**КУРСОВАЯ РАБОТА**

***МУНИЦИПАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ – СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОСНОВА МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ***

2003 г

**О Г Л А В Л Е Н И Е:**

ВВЕДЕНИЕ 3

Глава 1. Становление и развитие института муниципальной собственности 5

1.1.Понятие и состав муниципальной собственности 5

1.2.Порядок формирования муниципальной собственности 11

1.3. Муниципальная собственность – основа местного самоуправления 16

Глава 2. Управление муниципальной собственностью в современных условиях на примере деятельности органов местного самоуправления г.Санкт-Петербурга 21

2.1. Особенности института собственности в муниципальном праве Санкт-Петербурга 21

2.2. Компетенция органов местного самоуправления по вопросам управления муниципальной собственностью 26

Заключение 33

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ 35

ПРИЛОЖЕНИЕ 38

# ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность курсовой работы.** Институт собственности представляет собой совокупность правовых норм, закрепляющих принадлежность материальных благ конкретным лицам, возможность владеть, пользоваться и распоряжаться ими, а также обеспечивать защиту правомочий собственников в случае их нарушения. Основными источниками регулирования отношений собственности в Российской Федерации являются: Конституция Российской Федерации, раздел II Гражданского кодекса Российской Федерации «Право собственности и другие вещные права» (ст. 209-306).

***Институт собственности,*** имеющий межотраслевой комплексный характер, еще не стал предметом общетеоретических исследований, хотя неизменно привлекал и продолжает привлекать внимание исследователей. Это обусловлено, прежде всего, тем, что в отношениях собственности воплощаются главные социальные связи и процессы.

Следует отметить большую разработанность гражданского правового института собственности[[1]](#footnote-1), а также проблемы государственной охраны собственности[[2]](#footnote-2), Вместе с тем в юридической литературе неизменно подчеркивается, что отношения собственности по своему характеру разнородны, регулируются различными отраслями законодательства: конституционного, административного, гражданского, трудового, земельного, уголовного и так далее. Это диктует необходимость общетеоретических обобщений и выделения общих закономерностей, присущих развитию данного института в различных сферах общества в условиях рыночных отношений. Особенно это значимо применительно к становлению современной российской государственности, где только еще формируется многовариантная модель собственности, складывается рыночная экономика.

В Российской Федерации признается частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Гарантируя защиту права собственности Гражданский кодекс РФ (глава 20) исходит из того, что право собственности может быть нарушено как путем лишения собственника владения имуществом, так и иным способом. Вместе с тем, в вопросах управления муниципальной собственностью в России существует много проблем. Главным образом, они касаются разграничения государственной собственности между субъектами управления и полномочий по формированию доходов от использования объектов собственности, а также методологии ценообразования на объекты муниципальной собственности.

 **Цель данной курсовой работы** состоит в изучении муниципальной собственностью как социально-экономической основы местного самоуправления.

В **задачи работы** входит:

1.Определить состав и объекты муниципальной собственности в РФ.

2.Изучить порядок правового регулирования управления муниципальной собственностью.

3.Показать особенности управления муниципальной собственностью на примере г.Санкт-Петербурга.

**Теоретической и информационной базой работы** послужили законодательные и нормативные акты Российской Федерации, г.Санкт-Петербурга, труды таких авторов, как А.Амирбеков, Б.Андреев, **Е.Г.**Анимица, А.Т.Тертышный, В.Беленький, В.Васильев и др.

# Глава 1. Становление и развитие института муниципальной собственности

## 1.1.Понятие и состав муниципальной собственности

***Собственность*** представляет собой исторически определённую общественную форму присвоения материальных благ, прежде всего, средств производства[[3]](#footnote-3). Желание присваивать и обладать всегда было присуще человеку по своей природе. Поэтому вполне логично будет заявить, что с древнейших времен преступления против собственности составляли немалую часть всех преступных деяний, совершаемых людьми.

Право собственности являясь гражданско-правовой категорией, подробно урегулировано в гражданском законодательстве. Оно составляет основную юридическую предпосылку и результат нормального имущественного оборота.

Конституция РФ (ст.35) и Гражданский кодекс РФ (ст.209), раскрывая содержание права собственности, определяет его как совокупность прав владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственность в современном обществе является ценностью, которая, безусловно, защищается различными отраслями права. Муниципальное право в данном случае не исключение.

