ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

ДАЛЬНЕВОСТОЧНАЯ АКАДЕМИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ

Факультет государственного и муниципального управления

Специальность 080504.65 «Государственное и муниципальное управление»

Кафедра государственного управления

**ДИПЛОМНЫЙ ПРОЕКТ**

**ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ**

**(НА ПРИМЕРЕ ЧУГУЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ПРИМОРСКОГО КРАЯ)**

Студент

группы 142-вз

С.М. Галимзянов

Научный руководитель

к.и.н. доцент подпись

А.П. Елфимова

Хабаровск 2007

**СОДЕРЖАНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ

[1 ТЕОРЕТИКО- ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ](#_Toc291620778)

1.1 Муниципальная собственность: понятие, сущность, содержание

[1.2 Федеральное законодательство об основах управления муниципальной собственностью](#_Toc291620780)

1.3 Законодательные акты Приморского края и муниципального образования по управлению муниципальной собственностью

[2 АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АДМИНИСТРАЦИИ ЧУГУЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ](#_Toc291620782)

2.1 Система органов местного самоуправления в области управления муниципальной собственностью

[2.2 Деятельность муниципального образования по управлению имущественным комплексом](#_Toc291620784)

3. МЕРОПРИЯТИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

3.1 Цели и задачи

3.2 Основные мероприятия, направленные на повышение эффективности в области управления муниципальной собственностью

3.3 Этапы реализации мероприятий, направленных на повышение эффективности управления муниципальной собственность

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

[СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ](#_Toc291620786)

ПРИЛОЖЕНИЯ

#

ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы.** В условиях перехода к рыночным отношениям и суверенизации регионов России одной из главных целей проводимых экономических реформ является совершенствование управления. Формирование рыночных отношений связано с развитием новых форм хозяйствования, базирующихся на многообразии форм собственности. Это предполагает изменения в хозяйственном механизме и методах регионального управления, особенно на микроуровне.

Разрушение плановой системы управления и хозяйствования во многих регионах, муниципальных образованиях произошло быстро, однако, рыночных систем управления в регионах пока еще не создано. Часто новые органы управления усиливают обособленность регионов, не учитывая, что подобная автаркия наносит вред единству системы государственного и муниципального управления. Кроме того, отсутствие достаточно четкого законодательного определения всех видов управленческой деятельности, особенно в экономической сфере, снижает ответственность, инициативу и предприимчивость местных органов управления и в конечном счете отрицательно сказывается на функционировании единого всероссийского хозяйственного комплекса.

Формирование рыночных отношений в отдельных муниципальных образованиях – городских или сельских поселениях, муниципальных районах, городских округов либо внутригородских территориях городов федерального значения и других населенных пунктах, имеющих своеобразные природно–экономические, исторические, национальные особенности, требует взвешенного и продуманного подхода, глубокого теоретического осмысления механизма функционирования различных форм собственности и управления. «Более активную роль в деле создания благоприятных условий для жизнедеятельности населения призвана сыграть муниципальная собственность, которая служит емким источником доходов части местного бюджета[[1]](#footnote-1).»

Понятие «муниципальная собственность» предполагает собственность муниципального образования (городских или сельских поселений, муниципальных районов, городских округов и т.д.). Муниципальной собственностью распоряжаются местные органы самоуправления. Муниципальные образования имеют местный бюджет, который формируется, утверждается и используется органами местного самоуправления. Они же осуществляют и контроль за использованием бюджета при участии в контрольных функциях и государственных органов управления. Актуальность данной темы несомненна. Совершенствовать управление муниципальной собственностью, преумножать ее и грамотно распоряжаться ею – задача органов местного самоуправления, которую нужно решать постоянно. Настоящая работа посвящена исследованию управления собственностью в муниципальном образовании на примере Чугуевского муниципального района.

**Целью исследования** Анализ деятельности органов местного самоуправления в области управления и распоряжения муниципальной собственностью.

**Задачи исследования**:

1) произвести анализ теорико - правовых основ управления муниципальной собственностью;

2) дать характеристику деятельности органов местного самоуправления в области управления муниципальной собственностью;

3) выявить проблемы в управлении муниципальной собственностью и выработать рекомендации по повышению эффективности управления муниципальной собственностью.

Функционирование системы управления, порядок взаимодействия муниципальных органов Приморского края и федеральных органов РФ в системе управления муниципальным имуществом должен быть детально регламентирован правовыми системами, принимаемыми органами местного самоуправления в соответствии с их компетенцией. Вышеупомянутые принципы управления, а также подходы к их реализации конкретизируются применительно к таким объектам управления, как: муниципальное недвижимое имущество; муниципальные предприятия и учреждения; пакеты акций, находящиеся в муниципальной собственности, доли в уставных капиталах хозяйственных обществ и товариществ; права, вытекающие из участия муниципального района в некоммерческих организациях.

**Объект исследования**: Органы местного самоуправления Чугуевского муниципального района.

**Предметом исследования** является деятельность администрации Чугуевского муниципального района в области управления муниципальной собственностью.

**Хронологические рамки исследования** охватывают период 2003-2006 годы, также затрагивается управление муниципальной собственность в период становления местного самоуправления.

**Источниковая база исследования**: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс, Федеральные Законы, Указы Президента Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации, законы и подзаконные акты Приморского края. Для анализа деятельности администрации Чугуевского муниципального района были использованы: Устав Чугуевского муниципального района[[2]](#footnote-2), решения Думы Чугуевского муниципального района, документы, отчеты комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района. Также в работе использованы такие книги и учебные пособия, как: Князев С.Д. «Российское муниципальное право», Емельянов Н.А. «Местное самоуправление в России. Генезис и традиции развития», Игнатов В.Г., Рудой В.В. «Местное самоуправление», Князев С.Д., Хрусталев Е.Н. «Российское муниципальное право», Афанасьев В.Н. «Диалектика собственности: логика экономической реформы» и другие. Использованы статьи из журналов «Местное право», «Муниципальная власть», «Российская Федерация сегодня», «Проблемы теории и практики управления», «Власть и управление на Дальнем Востоке России» и другие.

**Практическая значимость** исследования заключается в том, что анализ деятельности органов местного самоуправления по управлению муниципальной собственностью позволит выявить проблемы, возникающие в процессе управления, а также предложить рекомендации для его совершенствования в интересах муниципального образования.

# 1 ТЕОРЕТИКО- ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ

## Муниципальная собственность: понятие, сущность, содержание.

Отношения собственности изначально являлись источником экономической мощи любой политической власти. Определив местное самоуправление как организационно обособленную от государства форму народовластия, государство тем самым автоматически признало необходимость соответствующих экономических отношений и на муниципальном уровне, а потому наделило муниципальные образования правом собственности в отношении определенной категории имущества.

Гражданский кодекс РФ законодательно закрепил это право и установил, что «имущество, принадлежащее на праве собственности городским, сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью» (ст. 215, п.1). Содержание права собственности раскрывает ст. 209 ГК РФ, в п.1 которой устанавливается: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом».

Владение – начальная форма собственности, отражающая юридическую, документально закрепленную фиксацию субъекта собственности.

Пользование – отношения собственности, означающие применение объекта собственности в соответствии с его назначением и по желанию и усмотрению пользователя.

Распоряжение – наиболее всеобъемлющий, высший способ реализации отношений собственности, дающий субъекту собственности право и возможность поступать по отношению к объекту по своему усмотрению и использовать его любым желаемым образом вплоть до передачи другому субъекту, преобразования в другой объект и даже ликвидации.

Согласно ст. 215, п. 3 Гражданского кодекса РФ имущество, находящееся в собственности муниципального образования, делится на две части. Одна часть закрепляется за муниципальными предприятиями и учреждениями на правах хозяйственного ведения и оперативного управления. Другая его часть, т.е. средства местного бюджета и иное муниципальное имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями, составляет муниципальную казну соответствующего городского, сельского поселения или другого муниципального образования.

Основанием возникновения любой собственности является акт присвоения, характеризуемый двумя группами экономических отношений:

1) отношениями людей к предметам природы и продуктам труда, к вещам;

2) отношениями между людьми по поводу материальных благ, вещей.

Собственность, таким образом, — это не сами вещи, и даже не столько отношение людей к вещам, сколько отношения между самими людьми по поводу определения субъектной принадлежности этих вещей.

Данный тезис в полной мере распространяется и на муниципальную собственность, так как последняя представляет собой одну из форм собственности вообще, хотя и обладающую своими особыми, специфическими свойствами.

Специфика муниципальной собственности состоит в сложном характере ее объектов, которые, с одной стороны, имеют целевое назначение, так как предназначены для решения вопросов сугубо местного значения: удовлетворения жилищно-коммунальных, социально-культурных и бытовых потребностей населения муниципального образования, но с другой – исключительно многофункциональны, поскольку задействованы в решении широкого круга местных вопросов, в частности, участвуют в обеспечении доходов местного бюджета (за счет реализации муниципального имущества, его арендного и другого. использования), в укреплении социальной инфраструктуры территории (через развитие институтов социальной защиты населения и обеспечения занятости), в развитии инженерной инфраструктуры муниципального образования (транспортной, информационной, бытовых коммуникаций: дороги, газо- и водопроводы, тепловая сеть и т.п.), в стимулировании развития малого и среднего бизнеса, создании и укреплении рыночной инфраструктуры и т.д.

Последнее, во многом оказывается возможным благодаря весьма разнообразному составу муниципальной собственности. Так, согласно Федеральному закону «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», экономическую основу местного самоуправления составляют находящееся в муниципальной собственности имущество, средства местных бюджетов, а также имущественные права муниципальных образований (ст.49).

Статья 50 выше названного закона определяет, что в собственности муниципальных образований может находиться:

- имущество, предназначенное для решения установленных настоящим Федеральным законом вопросов местного значения;

- имущество, предназначенное для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления, в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;

- имущество, предназначенное для обеспечения деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, муниципальных служащих, работников муниципальных предприятий и учреждений в соответствии с нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

В собственности поселений могут находиться:

- имущество, предназначенное для электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом, для освещения улиц населенных пунктов поселения;

- автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные инженерные сооружения в границах населенных пунктов поселения, за исключением автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений федерального и регионального значения, а также имущество, предназначенное для их обслуживания;

- жилищный фонд социального использования для обеспечения малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями на условиях договора социального найма, а также имущество, необходимое для содержания муниципального жилищного фонда;

- пассажирский транспорт и другое имущество, предназначенные для транспортного обслуживания населения в границах поселения;

- имущество, предназначенное для предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций в границах поселения;

- объекты, а также пожарное оборудование и снаряжение, предназначенные для обеспечения первичных мер по тушению пожаров;

- имущество библиотек поселения;

- имущество, предназначенное для организации досуга и обеспечения жителей поселения услугами организаций культуры;

- объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) независимо от категории их историко-культурного значения в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- имущество, предназначенное для развития на территории поселения физической культуры и массового спорта;

- имущество, предназначенное для организации благоустройства и озеленения территории поселения, в том числе для обустройства мест общего пользования и мест массового отдыха населения;

- имущество, предназначенное для сбора и вывоза бытовых отходов и мусора;

- имущество, включая земельные участки, предназначенные для организации ритуальных услуг и содержания мест захоронения;

- имущество, предназначенное для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

- земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности поселения в соответствии с федеральными законами;

- пруды, обводненные карьеры на территории поселения;

- леса, расположенные в границах населенных пунктов поселения;

- имущество, предназначенное для создания, развития и обеспечения охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов местного значения на территории поселения;

- имущество, предназначенное для организации защиты населения и территории поселения от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

- имущество, предназначенное для обеспечения безопасности людей на водных объектах, охраны их жизни и здоровья.

В собственности муниципальных районов могут находиться:

- имущество, предназначенное для электро- и газоснабжения поселений в границах муниципального района;

- автомобильные дороги общего пользования между населенными пунктами, мосты и иные транспортные инженерные сооружения вне границ населенных пунктов в границах муниципального района, за исключением автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений федерального и регионального значения, а также имущество, предназначенное для их обслуживания;

- пассажирский транспорт и другое имущество, предназначенные для транспортного обслуживания населения между поселениями на территории муниципального района;

- имущество, предназначенное для организации и осуществления экологического контроля;

- имущество, предназначенное для предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций на территории муниципального района;

- имущество, предназначенное для организации охраны общественного порядка на территории муниципального района муниципальной милицией;

- имущество, предназначенное для обеспечения общедоступного и бесплатного дошкольного, начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования, а также предоставления дополнительного образования и организации отдыха детей в каникулярное время;

- имущество, предназначенное для оказания на территории муниципального района скорой медицинской помощи (за исключением санитарно-авиационной), первичной медико-санитарной помощи в амбулаторно-поликлинических, стационарно-поликлинических и больничных учреждениях, медицинской помощи женщинам в период беременности, во время и после родов;

- имущество, предназначенное для утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов;

- архивные фонды, в том числе кадастр землеустроительной и градостроительной документации, а также имущество, предназначенное для хранения указанных фондов;

- имущество, включая земельные участки, предназначенное для содержания на территории муниципального района межпоселенческих мест захоронения и организации ритуальных услуг;

- имущество межпоселенческих библиотек;

-имущество, необходимое для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

- земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности муниципального района в соответствии с федеральными законами;

- пруды, обводненные карьеры, расположенные на территориях двух и более поселений или на межселенной территории муниципального района;

- имущество, предназначенное для создания, развития и обеспечения охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов местного значения на территории муниципального района;

- имущество, предназначенное для обеспечения поселений, входящих в состав муниципального района, услугами по организации досуга и услугами организаций культуры;

- имущество, предназначенное для развития на территории муниципального района физической культуры и массового спорта;

- имущество, предназначенное для организации защиты населения и территории муниципального района от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

- имущество, предназначенное для обеспечения безопасности людей на водных объектах, охраны их жизни и здоровья;

- объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) независимо от категории их историко-культурного значения в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.[[3]](#footnote-3)

Учитывая многообразие объектов муниципальной собственности, целесообразным: представляется разделение последних на отдельные группы, обладающие определенными родственными признаками. Если в качестве такого признака принять, например, режим функционирования объектов муниципальной собственности, то все объекты собственности могут быть разделены на три группы:

во-первых, это объекты муниципальной собственности, необходимые для реализации качественных функций собственника и непосредственно управляемые им самим. Сюда относятся средства местных бюджетов и внебюджетных фондов, а также иное муниципальное имущество, закрепленное во владение, пользование и распоряжение за органами местного самоуправления, т.е. муниципальная казна;

во-вторых, это социально-экономическая система (хозяйство) муниципального образования, т.е. унитарные муниципальные предприятия, которым имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения (ст. 294 ГК РФ);

в-третьих, учреждения (образования, культуры, здравоохранения), за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления (ст. 296 ГК РФ).

В качестве признаков классификации объектов муниципальной собственности могут выступать и другие основания, например, их функциональное назначение (т.е. категория удовлетворяемых общественных потребностей); характер выражения объектов муниципальной собственности (стоимостной или вещественный); степень их доходности (доходообразующие, самофинансируемые, бюджетообременительные) и т.п.

Наряду с объектами сложный, многоуровневый характер имеют и субъекты муниципальной собственности. Согласно Конституции Российской Федерации права владений, пользования и распоряжения муниципальной собственностью принадлежат населению муниципального образования (ст. 130). Именно оно выступает в роли собственника первого уровня. В то же время данные правомочия граждан в большей части лишь декларативны. В качестве собственника муниципального имущества население муниципального образования выступает более чем опосредованно. Оно лишь владеет муниципальной собственностью, передавая право распоряжения и пользования ею в части издания нормативных актов исключительно представительному органу местного самоуправления, который осуществляет это право самостоятельно, в порядке, установленном уставом муниципального образования[[4]](#footnote-4).

Являясь формой общественной собственности, она принципиально отличается от собственности частной. Первая служит общему благу, вторая — удовлетворяет интересы одного лица или группы лиц. Правда, в условиях социально ориентированной рыночной экономики частная собственность не может игнорировать общественные интересы. Она должна приспосабливаться к их обслуживанию.

Сложнее провести различие между государственной и муниципальной собственностью как двумя видами общественной собственности. Еще законодательство первых лет Советской власти признавало муниципальную собственность в качестве разновидности государственной собственности (ст. 52 Гражданского кодекса РСФСР 1922 г. в составе государственной собственности выделяла национализированную и муниципализированную собственность). Взгляд на муниципальную собственность как на децентрализованную форму государственной собственности до сих пор остается весьма распространенным в экономической науке.

