовательных школах), не «горит желанием» подписывать акт приема-передачи в установленные сроки, порой избегает контакта с арендодателем, ссылаясь на различные обстоятельства.

Логично было бы предположить обычным не желанием арендаторов и балансодержателей подписывать акт приёма-передачи, но это не желание

подкрепляется тем, что на подписание нужно определённое время, а время, было всегда бесценным продуктом. Если говорить о балансодержателе, то тут ситуация складывается ровно таким же образом как и с арендатором.

Предполагается, что арендаторы и балансодержатели зачастую не заинтересованы в составлении акта приема-передачи объекта в натуре, а запретить использовать объект после заключения договора аренды, особенно в период учебного процесса во время обучения детей в школах, является не всегда обоснованным мероприятием, как для балансодержателя, так и для арендодателя.

Здесь важно отметить то, что обращение в судебные органы не всегда является решением проблемы, а наоборот, напрямую затронет социальные интересы школьников, что не допустимо, во время учебного года и может вызвать социальную напряженность.

Скорее всего, это может быть связано с тем, что наниматели чаще всего не заинтересованы в подписании именно в бумажной форме акта приема-передачи, так как сама процедура занимает определенное время, кроме этого, объекты аренды (школьная столовая, буфет и др.) могут находиться на расстоянии порядка 500 км от областного центра то есть от наймодателя, а сами участники аренды (арендаторы) вообще могут находиться за пределами области, где расположен сам объект найма.

В этом случае потенциальные арендаторы сами могут участвовать в тендере удаленно в электронном виде путем использования ЭЦП (электронная цифровая подпись) в тендерах по аренде имущества, без привлечения местных филиалов или дочерних компаний. При таком участии многие арендаторы предпочитают сами подписывать акты приема-передачи с выездом на место, что соответственно требует времени и средств.

Видится, что такая процедура является обременительной для арендодателя, арендатора и балансодержателя. Кроме этого наниматели несут не предусмотренные договором транспортные расходы, расходы на питание, чтобы добраться в областной центр г.Кызылорда для утверждения акта приема-передачи, а также при физическом контакте с «балансодержателем» и «арендодателем» могут быть созданы условия для коррупционных рисков со стороны заинтересованных лиц, что может повлечь искусственное затягивание сроков его подписания.

К слову, сам акт приема-передачи аренды госимущества имеет временный характер, то есть только на время пользования объектом (в общеобразовательных школах это – 5 месяцев в первом учебном полугодии, а втором учебном полугодии всего 4 месяца, при этом во втором полугодии помещение столовой или буфета может использовать другой арендатор) так как имущество не передается в собственность нанимателю, а остается в государственной собственности, то есть у балансодержателя, и здесь, необходимо уделять большее внимание на форму акта.

Целесообразно будет заметить, что юридическая нагрузка на акт приема-передачи ввиду его временного ограниченного действия не актуализирует его,

и фактическая необходимость завышается, тогда как сам процесс передачи и его форма составления принижается Правилами аренды, при этом потребность в электронной форме будет гораздо выше и эффективнее бумажного варианта.

Можно задаться вопросом, почему сделан упор именно на школах, ведь имеются и другие объекты, относящиеся к государственному имуществу? Да, имеются множество объектов передаваемых в имущественный найм, но именно при организации горячего питания сменяемость арендаторов настолько велика, что иногда по одному объекту в течение 3 месяцев может быть 2 арендатора, тогда как самих школ только в одном регионе может насчитываться от 250 и более.

В целом количество арендаторов зависит от балансодержателя, так как на него возложена ответственность за объект и его целевое назначение.

Следовательно, чем чаще сменяется арендатор, тем большее количество договоров и соответственно большее количество актов приема-передачи приходится оформлять в бумажном виде или по три экземпляра на казахском языке и по три на русском языке, один из которых хранится у арендодателя, один у балансодержателя и один передается арендатору.

На составление только одного акта приема-передачи уходит 6 листов, на 300 договоров 1800 листов, а если учесть, что помещения в объектах образования передаются в аренду как минимум дважды в год, то количество листов составляет 3600 листов. Это только по школам, а ведь есть множество других объектов по всей республике.

Можно предположить, что это не так много за один год, но если перевести это на затраченное время для оформления всех этих документов, то нагрузка на наймодателя и нанимателя существенная, не говоря уже о не предусмотренных расходах, которые несут наниматели. Здесь прослеживается прямая связь между сроками заключения и расторжения договоров аренды, и фактическим подписанием и утверждением актов приема-передачи.

То есть, бывает так, что по факту еще не утвержден акт приема-передачи по одному и тому же объекту с одним арендатором, как тут же возникает необходимость составления и утверждения акта приема-передачи с другим арендатором в силу малого срока аренды (1 месяц), то есть идет накладка между сроками.

В связи с чем, в целях исключения прямого контакта арендодателя и арендатора, и снижения коррупционных рисков, а также сокращения бизнес-процессов с обеих сторон, предлагается автоматизировать процесс составления, подписания и утверждения акта приема-передачи и перевести все процедуры в электронный формат. Естественно, нельзя утверждать, что электронный вариант акта приема-передачи полностью исключает контакт арендодателя и арендатора, но имеются достаточно веские предпосылки для снижения коррупционного риска, кроме этого данный порядок будет дисциплинировать стороны к своевременному заключению акта.

В целях конкретизации проблемы и наглядности предлагается более подробно рассмотреть ситуацию в сфере образования.

Так, в общеобразовательных школах, помещения столовых передаются в имущественный найм (аренду) для организации горячего питания и реализации буфетной продукции сроком на 1 учебный год. Для этого закладываются бюджетные средства на бесплатное горячее питание.

В Казахстане имеются более 7,0 тысяч школ, в которых обучаются около 3,6 млн. школьников, из них в первый класс идут около 400 тысяч детей, и в этот период необходимо обеспечить детей начальных классов горячим питанием, а в некоторых школах есть потребность и в буфетной продукции, которым пользуются ученики не только младших и старших классов, но и преподавательский состав.

Как видно, ежегодно местные исполнительные органы вынуждены (в первом и во втором полугодии) заключать порядка 14000 актов приема-передачи на бумажном носителе не говоря уже про другие объекты аренды.

Кроме этого, в этой категории имеются дети из малообеспеченных семей, не полные семьи, сироты и т.д. [35].

В целом по республике по состоянию на 10 мая 2023 года заключено 86628 договоров аренды, из которых были переданы в аренду через торги более 9,7 тысяч объектов, из них по Туркестанской области-1171, Алматинской-854, Кызылординской-696, Акмолинской-525, Актюбинской области-344, г. Алматы 1010 и тд. [30].

На рисунке 9 и 10 можно увидеть, что на веб-портале реализована возможность сбора данных по объектам переданных в аренду, в том числе по недвижимости, транспорту, оборудованию, имущественный комплекс, незавершенное строительство, помещение и т.д.