Со времени становления российской государственности и вплоть до петровских времен управление государственными имуществами находилось в ведомстве Приказов - органов центрального управления. Реформы Петра Великого, направленные на централизацию и коллегиальность решения вопросов управления Россией, привели к созданию Сената, и в помощь ему, Коллегий, заменивших Приказы.

По вступлении на престол Император Александр 1 предпринимает ряд реформ во всех отраслях государственного управления, в том числе в области государственного хозяйства России. В 1802 году на смену Приказам приходят министерства.

При учреждении министерств создание отдельного ведомства для надзора за государственными имуществами не предусматривалось. Эти функции распределялись между подразделениями Министерства внутренних дел и Министерства финансов.

Желая упорядочить управление государственными имуществами, государственными крестьянами (землями, им принадлежавшими), Александр 1 учреждает 8 декабря 1811 при Министерстве финансов особый ***Департамент Государственных имуществ***.

Департамент явился началом сосредоточения управления государственными имуществами и государственными крестьянами, переданными из разных учреждений и ведомств.

26 декабря 1837 года вышел Указ Александра I об учреждении Министерства государственных имуществ, которому передаются дела по управлению государственными имуществами и государственными крестьянами.

В 1843 году в состав Министерства переходит из финансового ведомства Лесной департамент вместе с Корпусом лесничих. В 1845 году образуется Департамент лесного хозяйства, который в 1866 году преобразован в Департамент земледелия и сельской промышленности.

В 1894 году ведомство было преобразовано в Министерство земледелия и государственных имуществ. В мае 1905 года оно снова меняет статус - реорганизуется в Главное управление землеустройства и земледелия, в котором сосредоточилось все дело осуществления столыпинских аграрных реформ.

В октябре 1915года Главное управление вновь преобразуется в Министерство.

Министерству государственных имуществ вверялось управление государственными имуществами (казенными землями, казенными оброчными статьями, лесами казенного ведомства); общий надзор за исполнением повелений о сбережении лесов и поощрение лесоразведения и устройства лесов на землях частных владельцев; заведование «предметами сельского хозяйства»; заведование кустарными промыслами; попечение над некоторыми категориями населения, организация управления государственными крестьянами, которое бы повысило их благосостояние.[[4]](#footnote-4)

В современной России институт муниципальной собственности впервые получил свое закрепление в Законе «О собственности в РФ» 1990 г., Законе «О местном самоуправлении в РФ» 1991 г.,[[5]](#footnote-5) в Конституции РФ 1993 г. (часть 2 статьи 8). В соответствии со статьей 8 Конституции Российской Федерации признается и защищается наряду с другими формами собственности муниципальная собственность. Статьей 132 Конституции России установлено право органов местного самоуправления самостоятельно управлять муниципальной собственностью.

В настоящее время понятие муниципальной собственности, порядок ее образования, а также порядок владения, пользования и распоряжения ею определяются Гражданским Кодексом Российской Федерации, законом Российской Федерации «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими федеральными и региональными законами.

Согласно статье 215 Гражданского Кодекса Российской Федерации: «имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью».

Наличие муниципальной собственности - одно из важных условий успешного существования муниципального образования. Муниципальная собственность наряду с имуществом, находящимся в государственной собственности и переданным в управление органам местного самоуправления, составляет экономическую основу местного самоуправления. Вместе с тем в соответствии со статьёй 61 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», отсутствие муниципальной собственности на территории муниципального образования не является основанием для упразднения или преобразования муниципального образования либо отказа в образовании нового муниципального образования.

Субъектом права муниципальной собственности являются муниципальные образования. В соответствии с определением, содержащимся в статье 1 Закона Российской Федерации «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», муниципальное образование это городское или сельское поселение, несколько поселений, объединенных общей территорией, часть поселения, иная населенная территория в пределах которых осуществляется местное самоуправление. В Санкт-Петербурге субъектом права муниципальной собственности являются города, муниципальные округа и поселки.

Объекты права муниципальной собственности. Круг объектов права муниципальной собственности законодательно ограничен. К муниципальной собственности не могут быть отнесен ряд объектов, изъятых из оборота или ограниченных в обороте, например, боевое оружие.

Объекты права муниципальной собственности возможно классифицировать по нескольким основаниям:

Во-первых:

 Имущество составляющее муниципальную казну.

 Имущество находящееся в оперативном управлении и хозяйственном ведении.