Поскольку нынешняя Конституция России не признает такого подхода, представляется целесообразным попытаться выявить основные различия между государственной и муниципальной формами собственности. В этом отношении весьма импонирует подход, предложенный Е.И. Колюшиным[[5]](#footnote-5), в соответствии с которым автор классифицирует данные различия по ряду признаков, в общем виде сводя их к следующему:

* по субъектам: субъектами права государственной собственности является народ РФ либо народ субъекта РФ и органы государственной власти. Субъектами права муниципальной собственности являются население муниципальных образований и органы местного самоуправления, которые не относятся к органам государственной власти;
* по объектам: объектом права государственной собственности может быть любое имущество, объектом права муниципальной собственности, любое имущество, кроме того, которое может находиться только в государственной собственности;
* по основаниям приобретения и прекращения права собственности: некоторые основания приобретения права государственной собственности (например, национализация, международный договор, уступка территории) не могут быть основаниями приобретения и прекращения права муниципальной собственности;
* по содержанию: едва ли можно провести различия в содержании права владения и права пользования соответственно государственной и муниципальной собственностью. Что же касается права распоряжения, то в отношении части имущества, находящегося в муниципальной собственности, названное право собственника ограничено органами государственной власти. Например, государственные субвенции, являющиеся частью местного бюджета, входят в муниципальную казну и, следовательно, — в муниципальную собственность, но право распоряжения ими ограничено государственными органами и требует целевого использования.

Из сказанного следует, что муниципальная собственность как экономическая категория обладает рядом характерных черт и признаков.

## 1.2 Федеральное законодательство об основах управления муниципальной собственностью

Отношения собственности являются определяющими в любой системе общественных отношений. Соответственно и правовое регулирование отношений собственности занимает ведущее место в иерархии институтов гражданского права. Внутренне единые нормы института права собственности обуславливают характер правового регулирования всех имущественных отношений, составляющих предмет гражданско-правового регулирования: обязательственных, патентных, наследственных и др. Вместе с тем, институт права собственности предстает как сложная структура, находящаяся в постоянном движении, изменении, совершенствовании, вызываемыми развитием общественных потребностей. В последние годы предпринимаются значительные усилия к тому, чтобы подвести под структуру форм и отношений собственности законодательную основу. На федеральном и республиканском уровнях принимаются законодательные акты об аренде и арендных отношениях, о собственности, о земле и землепользовании, об иностранных инвестициях. В число этих актов уже вошли Гражданский Кодекс РФ, закон об интеллектуальной собственности. Хотя принятые российские законы во многом несовершенны, они, без сомнения, дают первичную основу для развития структуры и отношений собственности.

Основой для определения полномочий органов местного самоуправления являются существующие правовые нормы. Основополагающим документом служит Конституция Российской Федерации, которая гарантирует местному самоуправлению самостоятельность в пределах его полномочий (ст.12) и в наиболее общем виде называет круг полномочий местного самоуправления (ст.132). Положения Конституции РФ соответствуют Европейской Хартии о местном самоуправлении, которая определяет исходные принципы установления полномочий, органов местного самоуправления (ст.4).

Конституция Российской Федерации закрепляет за органами местного самоуправления все права собственника: владение, пользование и распоряжение муниципальной собственность (ст.130), а также гарантирует их самостоятельность в управлении муниципальной собственностью.

Согласно статье 215 Гражданского кодекса РФ[[6]](#footnote-6), муниципальной собственностью является имущество, принадлежащее на праве собственности городским, сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям. Таким образом, субъектами муниципальной собственности являются муниципальные образования.

Порядок передачи объектов федеральной собственности и собственности субъектов Российской Федерации в муниципальную собственность регулируется Федеральными законами «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации», «О приватизации государственного и муниципального имущества», а также государственными программами приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации. В соответствии со ст.51 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Также, органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации (органам государственной власти субъекта Российской Федерации) и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами.

Органы местного самоуправления могут создавать муниципальные предприятия и учреждения, участвовать в создании хозяйственных обществ, в том числе межмуниципальных, необходимых для осуществления полномочий по решению вопросов местного значения.

Муниципалитетам вверяется право определять цели, условия и порядок деятельности муниципальных предприятий и учреждений, утверждать их уставы, назначать на должность и освобождают от должности руководителей данных предприятий и учреждений, заслушивать отчеты об их деятельности в порядке, предусмотренном уставом муниципального образования.

Органы местного самоуправления от имени муниципального образования субсидиарно отвечают по обязательствам муниципальных учреждений и обеспечивают их исполнение в порядке, установленном федеральным законом.

Отношения органов местного самоуправления с предприятиями, учреждениями и организациями других форм собственности (государственных, частных и др.), находящихся на территории муниципального образования, строятся на основе договоров. Однако, органы местного самоуправления не вправе устанавливать ограничения хозяйственной деятельности этих предприятий, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Тем не менее местные нормативно-правовые акты, принятые органами местного самоуправления в пределах их компетенции, касающиеся деятельности предприятий, учреждений, организаций, не находящихся в муниципальной собственности, обязательны для исполнения (например, решения о планировке и застройке территории, об использовании водных объектов местного значения и т.п.).

Органы местного самоуправления вправе координировать участие предприятий, учреждений, организаций всех форм собственности в комплексном социально – экономическом развитии территории муниципального образования. Координация может осуществляться по–разному, например, с использованием муниципального заказа. Органы местного самоуправления вправе выступать заказчиком на выполнение работ по благоустройству территории муниципального образования, коммунальному обслуживанию населения, строительству и ремонту объектов социальной инфраструктуры, производству продукции, оказанию услуг, необходимых для удовлетворения бытовых и социально-культурных потребностей населения соответствующей территории, на выполнение других работ с использованием предусмотренных для этого собственных материальных и финансовых средств.

Процесс формирования муниципальной собственности начался после принятия Закона РСФСР «О местном самоуправлении в РСФСР» от 6 июля 1991 года. Порядок ее формирования был установлен постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991г. № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в РФ на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе РФ, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность». В развитие данного постановления Президент РФ своим Распоряжением от 18 марта 1992г. утвердил Положение об определении пообъектного состава Федеральной, государственной и муниципальной собственности и порядке оформления прав собственности». Данное Положение установило порядок составления и утверждения перечня объектов, передаваемых в муниципальную собственность, а также порядок оформления прав собственности. Муниципальное имущество подлежит пообъектной регистрации в соответствующем реестре муниципальной собственности. Согласно положению право и обязанность ведения реестра по объектам, переданным в муниципальную собственность, принадлежит комитетам по управлению муниципальным имуществом городов и районов.

Также на формирование муниципальной собственности существенно влиял и процесс приватизации. Приватизация государственного и муниципального имущества осуществлялась на основе Закона РСФСР «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР» от 3 июля 1991г. №1531-1, Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации на 1992г., утвержденной постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 11 июня 1992 года №2980-1, местных программ приватизации, которые разрабатываются комитетами по управлению имуществом субъектов РВ, комитетами по управлению муниципальным имуществом городов и районов и принимаются соответствующими органами местного самоуправления. В настоящее время действует Федеральный Закон от 21 декабря 2001г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Президент РФ и Правительство РФ издали ряд нормативных актов, определяющих порядок функционирования объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, которые остались в ведении приватизируемых предприятий. Такие как: Указ Президента РФ «Об использовании объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения приватизируемых предприятий» от 10 января 1993г., Указ Президента РФ «О полномочиях Правительства РФ по осуществлению передачи объектов Федеральной собственности в государственную собственность субъектов РФ и муниципальную собственность» от 28 октября 1994г., постановление Правительства РФ «О порядке передачи объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения федеральной собственности в государственную собственность РФ и муниципальную собственность» от 7 марта 1995г., постановление Правительства РФ «О передаче объектов социальной и инженерной инфраструктуры сельскохозяйственных организаций в муниципальную собственность» от 17 июля 1995г. На основе данных нормативных актов многие объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, находящиеся ранее в ведении предприятий, перешли в муниципальную собственность муниципальных образований. Также, издано распоряжение Правительства Российской Федерации от 17.10.2002г. №1453-р о завершении передачи объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения в собственность муниципальных образований от федеральных учреждений и предприятий.

В настоящее время, как на федеральном, так и на уровне субъекта и местном уровне уделяется большое внимание земельным отношениям. Статья 11 Земельного кодекса Российской Федерации определяет полномочия органов местного самоуправления в области земельных отношений.

К полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Также, Земельным кодексом Российской Федерации определяется, что в муниципальной собственности находятся земельные участки:

- которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации;

- право муниципальной собственности, на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

- которые, приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством.

В собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в государственной собственности, в том числе за пределами границ муниципальных образований[[7]](#footnote-7).

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в поселениях, являющихся административными центрами, столицами субъектов Российской Федерации, осуществляется органами местного самоуправления указанных поселений, если законами соответствующих субъектов Российской Федерации не установлено, что распоряжение такими земельными участками осуществляется исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

В целях разграничения государственной собственности на землю к федеральной собственности относятся:

- земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности Российской Федерации;

- земельные участки, предоставленные органам государственной власти Российской Федерации, их территориальным органам, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным федеральными органами государственной власти;

- иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и предусмотренные федеральными законами земли.

В целях разграничения государственной собственности на землю к собственности субъектов Российской Федерации относятся:

- земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации;

- земельные участки, предоставленные органам государственной власти субъектов Российской Федерации, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным органами государственной власти субъектов Российской Федерации;

иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и предусмотренные федеральными законами земли.

## 1.3 Законодательные акты Приморского края и муниципального образования по управлению муниципальной собственностью

На уровне субъекта Российской Федерации – Приморского края, Думой Приморского края принят закон Приморского края от 09.08.2000г. № 99-КЗ «Об управлении государственной собственностью». В соответствии с которым, «Государственная собственность Приморского края формируется путем:

- передачи имущества в результате разграничения государственной собственности Российской Федерации на федеральную собственность и собственность Приморского края;

- передачи имущества федеральными органами государственной власти и органами местного самоуправления Приморского края;

- получения доходов от использования государственной собственности Приморского края;

- взимания налогов и иных обязательных платежей, подлежащих зачислению в краевой бюджет;

- по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

В государственную собственность Приморского края может приобретаться любое имущество, за исключением объектов, приобретение которых в собственность не допускается в соответствии с федеральным законодательством.»[[8]](#footnote-8)

Постановлением Губернатора Приморского края от 24.06.2002г. №346 утверждено Положение о порядке передачи в доверительное управление объектов государственной собственности Приморского края. «Передача объектов краевой собственности на территории Приморского края в доверительное управление осуществляется для достижения следующих целей:

- повышения эффективности использования государственной собственности;

- совершенствования структуры управления краевым имуществом;

- повышения уровня доходов бюджета от использования краевой собственности в гражданском обороте;

- привлечения инвестиций, в том числе иностранных, в отдельные отрасли краевой экономики;

- создания новых и сохранения рабочих мест;

- развития рынка товаров и услуг на территории Приморского края.»[[9]](#footnote-9)

Также, «в целях повышения эффективности использования государственного имущества, увеличения поступлений в краевой бюджет доходов от передачи в аренду государственного имущества, находящегося в собственности Приморского края, а также регулирования арендных отношений»[[10]](#footnote-10) Постановление Губернатора Приморского края от 31.08.2001г. утверждено Положение о порядке определения ставок арендной платы и сдачи в аренду объектов, находящихся в собственности Приморского края.

В настоящее время большое внимание уделяется земельным ресурсам. Для создания автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости в процессе разграничения государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность Приморского края, собственность муниципальных образований на территории Приморского края, обеспечивающей эффективное использование земли и иной недвижимости, вовлечение их в оборот и стимулирование инвестиционной деятельности на рынке недвижимости в интересах удовлетворения потребностей общества и граждан разработана краевая целевая программа «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости Приморского края (2002-2007 годы)». «Реализация Программы будет содействовать созданию на территории Приморского края государственного земельного кадастра Российской Федерации и обеспечению проведения государственной политики, направленной на обеспечение эффективного и рационального использования земли и иной недвижимости как важнейших составляющих национального богатства Приморского края в интересах сохранения общественной стабильности и укрепления региональной экономики».[[11]](#footnote-11)

Земли в Приморском крае по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1) земли сельскохозяйственного назначения;

2) земли поселений;

3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны и земли иного специального назначения;

4) земли особо охраняемых территорий и объектов;

5) земли лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса.[[12]](#footnote-12)

Правовое регулирование земельных отношений в Приморском крае осуществляется в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также Законом Приморского края от 29.12.2003 года №90-КЗ «О регулировании земельных отношений в Приморском крае» (в редакции Законов Приморского края от 07.04.2005 №234-КЗ, от 10.04.2006 №348-КЗ).

Под управлением муниципальной собственностью понимается осуществление деятельности органов местного самоуправления по реализации в рамках их компетенции полномочий по управлению и распоряжению муниципальной собственностью в интересах населения муниципального района. Управление муниципальной собственностью осуществляет глава Чугуевского муниципального района, органы, уполномоченные осуществлять функции по управлению муниципальной собственностью, органы администрации Чугуевского муниципального района в порядке, установленном указанным положением.

Специально уполномоченным органом по управлению муниципальным имуществом Чугуевского муниципального района является Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района. Решения комитета, принятые в пределах его компетенции во исполнение программы приватизации, и при выполнении функций по управлению муниципальным имуществом, являются обязательными для органов, уполномоченных осуществлять функции по управлению муниципальной собственностью, муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений.

Объекты недвижимости (здания, строения, сооружения, жилые и нежилые помещения), находящиеся в муниципальной собственности, могут подвергаться купле-продаже, обмену, дарению, аренде. Жилые помещения могут предоставляться во временное пользование, сдаваться в безвозмездное пользование на определенный срок, подвергаться доверительному управлению.

Реализация муниципального имущества регламентируется Федеральным законом от 21 декабря 2001 года №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». Под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

Находящиеся в муниципальной собственности здания, строения, сооружения, жилые и нежилые помещения и другое недвижимое имущество может быть передано в любую другую собственность в обмен на другое имущество. Каждая из сторон в данном случае обязуется передать в собственность другой стороны имущество в обмен на другое. К договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже (гл.30 Гражданского кодекса Российской Федерации), если это не противоречит правилам и существу мены.

Сдача в аренду объектов муниципального имущества Чугуевского муниципального района осуществляется в соответствии с Положением «О порядке аренды сдачи в аренду муниципального имущества Чугуевского муниципального района», утвержденным решением Думы Чугуевского муниципального района от 30 сентября 2005 года №191.[[13]](#footnote-13)

Объекты, находящиеся в муниципальной собственности, могут быть сданы в аренду любым юридическим и физическим лицам, в том числе иностранным (зарегистрированным в Российской Федерации в установленном законодательством порядке).

Получение права аренды может быть реализовано прямым решением Главы Чугуевского муниципального района, а также путем проведения конкурсов, аукционов. Аукционы проводятся в соответствии с Положением «О порядке организации и проведения аукционов на право заключения аренды зданий, сооружений их частей, находящихся в муниципальной собственности Чугуевского района»[[14]](#footnote-14).

Организатором аукциона является Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района.

Размер арендной платы за нежилые помещения определяется согласно базовым ставкам арендной платы и методике расчета арендной платы, предусмотренной положением о порядке сдачи в аренду муниципального имущества. Арендатор перечисляет арендную плату в местный бюджет. Освобождение от арендной платы может быть произведено исключительно по решению Думы Чугуевского муниципального района.

Вопросы непригодности муниципальных домов и жилых помещений для постоянного проживания (аварийности) рассматриваются назначаемой главой администрации муниципального образования комиссией, пользователя (балансодержателя), государственного унитарного предприятия технической инвентаризации, санитарно-эпидемиологического центра, пожарного надзора, главного управления архитектуры и градостроительства. При необходимости в состав комиссии включаются представители других служб муниципального образования. Комиссии на основании заявлений пользователей жилых домов и жилых помещений осуществляют их обследование, в ходе которого выявляют и определяют величину физического износа помещений, наличие дефектов планировки и благоустройства, других условий, дающих основание признать жилые дома и жилые помещения непригодными для постоянного проживания. Решение о признании жилого дома или жилого помещения непригодным для постоянного проживания (аварийным) принимается главой Чугуевского муниципального района, оформляется в виде постановления, в котором утверждается акт обследования, представленный комиссией.