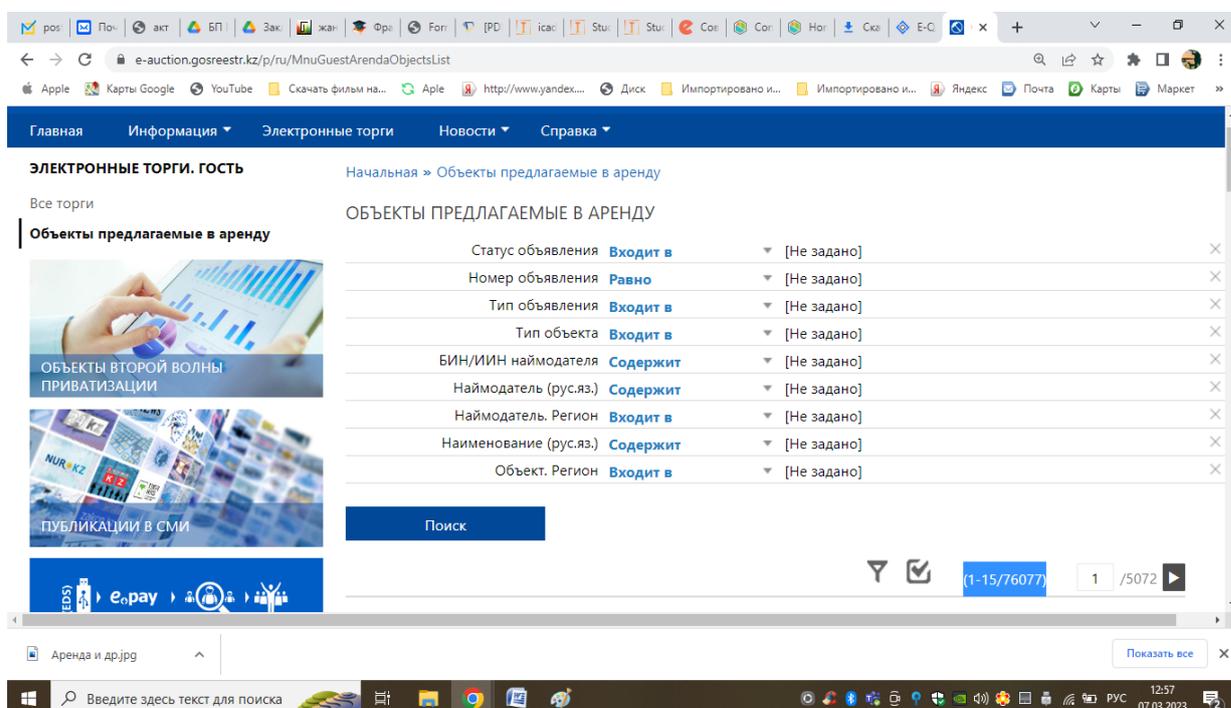


Рисунок 9 – Объекты предлагаемы в аренду.
Примечание – Составлено автором на основе [30]

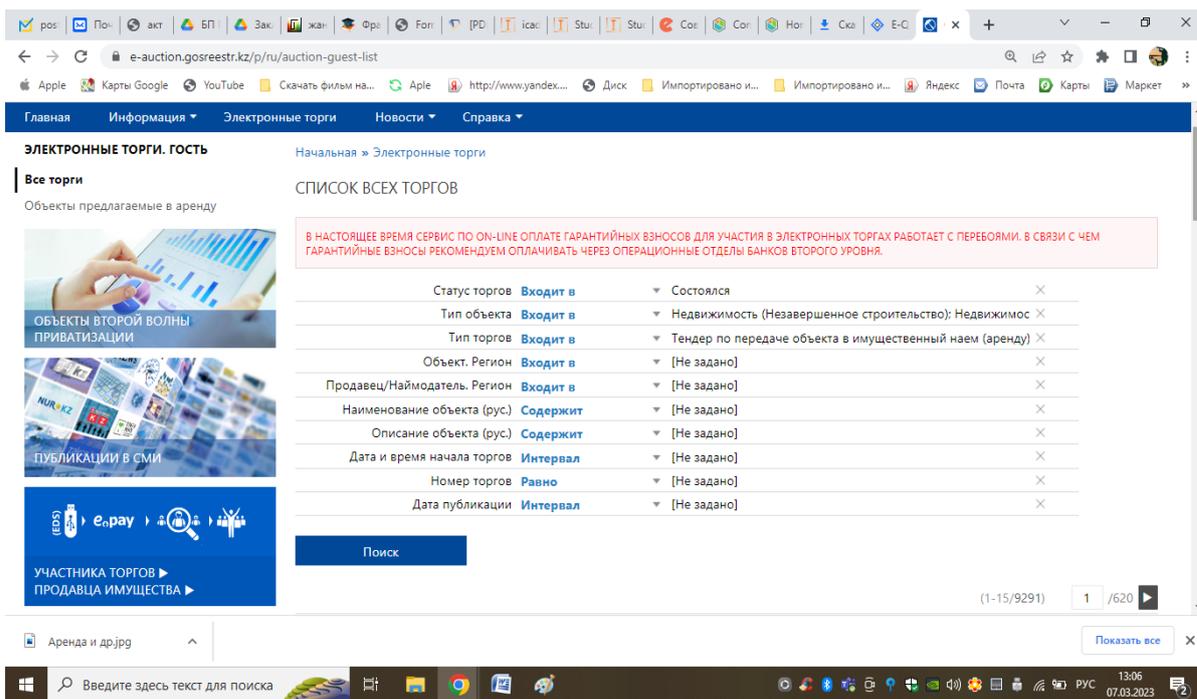


Рисунок 10 – Электронная торговая площадка веб-портала реестра госимущества.

Примечание – Составлено автором на основе [30]

Составление бумажных актов приема-передачи не соответствует основной идее цифровизации.

Цифровизация предусматривает автоматизацию, совершенствование рабочих и производственных процессов и изменение всей бизнес-модели, которая сформировалась в течение последних 10-ти лет между государством и предпринимателем при использовании коммунального имущества, в частности связанная с арендой коммунальной недвижимости.

За этот период принимались правила аренды как на уровне центральных государственных органов, так по решениям маслихатов и за это время, также сформировался определенный слой предпринимателей работающих именно с государственным имуществом.

В связи с чем, предлагается оцифровка процесса составления, подписания и утверждения акта приема-передачи и перевести все процедуры в электронный формат, путем реализации соответствующего функционала на веб-портале реестра госимущества.

Процедура автоматизации требует комплексного и системного подхода к решению задачи.

Кроме этого, для того, чтобы и балансодержатель имел возможность подписать акт приема-передачи необходима привязка балансодержателя к веб-порталу по каждому договору.

Для этого необходимо разработать функционал, где письма (предложения) балансодержателей о временно свободных, не используемых

объектах на самом начальном этапе, будут представляться не в бумажном виде, как это делается сейчас, а в электронном, путем использования ЭЦП. При таком порядке и соответствующем алгоритме действий, для подписания акта приема-передачи всем сторонам – балансодержатель, арендатор, арендодатель будет обеспечен равный доступ к системе веб-портала.

При этом сократится оборот писем, отпадет необходимость в регистрации более 600 писем за год (предложений) от балансодержателей в журнале регистрации (эти письма поступают только в отдел аренды), что в результате сокращает бумажный документооборот, бюрократию и оптимизирует процессы делопроизводства управления экономики и финансов Кызылординской области. В целом при внедрении данного механизма ожидается сокращение срока составления, подписания и утверждения акта приема-передачи условно с одного месяца до одного дня.