Во-вторых:

 Движимое имущество.

 Недвижимое имущество.

 Имущественные права.

Указанная классификация может быть использована для создания реестра муниципальной собственности.

Пункт 1 статьи 29 Закон Российской Федерации «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» устанавливает, что в состав муниципальной собственности входят:

 -средства местного бюджета,

 -муниципальные внебюджетные фонды,

 -имущество органов местного самоуправления,

 -муниципальные земли и другие природные ресурсы,

 -муниципальные предприятия и организации,

 -муниципальные банки и другие финансово-кредитные организации,

 -муниципальные жилищный фонд и нежилые помещения,

 -муниципальные учреждения образования, здравоохранения, культуры и спорта,

 -другое движимое и недвижимое имущество.

Статья 9 Конституция России выделяет в числе возможных объектов муниципальной собственности землю и природные ресурсы. Правовой режим муниципальных земель определяется Земельным Кодексом Российской Федерации. Правовой режим других природных ресурсов определяется Федеральными законами «О недрах», «Об охране окружающей природной среды», Лесным и Водным кодексами. В соответствии с этими законами органы местного самоуправления имеют право пользования природными ресурсами, а также право на часть платежей за природопользование.

Содержание права муниципальной собственности составляют принадлежащие собственнику правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, которые собственник осуществляет по своему усмотрению и в своем интересе.[[6]](#footnote-6)

Полномочие владения - это юридически обеспеченная возможность хозяйственного господства собственника над вещью.

Полномочие пользования - это юридически обеспеченная возможность извлечения из вещи полезных свойств в процессе ее потребления. Полномочие пользования обычно опирается на полномочие владения.

Полномочие распоряжения - это юридически обеспеченная возможность определить судьбу вещи путем совершения юридических актов по отношению этой вещи.

Право муниципальной собственности, как и право собственности вообще, является элементом абсолютного правоотношения. Все лица по отношению к муниципальной собственности выступают в качестве обязанных лиц. Их обязанность состоит в том, что они не должны посягать на целостность муниципальной собственности. В свою очередь, собственник может совершать в отношении своего имущества любые действия, которые не противоречат закону и не нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц.

Муниципальной собственности отчасти присущ властный характер, который выражается в способах ее осуществления. В то же время властное начало муниципальной собственности никак не должно сказываться на реализации права муниципальной собственности в гражданских правоотношениях.

В законах многих субъектов РФ состав муниципальной собственности дополняется такими, например, объектами, как унитарные предприятия, в том числе транспорта, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, ремонтно-строительные, жилищно-эксплуатационные, по оказанию ритуальных услуг и содержанию мест захоронения, по утилизации и переработке мусора; ценные бумаги (Московская область); пакеты акций в хозяйственных обществах (Иркутская, Пермская области); объекты инженерной инфраструктуры (Республика Дагестан, Псковская, Костромская области); имущество, приобретенное в результате предпринимательской деятельности предприятиями и организациями, входящими в состав муниципальной собственности (Белгородская, Вологодская, Псковская области). Более детально состав муниципальной собственности определен в уставах муниципальных образований.

## 1.2.Порядок формирования муниципальной собственности

Процесс формирования муниципальной собственности во многом зависит от решения проблемы разграничения собственности между Российской Федерацией, субъектами РФ и муниципальными образованиями. Порядок формирования муниципальной собственности был определен в постановлении Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 года «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность».[[7]](#footnote-7) В соответствии с приложением №3 к названному постановлению в состав муниципальной собственности подлежали передаче объекты государства, расположенные на территории городских и районных Советов (жилищный и нежилой фонды, жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные предприятия, объекты инженерной инфраструктуры и т.д.). Это была первая попытка разграничить собственность муниципалитетов и собственности РФ и ее субъектов. В состав муниципальной собственности также передавались объекты, находившиеся в собственности субъектов Российской Федерации и расположенные на территории соответствующих городов. К ним относились предприятия розничной торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения; учреждения и объекты здравоохранения, народного образования, культуры и спорта; оптово-складские мощности. Помимо этого в муниципальную собственность должны были быть переданы предприятия розничной торговли, общественного питания и бытового обслуживания, находившиеся в ведении министерств и ведомств.

Различия муниципальной собственности и государственной в научной литературе проводятся по следующим основаниям:

**По субъектам.** Субъектом государственной собственности является народ РФ и органы государственной власти, а субъектом муниципальной собственности – население муниципального образования и органы местного самоуправления, не входящие в систему органов государственной власти.