В целях организации учета и контроля за использованием объектов недвижимого имущества, относящегося к собственности Чугуевского муниципального района, экономии бюджетных средств, расходуемых на их содержание, а также выявления дополнительных источников поступления средств в местный бюджет, разработано и утверждено Положение о проведении инвентаризации объектов недвижимого имущества, относящегося к муниципальной собственности Чугуевского муниципального района, которым устанавливается порядок проведения инвентаризации зданий, строений и нежилых помещений, являющихся собственностью Чугуевского муниципального района, занимаемых органами муниципальной власти, унитарными предприятиями и учреждениями района, иными лицами.

Учет муниципальной собственности осуществляется комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального Чугуевского муниципального района путем ведения реестра муниципальной собственности в соответствии с утвержденным Положением об учете муниципального имущества и ведении реестра муниципального имущества.[[15]](#footnote-15)

Основанием для включения в реестр или исключения из реестра объектов муниципальной собственности являются:

- решения органов государственной власти Российской Федерации;

- решения органов государственной власти края;

- решения органов самоуправления муниципального образования;

- решения суда, вступившие в законную силу;

- договоры купли-продажи, мены, дарения, иные сделки, не противоречащие Российскому законодательству.

Земельные отношения на территории Чугуевского муниципального района регулируются положением о порядке регулирования земельных отношений на территории Чугуевского муниципального района, которое подлежит применению до разграничения прав собственности на все земельные участки в границах муниципального района, а также на земельные участки, являющиеся муниципальной собственностью и действует в случае заключения между муниципальным районом и отдельным поселением соглашения о передаче полномочий по управлению и распоряжению земельными участками за счет субвенций поселения, предоставляемых для осуществления данных полномочий. Данное положение определяет условия и порядок предоставления земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения в следующие виды пользования: аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование. Условия и порядок предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регламентируется Федеральным законом от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", законом Приморского края от 29.12.2003 N 89-КЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Приморского края".

Земельные участки, расположенные на территории Чугуевского муниципального района и находящиеся в государственной собственности, предоставляются в аренду юридическим лицам и гражданам, в том числе иностранным (зарегистрированным в Российской Федерации в соответствии с действующим законодательством) в порядке. Исключительное право на приобретение права аренды земельных участков имеют физические и юридические лица - собственники расположенных на них объектов недвижимости.

Земельные участки для жилищного строительства в соответствии с действующим законодательством предоставляются в аренду либо продаются на аукционе. Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков либо права на заключение договоров аренды для жилищного строительства на территории Чугуевского муниципального района установлен Положением о порядке организации и проведения аукционов по продаже земельных участков, либо права на заключение договоров аренды земельных участков, для жилищного строительства на территории Чугуевского муниципального района, утвержденным Решением Думы Чугуевского муниципального района от 30 сентября 2005 года №192.

Рассмотрев нормативно- правовую базу управления собственностью, можно сделать вывод о том, что федеральные и нормативно-правовые акты субъекта Российской Федерации - Приморского края, прежде всего, устанавливают порядок формирования муниципальной собственности.

Нормативно – правовую базу по управлению и распоряжению муниципальной собственностью органы местного самоуправления формируют самостоятельно. Разработка нормативно-правовых актов по управлению и распоряжению муниципальной собственностью продолжается. В настоящее время, в целях реализации Федерального закона от 06 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», а также в целях взаимодействия органов местного самоуправления Чугуевского муниципального района и органов местного самоуправления сельских поселений, большое внимание уделяется подготовке модельных нормативных актов в области имущественных и земельных отношений, необходимых для исполнения полномочий сельских поселений, входящих в состав Чугуевского муниципального района.

# 2. АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АДМИНИСТРАЦИИ ЧУГУЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ

## 2.1 Система органов местного самоуправления в области управления муниципальной собственностью

Полномочия по управлению и распоряжению муниципальной собственностью Чугуевского муниципального района возложены на комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района. На основании Положения о комитете по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района[[16]](#footnote-16) Основными задачами Комитета являются:

- проведение единой государственной политики в области имущественных и земельных отношений на территории Чугуевского муниципального района;

- обеспечение эффективного управления, распоряжения, а также рационального использования имущества, находящегося в собственности Чугуевского муниципального района;

- осуществление приватизации и обеспечение системного и планового подхода к приватизационному процессу в отношении имущества, находящегося в собственности Чугуевского муниципального района;

- реализация государственных, краевых, муниципальных программ, связанных с регулированием имущественных отношений в сфере владения, пользования и распоряжения земельными участками, проведением земельной реформы и рациональным использованием земель на территории Чугуевского муниципального района;

- участие в установленном порядке в процессе разграничения муниципальной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъекта Российской Федерации и собственность муниципальных образований.

Комитет является уполномоченным органом по управлению и распоряжению муниципальным имуществом Чугуевского муниципального района и осуществляет следующие функции и полномочия:

1) Осуществляет учет:

- имущества муниципальных учреждений, муниципальных унитарных предприятий;

- имущества, составляющего казну Чугуевского муниципального района;

- недвижимого и движимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Чугуевского муниципального района и переданного по договорам сторонним организациям;

- учет находящихся в собственности Чугуевского муниципального района акций, долей, паев хозяйственных товариществ и обществ;

2) Ведет Реестр муниципального имущества Чугуевского муниципального района;

3) Обеспечивает защиту прав и интересов Чугуевского муниципального района в сфере имущественных и земельных отношений;

4) Обеспечивает государственную регистрацию права собственности на недвижимое имущество, принадлежащее Чугуевскому муниципальному району, а также на земельные участки, подлежащие отнесению к собственности Чугуевского муниципального района в процессе разграничения собственности на землю, с правом получения свидетельств о государственной регистрации права собственности Чугуевского муниципального района;

5) Обеспечивает мероприятия по организации в установленном порядке оценки муниципального имущества;

6) Закрепляет имущество, находящееся в собственности Чугуевского муниципального района, на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями;

7) Закрепляет имущество, находящееся в собственности Чугуевского муниципального района, на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, а также производит в установленном порядке изъятие излишнего, неиспользуемого или используемого не по назначению имущества, закрепленного на праве оперативного управления;

8) Выступает арендодателем имущества, находящегося в собственности Чугуевского муниципального района;

9) Оформляет зачет затрат, понесенных арендатором при проведении капитального ремонта арендуемого имущества, в счет подлежащей внесению арендной платы;

10) Оформляет передачу имущества, находящегося в собственности Чугуевского муниципального района, в собственность сельских поселений, входящих в состав Чугуевского муниципального района;

11) По решению главы Чугуевского муниципального района оформляет передачу имущества, находящегося в собственности Чугуевского муниципального района в залог, в безвозмездное пользование, с баланса на баланс, на хранение;

12) Организует проведение инвентаризации объектов муниципальной собственности и проверку их целевого использования и сохранности;

13) Осуществляет, в пределах компетенции, полномочия собственника имущества муниципальных учреждений;

14) Осуществляет списание имущества казны Чугуевского муниципального района, дает согласие на списание имущества, находящегося на праве оперативного управления у муниципальных учреждений и на праве хозяйственного ведения у муниципальных унитарных предприятий;

15) Осуществляет в пределах компетенции права собственника имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе оформляет решение главы Чугуевского муниципального района о даче предприятиям согласия на:

* создание филиалов и представительств;
* совершение сделок, связанных с предоставлением займов, поручительств, банковских гарантий, с иными обременениями, уступкой требований, переводом долга;
* осуществление заимствований;
* участие в коммерческих и некоммерческих организациях;
* распоряжение вкладом (долей) в уставном (складочном) капитале хозяйственных обществ и товариществ, а также принадлежащими предприятию акциями;
* заключение договоров простого товарищества;
* совершение сделок с недвижимым имуществом (залог, мена, купля-продажа, аренда);
* заключение крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность.

16) Ведет учет (реестры) договоров доверительного управления, залога, аренды, безвозмездного пользования и иного обременения имущества находящегося в собственности Чугуевского муниципального района, а также земельных участков, осуществляет контроль за соблюдением условий таких договоров;

17) Рассматривает поступившие обращения на приватизацию имущества, находящегося в собственности Чугуевского муниципального района, включая земельные участки;

18) Разрабатывает в установленном порядке проект программы приватизации муниципального имущества Чугуевского муниципального района на соответствующий год и направляет его в установленные сроки на рассмотрение Главе Чугуевского муниципального района;

19) Осуществляет мероприятия по подготовке муниципальных унитарных предприятий и иного имущества, находящегося в собственности Чугуевского муниципального района, к приватизации;

20) Осуществляет функции организатора торгов, в том числе путем аукциона при приватизации муниципального имущества в соответствии с действующим законодательством;

21) Определяет перечень имущества приватизируемых предприятий, оставляемого в муниципальной собственности Чугуевского муниципального района и передаваемого акционерному обществу по договору;

22) По поручению Администрации Чугуевского муниципального района принимает решения об утверждении условий приватизации муниципальных предприятий и иного имущества, находящегося в собственности Чугуевского муниципального района;

23) Прогнозирует данные о поступлении средств от использования муниципального имущества;

24) Прогнозирует данные о поступлении средств от приватизации муниципального имущества;

25) Подготавливает и с учетом установленных сроков представляет в Администрацию Чугуевского муниципального района отчет о выполнении программы приватизации муниципального имущества Чугуевского муниципального района за прошедший год;

26) Во взаимодействии с финансовым органом осуществляет контроль за перечислением в местный бюджет дивидендов по находящимся в муниципальной собственности акциям открытых акционерных обществ (доходов по долям в уставном капитале иных хозяйственных обществ) и доходов от использования и продажи муниципального имущества, принимает необходимые меры для обеспечения этих поступлений;

27) Выступает в установленном порядке учредителем муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений, хозяйственных обществ;

28) Готовит проекты постановлений об утверждении уставов муниципальных унитарных предприятий и учреждений, а также о вносимых изменениях и дополнениях к ним;

29) При преобразовании муниципального унитарного предприятия в открытое акционерное общество формирует его органы управления и обеспечивает внесение в Реестр акционеров сведений;

30) Является держателем принадлежащих Чугуевскому муниципальному району акций (вкладов, долей), осуществляет права акционера в отношении акций, находящихся в собственности Чугуевского муниципального района;

31) Анализирует показатели экономической эффективности деятельности муниципальных унитарных предприятий.

32) Передает в установленном порядке в муниципальную собственность поселений имущество, необходимое для исполнения полномочий по решению вопросов местного значения, установленных Федеральным законом от 06 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

33) Составляет соглашения о взаимном сотрудничестве с сельскими поселениями для исполнения полномочий по решению вопросов местного значения, установленных Федеральным законом от 06 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

34) Осуществляет полномочия собственника, предусмотренные законодательством о приватизации жилья до разграничения права собственности в соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

35) Передает в соответствии с законодательством и на основании распоряжений Администрации Чугуевского муниципального района объекты муниципальной собственности района в доверительное управление;

36) Заключает договоры залога имущества и имущественных прав;

37) Обеспечивает снятие обременения с квартир, предоставленных гражданам в рамках краевой целевой программы "Квартира молодой семье на период 2002 - 2010 гг."

38) Выступает от имени Чугуевского муниципального района при проведении процедуры разграничения государственной собственности на землю;

39) Направляет в установленном порядке от имени Чугуевского муниципального района в уполномоченные государственные органы документы по формированию сведений о земельных участках, на которые возникает право собственности Чугуевского муниципального района, в том числе по фонду перераспределения земель, занятым объектами, находящимися в собственности Чугуевского муниципального района;

40) Обеспечивает совместно с уполномоченными федеральными органами, постановку на государственный кадастровый учет земельных участков, относимых к собственности Чугуевского муниципального района (с правом получения соответствующих кадастровых планов), для государственной регистрации права собственности Чугуевского муниципального района;

41) Участвует в подготовке нормативных правовых актов Чугуевского муниципального района в области имущественных и земельных отношений;

42) Принимает решение о предоставлении земельных участков, находящихся в собственности Чугуевского муниципального района, в соответствии с гражданским и земельным законодательством;

43) Подготавливает проекты договоров аренды земельных участков, предоставляемых в пользование органами местного самоуправления в случаях, установленных законодательством;

44) Подготавливает проекты постановлений о приватизации земельных участков собственниками расположенных на них зданий и сооружений в случаях, установленных законодательством;

45) Осуществляет контроль за использованием земельных участков, предоставленных в аренду и находящихся в собственности Чугуевского района;

46) Подготавливает проекты договоров аренды объектов недвижимости, являющихся муниципальной собственностью Чугуевского муниципального района;

47) Осуществляет контроль за использованием объектов недвижимости, предоставленных в аренду и находящихся в собственности Чугуевского района;

48) Осуществляет в соответствии с законодательством Российской Федерации начисление, учет и контроль за поступлениями средств от использования муниципального имущества, правильностью исчисления, полнотой и своевременностью уплаты сумм, осуществляет учет, взыскание и принятие решений о возврате (зачете) излишне уплаченных (взысканных) платежей в бюджет, пеней;

49) Осуществляет муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории Чугуевского муниципального района.

50) Представляет Администрацию Чугуевского муниципального района на заседаниях согласительной комиссии Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Приморскому краю по рассмотрению оспариваемых земельных участков и разрешению споров о разграничении государственной собственности на землю в Приморском крае;

51) Принимает участие в реализации федеральных, краевых, муниципальных программ в части имущественных и земельных отношений;

52) Принимает участие в разработке и реализации муниципальных программ в части имущественных и земельных отношений;

53) Рассматривает письменные и устные обращения физических и юридических лиц по вопросам, входящим в компетенцию комитета;

54) Оказывает организационно-методическую помощь органам местного самоуправления поселений, организует семинары по вопросам управления и распоряжения муниципальным имуществом.

С целью надлежащего исполнения возложенных обязанностей комитет по управлению муниципальным имуществом взаимодействует со всеми органами администрации Чугуевского муниципального района, совместно с ними действует от имени администрации Чугуевского муниципального района, представляет ее интересы в судебных и иных органах и учреждениях, пользуется в установленном порядке архивными и иными материалами. Также, взаимодействует с физическими и юридическими лицами всех форм собственности, сельскими поселениями, входящими в состав Чугуевского муниципального района.

## 2.2 Деятельность муниципального образования по управлению имущественным комплексом

В работе по организации учета и использования муниципального имущества комитет по управлению имуществом администрации Чугуевского муниципального района руководствуется Гражданским кодексом РФ, Постановлениями Правительства РФ, Распоряжениями Министерства имущественных отношений, Положением об управлении и распоряжении муниципальной собственностью, нормативными актами муниципального образования.

В 2005 году Комитетом по управлению имуществом разработаны и утверждены на заседаниях Думы Чугуевского муниципального района Положение о проведении инвентаризации объектов недвижимости Чугуевского муниципального района, Положение о порядке создания, ликвидации и реорганизации МУПов и муниципальных учреждений, Положение о порядке финансирования территорий для размещения садоводческих, огороднических и дачных объединений, Положение о резервировании и изъятии земельных участков для муниципальных нужд, Положение о порядке регулирования земельных отношений, Положение о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью, Положение о порядке проведения аукционов продажи земельных участков и заключения договоров на аренду для жилищного строительства, Положение о порядке сдачи в аренду муниципального имущества, Положение о порядке перевода жилых помещений в нежилые, Положение об организации содержания муниципального жилищного фонда. По сравнению с 2004 годом (не принято ни одного Положения по регулированию отношений в области управления и распоряжения муниципальной собственностью) законотворческая инициатива комитета по управлению имуществом возросла, это обусловлено принятием и введением в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Приморского края «О порядке решения вопросов местного значения поселения в переходный период».

По состоянию на 01.01.2006г. в соответствии с реестром объектов недвижимости нежилых помещений учреждений образования, здравоохранения, культуры, спорта, объектов сельских администраций, коммунального хозяйства и других в наличии имеется 269,83 тыс. квадратных метров общей площади, балансовая стоимость их составляет 202895,54 тыс. рублей, остаточная стоимость 118829,05 рублей износ 41%.

Также в муниципальной собственности согласно реестру числится жилищный фонд общей площадью 90,4 тыс. квадратных метров, стоимостью 151389,42 тыс. рублей. Средний износ жилищного фонда сроком эксплуатации до 10 лет составляет 24,7%, сроком эксплуатации от 11 до 30 лет - 48%, сроком эксплуатации свыше 31 года – 79,8[[17]](#footnote-17).

Муниципальная собственность выступает экономической основой муниципального района, а поэтому от ее использования зависит пополнение бюджета и задачей комитета по управлению муниципальным имуществом является увеличение поступлений в местный бюджет от использования муниципального имущества. За 2006 год Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района заключено и перезаключено 49 договоров на аренду помещений на сумму 309,8 тысяч рублей в месяц, за 2005 год заключено договоров на аренду помещений, являющихся муниципальной собственностью, в количестве 50 штук на сумму 204,4 тыс. рублей в месяц.

