Система учета договоров аренды муниципального имущества и земельных участков «Каскад»

**Версия:** 1.0

**Дата создания:** 27.01.2022

**Автор документа:** Улесов Денис, руководитель проекта

Оглавление

[Введение 3](#_Toc39913628)

[Цель документа 3](#_Toc39913629)

[Целевая аудитория 3](#_Toc39913630)

[Термины и определения 3](#_Toc39913631)

[Бизнес-требования 3](#_Toc39913632)

[Предпосылки 3](#_Toc39913633)

[Бизнес-цели, приоритеты и критерии успеха 3](#_Toc39913634)

[Заинтересованные стороны 4](#_Toc39913635)

[Видение решения 4](#_Toc39913636)

[Формулировка видения 4](#_Toc39913637)

[Основные возможности системы 6](#_Toc39913638)

[Компонент 1 6](#_Toc39913639)

[Компонент 2 6](#_Toc39913640)

[Компонент 3 6](#_Toc39913641)

[Инфраструктура 6](#_Toc39913642)

[Нефункциональные требования 6](#_Toc39913643)

[Интеграции 6](#_Toc39913644)

[Границы проекта 6](#_Toc39913645)

[Способы автоматизации 6](#_Toc39913646)

[Допущения и зависимости 6](#_Toc39913647)

[Связанные документы 6](#_Toc39913648)

# Введение

## Цель документа

Документ предназначен для формирования концептуального видения проблемной области, определения целей и ключевых возможностей будущего решения, выявления критериев успеха и приоритетов при проведении автоматизации. Примеры конкретных детальных требований к решению приведены лишь для более полного представления возможных функций и не являются окончательным описанием конфигурации системы (детальные требования будут собраны, задокументированы и утверждены на этапе написания технического задания к системе).

## Целевая аудитория

Целевой аудиторией документа являются все заинтересованные в проекте лица: руководитель и спонсор проекта, сотрудники, которые в будущем будут работать с решением, разработчики и бизнес-аналитики.

# Термины и определения

<>

# Бизнес-требования

Необходимо разработать и внедрить систему, которая обеспечит автоматизированный учет договоров аренды муниципального имущества и земельных участков для исполкомов муниципальных районов Республики Татарстан. Для внедрения системы необходимо провести анализ предметной области и определить наиболее оптимальный способ и путь автоматизации:

* какие функции подлежат автоматизации;
* необходима ли разработка решения (и на базе каких технологий) или можно использовать готовые продукты, представленные на рынке;
* наличие у исполкомов муниципальных районов иных внедренных решений4
* пожелания исполкомов районов по скорости внедрения решения.

## Предпосылки

В настоящее время только небольшое число исполкомов внедрили автоматизированную систему учета договоров аренды имущества и земельных участков.

В основной части районов учет договоров и выставление счетов на оплату ведется ручным способом. Контроль за своевременностью оплаты не производится из-за его трудоемкости, возникают предпосылки к кассовым разрывам в исполнении бюджетов муниципальных районов.

## Бизнес-цели, приоритеты и критерии успеха

Основными бизнес-целями решения Х является:

* автоматизировать учет отношений с арендаторами по договорам аренды имущества и земельных участков;
* высвободить работников исполкома от низкоквалифицированного труда;
* исключить ошибки при начислениях аренды и пеней за несвоевременную оплату.

Автоматизация процесса Х будет проходить исходя из следующих приоритетов в порядке убывания <например>:

1. Сроки внедрения;
2. Легкий и удобный ввод данных;
3. Расширяемость;
4. Скорость работы;
5. Красивый дизайн решения;
6. Стоимость решения.

## Заинтересованные стороны

К проекту имеют интерес и будут вовлечены на различных его стадиях:

* Руководитель подразделения исполкома, осуществляющими управление муниципальным имуществом;
* Руководитель исполкома;
* Руководитель финансовой службы исполкома.

# Видение решения

Концепция разрабатывалась для департамента исполкома, осуществляющего управление неиспользуемым муниципальным имуществом, однако при успешном внедрении в будущем ожидается, что система может быть использована для ведения реестров любых активов для нужд бухгалтерских служб. В будущем, возможна интеграция системы с другим программным обеспечением компании (SAP, Axapta, 1С).

## Формулировка видения

Решение по автоматизации процесса Х должно позволять:

* Руководителю подразделения исполкома, ответственного за управление имуществом иметь актуальный отчет о сданном в аренду имуществе, уровне ожидаемых поступлений от аренды, просрочкой оплаты со стороны арендаторов;
* Руководителю исполкома иметь информацию о степени задействования имущества исполкома для получения неналоговых доходов;
* Руководителю финансовой службы исполкома иметь информацию об ожидаемых поступлениях от сдачи муниципального имущества в аренду для планирования использования средств муниципального бюджета.

Потенциально у решения может быть различная степень автоматизации процесса: начиная с самого простого решения, где учет ведется в Excel, и заканчивая вариантом самого сложного решения, где учет ведется в специализированной системе.

На текущий момент наиболее рациональным выглядит вариант решения, где степень автоматизации находится в «разумных» пределах (иллюстрация ниже), он и берется за основу для дальнейшей проработки и будет описан далее. Если же в процессе анализа подхода к реализации выяснится, что в приемлемые сроки и средства можно удовлетворить максимальные пожелания, то такой вариант будет также рассмотрен и представлен для окончательного решения по внедрению.

## Основные возможности системы

Ниже приведено концептуальное описание основных логических компонентов предполагаемого решения для автоматизации процесса учета арендованного имущества и оплате арендных платежей.

### Компонент 1

Модуль заведения договоров в систему, позволяющий сканировать, распознавать основные параметры (сумма арендной платы, срок платежа, идентификатор арендованного имущества, арендатор и его реквизиты).

### Компонент 2

Модуль начисления и выставления арендной платы/начисления пеней за просрочку уплаты, позволяющий автоматизировано в соответствии с условиями договора начислять и выставлять для уплаты платежные счета арендодателям.

### Компонент 3

Модуль ответов, позволяющий в режиме конструктора формировать интегрированнные отчеты по требованиям стейкхолдеров.

### Инфраструктура

Арендованные ресурсы облачного сервера в Yandex.Cloud

### Нефункциональные требования

-

### Интеграции

Система учета бюджетных платежей казначейства

## Границы проекта

На данном этапе в объем проекта не входит:

* Учет движимого имущества;
* Учет имущества используемого службами муниципального исполкома.

## Способы автоматизации

Поскольку необходимо обеспечить сопряжение систем распознания текста и баз данных в которых будет вестись учет договоров, то рекомендуется разработать и использовать специализированную систему.

Также в ходе проекта будут рассмотрены готовые продукты, представленные на рынке, и продуманы собственные варианты способа реализации решения.

## Допущения и зависимости

1. При нахождении на рынке существующего решения при экономической выгодности закупки разработка может быть прекращена и персонал перенаправлен на проведение внедрения такой закупленной системы.
2. Необходимо провести согласование внедрение муниципалитетами итоговой системы с Министерством имущественных отношений региона.

# Связанные документы

* Типовой договор аренды имущества