**По объектам.** Объектом права государственной собственности может быть любое имущество, а объектом муниципальной собственности – любое имущество, кроме того, что может находиться только в государственной собственности.

**По основаниям приобретения и прекращения права собственности.** Некоторые основания приобретения права государственной собственности не могут быть основаниями приобретения права муниципальной собственности (например, национализация или международный договор).

**По содержанию.** Права собственника муниципальной собственности могут быть ограничены, например, это относится к праву распоряжения (право распоряжения государственными дотациями, входящими в местный бюджет, ограничено государственными органами).

Право муниципальной собственности возникает из оснований, предусмотренных законами и иными правовыми актами. Можно выделить административные и гражданско-правовые способы. Административный порядок предполагает волю одной стороны – государства и реализуется при издании акта органа государственной власти. Более отвечают интересам местного самоуправления способ перехода прав на объекты собственности гражданско-правовые договоры и сделки. Муниципальное образование вправе заключать их с другими субъектами гражданских прав. В этом случае учитывается воля обеих сторон, что ставит органы местного самоуправления в равное положение с контрагентом.

Способами формирования муниципальной собственности являются те же способы, что предусмотрены действующим законодательством и для других субъектов гражданских прав, кроме тех способов, о которых говорилось выше (п. 3 подраздела «Разграничение собственности») плюс некоторые специфические для данного вида собственности способы.

Право муниципальной собственности прекращается в случае гибели или уничтожения имущества; при отчуждении имущества другим лицам, в том числе при приватизации; в порядке разграничения муниципальной собственности; путем обращения взыскания на имущество по обязательствам муниципального образования в порядке, предусмотренном законом РФ или договором; по иным основаниям, предусмотренным законами РФ.

Приватизация муниципальной собственности является одним из наиболее важных элементов, обеспечивающих укрепление экономической основы местного самоуправления в условиях рыночной экономики и формирования муниципальной собственности. Пункт 4 статьи 29 Федерального закона «Об общих принципах…» гласит, что порядок и условия приватизации муниципальной собственности определяются населением непосредственно или представительными органами муниципального образования. Доходы от приватизации муниципальной собственности в полном объеме поступают в местный бюджет.

Вместе с тем, в литературе существует мнение, что приватизация помешала становлению полнокровной муниципальной собственности. В настоящее время – это одна из ключевых задач развития местного самоуправления.[[8]](#footnote-8)

Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 123-ФЗ «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации»[[9]](#footnote-9) определяет основные способы приватизации муниципального имущества:

-продажа муниципального имущества на аукционе, в том числе акций созданных в процессе приватизации открытых акционерных обществ на специализированном аукционе;

-продажа муниципального имущества на коммерческом конкурсе с инвестиционными и (или) социальными условиями;

-продажа акций, созданных в процессе приватизации открытых акционерных обществ их работниками;

-выкуп арендованного муниципального имущества;

-преобразование муниципальных унитарных предприятий в открытые акционерные общества, 100% акций которых находятся в муниципальной собственности;

- внесение муниципального имущества в качестве вклада в уставные капиталы хозяйственных обществ;

-отчуждение находящихся в муниципальной собственности акций созданных в процессе приватизации открытых акционерных обществ владельцами муниципальных ценных бумаг, удостоверяющих право приобретения таких акций.[[10]](#footnote-10)

Какие цели преследует государство, передавая свою собственность юридическим и физическим лицам? Основной целью, безусловно, является повышение эффективности использования всех видов имущества, ресурсов и богатств страны. Однако существуют и другие общественно значимые цели приватизационных процессов.

В федеральной Концепции управления государственным имуществом содержится следующий обширный перечень конкретных целей (задач) приватизации:

• создание благоприятной экономической среды для развития бизнеса, прежде всего в реальном секторе российской экономики;

• вовлечение в гражданский оборот максимального количества объектов государственной собственности, оптимизация структуры государственной собственности, включая структуру участия государства в хозяйственных товариществах и обществах;

• уменьшение расходов федерального бюджета на управление государственным имуществом;

• привлечение инвестиций в реальный сектор российской экономики, прежде всего за счет инвесторов, заинтересованных в долгосрочном развитии российских предприятий, готовых взять на себя обязательства по реализации инвестиционных и (или) социальных условий и безусловно их выполнять;