Заключено 311 договоров на аренду земельных участков на сумму 300,2 тысяч рублей, за 2006 год заключено 313 договоров на аренду земельных участков на сумму 442,8 тысяч рублей в месяц.

В 2003 году средств от использования муниципального имущества поступило 4820,1 тысяч рублей, за 2004 год поступило средств от использования муниципального имущества в бюджет Чугуевского муниципального района 5811,5 тысяч рублей. Поступление средств от использования муниципального имущества за 2006 год всего составили 14387,4 тысяч рублей[[18]](#footnote-18) (что составляет 162 % по сравнению с аналогичным периодом 2005 года – 8855,4 тысяч рублей), в том числе:

аренда имущества – 4737,4 (за 2005 год- 2470,6) тысячи рублей;

аренда земли – 4900,0 (за 2005 год – 3947,9) тысяч рублей;

налог на землю – 660,0 (за 2005 год – 1430,9) тысяч рублей;

продажа земли – 52,6 тыс. рублей (2005 год – 6,0);

продажа объектов недвижимости и другого муниципального имущества – 4037,4 тыс. рублей (в 2005 год -1000).

Плановые поступления аренды муниципальной собственности за 2006 год составляют 6858,0 тыс. рублей фактически исполнено 6914,0 тыс. рублей. План аренды имущества исполнен на 118% ( план – 3989,0,0 тыс.руб., факт – 4737,4 тыс.руб.), исполнение плана по аренде земли составляет 82% (план – 5952,0 тыс.руб., факт – 4900,0 тыс.руб.).

По состоянию на 1 января 2007 года эффективность работы комитета по управлению муниципальным имуществом по земельным отношениям характеризуется следующими показателями (Таблица 1)

**Таблица 1 Показатели эффективности работы комитета**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели | За 2004 год | За 2005 год | За 2006 год |
| Количество заключенных договоров | 268 | 311 | 313 |
| Арендная плата по действующим договорам аренды за год, тыс.руб. | 2824,1 | 3602,8 | 5314,1 |
| Сдано в аренду земельных площадей, га | 2008,7 | 5151,2 | 2603,1 |
| Количество должников | 145 | 136 | 94 |
| Сумма задолженности по арендной плате на конец отчетного периода, тыс.руб. | 692,3 | 693,0 | 728,0 |
| Поступило арендной платы за землю, тыс.руб. | 2123,8 | 3941 | 4900,0 |
| Передано земельных участков в собственность граждан | 4 | 21 | 24 |
| Площадь переданных в собственность земельных участков, га | 0,55 | 3,02 | 3,5 |

Комитетом по управлению муниципальным имуществом в 2005 году был перевыполнен план по поступлению арендной платы за землю на 46% по сравнению с 2004 годом. Так, плановый показатель доходов за аренду земельных участков был установлен в размере 2700,0 тыс. рублей, фактически перечислено арендаторами 3941,0 тыс. рублей. Плановый показатель доходов за аренду нежилых помещений установлен в размере 1600,0 тыс. рублей, фактические поступления – 2471,0 тыс. рублей.

Поступление арендной платы в местный бюджет Чугуевского муниципального района от сдачи в аренду земельных участков площадью за 2005 год составило 3941 тыс. руб., что на 85,5% или на 1817,2 тыс. руб. больше, чем за предыдущий год. Этот факт объясняется, прежде всего, увеличением ставок земельного налога в 2005 году на 10 % в связи с вступлением в силу Федерального закона от 29 ноября 2004 года № 141-ФЗ « О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации, а также о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации». Так же, на увеличение поступлений аренды земель оказал влияние тот факт, что в 2005 году увеличилось число заключенных договоров аренды. Так, за 2005 год было заключено 311 договоров, что на 14 % больше, чем за прошлый 2004 год (268 договоров). Кроме того, в 2005 году произошло резкое увеличение арендуемых земельных площадей (в 1,8 раза) за счет оформления права аренды на земельные участки сельскохозяйственными предприятиями, крестьянскими хозяйствами, увеличением числа арендаторов, строящих индивидуальные жилые дома. Так, в 2004 году было сдано в аренду 2008,7 га земель сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения, а в 2005 году – 5151,2 га

За период 2005 комитетом по управлению имуществом вновь заключено 119 договоров, что составляет 38% от общего количества заключенных договоров. 3506,8 га или 68% земельных площадей впервые в 2005 году были оформлены договорами аренды, что позволило увеличить доход от аренды земли на 26%. Так, впервые были оформлены договора с ООО «Восток-7» на сумму 175,6 тысяч рублей, ОАО «Дальэнерго» на сумму 79,3 тысяч рублей, ООО «Грант» (под производственными зданиями, сооружениями) на сумму 61,4 тысяч рублей., Метелкиной А.В. (ресторан «Кедр») на сумму 43,1 тысяч рублей[[19]](#footnote-19).

Сумма задолженности по арендной плате в 2005 году практически не изменилась по сравнению с 2004 годом, но значительно изменился ее удельный вес в структуре общих поступлений. Так, в 2005 году задолженность составила 17,6% от общих поступлений аренды за землю, в 2004 году она занимала 32,6 %.

В 2005 году активизировалась работа по бесплатной приватизации земельных участков гражданами Чугуевского муниципального района. По решению органа местного самоуправления в 2005 году в собственность предоставлен 21 земельный участок общей площадью 3,02 га, тогда как в 2004 году - 4 участка общей площадью 0,55 га.

Поступление арендной платы в местный бюджет Чугуевского муниципального района от сдачи в аренду земельных участков за 2006 год составило 4900,0 тыс. руб., что на 1 млн. руб. больше, чем за анализируемый период 2005 года. Этот факт объясняется, прежде всего, вступлением в силу с 1 мая 2006 года решения Думы Чугуевского муниципального района «Об утверждении Положения о порядке определения размеров арендной платы за землю на территории Чугуевского муниципального района» (с изменениями и дополнениями).

По количественному составу уровень заключенных договоров аренды остался на уровне прошлого года, но качественный состав значительно изменился. Так, за 2005 год было заключено 311 договоров, в арендные отношения вовлечено 5151,2 га земельных площадей, за 2006 года было заключено 313 договоров, но арендуемые площади сократились на 2548,1 га. Такое резкое сокращение объясняется тем, что в 2006 году не арендовали сельскохозяйственные угодья некоторые предприятия (ООО «Грант» - 1450 га в 2005 г., ООО «Самарское» - 370 га в 2005 г.), остальные сельхозпредприятия значительно сократили арендуемые площади.

В 2006 году активизировалась претензионно-исковая работа комитета по управлению имуществом. Так, за период 2005 года было выставлено 16 претензий на сумму 146 тыс. руб., за тот же период 2006 года- 27 претензий на сумму 454 тыс. руб. Сумма задолженности по арендной плате за землю за 2006 год составила 728 тыс. руб.

Приватизация земельных участков в 2006 году осталась на уровне прошлого года с незначительным увеличением. Это объясняется дороговизной работ по подготовке пакета документов на приватизацию земельных участков и отсутствием потребности сельского населения в оформлении прав на приусадебные земельные участки.

В 2006 году по решению органа местного самоуправления было продано 12 земельных участков на сумму 53,6 тыс. руб., в том числе по результатам аукциона для строительства индивидуальных жилых домов было продано 8 участков на сумму 32,6 тыс. руб.

Выдано 70 выписок из реестра муниципальной собственности на приватизацию жилищного фонда (из них 32 квартиры с коммунальными услугами, площадью 1661,8 кв.м., стоимостью 2934,3 тыс. рублей), общей площадью 3883,3 кв.м., стоимостью 3560,0 тыс. рублей. За аналогичный период 2005 года выдано 127 выписок из реестра муниципальной собственности на приватизацию жилищного фонда (из них 36 квартир с коммунальными услугами, общей площадью 1652,3 кв.м., стоимостью 3585,5 тыс.рублей), общей площадью 6829,3 кв.м., стоимостью 4272,1 тысяч рублей. Видно, что идет снижение активности приватизации, это объясняется тем, что жилье в с.Чугуевка и в близ лежащих селах приватизированы на 90%, в основном жилье, из числа муниципального жилищного фонда расположено на территориях сельских поселений, входящих в состав Чугуевского муниципального района, где у граждан нет возможности оплатить дорогостоящую техническую документацию. К тому же жилые помещения, расположенные на территории сел в основном ветхие и аварийные.

Зарегистрировано право муниципальной собственности Чугуевского муниципального района на 14 объектов недвижимости. В судебном процессе признано право муниципальной собственности на объект незавершенный строительством – 2-х этажный жилой дом, в настоящее время на данный объект регистрируется право муниципальной собственности Чугуевского муниципального района. Также в течение отчетного периода 2006 года проведены мероприятия по оформлению документов и зарегистрировано право муниципальной собственности Чугуевского муниципального района на гидротехнические сооружения (дамбы).

На территории Чугуевского муниципального района была проведена инвентаризация муниципальных автомобильных дорог и улиц, за исключением автомобильных дорог федеральной, краевой и частной собственности. Постановлением администрации Чугуевского муниципального района от 20 февраля 2006 года №82 был утвержден перечень автомобильных дорог и улиц, согласно которому вышеуказанные объекты учета включены в реестр муниципальной собственности Чугуевского муниципального района.

В течение первого полугодия 2006 года проведена паспортизация 14,3 км. Дорог и улиц с.Булыга-Фадеево и с.Соколовка, включенных в Программу ремонта автомобильных дорог.

В настоящее время сформированы и согласованы постановлением Главы Чугуевского муниципального района, решением Думы Чугуевского муниципального района перечни автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений в границах населенных пунктов поселения, передаваемых из муниципальной собственности Чугуевского муниципального района в собственность сельских поселений, входящих в состав Чугуевского муниципального района. Согласно данных перечней передаче в собственность поселений подлежит всего 247,173 км. дорог и улиц.

Проведен тематический семинар с главами сельских поселений, входящих в состав Чугуевского муниципального района о переходе на налоговую систему налогообложения по земельному налогу, основанному на кадастровой стоимости земли. Проведено совещание с главами сельских поселений, входящих в состав Чугуевского муниципального района о проведении инвентаризации объектов недвижимости, в том числе о проведении инвентаризации и приемке в муниципальную собственность объектов жилищного фонда, ранее не переданного ведомственными предприятиями и учреждениями. Данное мероприятие позволит увеличить собираемость квартирной платы, предоставит возможность гражданам в оформлении субсидии на приобретение твердого топлива, а также предоставляет дополнительную возможность гражданам в оформлении и узаконивании своего права собственности на жилье.

Проведены мероприятия по подготовке модельных нормативных правовых актов, регулирующих имущественные и земельные отношения. Данные модельные акты направлены в адрес сельских поселений, входящих в состав Чугуевского муниципального района для рассмотрения и принятия на территории соответствующего поселения.

В части передачи имущества в связи с разграничением полномочий органов местного самоуправления между муниципальным районом и сельскими поселениями в соответствии с Федеральными законами №131-ФЗ №122-ФЗ Администрацией Чугуевского муниципального района проведены мероприятия:

- сформированы и согласованы перечни объектов жилищного фонда, жилищно-коммунального хозяйства, муниципальных дорог и улиц, объектов культуры и библиотечного обслуживания, административных помещений.

- перечни отправлены в Законодательное Собрание Приморского края для утверждения Законом субъекта Российской Федерации о передаче имущества в собственность поселений.

Процессу разграничения и передачи имущества препятствуют следующие обстоятельства:

- Наличие неучтенного жилищного фонда, ранее не переданного ведомственными учреждениями и предприятиями в муниципальную собственность Чугуевского района;

- Общественные колодцы, не имеющие технической документации и не учитываемые на балансах сельских администраций;

- Отсутствие технической документации на инженерные сооружения (т/сети, водоводы, очистные сооружения и др. объекты ЖКХ) и дороги.

Следует затронуть тот вопрос, что предложено к передаче из федеральной собственности РФ в муниципальную собственность Чугуевского муниципального района следующее имущество:

- здание прокуратуры Чугуевского района, общей площадью 122,2 кв.м.;

- здание отделения вневедомственной охраны, общей площадью 143,1 кв.м.;

- здание пожарной части, общей площадью 157,4 кв.м.

В адрес Администрации Чугуевского муниципального района поступило обращение прокуратуры Чугуевского района об обмене собственностью (передаче здания бывшего техникума в собственность федеральную – под прокуратуру района, а здания прокуратуры района в муниципальную собственность). По данным отчета об оценке здания прокуратуры, рыночная стоимость данного объекта составляет 576717 рублей, рыночная же стоимость здания бывшего техникума с котельной составляет 1640500 рублей, в том числе котельная – 83500 рублей. Соответственно проведение обмена не представляется возможным ввиду большой разницы в стоимости объектов. Также данные объекты недвижимости не являются равноценными и по техническим характеристикам, так здание техникума - двухэтажное, кирпичное, общей площадью 650,2 кв.м., здание прокуратуры - одноэтажное, деревянное, площадью 122,2 кв.м.

Учитывая выше изложенное, Администрация Чугуевского муниципального района предложила Территориальному управлению Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Приморскому краю рассмотреть вопрос о проведении равноценного обмена административного здания с котельной, являющегося муниципальной собственностью Чугуевского муниципального района на объекты недвижимости, являющиеся федеральной собственностью.

В настоящее время здание отделения вневедомственной охраны, общей площадью 143,1 кв.м., и здание пожарной части, общей площадью 157,4 кв.м. не используются (пустуют) по следующим причинам:

- ГУ ОВО при ОВД Чугуевского района, за которым было закреплено здание, прекратило свою деятельность;

- Здание пожарной части находится в аварийном состоянии, не пригодном для эксплуатации;

- Пожарной части предоставлено на праве безвозмездного пользование помещение, являющееся муниципальной собственностью Чугуевского муниципального района.

Проблемы, возникающие при передаче:

- Необходимо согласование министерств и ведомств, которым подчинены Прокуратура Чугуевского района, 44 ПЧ ГПС МЧС РФ.

- Службы прокуратуры и госпожнадзора заинтересованы только в своем размещении, а поэтому мероприятия по подготовке документов на предлагаемое к передаче имущество затягиваются на длительное время.

К передаче из муниципальной собственности Чугуевского муниципального района в федеральную собственность РФ предложено административное здание с котельной.

Кроме этого, в администрацию Чугуевского муниципального района обращались Управление Федерального казначейства по Приморскому краю и Государственное учреждение – Отделение пенсионного фонда Российской Федерации по Приморскому краю с заявлениями о принятии решения передачи в федеральную собственность нежилых помещений:

- занимаемого ГУ Управлением пенсионного фонда РФ по Чугуевскому району, площадью 206 кв.м.;

- занимаемого Отделением по Чугуевскому району УФК по Приморскому краю, площадью 201,8 кв.м.

На настоящий момент Администрацией Чугуевского муниципального района решений о передаче указанных помещений в федеральную собственность не принято по следующим причинам:

Во-первых, отделение по Чугуевскому району УФК по Приморскому краю, размещено в нежилом помещении, площадью 201,8 кв.м., в настоящее время данное помещение является частной собственностью (согласно Гражданского законодательства собственник распоряжается своим имуществом по своему усмотрению).

Во-вторых, по причине отсутствия свободных нежилых и административных помещений из числа муниципальных на территории с.Чугуевка не имеется, а соответственно предложить помещение для размещения Отделения по Чугуевскому району УФК по Приморскому краю, с последующей передачей в федеральную собственность РФ не представляется возможным.

В-третьих, в соответствии с п.11 статьи 154 Федерального закона от 22 августа 2004 года №122-ФЗ в федеральной собственности может находиться имущество, необходимое для обеспечения осуществления федеральными органами государственной власти полномочий в рамках их компетенции, установленной Конституцией Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами Российской Федерации, определяющими статус этих органов, в том числе имущество федеральных государственных унитарных предприятий и федеральных государственных учреждений, отнесенных решениями Правительства Российской Федерации к предприятиям и учреждениям, подведомственным федеральным органам исполнительной власти.