Рассмотрим на примере Кызылординской области, где ежегодно на постоянной основе заключаются порядка 500 договоров аренды столовых помещений в школах области (в среднем по 250 в каждом полугодии) и более 100 объектов по другим видам целевого назначения, в среднем более 600 договоров в год, в зависимости от количества предложений балансодержателя и излишних и неиспользуемых объектов.

Передачу госимущества в имущественный найм на областном уровне осуществляет местный исполнительный орган, где на трех работников (два государственных служащих и один внештатный сотрудник) в год приходится в среднем 700 договоров аренды, в том числе в среднем 120 дополнительных соглашений.

Заключение дополнительных соглашений тоже является «не удобной» процедурой с точки зрения эффективности как по времени заключения, так и его зависимости от МРП, который влияет на объем поступлений бюджета.

При ежегодном изменении размера арендной платы наймодатель в электронном виде уведомляет нанимателя об изменении арендной платы по договорам со сроком действия более одного года, путем составления дополнительного соглашения.

Для полного завершения всех процедур по заключению одного дополнительного соглашения с момента направления уведомления арендатору уходит порой от одного дня до одного месяца, так как многие арендаторы не заинтересованы в увеличении арендной платы и дополнительное соглашение является второстепенным документом по сравнению с основным договором, а значит не актуализирует его.

Кроме этого арендаторы не всегда имеют доступ к компьютеру с интернетом, не могут пользоваться веб-порталом, следовательно, на платной основе ищут специалистов имеющих опыт работы на веб-портале, а также прочие причины.

Заключение дополнительного соглашения в электронном виде предусматривает 3 этапа состоящих примерно из 24 пунктов, которые необходимо совокупно реализовать сторонами договора.

На веб-портале реестра госимущества имеется функция по заключению дополнительного соглашения по изменению арендной платы договора имущественного найма, для реализации которой необходимо выполнить следующие действия:

1 этап:

- 1) на веб-портале www.gosreestr.kz путем ЭЦП заходим в личный кабинет юридического лица;
- 2) выбираем раздел «Договора аренды»;
- 3) в личном кабинете выбрать раздел «Договора»;
- 4) в открывшемся окне из перечня договоров выбрать «открыть договор»;
- 5) нажать «Уведомление на изменение арендной платы договора»;
- 6) нажать «Создать заявку»;
- 7) выбрать «Основание для изменения арендной платы»;
- 8) выбрать «Арендный платеж (новый)»;
- 9) выбрать дату «Дополнительное соглашение к Договору наниматель обязан подписать в срок не позднее __.__.20__»;
- 10) нажать «Создать заявку»;
- 11) нажать «Оправить на рассмотрение»;
- 12) подписать ЭЦП;
- 13) нажать «Оправить на рассмотрение»;

2 этап:

- 14) в личном кабинете выбрать раздел «Заявки»;
- 15) в открывшемся окне из перечня заявок выбрать «заявку»;
- 16) нажать «Создать дополнительное соглашение»;
- 17) заполнить строки и расчеты в дополнительном соглашении и нажать «Отправить на рассмотрение»;
- 18) подписать ЭЦП;
- 19) нажать «Оправить на рассмотрение»

3 этап:

- 20) в личном кабинете выбрать раздел «Доп. соглашения»;
- 21) в открывшемся окне из перечня дополнительных соглашений выбрать «дополнительное соглашение»;
- 22) нажать «Подтвердить согласие»
- 23) подписать ЭЦП;
- 24) нажать «Подтвердить согласие».

На рисунке 11 показан алгоритм действий «как есть» (бизнес процесс).

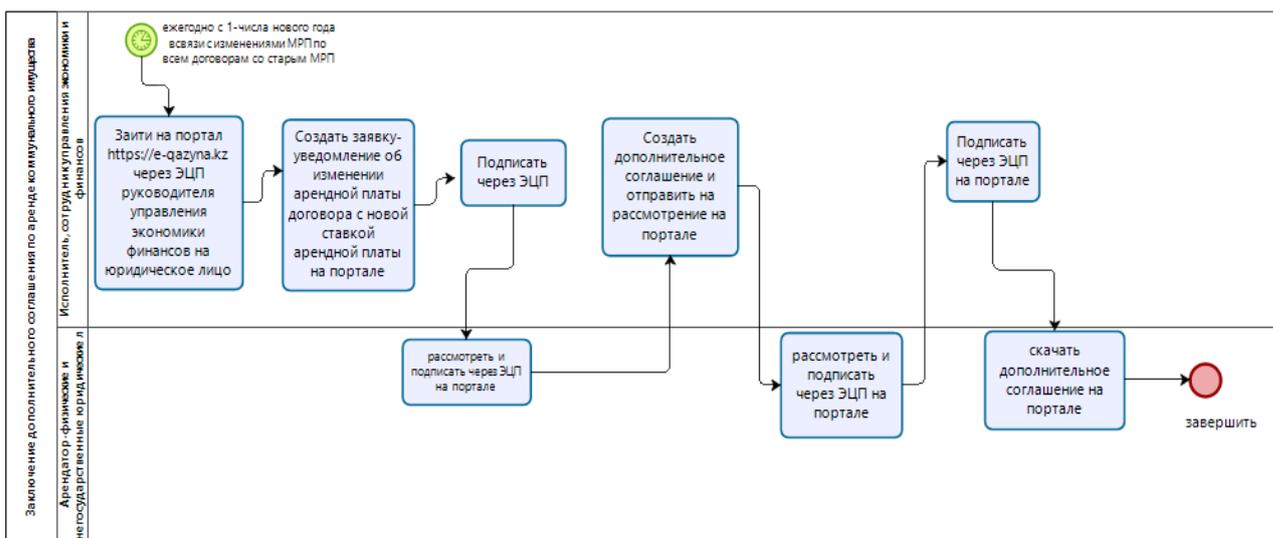


Рисунок 11 – Алгоритм действий «как есть» (бизнес процесс).

Примечание – Составлено автором

Данный алгоритм действий является трудозатратным для арендодателя, а для арендатора порой финансово затратным.

В этой связи, необходимо оптимизировать функцию по заключению дополнительного соглашения при изменении арендной платы путем доработки 1-го этапа и исключения из вышеуказанного действующего алгоритма этапов - 2 и 3. В результате, в одностороннем порядке арендодателем будет направлено «уведомление на изменение арендной платы договора», которое будет предусматривать только сумму арендной платы и заключение дополнительного соглашения не потребуется. Арендатор, зайдя в личный кабинет во вкладке «Заявки» будет видеть уведомление об изменении арендной платы.

При несвоевременном изменении арендной платы недопоступают бюджетные средства, то есть исключение процесса составления дополнительного соглашения с арендаторами при изменении ежегодной арендной платы, за счет оптимизации бизнес-процессов позволит сократить время и обеспечит своевременное поступление в бюджет.

Для определения необходимости изменения бизнес процессов был проведен экспертный опрос, где участникам анкетирования были заданы следующие вопросы:

1. Считаете ли вы, что при изменении ежегодного месячного расчетного показателя (МРП) достаточно уведомить нанимателя (арендатора) об изменении арендной платы через веб-портале <https://e-qazyna.kz> без составления дополнительного соглашения с ним?

2. Как по вашему мнению, стоит ли внести оцифрованную функцию «Наймодатель уведомляет нанимателя», что предполагает полный отказ от дополнительного соглашения при изменении ежегодного месячного расчетного показателя (МРП)?