• создание широкого слоя эффективных собственников, ориентированных на долгосрочное развитие предприятий, насыщение отечественной продукцией российского рынка и ее продвижение на мировой рынок, расширение производства и создание новых рабочих мест;

• существенное повышение качества менеджмента и эффективности управления за счет усиления ответственности собственников приватизированных предприятий, а также заинтересованности руководства и персонала предприятий в результатах их производственной деятельности;

• формирование более эффективной структуры горизонтальных и вертикальных связей в реальном секторе российской экономики;

• восстановление активного функционирования фондового рынка;

• рациональное пополнение доходной части бюджета с акцентом на Бюджет развития Российской Федерации.

Можно заключить, что возможности для создания и укрепления собственной экономической основы у местного самоуправления имеются. Органы местного самоуправления обязаны осуществлять контроль за полнотой и своевременностью поступления средств от покупателей объектов приватизации, обеспечить учет поступающих средств по каждому проданному объекту, предоставлять налоговому органу по месту расположения сведения о поступлении средств в местный бюджет, то есть они должны организовать процесс приватизации имущества.

В пределах установленной компетенции органы местного самоуправления и должностные лица местного самоуправления принимают решения о составе муниципальной собственности, порядке ее приобретения и отчуждения; о ведении реестров муниципальной собственности; о хранении документов, подтверждающих право муниципальной собственности; о создании, реорганизации и ликвидации муниципальных унитарных предприятий, учреждений; об осуществлении контроля за эффективностью использования и сохранностью муниципальной собственности и многое другое.

Установление порядка управления и распоряжения муниципальной собственностью является исключительной компетенцией представительных органов местного самоуправления.

## 1.3. Муниципальная собственность – основа местного самоуправления

Муниципальная собственность не является разновидностью государственной собственности. Статья 12 Конституции РФ определяет, что органы местного самоуправления не входят в систему органов государственной власти. Статья 130 п. 1 Конституции гласит, что местное самоуправление обеспечивает владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью. Гражданский кодекс РФ (ст. 215) определяет в качестве субъектов права муниципальной собственности муниципальные образования. То, что собственность принадлежит муниципальным образованиям придает ей публичный характер, так как муниципальное образование представляет собой публично-правовое явление.

Согласно ст. 29 закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» органы местного самоуправления управляют муниципальной собственностью. «Права собственника в отношении имущества, входящего в состав муниципальной собственности, от имени муниципального образования осуществляют органы местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законами субъектов РФ и уставами муниципальных образований, население непосредственно»[[11]](#footnote-11).

Органы местного самоуправления могут передавать объекты муниципальной собственности во временное или постоянное пользование физическим и юридическим лицам на возмездной или безвозмездной основе, сдавать их в аренду, отчуждать. Если на территории муниципальных образований имеются незадействованные в местном хозяйственном обороте объекты, то они (образования) могут сдавать их в аренду или продавать в целях пополнения доходной части бюджета.

В настоящее время в ряде субъектов РФ приняты законы о местном референдуме, которые позволяют сообществу граждан муниципального образования непосредственно осуществлять процесс управления муниципальной собственностью.

В законах о местном самоуправлении большинства субъектов РФ относительно управления и распоряжения собственностью муниципального образования воспроизводятся нормы федерального закона.

Гражданский кодекс Российской Федерации, определяя ответственность по обязательствам муниципальных образований, устанавливает также некоторые отношения по поводу муниципальной собственности между муниципальными образованиями и созданными ими юридическими лицами при наступлении ответственности. Муниципальные образования отвечают по своим обязательствам только тем имуществом, которое не закреплено за созданными ими юридическими лицами на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, а также не отвечают по обязательствам созданных юридических лиц, кроме случаев, предусмотренных законом. В свою очередь, юридические лица, созданные муниципальными образованиями, не отвечают по их обязательствам.

Учитывая особую значимость земли и других природных ресурсов, обращение взыскания на эти ресурсы, находящиеся в муниципальной собственности, допускается только в случаях, предусмотренных законом.

Уточним, за какими организациями и на каких правах закрепляется муниципальная собственность, не относящаяся к казне муниципального образования.