Соответственно для принятия решения о возможности передачи в федеральную собственность занимаемого ГУ Управлением пенсионного фонда РФ по Чугуевскому району помещения, необходимо предоставить соответствующие учредительные и иные документы, подтверждающие статус ГУ Управления пенсионного фонда РФ по Чугуевскому району как учреждения, отнесенного решениями Правительства Российской Федерации к предприятиям и учреждениям, подведомственным федеральным органам исполнительной власти. (Пенсионный фонд – внебюджетный фонд)

Кроме того, статьей 85 Федерального закона от 06 октября 2003 года №131-ФЗ определено, что органы местного самоуправления до 01 января 2008 года обеспечивают безвозмездную передачу в федеральную собственность имущества, которое находится в муниципальной собственности и предназначено для осуществления полномочий федеральных органов государственной власти и органов государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с разграничением полномочий, установленным с 01 января 2008 года Федеральным законом от 06 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». Как видно, данное положение не применимо к ГУ Управлению пенсионного фонда РФ по Чугуевскому району и Отделению по Чугуевскому району УФК по Приморскому краю по причине отсутствия разграничения полномочий с 01 января 2008 года.

Следует отметить нецелесообразность передачи в федеральную собственность занимаемого ГУ Управлением пенсионного фонда РФ по Чугуевскому району помещения, площадью 206,0 кв.м., по причине не сохранения целостности объекта недвижимости. Данное здание 2-этажное, кирпичное, общей площадью 584,2 кв.м., кроме ГУ Управления пенсионного фонда РФ по Чугуевскому району, использующего 35% площадей, в нем размещены другие службы. Поэтому для Администрации Чугуевского муниципального района принятие решения о передаче федеральную собственность занимаемого ГУ Управлением пенсионного фонда РФ по Чугуевскому району помещения будет квалифицировано как неэффективное использование муниципального имущества. В то же время, данное обстоятельство затруднит эксплуатацию здания, много собственников – не ясно на кого возлагается ответственность по эксплуатации мест общего пользования: крыша, подвалы, коридоры.

В части передачи имущества в связи с разграничением полномочий органов государственной власти и местного самоуправления в соответствии с Федеральными законами №131-ФЗ №122-ФЗ Администрацией Чугуевского муниципального района определенная работа.

Так, приняты решения и переданы в собственность Приморского края объекты недвижимости, используемые государственными учреждениями и предприятиями, финансируемыми из средств краевого бюджета.

Также приняты решения и переданы в государственную собственность Приморского края муниципальные учреждения:

- Муниципальное учреждение социального обслуживания «Социально-реабилитационный центр для несовершеннолетних Чугуевского муниципального района»;

- Муниципальное учреждение «Комплексный центр социального обслуживания населения»;

- Муниципальное образовательное учреждение для детей – сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, «Детский дом №1 с.Чугуевка Чугуевского района Приморского края».

Кроме того, в государственную собственность Приморского края переданы все основные фонды (имущество, кроме объектов недвижимости) Муниципального учреждения социального обслуживания «Социально-реабилитационный центр для несовершеннолетних Чугуевского муниципального района», Муниципального учреждения «Комплексный центр социального обслуживания населения», Муниципального образовательного учреждения для детей – сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, «Детский дом №1 с.Чугуевка Чугуевского района Приморского края», Управления социальной защиты населения по Чугуевскому району.

В процессе передачи возникли проблемы:

- Администрацией Приморского края не погашена задолженность по ранее действующим договорам аренды (до 31.12.2005гг., договора заключены надлежащим образом) за помещение мировых судей в сумме 78945,71 рублей (без учета НДС).

- возникли спорные вопросы по эксплуатации мест общего пользования (коридор, туалетные комнаты) в здании редакции газеты «Наше время». Кроме мировых судей в данном здании размещены муниципальные учреждения: Редакция, Музыкальная школа, которые занимают большую площадь здания.

- При принятии решений о передаче выше указанных муниципальных учреждений в собственность Приморского края, в местном бюджете Чугуевского муниципального района не были предусмотрены средства на содержание имущества данных учреждений. С января 2006 года возникли проблемы при заключении договоров безвозмездного пользования имуществом, в том числе недвижимостью с Управлением социальной защиты населения. Так, согласно Гражданского кодекса пользователь несет все расходы, Администрация же Приморского края в своих проектах договоров возлагала эти обязанности на администрацию Чугуевского муниципального района.

До января 2006 года объемы твердого топлива, необходимого для Муниципального учреждения социального обслуживания «Социально-реабилитационного центра для несовершеннолетних Чугуевского муниципального района» предусматривались в топливном балансе Чугуевского муниципального района, с января 2006 года руководитель данного учреждения столкнулся с трудностями обеспечения учреждения топливом.

Воспитанники Детского дома №1, которые выпускаются из данного учреждения, проживают в квартире из числа муниципального жилищного фонда, ранее выделенной Детскому дому №1 для временного размещения выпускников. С января 2006 года средства на содержание данного жилого помещения в смете расходов Детского дома №1 не предусмотрены, а поэтому возникают проблемы при заключении договоров на энергоснабжение (вода, канализация, тепло) с эксплуатирующими организациями.

В ходе реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» комитетом по управлению муниципальным имуществом совместно с другими структурными подразделениями администрации Чугуевского муниципального района проведены следующие мероприятия:

- Проведен аукцион по предоставлению земельных участков для индивидуального жилищного строительства в собственность гражданам, изъявившим желание участвовать в программе «Социальное развитие села до 2010 года».

- Сформированы и предоставлены в Департамент сельского хозяйства Администрации Приморского края учетные дела граждан, являющихся потенциальными участниками программы «Социальное развитие села до 2010 года». В число участников включены молодые специалисты, работники социальной сферы.

- Проведены мероприятия по формированию полного пакета документов (учетное дело) граждан, имеющих право на получение субсидии на приобретение жилья, в части реализации подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» на 2004-2010 годы» и Закона Приморского края от 26.06.2006 №389-КЗ «Об обеспечении жилыми помещениями ветеранов, инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, на территории Приморского края» в 2006 году.

- Сформирован и направлен для дальнейшего рассмотрения в Администрацию Приморского края сводный список граждан-участников подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» на 2004-2010 годы на 2007 год по Чугуевскому муниципальному району. В данный список включены граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, следующих категорий: граждане, уволенные с военной службы (службы), и приравненные к ним лица; граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие радиационных аварий и катастроф, и приравненные к ним лица; граждане, признанные в установленном порядке вынужденными переселенцами; граждане, выезжающие (выехавшие) из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей.

- В соответствии с п.1 ст.5 Закона Приморского края от 26.06.2006 №389-КЗ «Об обеспечении жилыми помещениями ветеранов, инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, на территории Приморского края» сформированы списки граждан, вставших на учет до 01 января 2005. Данные списки согласованы с отделом социальной защиты населения по Чугуевскому муниципальному району Департамента социальной защиты населения Администрации Приморского края.

Основу учета имущественного комплекса должны составлять Единый государственный Реестр недвижимости - информационная система, представляющая собой совокупность построенных на единых методологических и программно-технических принципах государственных и муниципальных баз данных, содержащих перечни объектов учета и данные о них. В едином государственном Реестре недвижимости составной частью является должен составлять Реестр объектов недвижимости муниципальной собственности. В настоящее время реестр объектов недвижимости приводится в соответствие с рекомендациями по учету муниципального имущества и ведению реестра муниципального имущества.[[20]](#footnote-20)

В муниципальной собственности Чугуевского муниципального района находится 11 муниципальных предприятий и 47 муниципальных учреждений, из них 42 образовательных учреждения. Муниципальное имущество закрепляется за предприятиями в хозяйственное ведение, за учреждениями на праве оперативного управления.

В 1998 – 2002 годах на территории муниципального образования «Чугуевский район» были созданы муниципальные унитарные предприятия лесозаготовительной отрасли с целью обеспечения топливом бюджетных организаций и льготных категорий населения (учителя, медицинские работники) с общим уставным фондом 240,8 тыс. рублей, такие как, МУП «Ясное», МУП «Ритм», МУП «Кокшаровка», МУ ТЗП.[[21]](#footnote-21) На баланс предприятий передано муниципальное имущество балансовой стоимостью 323,1 тыс. рублей, в основном это машины и оборудование, эксплуатируемое с 80-х годов.

**2.3 Структура выявления проблем по управлению муниципальной собственностью**

местное самоуправление муниципальная собственность

В существующей системе управления недвижимостью в Чугуевском муниципальном районе имеется ряд нерешенных проблем:

- не сформирован полный Реестр муниципальной недвижимости, что не позволяет провести четкое разграничение собственности и, как следствие, влечет невозможность контроля реальных денежных потоков, проведения достоверного анализа эффективности использования недвижимости, прогноза поступления средств в районный бюджет;

- отсутствует система рыночной оценки объектов и прав пользования недвижимостью, что приводит (особенно в условиях инфляции) к постоянному занижению стоимости имущества, не дополучению рентных платежей;

- полномочия муниципального образования как собственника недвижимости осуществляются различными органами государственной и муниципальной власти, деятельность которых часто не взаимоувязана едиными принципами и установленным порядком;

- права муниципального образования на принадлежащие ему объекты недвижимости не зарегистрированы в установленном законом порядке, что затрудняет распоряжение ими;

- слабо используется многовариантный (фактически применяется только аренда) и индивидуальный подходы к использованию недвижимости;

- огромное количество объектов незавершенного строительства не вовлечены в оборот и утрачивают инвестиционную привлекательность, отсутствует информация об их количестве, стоимости, возможности реализации, продолжения строительства.

Существующая система управления муниципальными предприятиями неэффективна и требует кардинального реформирования. Деятельность юридических лиц, созданных в форме муниципальных предприятий, как правило, неэффективна. Отсутствуют четкие критерии необходимости создания и функционирования организации в форме муниципальных предприятий, низкая эффективность деятельности муниципальных предприятий приводит к недополучению доходов в местный бюджет. Как правило, нельзя разрешать учреждениям осуществлять предпринимательскую деятельность, а при наличии таковой требуется более детальная нормативно-правовая регламентация и контроль со стороны комитета по управлению муниципальным имуществом и отраслевых органов управления администрации муниципального образования.

**3. МЕРОПРИЯТИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**3.1 Цели и задачи**

Политика администрации Чугуевского муниципального района в сфере управления муниципальной собственностью должна преследовать следующие цели:

- Увеличение доходов и сокращение расходов бюджета Чугуевского муниципального района - за счет повышения эффективности управления муниципальными предприятиями (учреждениями), имущественными правами в коммерческих организациях, недвижимым и движимым имуществом, земельными ресурсами, вовлечения в хозяйственный оборот объектов незавершенных строительством.

- Оптимизация структуры собственности для более полной реализации функций муниципальной власти, стимулирования экономического и социального развития муниципального района, роста уровня и качества жизни населения - за счет реструктуризации муниципального сектора экономики, создания, реорганизации, ликвидации и приватизации предприятий и учреждений, приобретения или продажи муниципальных долей в уставных (акционерных) капиталах коммерческих организаций, приобретения или продажи недвижимого имущества, формирования фондов отчуждаемой и не подлежащей отчуждению земли (земельных участков).

- Обеспечение расширенного воспроизводства муниципального имущества для развития муниципального сектора и расширения возможностей выполнения администрацией района своих функций в будущем, в первую очередь, повышения уровня жизни и расширения социальной поддержки малоимущей части населения - за счет введения планов (программ) развития муниципальной собственности и усиления контроля и стимулов к эффективному использованию муниципального имущества для его пользователей (управляющих, арендаторов).

- Развитие предпринимательства в районе, снижение монополизации и повышение конкуренции - за счет введения в хозяйственный оборот неиспользуемой муниципальной собственности, обеспечения равноправного доступа, основанного на принципах конкуренции и состязательности, к реализуемой (приватизируемой) и сдаваемой в аренду муниципальной собственности.

Реализация указанных целей требует от муниципальных органов управления решения следующих задач:

- полной инвентаризации объектов муниципальной собственности, находящихся в хозяйственном ведении и оперативном управлении муниципальных предприятий и учреждений, долей в уставных капиталах коммерческих организаций; сдаваемого в аренду и неиспользуемого недвижимого имущества, земельных участков, принадлежащих Чугуевскому муниципальному району;

- повышения прозрачности управления через совершенствование системы учета объектов муниципальной собственности и создание открытых для служебного пользования информационных баз данных, автоматизацию и ускорение аналитических процедур, типизацию и повышение прозрачности уставов, договоров и других документов, определяющих права администрации и руководителей муниципальных предприятий (учреждений), арендаторов в отношении муниципального имущества;

- обеспечения контроля за использованием и сохранностью муниципального имущества, повышения ответственности арендаторов и подотчетности руководителей муниципальных предприятий и учреждений перед администрацией города как собственником муниципального имущества (земли);

- введения обязательного среднесрочного планирования финансовой и хозяйственной деятельности муниципальных предприятий и учреждений, контроля и ответственности управляющих (руководителей) за результаты работы;

- полного и своевременного участия администрации района (через представителей) в управлении коммерческими организациями, в уставных (акционерных) капиталах которых имеется доля района;

- оптимизации количества и размеров объектов управления (муниципальных предприятий и учреждений, долей в уставных капиталах коммерческих организаций, прав, вытекающих из участия в некоммерческих организациях, недвижимого имущества, земельных участков) с учетом их экономической эффективности и выполняемых социальных функций, определения целей управления по каждому объекту (предприятию, учреждению) муниципального имущества;

- совершенствования нормативно-правовой базы управления муниципальным имуществом как через принятие необходимых нормативно-правовых актов органов местного самоуправления, так и через внесение в качестве законодательной инициативы в органы государственной власти законопроектов и предложений в отношении отмены, изменения, дополнения существующих нормативно-правовых актов регионального и федерального уровня.

**Основным принципом** управления муниципальным имуществом является формирование целостной системы управления, представляющей собой неразрывное единство следующих элементов:

- регламентированный и прозрачный порядок принятия управленческих решений администрацией района в отношении объектов управления муниципальной собственности;

- контроль за объектами управления и деятельностью управляющих (руководителей муниципальных предприятий и учреждений, представителей интересов района в коммерческих организациях, арендаторов);

- полное и оперативное информационное обеспечение процесса управления (сбор необходимой информации о работе управляющих и объектов управления, ее обработка и анализ).

Другими принципами управления муниципальным имуществом района являются следующие.

- Принцип эффективности управления, заключающийся в достижении цели управления при максимальной экономии ресурсов.

- Принцип безусловного приоритета возмездного вида пользования и четкое определение исключительных случаев предоставления недвижимости на безвозмездной основе.

- Принцип профессионализма, подразумевающий конкурсный отбор по профессиональному признаку как управляющих муниципальных предприятий и учреждений, так и кадров муниципальных служащих, участвующих в управлении муниципальной собственностью.

- Принцип соотнесения затрат и результатов, подразумевающий учет и максимизацию экономической отдачи и социальной полезности муниципальной собственности одновременно.

Последний принцип подразумевает использование критериев экономической (бюджетной) и социальной эффективности, которые подлежат разработке.

Функционирование системы управления муниципальной собственностью должно быть детально регламентировано соответствующими нормативными и распорядительными актами органов местного самоуправления в соответствии с целями, принципами и механизмами управления.

Достижение целей и задач управления муниципальным имуществом требует использования **механизмов,** связанных, во-первых, с системой взаимоотношений с пользователями муниципального имущества (руководителями муниципальных предприятий и учреждений, представителями интересов города в коммерческих и некоммерческих организациях, арендаторов), стимулирующей деятельность последних в интересах собственника, и, во-вторых, с непосредственным управлением органами местного самоуправления муниципальным имуществом.

Основными механизмами управления муниципальной собственностью являются:

- создание (реорганизация, ликвидация, приватизация) муниципальных предприятий и учреждений;

- приобретение (продажа) имущественных прав (долей, акций) в коммерческих организациях;

- проведение конкурсов на замещение должностей муниципальных служащих, руководителей муниципальных предприятий и учреждений, а также представителей в коммерческих и некоммерческих организациях и принятие по их результатам решения о назначении на должность;

- контроль выполнения руководителями муниципальных предприятий и учреждений планов финансово-хозяйственной деятельности;

- контроль за использованием по назначению муниципального имущества;

- контроль соблюдения законодательства Российской Федерации, Приморского края и Чугуевского муниципального района муниципальными предприятиями и учреждениями, муниципальными служащими, проведение проверок деятельности, контроль соблюдения законодательства Российской Федерации, Приморского края и муниципального района;

- сдача в аренду или аннулирование аренды муниципального имущества (недвижимого и движимого);

- строительство, реализация или приватизация муниципального имущества (недвижимого и движимого) на конкурсной основе;

- приобретение имущества (недвижимого и движимого) в собственность района;

- продажа объектов незавершенного строительства на инвестиционных условиях по рыночной стоимости или представление в безвозмездное пользование под соответствующие муниципальным интересам инвестиционные проекты;

- оформление муниципальной собственности на землю, покупка, аренда и продажа земли (земельных участков), находящейся в муниципальной собственности;

- прием в муниципальную собственность государственного имущества (федерального и регионального) или передача муниципального имущества в государственную собственность;

- разработка и реализация планов, программ развития муниципального сектора экономики;

- создание управленческих структур (комиссий, советов) для повышения эффективности, контроля и прозрачности управления муниципальной собственностью, решения определенных задач, связанных с ее управлением;

- издание в соответствии с законодательством Российской Федерации нормативных и правовых актов органов местного самоуправления;

- другие механизмы, не противоречащие законодательству Российской Федерации и обеспечивающие повышение эффективности управления муниципальной собственностью.