Очевидность имеющейся проблемы подтверждена результатами анкетирования на рисунке 12, где 84,6% респондентов одобрили предлагаемые новшества в процедуры аренды.

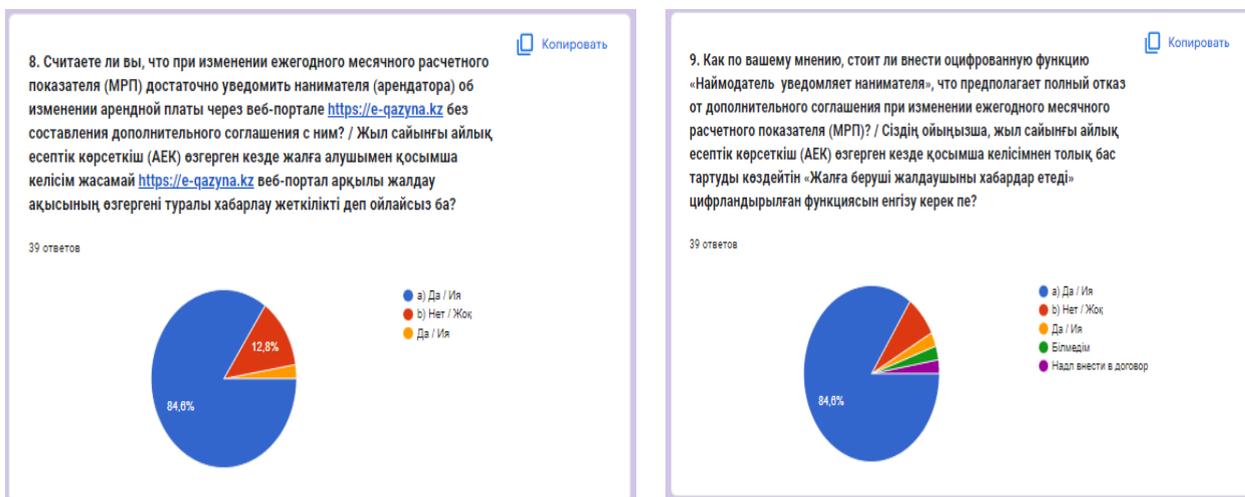


Рисунок 12 – Результаты.

Примечание – Составлено автором на основе [33]

Таким образом, оптимизация бизнес процессов даст возможность значительно сократить сроки по изменению арендной платы максимум с одного месяца до 15 минут по действующим договорам со сроком более 1-го года и существенно снизить нагрузку местных исполнительных органов.

В этих целях необходимо провести работу по выявлению и анализу бизнес-процессов, которые могут подлежать оптимизации с учетом требований алгоритма - это процессы часто запускаемые, ресурсозатратные, усложненные, и сформировать пакет бизнес-процессов «как есть» и бизнес-процессов «как должно быть». Для этого совместно с АО «Информационно-учетный центр» на веб-портале реестра госимущества необходимо разработать алгоритм действий (бизнес-процессов) и соответствующий функционал:

1) по составлению, подписанию и утверждению акта приема-передачи в электронном формате с возможностью подписания ЭЦП.

Прилагается форма акта приема-передачи в приложение 2 и проект изменений и дополнений в Правила аренды приложение 3;

2) внести оцифрованную функцию «Наймодатель уведомляет нанимателя», что предполагает полный отказ от дополнительного соглашения при изменении ежегодной арендной платы в связи с изменением месячного расчетного показателя. На рисунке 13 представлен алгоритм действий (бизнес процессов) «как должно быть».

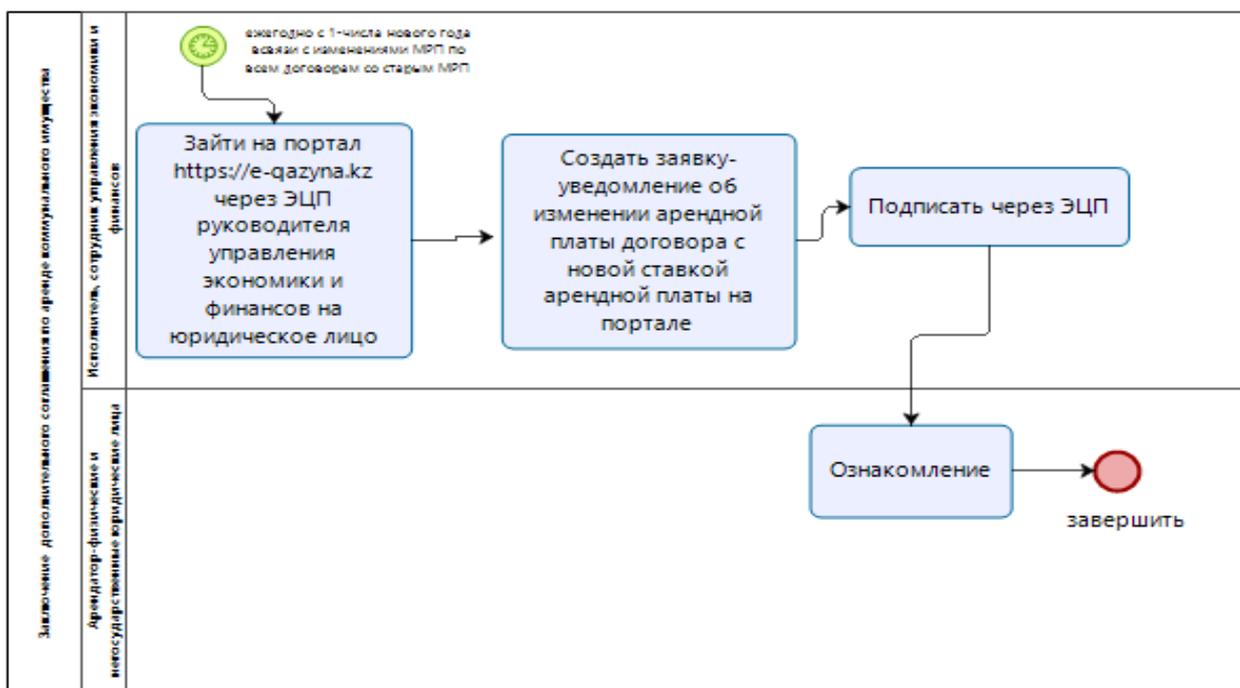


Рисунок 13 – Алгоритм действий «как должно быть» (бизнес процесс).
Примечание – Составлено автором

Одной из форм управления государственным имуществом в Казахстане является доверительное управление.

В целях анализа и качественного исследования изучены архивные материалы по объектам 20-летней давности. В результате можно сделать вывод, что основные положения и порядок доверительного управления не претерпели существенных изменений, комиссионная форма определения видов торгов и условий передачи в конкурентную среду остались без изменений, за исключением внедрения электронных торгов. Применялась практика передачи объектов в ДУ с правом выкупа. Кроме этого, имеет место и судебная практика по возврату имущества в коммунальную собственность.

Управление коммунальным имуществом через посредника путем совершения фактических и юридических действий в интересах определенного лица показала свою эффективность. Данный вид профессиональных услуг стал особо востребован с введением электронных торгов по передаче в ДУ. В Казахстане данный институт тесно связан с рынком государственной недвижимости. Анализируя существование ДУ недвижимостью, стоит отметить, что эта форма законодательно уже давно обоснована, но по некоторым аспектам требует повторного рассмотрения и возможно изменения.