Реализация мероприятий предполагает создание Муниципального административно-хозяйственного совета при главе Чугуевского муниципального района (далее - Муниципальный совет), основной целью работы которого является коллегиальное и взвешенное рассмотрение вопросов, касающихся создания, реорганизации и ликвидации муниципальных предприятий и учреждений, назначения управляющих и освобождения их от должности, приобретения или продажи имущественных прав администрации района в хозяйственных обществах, расторжения договоров аренды, приватизации муниципального имущества, в том числе продажи земли.

Создание Муниципального совета связано с необходимостью:

- снижения риска непродуманных индивидуальных решений муниципальных служащих, руководителей муниципальных предприятий и учреждений, арендаторов в условиях неполной или скрываемой информации;

- выявления недобросовестной или некомпетентной работы органов муниципальной власти, управляющих муниципальных предприятий и учреждений, представителей администрации района в коммерческих организациях, в которых район имеет имущественные права, арендаторов муниципальной собственности (недвижимого имущества и земли);

- предотвращения создания или ликвидации муниципальных предприятий и учреждений в личных целях руководителей этих предприятий, или в целях решения интересов отдельных структурных подразделений администрации или служащих администрации района;

- недопущения использования бюджетных средств для приобретения долей (акций) коммерческих предприятий под давлением заинтересованных групп, в личных или узкогрупповых интересах;

- контроля соблюдения принципа открытости и состязательности (конкуренции) при сдаче в аренду муниципального имущества и земли или при продаже (приватизации) муниципального имущества;

- введения практики глубокого научного анализа складывающейся конъюнктуры в экономике района с целью обоснования устанавливаемых цен, тарифов, ставок, и т.п. при продаже, приватизации, сдаче в аренду или передаче в хозяйственное ведение муниципального имущества (в том числе с учетом доходов третьих лиц от использования муниципального имущества), обусловливающих эффективность использования (продажи, приватизации) муниципального имущества и увеличения доходов бюджета района;

- контроля и объективной оценки деятельности структурных подразделений в сфере управления муниципальными предприятиями (учреждениями), долями (акциями) коммерческих организаций, аренды муниципальной собственности (в том числе земли), приватизации имущества и продажи земли и соответствующего повышения эффективности муниципального хозяйственного комплекса;

- развития инфраструктуры управления (в том числе единой и открытой для служебного пользования базы данных муниципальной собственности), интеграции структурных подразделений администрации района в единую систему управления и введения практики коллегиального принятия решений, касающихся управления муниципальной собственностью.

**3.2 Основные мероприятия, направленные на повышение эффективности в области управления муниципальной собственностью**

Создание организаций в форме муниципального унитарного предприятия (учреждения) осуществляется в случаях, когда цели и задачи, ради которых оно создается, не могут быть реализованы хозяйствующими субъектами иных организационно-правовых форм собственности.

Унитарные предприятия создаются для следующих целей:

- решения социальных задач, связанных с осуществлением отдельных дотируемых видов деятельности, реализации продукции (работ, услуг) по минимальным ценам, подразумевающих ограничение доходности или ведение убыточных производств;

- обеспечения стабильного функционирования районной инфраструктуры, а также рынка основных потребительских товаров и услуг;

- производства отдельных видов продукции, изъятых или ограниченных в гражданском обороте или обеспечивающих безопасность района, а также производств, связанных с использованием имущества, запрещенного к приватизации;

- использования имущества, необходимого для обеспечения техногенной, экологической или иной безопасности города, обеспечения функционирования транспорта, реализации иных стратегических интересов;

- производства отдельных высокоприбыльных видов продукции (изъятие ренты);

- иных целей, определенных законодательством Российской Федерации.

Учреждения создаются для осуществления управленческих, социально-культурных или иных функций некоммерческого характера.

Интересы района и способы его влияния на хозяйственную деятельность муниципального предприятия (учреждения) отражаются в уставе (положении), договоре хозяйственного ведения (оперативного управления) и контракте с руководителем.

Управление муниципальными предприятиями (учреждениями) предполагает решение следующих задач:

- оптимизации количества и структуры муниципальных предприятий и учреждений;

- ежегодной разработке прогнозных показателей развития муниципальных предприятий и учреждений и хозяйственного комплекса в целом;

- мониторинга результатов финансово-хозяйственной деятельности муниципальных предприятий и учреждений;

- оценки деятельности руководителей на базе показателей выполнения установленных планов финансово-хозяйственной деятельности;

- проведения сравнительного анализа и оценки эффективности деятельности (функционирования) муниципальных предприятий (учреждений) в отраслевом и территориальном разрезе;

- контроля целевого использования, сохранности и восстановления (реновации) имущества, переданного муниципальным предприятиям (учреждениям) в хозяйственное ведение (оперативное управление).

В сфере управления муниципальными учреждениями определяются возможности ведения учреждениями предпринимательской деятельности. Критерии и процедуры (порядок) осуществления предпринимательской деятельности учреждениями подлежат разработке.

Для повышения эффективности использования имущества существующими муниципальными предприятиями и учреждениями субъектами управления реализуются следующие мероприятия:

- устанавливаются и в дальнейшем пересматриваются и корректируются цели и задачи их деятельности, вносятся необходимые изменения в учредительные документы;

- анализируется необходимое количество, состав и структура муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении, оперативном управлении и безвозмездном пользовании, и принимаются необходимые меры по приведению их в соответствие с реальной необходимостью;

- ведется консолидированный баланс муниципального хозяйственного комплекса;

- анализируется финансовое состояние муниципальных предприятий и учреждений и предпринимаются необходимые меры по его стабилизации и улучшению, проводятся необходимые мероприятия для сохранения муниципального имущества;

- разрабатываются и утверждаются общегородской, отраслевые и индивидуальные планы финансово-хозяйственной деятельности предприятий и учреждений;

- анализируются отчеты руководителей и перезаключаются (расторгаются) контракты с руководителями муниципальных предприятий и учреждений.

В случае необходимости принимается решение о реорганизации (реструктуризации имущества) или ликвидации муниципального предприятия (учреждения).

Для целей управления вся информация о муниципальных предприятиях и учреждениях подлежит систематизации и хранению в виде реестра - информационной базы данных, доступной для структурных подразделений, советов, комиссий администрации города и других муниципальных органов власти Чугуевского муниципального района, участвующих в управлении муниципальным имуществом.

Управление пакетами акций и долями, принадлежащими Чугуевскому муниципальному району, предполагает использование прав учредителя (акционера) в качестве инструмента управления для достижения целей и решения задач, определяемых администрацией района в качестве приоритетных.

Имущественные права района в виде долей в уставном (акционерном) капитале коммерческих организаций выступают самостоятельным объектом управления, обеспечивающим получение доходов непосредственно от ценной бумаги (акции), доли, пая или решение определенных социальных задач.

По каждому пакету акций (доле, паю) определяются:

- цели владения данными имущественными паями;

- задачи управления и критерии его эффективности;

- целевой уровень отдачи (объем дивидендов, норма доходности) от вложенных муниципальных средств.

При принятии решения о приобретении имущественных прав в хозяйственных обществах осуществляется анализ деятельности и их классификация по следующим количественным и качественным показателям:

- стратегическому значению для обеспечения городских программ развития и реализации инвестиционных проектов общегородского значения в области инфраструктуры, экологической безопасности, социальной среды, транспорта, туризма;

- отраслевой принадлежности и вхождения в естественные монополии;

- степени влияния на деятельность хозяйственных обществ и возможности последующей оптимизации размеров пакетов акций, находящихся в собственности района;

- финансовому состоянию коммерческой организации, в которой участвует Чугуевский муниципальный район, и возможности получения дохода (дивидендов);

- степени ликвидности акций (доли, пая).

В отношении организаций, кроме вышеперечисленных, которые не могут полностью контролироваться районом, определяется соотношение потенциальной доходности компании и возможности ее участия в решении общерайонных задач.

Для целей управления вся информация об имущественных правах города в виде акций, долей, паев в коммерческих организациях и участия в некоммерческих организациях подлежит систематизации и хранению в виде реестра - информационной базы данных, доступной для структурных подразделений, советов, комиссий администрации Чугуевского муниципального района.

Земельные ресурсы рассматриваются как территория в целом, на которой осуществляется жизнедеятельность районного сообщества. Земельные ресурсы для целей управления учитываются как обособленные земельные участки - части территории муниципального района, имеющие площадь, границы, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре.

Земельные участки подлежат обязательному межеванию и регистрации прав на них.

Управление земельными ресурсами связано с вовлечением земельных участков в гражданский оборот и нацелено на повышение эффективности использования земельных ресурсов физическими и юридическими лицами для социального и экономического развития района на основе:

- проведения сплошной инвентаризации земельных участков муниципального района, четкого разграничения принадлежности земель к федеральному, региональному и муниципальному фондам;

- разработки полного земельного реестра (информационной базы данных), основанной на данных Государственного земельного кадастра, правового статуса земельных участков;

- разработки и утверждения системы нормативно-правовых актов об установлении (определении) сервитутов, ограничений и обременений, целевого назначения для земельного участка и ответственности за их нарушение;

- участия в создании и развитии инфраструктуры рынка оборота земельных участков и прав на земельные участки, включающего специализированные кредитные учреждения, риэлтеров, институт оценки и др.;

- реализации принципа "предприятие - имущественный комплекс" через стимулирование выкупа земельных участков приватизированными предприятиями, на них находящимися, а также при приватизации муниципальных предприятий;

- проведения массовой оценки муниципальных земельных участков и регулирования ценообразования на земельные участки (права на них), передаваемые в гражданский оборот;

- использование аукционного и конкурсного принципа отчуждения (продажи) свободных земельных участков, находящихся в муниципальной собственности;

- определения нормативов землепользования (участков, передаваемых в соответствии с целевым назначением под коммерческие, социальные и другие объекты, а также в рамках реализации городских заказов и программ; сверхнормативных участков, передаваемых за дополнительную плату и т.п.);

- контроля целевого использования отдельных земельных участков.

Действие сервитутов, обременяющих использование земельных участков в районе, предусматривает учет особенностей существования районной среды и возможностей дополнения перечня сервитутов по установленной процедуре в интересах района по инициативе уполномоченного органа.

Для целей управления вся информация о земельных ресурсах, являющихся муниципальной собственностью, подлежит систематизации и хранению в виде информационной базы данных, доступной для структурных подразделений, советов, комиссий администрации района и других муниципальных органов, участвующих в управлении муниципальным имуществом.

Управление объектами недвижимости, принадлежащими Чугуевскому муниципальному району, предполагает передачу их в оперативное управление, хозяйственное ведение, аренду в различных формах, куплю-продажу (приватизацию), в том числе с рассрочкой платежа и т.п. Управление недвижимостью реализуется путем формирования объекта управления, представляющего собой комплекс технологически или функционально связанного имущества, включающего земельный участок, здания, сооружения и их части, инженерные сети, движимое имущество, зеленые насаждения и прочее, составные части которого могут принадлежать разным владельцам. Комплекс представляет собой самостоятельный объект учета.

Для каждого объекта управления устанавливаются границы земельного участка, формируется перечень отнесенных к нему объектов недвижимости с их кадастровыми характеристиками, обременения и сервитуты, наложенные на объект в целом и его составные части, определяется целевое назначение (разрешенное пользование) объекта в целом и его составных частей (в том числе земельного участка), определяется управляющий.

Основными направлениями в области управления в сфере недвижимого имущества являются:

- организационное и информационное единство системы управления муниципальной недвижимостью;

- минимизация бюджетных затрат на построение и поддержание эффективной системы управления им;

- гибкое сочетание федеральных нормативных требований с возможностями локального правового регулирования;

- пообъектное управление недвижимостью и инвестиционными процессами в данной сфере, включающее пообъектное формирование и учет недвижимости, пообъектную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, пообъектную оценку недвижимости;

- хозяйственный оборот объектов недвижимости должен происходить вместе с соответствующим земельным участком.

Муниципальное недвижимое имущество может использоваться как для получения дохода, так и для решения социальных задач.

Для целей управления вся информация об объектах недвижимости, являющихся муниципальной собственностью, а также земельных участках под ними подлежит систематизации и хранению в виде информационной базы данных, доступной для структурных подразделений, советов, комиссий администрации района и других муниципальных органов, участвующих в управлении муниципальным имуществом.

Отдельные части объекта управления могут использоваться различными пользователями. Эта особенность ставит специфическую задачу - организацию целевого использования, технической эксплуатации, своевременного восстановления и реновации составляющего объект имущества как целого. Для целей эффективного использования общего объекта, восстановления и развития недвижимого имущества, земельного участка под ним пользователи объекта управления рассматриваются как индивидуально, так и консолидировано.

Основным направлением в управлении недвижимостью в жилищной сфере является обеспечение жильем населения Чугуевского муниципального района, не имеющих такового или нуждающихся в улучшении жилищных условий. Повышение уровня жизни и улучшение социальной среды района невозможно без решения жилищной проблемы, однако, учитывая ограниченность финансовых ресурсов бюджета района, приоритетным направлением является использование рыночных механизмов рынка жилья, в первую очередь, института ипотеки и привлечения личных накоплений для жилищного строительства.

Основными принципами управления муниципальным жилищным фондом являются обеспечение эксплуатации, восстановления и реновации жилищного фонда за счет увеличения доходов (снижения расходов) от данного вида муниципального имущества; снижение расходов бюджета района на содержание муниципального жилищного фонда через оптимизацию его структуры, контроль расходов жилищно-эксплуатационных предприятий, поощрение развития кондоминиумов, приватизации.

Для реализации цели используется коммерческое использование недвижимости в жилищной сфере, принадлежащей району на правах собственника, что предполагает передачу муниципального жилья по договорам найма, аренды, аренды с выкупом, купли-продажи, в том числе и с рассрочкой платежа.

Органы власти района осуществляют правомочия собственника в отношении муниципального жилищного фонда, контролируют его целевое использование. Они же инициируют организацию сообществ собственников (кондоминиумов, домовладений) и до формирования соответствующей организации выступают в роли представителя домовладения.

Для целей управления вся информация об объектах муниципального жилищного фонда, а также земельных участках под ним подлежит систематизации и хранению в виде информационной базы данных, доступной для структурных подразделений, советов, комиссий администрации и других муниципальных органов власти, участвующих в управлении муниципальным имуществом.

Средства местного бюджета, имущественные права в коммерческих организациях, недвижимое имущество муниципального района (в том числе земля), движимое имущество муниципального района, не закрепленное за муниципальными предприятиями или учреждениями, а также не сдаваемое в аренду составляют муниципальную казну Чугуевского муниципального района. Имущество казны может служить средством обеспечения обязательств муниципального района, в том числе по внешним заимствованиям, для реализации целей экономической и социальной политики.

Порядок формирования и функционирования казны подлежит разработке.

Управление казной осуществляется по отдельным составляющим казны - управление бюджетом, управление недвижимым имуществом, управление движимым имуществом, управление земельными ресурсами, управление пакетами акций и долями муниципального района - и основывается на критериях экономической (бюджетной) и социальной эффективности.

Право распоряжения собственностью, учтенной в казне, принадлежит администрации Чугуевского муниципального района и осуществляется структурными подразделениями и должностными лицами, уполномоченными распоряжаться соответствующим имуществом.

Передача имущества казны муниципальным учреждениям и предприятиям, а также внесение имущества в уставные капиталы хозяйственных обществ, сдача в аренду, предоставление в обеспечение обязательств осуществляется в соответствии с целями и задачами, на основе принципов управления имуществом муниципальными органами власти в соответствии с их компетенцией, закрепленной в нормативно-правовых актах главы Чугуевского муниципального района и Думы Чугуевского муниципального района.

Основой эффективного управления муниципальной собственностью является своевременное и полное обеспечение информацией процесса управления.

В отношении недвижимости формируется реестр муниципальной собственности - муниципальная информационная система, представляющая совокупность построенных на единых методологических и программно-технических принципах баз данных, содержащих перечни объектов учета и сведений о них.

Формирование реестра муниципальной собственности основывается на результатах технической инвентаризации объектов муниципальной собственности, данных бухгалтерской отчетности балансодержателей муниципального имущества, а также информации из других достоверных источников. Для данных целей в администрации муниципального района должна быть создана единая информационная база данных, содержащая полную и оперативную информацию об объектах управления. Положение, определяющее структуру, порядок внесения данных и доступа структурных подразделений к информации подлежат разработке.

Контроль и надзор в сфере управления муниципальной собственностью сосредоточиваются на следующих направлениях:

- проверке целевого и эффективного использования имущества Чугуевского муниципального района, включая его финансовые ресурсы и земельные ресурсы, а также контроле за его сохранностью, восстановлением и приращением;

- деятельности лиц, привлекаемых в качестве управляющих (руководителей), выполнения ими утвержденных планов (финансово-хозяйственной деятельности), нормативов, поставленных перед ними задач;

- достижении нормативов эффективности использования муниципального имущества, устанавливаемых администрацией Чугуевского муниципального района;

- методическом обеспечении контроля, в том числе путем выработки критериев оценки эффективности использования (бюджетной и социальной) муниципальной собственности;

- обеспечении неотвратимости и соразмерности санкций за нарушения законодательства Российской Федерации, Приморского края, нормативных актов Чугуевского муниципального района;

- разграничении регулирующих, разрешительных и контрольных функций;

- обеспечении эффективного взаимодействия органов власти различного уровня;

- обеспечении общественного контроля.

В отношении муниципальной собственности следует выделить специфический вид контроля - использование муниципальной собственности в целях ненарушения прав других собственников (обеспечения доступа, проезда и т.д.).

Для всех видов объектов управления вводятся нормативные параметры функционирования объекта. Основной критерий оценки - степень реализации поставленных целей, выполнения нормативных (плановых) требований.

Каждый объект управления проверяется на необходимость его сохранения в муниципальной собственности. Устанавливается режим его наиболее эффективного использования в рамках поставленных задач. Дальнейшие управленческие решения учитывают найденный оптимальный режим.

Бюджетная (экономическая) эффективность организаций, использующих муниципальное имущество, а также организаций, в уставном (акционерном) капитале которых есть доля города, рассчитывается как отношение суммы всех поступлений в бюджет и внебюджетные фонды района за анализируемый период (за вычетом льгот) к стоимости муниципального имущества.

Целесообразной является разработка нормативов бюджетной эффективности для различных видов объектов собственности и нормативов затрат на содержание имущества.

Критерии и нормативы социальной эффективности подлежат разработке. На начальном этапе используется метод экспертных оценок, основанный на сравнении социальных эффектов от использования собственности и расходов (неполученной прибыли) на обеспечение функционирования объекта.

Оценка эффективности объектов муниципальной собственности, расположенных вне территории Чугуевского муниципального района, проводится с учетом территориальных, экономических и правовых особенностей местонахождения объекта.

Одним из способов эффективного и гибкого управления муниципальной собственностью выступают ликвидация и реорганизация муниципальных предприятий и учреждений, а также реструктуризация их имущественных комплексов.

Основаниями для ликвидации, реорганизации или реструктуризации муниципального предприятия (учреждения) являются следующие:

- достижение целей, для решения которых создавалось предприятие (учреждение);

- несоответствие уставных целей, видов выпускаемой продукции (оказываемых услуг) или технологических процессов изменившимся социально-экономическим условиям или экологическим требованиям;

- снижение эффективности функционирования предприятия (учреждения);

- изменение приоритетов в социально-экономическом развитии Чугуевского муниципального района.

Оценка целесообразности реорганизации или ликвидации муниципальных предприятий (учреждений) проводится в рамках Муниципального совета.

Ликвидация осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Реорганизация может проводиться как в порядке, установленном гражданским законодательством и законодательством о приватизации, так и путем внутренней реструктуризации имущественного комплекса или организационной структуры предприятия (учреждения).

Администрация Чугуевского муниципального района имеет право приобретать доли (паи, акции) в уставном (акционерном) капитале коммерческих организаций и участвовать в некоммерческих организациях.

Целесообразность приобретения определяется:

- целями социально-экономического развития района и необходимостью стимулировать приоритетные направления коммерческой и некоммерческой деятельности;

- доходностью участия в уставном (акционерном) капитале коммерческой организации с точки зрения бюджетной (экономической) эффективности.

Оценка целесообразности приобретения имущественных долей в хозяйственных обществах должна проводиться в рамках Муниципального совета, а окончательное решение о приобретении либо о продаже должно учитывать выработанные рекомендации.

Управляющий (руководитель) рассматривается как физическое или юридическое лицо, обладающее полномочиями по распоряжению объектами муниципальной собственности, и может выступать в роли:

- руководителя предприятия или учреждения - на постоянной, закрепленной договором основе;

- представителя интересов города в органах управления коммерческой организации, в уставном капитале которой есть доля (пакет акций), принадлежащая району.

Назначение руководителей муниципальных предприятий и учреждений осуществляется на конкурсной основе с оформлением трудового договора (контракта). Назначение представителей муниципального района в органы управления коммерческой организации производится коллегиально и открыто, из числа сотрудников администрации муниципального района, имеющих необходимую квалификацию и являющихся признанными специалистами в данной области управления. В отдельных случаях может использоваться трастовое управление, при этом назначение управляющего (физического или юридического лица) производится на конкурсной основе.

В условия конкурсного отбора включаются квалификационные требования к управляющему, программа достижения экономических и социальных целей муниципального предприятия (учреждения) или управления пакетом акций.

Договор об управлении муниципальным учреждением или предприятием заключается между управляющим (руководителем) и администрацией Чугуевского муниципального района после рассмотрения вопроса на Муниципальном совете, утверждения целей, показателей и плана финансово-хозяйственной деятельности. Форма типового договора (контракта) на управление, а также форма плана финансово-хозяйственной деятельности и порядок его утверждения, порядок отчетности руководителя муниципального предприятия (учреждения) об исполнении плана подлежит разработке.

По решению администрации Чугуевского муниципального района может производиться финансовое оздоровление значимых для Чугуевского муниципального района хозяйствующих субъектов, которое может включать следующие направления:

- предоставление субъекту финансовой, технической или интеллектуальной помощи за счет ресурсов муниципального района;

- предоставление субъекту различных льгот;

- изменение имущественных прав на используемое муниципальное имущество;

- предоставление налогового и других кредитов;

- поручительство (гарантия) муниципального района по кредитам третьего лица.

Материальная помощь хозяйствующим субъектам, занимающимся коммерческой деятельностью может производиться только на возмездной основе, в соответствии с Бюджетным кодексом и другим законодательством Российской Федерации.

Возмездное оказание помощи может предусматривать увеличение доли муниципального района в уставном капитале коммерческой организации.

Одним из основных способов восстановления и пополнения муниципальной собственности является накопление и использование амортизационных отчислений.

В целях эффективного управления муниципальной собственностью предусматривается:

- совершенствование методик, нормативов и системы контроля начисления и использования амортизации;

- создание консолидированных амортизационных фондов с установлением порядка распределения их средств;

- определение формы и содержания примерного договора на совместное использование амортизационных отчислений.

Порядок и программа восстановления и развития муниципального имущества, в том числе за счет амортизационных отчислений, подлежат разработке.

Муниципальное имущество, а также муниципальный жилищный фонд должны быть обязательно застрахованы от основных рисков утраты и ущерба, в том числе от стихийных бедствий.

Степень участия администрации Чугуевского муниципального района в расходах на страхование и в риске случайной гибели объекта управления определяются условиями договора передачи в пользование.

Администрация Чугуевского муниципального района для среднесрочных и долгосрочных договоров может перекладывать обязанность страхования на пользователя муниципального имущества.

Аренда представляет собой один из механизмов управления собственностью и получения от нее экономического и социального эффекта, являясь при этом для собственника возобновляемым источником поступлений.

Аренда позволяет муниципальному району решить следующие задачи:

- включить в сферу аренды все виды объектов муниципальной собственности, в том числе объектов со сложной структурой - садово-парковых и имущественных комплексов, жилых и нежилых помещений и иных движимых и недвижимых объектов, и за счет этого увеличить поступления в бюджет;

- юридически закрепить права и обязанности, которыми обладают арендодатель и арендатор, а также их ответственность за нарушение обязательств при заключении договора аренды;

- усовершенствовать принципы установления арендной платы, увязав их с издержками и доходами собственника и арендатора; включить в расчет арендной платы за нежилые помещения арендную плату за пользование соответствующей долей земельного участка;

- расширить сферу использования видов и объектов аренды: для размещения рекламы, сезонного использования земли общего пользования, находящейся в муниципальной собственности, муниципальной недвижимости в жилищной сфере, в том числе земельных участков для парковки и временных стоянок, объектов, расположенных на воде, и участков земли, обеспечивающих возможность коммерческого использования объектов на воде, а также других объектов.

Конкретные особенности прав арендатора по владению, пользованию и распоряжению арендованным объектом определяются видом договора аренды, особенностями вида арендованных объектов и фиксируются индивидуально в каждом договоре аренды.

Приватизация выступает в качестве средства изменения формы собственности и формирования эффективного хозяйствующего субъекта.

Принятие решений о приватизации муниципальных предприятий производится по индивидуальным схемам, предусматривающим стимулирующее воздействие на экономику района через развитие предпринимательства и снижение монополизации.

В отношении муниципальных предприятий указанная задача решается путем реорганизации предприятия, формирования объекта приватизации в соответствии с законодательством РФ.

Основными целями использования механизма приватизации и изменения формы собственности и организационно-правовой формы предприятий являются:

- ликвидация убыточных муниципальных предприятий, не соответствующих целям и задачам социального развития района;

- освобождение от чрезмерной бюджетной нагрузки и формирования рыночных отношений в приоритетных сферах экономики, в соответствии с государственной политикой;

- отчуждение неэффективно использующихся имущественных объектов;

- стимулирование модернизации и наукоемкости производств, привлечения долгосрочных инвестиций (в том числе иностранных);

- оптимизация размеров и сроков закрепления пакетов акций в собственности района.

Решение о приватизации включает в себя анализ финансово-экономического и фактического состояния объекта приватизации, четкое видение его будущего места в хозяйственной жизни с учетом стратегии развития муниципального района. Первичная приватизация объектов жилищного фонда производится в соответствии с законодательством Российской Федерации и носит внеэкономический, социальный характер.

**3.3 Этапы реализации мероприятий, направленных на повышение эффективности управления муниципальной собственностью**

Первый этап - повышение эффективности и прозрачности управления муниципальной собственностью и повышение эффективности хозяйственной и финансовой деятельности муниципальных предприятий и учреждений, увеличение бюджетной эффективности имущественных прав в коммерческих организациях, приватизируемого и сдаваемого в аренду имущества и земли через создание Муниципального совета. На первом этапе необходимо провести работу по формированию инфраструктуры управления, в частности, создать Муниципальный совет, разработать единые, доступные для служебного пользования информационные базы данных по муниципальной собственности (в том числе земле), создать необходимое для эффективного управления муниципальным имуществом законодательное поле, усилить координацию работы структурных подразделений администрации района.

На втором и третьем этапе подразумевается разработка долгосрочной программы развития муниципального имущества, с подробным рассмотрением мер по преодолению кризиса и повышению рентабельности муниципальных предприятий, снижению издержек и повышению качества управления муниципальными учреждениями, росту бюджетной и социальной эффективности аренды муниципального имущества, участия администрации в уставных капиталах коммерческих организаций.

Второй этап - обеспечение расширенного воспроизводства муниципальной собственности, реструктуризация и оптимизация существующей отраслевой структуры предприятий (учреждений), имущественных прав в хозяйственных обществах, аренды.

Третий этап - стабилизация и оптимизация развития муниципального сектора экономики, техническое переоснащение, повышение производительности и наукоемкости производства муниципальных предприятий, качества и конкурентоспособности производимых ими товаров и услуг, повышение эффективности аренды и продажи (приватизации) муниципальной собственности (в том числе земли).

В основе реализации указанных мероприятий лежит идея о достаточности существующих (в явной и скрытой форме) ресурсов органов местного самоуправления района - как финансовых, так и кадровых - для реализации первого этапа. Второй и третий этапы подразумевают использование части возросших доходов бюджета, а также внебюджетных (частных) средств (в том числе зарубежных инвестиций) для достижения экономических и социальных целей развития района в целом и муниципального сектора в частности.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Совершенствование системы управления муниципальным имуществом является основой для эффективной работы органов местного самоуправления и улучшения в целом благосостояния его населения.

Для повышения эффективности управления муниципальной собственностью необходимо:

а) сформировать полный Реестр недвижимости Чугуевского муниципального района, содержащий количественные, стоимостные, технические и правовые характеристики объектов недвижимости, включающий Реестр объектов незавершенного строительства;

б) четко разграничить и скоординировать полномочия всех муниципальных органов, участвующих в процессе управления недвижимостью;

в) сформировать объекты управления, исключив возможность распоряжения одной частью объекта без другой в случаях, когда они составляют единое целое (земельные участки и расположенные на них здания и сооружения);

г) максимально вовлечь пользователей земельных участков в оформление правоустанавливающих документов на землю;

д) обеспечить безусловное применение механизма рыночной оценки при использовании недвижимости;

е) создать необходимую правовую базу, позволяющую использовать при распоряжении муниципальным имуществом различные правовые конструкции (залог, доверительное управление, внесение прав пользования в уставный капитал и т.д.), ориентируясь на максимальную эффективность и обоснованность в каждом конкретном случае;

ж) создать условия привлечения инвестиций в реальный сектор экономики путем максимального вовлечения недвижимости в гражданский оборот, в том числе предоставление на максимально льготных условиях инвесторам объектов незавершенного строительства;

и) урегулировать вопросы приобретения муниципалитетом недвижимости, в том числе четко определив цели, ради достижения которых могут быть произведены такие действия;

к) обеспечить профессиональную подготовку муниципальных служащих, осуществляющих управление муниципальной недвижимостью;

л) установить жесткий контроль за использованием недвижимости, закрепленной на праве хозяйственного ведения и оперативного управления.

Выявить излишнее, неиспользуемое либо используемое не по назначению имущество учреждений (исходя из использования его исключительно для выполнения тех функций, для которых создано учреждение). Провести изъятие указанного имущества. Определить правовые возможности изъятия имущества у унитарных предприятий, например, в случае неправомерного распоряжения недвижимым имуществом.

Использовать механизм возмещения расходов на управление недвижимостью (в том числе на инвентаризацию и оценку), аналогичный гражданско-правовому, поскольку муниципалитет при использовании своей недвижимости участвует в гражданском обороте наравне с другими его участниками, а не как властный субъект. Должна быть определена фиксированная пропорция средств, остающихся для осуществления эффективного управления недвижимостью.

Также с целью сохранения зданий муниципальной собственности следует создать ремонтный фонд, источником которого будут являться арендные платежи.

В части сдачи в аренду недвижимого имущества на конкурсной основе, организовать работу с руководителями муниципальных унитарных предприятий по проведению конкурсов на право аренды объектов недвижимости, находящихся в хозяйственном ведении.

Последовательная, планомерная и системная реализация настоящих мероприятий является реальной предпосылкой качественного улучшения инвестиционного климата в Чугуевском муниципальном районе.

Полная инвентаризация муниципального имущества, вовлечение его в гражданский оборот позволит сформировать баланс имущества Чугуевского муниципального района, что является непременным условием выполнения задачи обеспечения привлечения инвестиций путем предоставления гарантий инвесторам не за счет доходов местного бюджета, а за счет реальных активов, характеризующихся определенными экономическими показателями, стоимостью и ликвидностью, а также правовым режимом, обеспечивающим адекватный экономическим потребностям порядок их использования. Инвентаризация и классификация муниципального имущества, осуществление мероприятий по повышению его ликвидности позволят создать фонд обеспечения интересов инвесторов, который в муниципальном образовании должен стать серьезным инвестиционным ресурсом и инструментом вовлечения муниципального имущества в инвестиционный оборот.

Переход от массовой приватизации к использованию индивидуального подхода при принятии решений о приватизации муниципального имущества повысит его работоспособность, позволит муниципальному образованию стать полноправным субъектом экономических отношений и оптимизировать структуру принадлежащих ему активов.