Объектом ДУ выступают зачастую здания или часть здания как имущественный комплекс государственного предприятия, ценные бумаги, доли участия в уставном капитале и иное недвижимое имущество.

Доверительным управляющим могут быть только физические лица и негосударственные юридические лица.

«Орган управления или балансодержатель определяет условия тендера и требования к участникам, в том числе срок управления объектом (управление внутренней политики).

Орган управления для передачи объекта доверительное управление представляет учредителю следующую информацию:

- 1) краткую характеристику объекта, сведения о его балансовой стоимости и наименование балансодержателя;
- 2) учредительные документы юридического лица, акции (доли) либо имущественный комплекс которого являются объектом;
- 3) и т.д.».

В большей части объекты в ДУ без права последующего выкупа передаются способом тендера через торги.

Для участия в электронном тендере необходимо внести гарантийный взнос в размере 3% от балансовой стоимости объекта, который возвращается победителю тендера после подписания договора.

Тендер без права выкупа проводится в электронном виде на веб-портале <https://e-qazyna.kz>. По итогам тендера с победителем заключается электронный договор доверительного управления и объект передается в управление.

Однако если договор составлен на 3-5 лет, на практике по истечении нескольких лет управляющим поднимается вопрос о продлении договора, естественно без проведения тендера.

В кейсе мы рассмотрим условия, которые должны соблюдать доверительные управляющие на время управления объектом.

ГУ «Реабилитационный центр для инвалидов» управления координации и занятости и социальных программ Кызылординской области. Форма передачи: ДУ без права выкупа.

- Общая площадь переданная в управление 2642,9 кв.м.
- Срок управления: 5 лет
- Доверительный управляющий: Корпоративный фонд

Объект передан на условиях:

- 1) Объект использовать в целях непрерывного процесса оказания реабилитационных и медицинских услуг детям и подросткам с ограниченными возможностями в возрасте от 1 года до 18 лет;
- 2) срок заключения договора по передаче объекта в ДУ без права выкупа 5 лет;
- 3) оснащение соответствующим оборудованием;
- 4) не допускать продажу объекта и передачи в залог;
- 5) обеспечение сохранности объекта в надлежащем техническом состоянии;
- 6) умышленно или по неосторожности не допускать существенного ухудшения, разрушения объекта;
- 7) проведение капитального и ежегодно текущих ремонтных работ за счет своих средств;
- 8) открытие новых рабочих мест;

9) соблюдение санитарно-гигиенических норм;

10) производить своевременную оплату коммунальных платежей.

В рамках управления объектом оказывается комплексная, специализированная, реабилитационная помощь детям и подросткам от 1 года до 18 лет с инвалидизирующей патологией нервной, опорно-двигательной систем, включающая медицинскую и психолого-педагогическую помощь по международным стандартам, социальную адаптацию ребенка к полноценной жизни в обществе.

Здание состоит из двух блоков: 24 палаты, 50 коек для детей с ограниченной паталогией нервной системы и психики, заездная система на 24 дня курса реабилитации. Предумотрен зал ЛФК, оснащенный ходунками, вертикализаторами, балансовая перекладина, электрическая лестница брусья, параллельная лестница. Применяются пневмокостюмы «Атлант» для реабилитации неврологических больных.

В штате 69 человек, в том числе из поселков Талсуат и Караозек приняты 20 человек. В год по плану проходят реабилитацию 700 детей, в том числе из других областей. За 5 лет получили услуги реабилитации – 2875 детей, из них – 1291 дети инвалиды или 45% из которых самостоятельно начали ходить – 17 детей, научились стоять – 32 ребенка, сидеть – 49 детей, ползать – 43 ребенка, голову держать научились – 91 ребенок.

На практике в Кызылординской области в течение 10 лет начиная с 2013 года при передаче объекта в ДУ, балансодержатели дают согласие на управление объектом на срок от 3-х до 5-ти лет, хотя сроки предоставления не ограничены Правилами ДУ, и в период выполнения договорных обязательств до завершения срока действия договора доверительными управляющими поднимаются вопросы о продлении договора на более длительные сроки.

Передаче объекта может возлагать обязательства на доверительного управляющего по осуществлению дополнительных денежных и капитальных затрат, и приобретение оборудования и тд.

В этом случае управляющий, можно сказать занимающийся социальным предпринимательством (общество и организации инвалидов, с ограниченными возможностями) или в области здравоохранения и благотворительности (нейроинсультный центр, реабилитационный центр для инвалидов, благотворительные организации) ожидаемо поднимают вопрос о продлении договора на более длительные сроки.

Правилами ДУ не предусмотрена пролонгация договора и не определен его порядок. Однако обращает на себя внимание и тот факт, что каждый заключенный договор в конечном итоге предлагали продлить.

В связи с этим был проведен электронный экспертный опрос о том, что есть ли необходимость в Правилах передачи государственного имущества в ДУ предусмотреть порядок продления сроков действия договора доверительного управления без права выкупа по аналогии с Правилами передачи государственного имущества в имущественный наем, а также на какой срок

предпочтительнее продлевать договор с доверительным управляющим на 3 или 5 лет.

По результатам проведенного опроса на рисунке 14 мы видим, что 89,7 процентов респондентов высказалось за необходимость продления договора ДУ, при этом за продление срока действия договора на 5 лет высказалось 35,9% процентов, а 58,4 опрошенных за срок на 3 года. Таким образом, исследование подтвердило, что проблема есть и вопрос актуальный.

Вместе с тем предполагается, что низкий процент голосования по 5-ти летнему сроку зависит от того, что эксперты не совсем уверены в дальнейшей судьбе объекта, и на это влияет также сменяемость областного руководства, который в свою очередь может проводить иную политику управления имуществом и востребовать имущество назад в коммунальную собственность. Тем самым предполагается, что продление на 3-х летний период является наиболее оптимальным сроком ДУ.

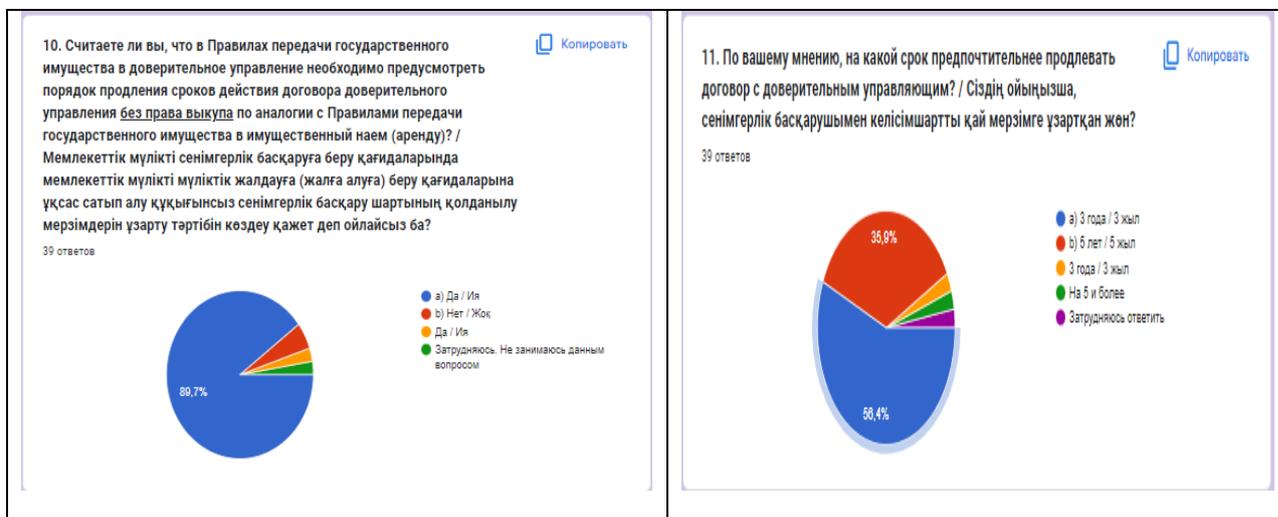


Рисунок 14 – Результаты.

Примечание – Составлено автором на основе [33]

Преимущество продления в том, что это позволит эффективнее использовать государственные объекты и даст возможность предпринимателю и организациям дальше обеспечивать рабочими местами и доходами своих сотрудников, а также непрерывно заниматься благотворительной деятельностью (общество «Қызыл ай»), предоставлять медицинские, реабилитационные услуги населению и лицам, в том числе детям с ограниченными возможностями, с расстройством нервной системы и тд.

Продление договора дает широкие возможности для использования имущества в период доверительного управления и будет способствовать повышению ее экономической и социальной эффективности. Прилагается проект изменений и дополнений в Правила ДУ в приложение 4.

Заключение

Использование коммунального имущества в рыночных условиях для субъектов предпринимательства является одним из способов получения прибыли, а для государства дополнительным источником поступления доходов в бюджет. Проблема эффективности процесса управления коммунальной недвижимостью как государственного имущества, актуальна и эта актуальность ежегодно повышается.

В этой связи, ситуация ежегодно будет только усиливаться на фоне возрастающего интереса не только малого и среднего бизнеса, но и крупного предпринимательства к объектам государственной недвижимости. При таком раскладе взаимодействие арендаторов и государства в целом должно предусматривать создание благоприятных условий для развития бизнеса и стимулирование предпринимательской инициативы.

Управление государственным имуществом с использованием цифровых технологий и применение усовершенствованного механизма передачи имущества в аренду, дает возможность связать интересы государства и субъектов предпринимательства, и будет способствовать его эффективному использованию и развитию.

Ситуационные кейсы позволили конкретизировать тему проекта и сосредоточиться на ключевых элементах, а проведенный экспертный опрос (*более 85 % опрошенных поддержали предложенные новшества*) заострил на себе внимание специалистов в области управления госимуществом и подтвердил значимость рассматриваемого вопроса аренды и ДУ.

Реализация предложенного механизма предполагает устранение пробелов в законодательстве, внедрение новых цифровых бизнес-процессов для всех сторон договора аренды, снижение коррупционных рисков, а также дает возможность значительно уменьшить бюрократическую волокиту, связанную с составлением, подписанием, утверждением актов приема-передачи объекта, а также обеспечит своевременное поступление в бюджет. В результате время составления, подписания и утверждения актов приема-передачи ожидается сократить условно с 1-го дня до 1-го часа.

За счет оптимизации и совершенствования бизнес процессов будет исключена функция по составлению дополнительного соглашения при ежегодном изменении арендной платы, что обеспечит своевременное поступление в бюджет и сократит нагрузку на арендатора и арендодателя. Ожидается сокращение времени затрачиваемого для изменения ежегодной арендной платы максимум условно с 1-го месяца до 15 минут.

Продление договора доверительного управления на 3 года даёт возможность управляющему реализовать весь свой потенциал и в перспективе обеспечить эффективное использование коммунального имущества.

В целом исследование показало, что механизмы управления государственным имуществом не достаточно адаптированы под современные условия и цифровизация будет способствовать его совершенствованию.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ:

1 Указ Президента Республики Казахстан от 26 февраля 2021 года № 522 «Об утверждении Концепции развития государственного управления в Республике Казахстан до 2030 года» Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/U2100000522>. Дата обращения: 04.02.2023 г.

2 Горемыкин В.А.: Экономика недвижимости: – учеб. – 3-е изд. перераб. и доп. – Г67 Москва: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2006. – 848 с.

3 Указ Президента Республики Казахстан от 25 августа 2014 года № 898 «О мерах по разграничению полномочий между уровнями государственного управления Республики Казахстан» Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/U1400000898>. Дата обращения: 04.02.2023 г.

4 Кошкин В.И., Беляев С.Г., Дорогов Н.И., Козырев А.Н., Кошкин Л.И., Райзберг Б.А., Рудык Э.Н., Сизов Ю.С, Смолкин А.М., Соловьев М.М., Хлыстун В.Н., Букреев В.В., Бурков С.В., Дешалыт Г.Л., Ишмаев И.А., Колайко Н.А., Мешалкин В.И., Плигин В.Н., Рысин В.Т., Сребник Б.В., Таланкина С.К., Верхозина А.В., Лычагин С.А., Ушакова Н.А.: Управление государственной собственностью / Учебник / Под. ред. Д.э.н. Кошкина В.И.–Издание расшир. и доп. – Москва: ЭКМОС, 2002 – 664 с.

5 Лужина, А. Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды : Учебное пособие / Лужина А. Н.; Российский государственный университет правосудия. – 2-е издание, исправленное и дополненное. – Москва : Российский государственный университет правосудия, 2020. – 149 с. – (Магистратура). – ISBN 978-5-93916-814-4. – EDN ЕВАНВВ. // <https://op.raj.ru/index.php/srednee-professionalnoe-obrazovanie-2/892-luzhina-ned-im>. Дата обращения: 04.02.2023 г.

6 Марк Касселл: «How Governments Privatize» или «Как правительства проводят приватизацию» Политика дивестиования в Соединенных Штатах и Германии [Текст] / науч. изд: пер. с англ. Дробышевская Т., Каптуревский Ю., Узланер Д.. – 416 с. – Москва., 2016.

7 Бизаге А. «История цивилизаций в контексте соотношения государственного и частного секторов экономики» // – URL: https://kapital-rus.ru/articles/article/istriya_civilizacij_v_kontekste_sootnosheniya_gosudarstvennog_o_i_chastnogo/. Дата обращения: 09.04.2023 г.

8 Закон Республики Казахстан от 1 марта 2011 года № 413-IV. «О государственном имуществе». Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1100000413>. Дата обращения: 03.02.2023 г.

9 Ержанов Т.О. «Совершенствование постприватизационного контроля социальных объектов как фактор повышения эффективности их приватизации». – URL: <https://vestnik.turan-edu.kz/jour/article/view/1026>. Дата обращения: 03.02.2023 г.

10 Звягинцев П.С. Государственная собственность как драйвер развития инновационной экономики России // Вестник Института экономики Российской

академии наук №3. 2020. С. 111–128.

11 Балабанов Д.Н. «Аренда и ее разновидности в российском гражданском праве». – URL: https://dspace.tltsu.ru/bitstream/123456789/3194/1/%D0%91%D0%B0%D0%BB%D0%B0%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%20%D0%94.%D0%9D.%D0%AE%D0%A0%D0%BC%D0%B7_1404.pdf. Дата обращения: 09.04.2023 г.