Увеличение доходов (рентных платежей и иных неналоговых поступлений) от более эффективного использования имущества, оптимизация расходов на управление им в интересах осуществления развивающей функции муниципального образования даст возможность проведения политики снижения налогов на деятельность юридических лиц, в размерах поступления в местный бюджет, и должно быть увязано с расходами местного бюджета таким образом, чтобы значительная часть полученных доходов от использования имущества реинвестировалась вновь в экономику муниципального образования, прежде всего в ее реальный сектор, а оставшаяся часть направлялась на поддержание и развитие муниципального имущества.

Осуществление всего комплекса мероприятий должно сопровождаться созданием действенного механизма образования и использования бюджета развития Чугуевского муниципального района.

Следующим необходимым шагом в использовании потенциала должно стать создание процедуры представления, оценки и отбора инвестиционных проектов (программ), которые финансируются за счет средств бюджета развития или под реализацию которых предоставляются гарантии муниципального образования, позволяющие обеспечить привлечение инвестиций без непосредственного отчуждения активов фонда обеспечения интересов инвесторов в период инвестирования.

Создавая детальные правовые и организационные механизмы управления муниципальной собственностью, необходимо ориентироваться на перспективные стратегические экономические интересы Чугуевского муниципального района, которым должны служить результаты процесса превращения муниципального образования в эффективного собственника.

Успешное управление возможно лишь в результате планомерной и регулярной работы как в нормотворческой, так и в административно-организационной сфере, проводимой органами муниципальной власти и управления Чугуевского муниципального района.

# СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации. – М.: Юридическая литература, 1993.
2. Федеральный Закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06 октября 2003 года №131-ФЗ.
3. Федеральный Закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25 октября 2001 года №137-ФЗ.
4. Земельный кодекс Российской Федерации.- Владивосток.: Издательство «Интертех», 2002.-80с.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1. ст.215. –М.: Контракт, 1995. – С.176.
6. Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации, - М.: Редакция журнала «Хозяйство и право», Фирма «СПАРТАК», 1995. – 597с.
7. Комментарий к Земельному кодексу./ сост. И.М.Авраменко. Ростов н/Д: «Феникс», 2002.- 160с.
8. Боголюбова С.А., Мининой Е.Л. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. С.А.Боголюбова, Е.Л.Мининой; Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации. – М.: ЗАО «Юридический дом «Юстицинформ», 2002.-592с.
9. Федеральная программа государственной поддержки местного самоуправления. Постановление Правительства Российской Федерации от 27 декабря 1995 г. №1251 // Городское управление. – 1996.-№2.
10. Программа приватизации государственной и муниципальной собственности в Москве. – М., 1995.
11. Закон Приморского края «Об управлении государственной собственностью Приморского края» от 09.08.2000 №99-КЗ // Ведомости Думы Приморского края. – 2000. - №66. – С.2-16.

Положение о порядке передачи в доверительное управление объектов государственной собственности Приморского края, утвержденное Постановлением Губернатора Приморского края от 24.06.2002г. №349 // Сборник нормативных правовых актов Администрации Приморского края. – 2002. - №14.- С.10-20.

Положение о порядке определения ставок арендной платы и сдачи в аренду объектов, находящихся в собственности Приморского края, утвержденное Постановлением Губернатора Приморского края от 31.08.2001г. №664 // Сборник нормативных правовых актов Администрации Приморского края. – 2001.- №14. – С.43-59.

Краевая целевая программа «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости Приморского края (2002-2007 годы)», утвержденная Постановлением Губернатора Приморского края от 21.08.2002г. №466. //Сборник нормативных актов Администрации Приморского края. – 2002.- №19. – С.19-66.

Устав Чугуевского муниципального района от 01 июля 2002г. №154 // «Наше время». – 2002. – 18,21,26.

Решение Думы Чугуевского муниципального района «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения собственностью Чугуевского муниципального района» №141 от 15 июля 2005г. // Текущее делопроизводство комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района за 2005 год.

Решение Думы Чугуевского муниципального района «Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду муниципального имущества Чугуевского муниципального района» №191 от 30 сентября 2005г. // Текущее делопроизводство комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района за 2005 год.

Решение Думы Чугуевского муниципального района «О внесении изменений и дополнений в решение Думы Чугуевского муниципального района от 30.09.2005г. №191 «Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду муниципального имущества Чугуевского муниципального района» №356 от 29 сентября 2006г. // Текущее делопроизводство комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района за 2006 год.

Решение Думы Чугуевского муниципального района «Об утверждении Положения о проведении торгов на право заключения договора аренды объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Чугуевского муниципального района» № 430 от 21 февраля 2007 г. // Текущее делопроизводство комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района за 2007 год.

Решение Думы Чугуевского муниципального района «Об утверждении Положения о порядке определения арендной платы за земельные участки на территории Чугуевского муниципального района» № 267 от 21 февраля 2006 г. // Текущее делопроизводство комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района за 2006 год.

Решение Думы Чугуевского муниципального района «О порядке регулирования земельных отношений на территории Чугуевского муниципального района» № 142 от 15 июля 2005г. // Текущее делопроизводство комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района за 2005 год.

Решение Думы Чугуевского муниципального района «О порядке создания, реорганизации и ликвидации муниципальных унитарных предприятий, муниципальных учреждений и организаций» № 74 от 29 апреля 2005г. // Текущее делопроизводство комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района за 2005 год.

Решение Думы Чугуевского муниципального района «О программе приватизации муниципального имущества Чугуевского муниципального района на 2007 год» № 437 от 21 февраля 2007г. // Текущее делопроизводство комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района за 2007 год.

Постановление главы муниципального образования «Чугуевский район» «Об организации учета муниципального имущества и ведения реестра муниципального имущества» №368 от 3 мая 2000г. // Текущее делопроизводство комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района за 2000 год.

Постановление главы администрации Чугуевского муниципального района «Об утверждении Положения о комитете по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района» от 28 марта 2006г. №169 // Текущее делопроизводство комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района за 2006 год.

Распоряжение комитета по управлению государственным имуществом Приморского края « Об утверждении Рекомендаций по учету муниципального имущества и рекомендаций по ведению документации по учету и проведению процедуры учета муниципального имущества» от 27 мая 2002г. №149-р. // Текущее делопроизводство комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района за 2002 год.

Перечень объектов недвижимости, состоящих в муниципальной собственности Чугуевского муниципального района по состоянию на 01.01.2007г. // Текущее делопроизводство комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района за 2007 год.

Ежемесячный отчет. Поступление средств от использования государственного и муниципального имущества в бюджет Чугуевского муниципального района по состоянию на 01.01.2007г. // Текущее делопроизводство комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района за 2007 год.

Реестр муниципальной собственности Чугуевского муниципального района по состоянию на 01.01.2007г.// Текущее делопроизводство комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района за 2007 год.

1. Концепция по управлению и распоряжению муниципальным имуществом г. Владивостока.// Текущее делопроизводство комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района за 2007 год.
2. Афанасьев В.Н. Диалектика собственности: логика экономической реформыЛ. 1991. – С.87.

Анимица Е.Г., Тертышный А.Т. Основы местного самоуправления. – М., 2000. – С.158.

1. Бабун Р.В. Организация местного самоуправления:Учебное пособие. –Новокузнецк, 1998. - 130с.

Бондарь Н.С., Чернышев М.А. Муниципальное право и практика его реализации в городском самоуправлении. Ростов н/Д, 1996. – С.34.

1. Воронин А.Г., Лапин В.А., Широков А.Н. Шишкин А.Ф. Экономическая теория. – М., 1996. – С.94-98.
2. Выдрин И.В., Кокотов А.Н. Муниципальное право России. Учебник для вузов. – М.: Издательская группа НОРМА - ИНФРА М, 2000. - 368с.

Емельянов Н.А. Становление местного самоуправления в России: конституционные нормы и реальность. Тула, 1997. – С.132.

1. Князев С.Д., Хрусталев Е.Н. Российское муниципальное право: Учебное пособие.- Владивосток: изд-во Дальневосточного университета, 1997. – 344с.
2. Максимов В.А., Игнатова С.И., Игнатова Т.В., Кочергин А.Л. Муниципальная собственность в России: проблемы становления и развития:Учебное пособие - Ростов н/Д, 1994. – 118с.
3. Новикова Т.С.Местные финансы во Франции.Новосибирск, 1996. – с.11.
4. Морозовой Т.Г. Муниципальный менеджмент: Учебн. пособие для вузов / Т.Г.Морозова, М.П. Победина, Г.Б. Поляк и др., Под ред. проф. Т.Г. Морозовой. – М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 1997. – 263с.
5. Муниципальный менеджмент **/** Под ред. Е.Н.Чадаева. – Хабаровск: ДВАГС, 1998. – 229с.
6. Муниципальный менеджмент: Учебное пособие для вузов / Н.М. Горбунов, Н.М. Байков, В.Н. Шиян и др., Под ред. Н.М. Горбунова. – Хабаровск. ДВАГС, 1999. – 237с.
7. Маркварта Э. Создание муниципальных предприятий и контроль за их деятельностью. / под ред. Э. Маркварта. - Обинск, 1998. – 158с.
8. Журавлевой Г.П, Мильчаковой Н.Н. Теоретическая экономика. Политэкономия / Под ред. Г.П. Журавлевой, Н.Н. Мильчаковой – М., 1997. - С.136.

Кошкина В.И., Шупыро В.М. Управление государственной собственностью: Учебник / Под ред. – М: ИНФРА-М, 1997. - 496с.

Жаров В.П. Особенности управления муниципальной собственностью:Сборник материалов Всероссийской научно-практической конференции. Владивосток, ПИППККГС,2000. – С.89-93.

Залесский В.В. Преобразование института права собственности в гражданском праве Болгарии и Польши // Законодательство и экономика. – 1998. - №4.- С.69-79.

Игнатова Т.В. Социально-экономические перспективы развития муниципальной собственности // Известия вузов. Северо-Кавказский регион. Общественные науки. – 1998. - № 3.- С.57.

Колюшин Е.И. О праве муниципальной собственности // Журнал российского права. - 1997.- № 9. - С.80.

Плевако С.М. Об эффективности местного управления // Муниципальный мир.- 1999.- № 3.- С. 48–49.

Рудева Л.Н. Особенности управления муниципальной собственностью в Приморском крае (проблемы, пути решения):Сборник материалов Всероссийской научно-практической конференции. Владивосток, ПИППККГС,2000. – С.217-221.

Самолетова Т.В. Основы взаимодействия органов государственной власти и органов местного самоуправления и Российской Федерации// Государственная власть и местное самоуправление в России. М., 1998. С. 127.

Фролов К.В. Регулирование участия муниципальных образований в земельных отношениях. // Местное право. - 2002. - №1-2. – С.3-8.

1. Чернова И.П. Муниципалитет в роли бизнесмена – арендодателя.// Муниципальная власть. - 2001.- №2. - С.11-27.
2. Ярошенко А.В. Кто является субъектом местного самоуправления, тот и муниципальной собственностью владеет. // Муниципальная власть.- 2000.- №3.- С.18-31.

# Приложение А

****

# Приложение Б

****

# Приложение В

****

# Приложение Г

****

# Приложение Д

****

# Приложение Е

****

# Приложение Ж



1. Плевако С.М. Об эффективности местного самоуправления. // Муниципальный мир. – 1999. № 3. – С. 48-50. [↑](#footnote-ref-1)
2. Принят в новой редакции решением Думы Чугуевского муниципального района от 17 июня 2005г. №123. [↑](#footnote-ref-2)
3. Федеральный закон от 06.10.2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 19.06.2004 N 53-ФЗ, от 12.08.2004 N 99-ФЗ, от 28.12.2004 N 183-ФЗ, от 28.12.2004 N 186-ФЗ, от 29.12.2004 N 191-ФЗ, от 29.12.2004 N 199-ФЗ, от 30.12.2004 N 211-ФЗ (ред. 26.12.2005,от 18.04.2005 N 34-ФЗ, от 29.06.2005 N 69-ФЗ, от 21.07.2005 N 93-ФЗ, от 21.07.2005 N 97-ФЗ, от 12.10.2005 N 129-ФЗ, от 27.12.2005 N 198-ФЗ, от 31.12.2005 N 199-ФЗ, от 31.12.2005 N 206-ФЗ, от 02.02.2006 N 19-ФЗ, от 15.02.2006 N 24-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 18.07.2006 N 120-ФЗ, от 25.07.2006 N 128-ФЗ, от 16.10.2006 N 160-ФЗ). [↑](#footnote-ref-3)
4. Анимица, Е.Г., Тертышный, А.Т. Основы местного самоуправления.– М., 2000. – С.158. [↑](#footnote-ref-4)
5. Колюшин, Е.И. О праве муниципальной собственности // Журнал российскогоправа. 1997. № 9. С.80. [↑](#footnote-ref-5)
6. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1. ст.215. –М.: Контракт, 1995. – С.176. [↑](#footnote-ref-6)
7. Земельный кодекс Российской Федерации, статья 19. [↑](#footnote-ref-7)
8. Закон Приморского края «Об управлении государственной собственностью Приморского края» от 09.08.2000 №99-КЗ // Ведомости Думы Приморского края. – 2000. - № 66. – С. 2-16. [↑](#footnote-ref-8)
9. Положение о порядке передачи в доверительное управление объектов государственной собственности Приморского края, утвержденное Постановлением Губернатора Приморского края от 24.06.2002г. №349 // Сборник нормативных правовых актов Администрации Приморского края. – 2002. - № 14.- С.10-20. [↑](#footnote-ref-9)
10. Положение о порядке определения ставок арендной платы и сдачи в аренду объектов, находящихся в собственности Приморского края, утвержденное Постановлением Губернатора Приморского края от 31.08.2001г. №664 // Сборник нормативных правовых актов Администрации Приморского края. – 2001.- № 14. – С.43-59. [↑](#footnote-ref-10)
11. Краевая целевая программа «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости Приморского края (2002-2007 годы)», утвержденная Постановлением Губернатора Приморского края от 21.08.2002г. №466 // Сборник нормативных актов Администрации Приморского края. – 2002. №19. – С.19-66. [↑](#footnote-ref-11)
12. Законом Приморского края от 29.12.2003 года №90-КЗ «О регулировании земельных отношений в Приморском крае» (в редакции Законов Приморского края от 07.04.2005 №234-КЗ, от 10.04.2006 №348-КЗ) [↑](#footnote-ref-12)
13. Решение Думы Чугуевского муниципального района «Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду муниципального имущества Чугуевского муниципального района» №191 от 30 сентября 2005года. // Текущее делопроизводство комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района за 2005 год. [↑](#footnote-ref-13)
14. Решение муниципального комитета Чугуевского района «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды зданий, сооружений, их частей находящихся в муниципальной собственности МО «Чугуевский район»» № 122 от 29 марта 2002 года // Текущее делопроизводство комитета по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования «Чугуевский район» за 2002 год. [↑](#footnote-ref-14)
15. Постановление главы муниципального образования «Чугуевский район» «Об организации учета муниципального имущества и ведения реестра муниципального имущества» №368 от 3 мая 2000г. // Текущее делопроизводство комитета по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования «Чугуевский район» за 2000 год. [↑](#footnote-ref-15)
16. Постановление администрации Чугуевского муниципального района от 28 марта 2006 года № 169 «Об утверждении Положения о комитете по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района» // Текущее делопроизводство комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района за 2006 год. [↑](#footnote-ref-16)
17. Перечень объектов недвижимости, состоящих в муниципальной собственности Чугуевского муниципального района по состоянию на 01.01.2006г. // Текущее делопроизводство комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района за 2006 год. [↑](#footnote-ref-17)
18. Ежемесячный отчет о поступлениях средств от использования государственного и муниципального имущества в бюджет Чугуевского муниципального района по состоянию на 01 января 2007 года // Текущее делопроизводство комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района за 2006 год. [↑](#footnote-ref-18)
19. Журнал регистрации договоров на аренду земельных участков.// Текущее делопроизводство комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района за 2002-2006гг. [↑](#footnote-ref-19)
20. Распоряжение комитета по управлению государственным имуществом Приморского края « Об утверждении Рекомендаций по учету муниципального имущества и рекомендаций по ведению документации по учету и проведению процедуры учета муниципального имущества» от 27 мая 2002г. №149-р. // Текущее делопроизводство комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Чугуевского муниципального района за 2002 год. [↑](#footnote-ref-20)
21. Реестр муниципальной собственности МО «Чугуевский район» по состоянию на 01.01.2002г.// Текущее делопроизводство комитета по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования «Чугуевский район» за 2002 год. [↑](#footnote-ref-21)