12 Сергейко А. Н. «Зарубежный опыт эффективного управления государственной и муниципальной собственностью / Сергейко А. Н. // Веснік Магілёўскага дзяржаўнага ўніверсітэта імя Куляшова А. А.. Серыя D. Эканоміка, сацыялогія, права. – 2019. – № 1(53). – С. 18-31. – EDN UEQDFN». – URL: <http://libr.msu.by/handle/123456789/11548>. Дата обращения: 16.01.2023 г.

13 Бедрий И. В. «Совершенствование управления муниципальной собственностью при переходе к устойчивому развитию». – URL: <https://static.freereferats.ru/avtoreferats/01002854106.pdf>. Дата обращения: 13.01.2023 г.

14 Чудинов С.А. «Управление муниципальной собственностью: Проблемы и пути совершенствования». – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/upravlenie-munitsipalnoy-sobstvennostyu-problemy-i-puti-sovershenstvovaniya>. Дата обращения: 16.01.2023 г.

15 Скрыбин С.В. «Недвижимое имущество по законодательству Казахстана: понятие, структура и правовой режим». // Информационно-справочная система «Параграф». – URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30008050. Дата обращения: 16.01.2023 г.

16 Лобков А. «Договоры аренды и их правовое регулирование» ». – URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30084557. Дата обращения: 16.01.2023 г.

17 Манжула В.Г., Манжула Е.В. «Совершенствование правового регулирования аренды государственного и муниципального имущества». – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovershenstvovanie-pravovogo-regulirovaniya-arendy-gosudarstvennogo-i-munitsipalnogo-imuschestva>. Дата обращения: 16.01.2023 г.

18 Недвижимое имущество в гражданском праве и сделки с ним / Горбунов М. А., Кулаков В. В., Левушкин А. Н. [и др.]. – Москва : Общество с ограниченной ответственностью "Издательство Прометей", 2021. – 526 с. – ISBN 978-5-00172-223-6. – EDN JTVMXF. // <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=47364517&selid=47364548>. Дата обращения: 04.02.2023 г.

19 Смирнова В. В. Глава 9. Договор аренды недвижимости / Смирнова В. В. // Недвижимое имущество в гражданском праве и сделки с ним. – Москва : Общество с ограниченной ответственностью "Издательство Прометей", 2021. – С. 249-282. – EDN SMOUTN. // <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=47364548&pff=1>. Дата обращения: 04.02.2023 г.

20 Лужина А. Н. Судебная защита прав на недвижимое имущество в условиях цифровизации: соблюдение баланса интересов участников правоотношений / Лужина А. Н. // Российское правосудие. – 2022. – № S1. – С. 100-110. – DOI 10.37399/issn2072-909X.2022.SI.100-110. – EDN TGEWDH. // <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=49753036>. Дата обращения: 04.02.2023 г.

21 Щеглов Д. «Новые разъяснения об аренде». // – URL: <https://www.garant.ru/company/garant-press/ab/428535/2/>. Дата обращения: 06.02.2023 г.

22 Кодекс Республики Казахстан от 27 декабря 1994 года «Гражданский кодекс Республике Казахстан» // Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K940001000>. Дата обращения: 07.02.2023 г.

23 Борисов, А. И. Зарубежная политика управления государственной и муниципальной собственностью / Борисов А. И. — Текст : непосредственный // Проблемы и перспективы экономики и управления : материалы III Междунар. науч. конф. (г. Санкт-Петербург, декабрь 2014 г.). — Санкт-Петербург : Заневская площадь, 2014. — С. 76-79. — URL: <https://moluch.ru/conf/econ/archive/131/6766/>. Дата обращения: 09.04.2023 г.

24 Орлов, А.К. Организационно-правовые аспекты управления объектами государственной недвижимости / Орлов А.К., Занина Я.А.// Современные проблемы науки и образования. – 2012. – № 3. – С. 299. – EDN PAAHAR. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=17822539>. Дата обращения: 06.02.2023 г.

25 Иванова В.Н., Гузов Ю.Н., Безденежных Т.И.: Технологии муниципального управления / Учебное пособие – Москва : «Финансы и статистика», 2005. – 151-161 с.

26 Гореванова К.А., Кислякова М.А. лучшая мировая практика управления недвижимыми активами // – URL: https://elib.bsu.by/bitstream/123456789/237015/1/%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%B5%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B0_%D0%9A%D0%B8%D1%81%D0%BB%D1%8F%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%B0_%D0%9B%D1%83%D1%87%D1%88%D0%B0%D1%8F%20%D0%BC%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F%20%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0.pdf. Дата обращения: 08.02.2023 г.

27 Послание народу Казахстана от 14 декабря 2012 года «Стратегия "Казахстан-2050": новый политический курс состоявшегося государства». // Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K1200002050>. Дата обращения: 03.02.2023 г.

28 Постановление Правительства Республики Казахстан от 29 декабря 2020 года № 908 «О некоторых вопросах приватизации на 2021 – 2025 годы». // Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/P2000000908>. Дата обращения: 03.02.2023 г.

29 Постановление Правительства Республики Казахстан от 9 августа 2011 года № 920. «Об утверждении Правил продажи объектов приватизации». // Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/P1100000920>. Дата обращения: 04.02.2023 г.

30 Реестр государственного имущества E-QAZYNA.KZ цифровая платформа управления активами». – URL: <https://e-qazyna.kz>. Дата обращения: 16.01.2023 г.

31 Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 16 января 2015 года № 17. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 21 января 2015 года № 10111. «Об утверждении Правил передачи государственного имущества в доверительное управление и Типового договора доверительного управления государственным имуществом». Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1500010111>. Дата обращения: 04.02.2023 г.

32 Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 17 марта 2015 года № 212. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 17 марта 2015 года № 10467. «Об утверждении Правил передачи государственного имущества в имущественный наем (аренду)». Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1500010467>. Дата обращения: 03.02.2023 г.

33 Анкета экспертов в области управления имуществом. – URL: <https://docs.google.com/forms/d/1GHxZOr-VqQNgcVJTiqEPpJj-3Yfl8eCuMhxLpOeATZ0/edit>. Дата обращения: 09.04.2023 г.

34 Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 17 марта 2015 года № 211. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 17 марта 2015 года № 10479. «Об утверждении типового договора имущественного найма (аренды) государственного имущества». Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1500010479>. Дата обращения: 03.02.2023 г.

35 Интернет издательство Sputnik Казахстан. – URL: <https://ru.sputnik.kz/20220826/skolko-shkolnikov-v-kazakhstane-27067359.html>. Дата обращения: 16.01.2023 г.

Приложение 1

Действующий акт приема-передачи в имущественный найм

«УТВЕРЖДАЮ»
Заместитель руководителя
управления экономики и финансов
Кызылординской области

Р. Кудайберенов
«__» _____ 2022 г.

АКТ приема-передачи

г. Кызылорда

«__» _____ 2022 г.

Мы, нижеподписавшиеся, составили настоящий акт о том, что «Балансодержатель» Коммунальное государственное учреждение «Гарыш-инфракурьстам» управления по обеспечению деятельности специального представителя Президента Республики Казахстан на комплексе «Байконур» сдает государственное нежилое помещение,

а «Наниматель» ИП «Шарбосина», в лице Шарбосина
Венера Смагуловны

принимает в имущественный найм государственное нежилое помещение,

находящееся по адресу с/п/у Байконур, пр. Аваз 16
4-этаж, №10, 443 - кабинет

общей площадью 44,25 кв. м., для использования учебного центра

На момент передачи помещения находится в исправном состоянии,
бу. Вадимыч Ибрагимов
(соседний помещенец)

«Балансодержатель»

КГУ «Гарыш-инфракурьстам»
управления по обеспечению
деятельности специального
представителя Президента
РК на комплексе «Байконур»

Демесенов М.

«Наниматель»

Шарбосина В
850701443445
Киргизия



Приложение 2

Форма акта приема-передачи в имущественный наём

«Утверждаю»
Руководитель управления
Кызылординской области

«___» _____ 202__ г.

АКТ приема-передачи

г. Кызылорда

«___» _____ 202__ г.

Мы, нижеподписавшиеся, составили настоящий акт о том, что
«Балансодержатель» _____ **сдает,** а
«Наниматель» _____

принимает в имущественный наем государственное нежилое помещение,

находящееся по адресу _____

общей площадью _____ **кв. м., для использования**

На момент передачи помещение находится

(состояние помещения)

«Балансодержатель»
Реквизиты _____

(адрес, тел., БИН (ИИН)

«Наниматель»
Реквизиты _____

(адрес, тел., БИН (ИИН)

Ф.И.О. _____

Ф.И.О. _____

Данные электронной цифровой подписи:

Подпись балансодержателя _____

Подпись нанимателя _____

Подпись наймодателя _____

Приложение 3

Предложения по внесению изменений и дополнений в приказ Министра национальной экономики от 17 марта 2015 года № 212 «Правила передачи государственного имущества в имущественный наем»

№ п/п	Действующая редакция	Предлагаемая редакция	Обоснование
1	<p>«44. Акт приема-передачи подписывается представителями сторон и заверяется печатями (при наличии).</p> <p>45. Акт приема-передачи составляется в трех экземплярах на казахском и русском языках, один из которых хранится у наймодателя, один у балансодержателя и один передается нанимателю».</p>	<p>44. Акт приема - передачи формируется и подписывается представителями сторон на веб-портале реестра государственного имущества https://e-qazyna.kz вместе с договором имущественного найма.</p> <p>45. Исключить.</p>	<p>Данная норма является обременительной для предпринимателя. На сегодня акт приема-передачи имущества предполагает составление в бумажном варианте и передачу его для согласования и подписания балансодержателю и нанимателю. Данная процедура может затянуться от 1 дня до 1 месяца. Это связано с тем, что многие арендаторы живут в районных центрах или отдаленных населенных пунктах, а некоторые арендаторы в других областях.</p> <p>Кроме этого, данная норма Правила вынуждает предпринимателей делать транспортные и прочие расходы, что также противоречит принципам Предпринимательского кодекса <i>(Взаимодействие субъектов предпринимательства и государства направлено на создание благоприятных условий для развития предпринимательства и общества, стимулирование предпринимательской инициативы в Республике Казахстан.)</i></p> <p>При этом прямой контакт арендатора с арендодателем может создать коррупционный риск.</p>

2	<p>«52. В течение действия договора размер арендной платы за имущественный наем (аренду) объекта пересматривается по требованию наймодателя:</p> <p>1) по недвижимому имуществу, переданному в имущественный найм (аренду) без проведения тендера, в случае изменения базовой ставки арендной платы и размеров применяемых коэффициентов;</p> <p>2) по недвижимому имуществу, переданному в имущественный найм (аренду) путем проведения тендера, в случае, если размер арендной платы, предложенной нанимателем на тендере меньше размера арендной платы, рассчитанной в соответствии с пунктом 49 настоящих Правил».</p>	<p>«Пункт 52 дополнить пунктом 3) При изменении размера арендной платы наймодатель на веб-портале реестра государственного имущества https://e-qazyna.kz уведомляет нанимателя не позднее 30 календарных дней до очередного срока внесения арендной платы».</p>	<p>Пункт 14 приказа Министра национальной экономики Республики Казахстан от 17 марта 2015 года № 211 «Об утверждении типового договора имущественного найма (аренды) государственного имущества» предусматривает изменение ежегодной арендной ставки в уведомительном характере.</p> <p>«Пункт 14. При изменении размера арендной платы наймодатель уведомляет нанимателя не позднее тридцати календарных дней до очередного срока внесения арендной платы».</p> <p>На веб-портале реестра государственного имущества https://e-qazyna.kz имеется функция по заключению дополнительного соглашения по изменению арендной платы договора имущественного найма, для реализации которой необходимо выполнить определенный алгоритм действий состоящий из трех этапов и 24 пунктов являющихся трудоемким и излишним. На практике наниматель не заинтересован в изменении ставки и после направления ему уведомления о дополнительном соглашении, подписание им дополнительного соглашения может затянуться на срок от 1-го дня до 1-го месяца.</p> <p>При этом многие арендаторы не могут пользоваться вебпорталом реестра госимущества и они вынуждены искать специалистов за платные услуги, что также создает волокиту и существенно затягивает сроки подписания дополнительных соглашений.</p> <p>Учитывая, что с 2021 года основным наймодателем коммунального имущества на областном уровне является управление экономики и финансов (порядка 600 договоров аренды в год и более 100 дополнительных соглашений) в целях сокращения бизнес процессов, затрачиваемого рабочего времени и исключения дополнительных действий со стороны наймодателя так и нанимателя, предлагается привести в соответствие вышеуказанную норму, исключить на вебпортале заключение дополнительных соглашений и внести дополнения в Правила передачи госимущества в имущественный найм.</p> <p>В этом случае наймодатель просто уведомляет нанимателя об изменении арендной платы и заключение дополнительного соглашения не потребуется. Направление уведомления об изменении арендной платы будет являться основанием для начисления платы по новой ставке МРП.</p>
---	--	--	---

Приложение 4

Предложения по внесению изменений и дополнений в приказ Министра национальной экономики от 16 января 2015 года № 17
«Об утверждении Правил передачи государственного имущества в доверительное управление и Типового договора доверительного управления
государственным имуществом»

		Действующая редакция	Предлагаемая редакция	Обоснование
		Отсутствует	<p>«Дополнить пункт 34 четвертым абзацем.</p> <p>Договор заключается с правом продления срока действия договора при надлежащем выполнении условий договора. Продление срока действия договора осуществляется путем заключения дополнительного соглашения к основному договору и на срок не более трех лет с правом последующего продления.</p> <p>Дополнительное соглашение к основному договору заключается на основании заявления доверительного управляющего о продлении срока действия договора и согласия органа управления. Заявление доверительного управляющего на продление срока действия договора оформляется не позднее десяти рабочих дней до завершения договора на веб-портале реестра в электронной форме с указанием наименования объекта, его балансодержателя.</p> <p>Дополнительное соглашение к договору заключается в электронном формате на веб-портале реестра и подписывается учредителем и доверительным управляющим с использованием ЭЦП не позднее трех рабочих дней до истечения срока действия договора».</p>	<p>Данная норма позволит непрерывно и качественно осуществлять управление объектом, особенно теми объектами, в которых налажено производство, на социальных объектах, на объектах используемые НПО, благотворительными организациями, а также обеспечивается сохранность объекта и снижение физического износа.</p>