Гражданским кодексом предусмотрено создание муниципальных предприятий в форме унитарных предприятий, которые не наделены правом собственности на закрепленное за ними собственником имущество. Имущество унитарного предприятия является неделимым и не может быть распределено по вкладам (долям, паям), в том числе между работниками предприятия. Унитарные предприятия могут основываться на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Но на праве оперативного управления создаются только федеральные казенные предприятия, поэтому муниципальные унитарные предприятия могут быть основаны на праве хозяйственного ведения. Владение, пользование и распоряжение имуществом, принадлежащим на праве хозяйственного ведения, ограничено правом контроля со стороны собственника (муниципального образования в лице органов местного самоуправления) за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества, правом собственника на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении созданного им предприятия, а также запретом на распоряжение имуществом без согласия собственника.

Органы местного самоуправления вправе также создавать муниципальные учреждения и закреплять за ними имущество, находящееся в муниципальной собственности. Особенности правового положения имущества, закрепленного за муниципальным учреждением состоят в следующем. При наступлении ответственности учреждение отвечает по своим обязательствам находящимися в его распоряжении денежными средствами. Но и собственник в лице органов местного самоуправления при недостаточности денежных средств у учреждения несет субсидиарную ответственность по обязательствам учреждения. В соответствии со статьей 296 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество принадлежит учреждению на праве оперативного управления. В связи с этим собственник имущества вправе изъять излишнее, неиспользуемое либо используемое не по назначению имущество и распорядиться им по своему усмотрению. Учреждение не вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом и имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных ему по смете. В том случае, когда собственником учреждению предоставлено право осуществлять приносящую доходы деятельность, доходы, полученные от такой деятельности, и приобретенное за счет этих доходов имущество поступают в самостоятельное распоряжение учреждения и учитываются на отдельном балансе.

В соответствии со статьей 66 Гражданского кодекса Российской Федерации органы местного самоуправления не вправе выступать участниками хозяйственных обществ и вкладчиками в товариществах на вере, если иное не установлено законом. Поэтому муниципальное имущество не может быть передано указанным обществам и товариществам, кроме специально оговоренных законом случаев. Но на основании той же статьи учреждения могут быть участниками хозяйственных обществ и вкладчиками в товариществах с разрешения собственника, если иное не установлено законом. То есть, муниципальные учреждения с разрешения органов местного самоуправления вправе вносить в качестве вклада находящееся в оперативном управлении муниципальное имущество, если закон прямо не запрещает этого.

Статьи 48 и 125 Гражданского кодекса РФ установили, что органы местного самоуправления являются юридическими лицами и действуют от своего имени самостоятельно. Приобретение, осуществление имущественных и личных неимущественных прав и обязанностей от имени муниципальных образований возлагается только на органы местного самоуправления. Для населения таких прав и обязанностей не предусмотрено ни в Конституции ни в ГК РФ. Но при этом собственником остается все население муниципального образования.

К числу наиболее острых проблем, на наш взгляд, относятся:

-отсутствие у местного самоуправления стимулов развивать собственное производство, поскольку с увеличением заработанных средств растут и отчисления в региональный бюджет и сокращаются установленные федеральным законом отчисления от федеральных и региональных налогов, а предусмотренные на сей счет гарантии региональным законодательством не закреплены;

-неадекватный подход к доходам муниципальных образований-доноров. Заработанные ими средства перераспределяются в интересах «бедных» территорий, а размер средств, оставляемых в их распоряжении, закладывается с общим дефицитом по муниципальным образованиям всей территории субъекта Федерации;

-отсутствие реальной компенсации местному самоуправлению на выплату федеральных льгот, предусмотренных центральной властью для различных групп населения.

Очевидно, что необходима коренная реформа, так как:

-отсутствует координация между органами государственной власти и органами местного самоуправления. В этих условиях властные структуры местных сообществ нередко дестабилизируют ситуацию в peгионах;

-местные самоуправления беспомощны, большинство муниципальных образований «сидят» на дотациях, между ними нет реальных связей и взаимопомощи;

-потерян контроль государства за деятельностью местных сообществ на региональном уровне;

-муниципальные образования отдельных территорий практически неуправляемы (с учетом значительных расстояний на востоке страны).

И как итог: нужна переходная модель местной власти, государственной по своей сути, но с элементами самоуправления.

Подводя итог главе первой, можно сделать следующие выводы в отношении специфики управления муниципальной собственностью в России.

Во-первых, муниципальная собственность принадлежит всему населению муниципального образования и служит удовлетворению его основных жизненных потребностей. Следовательно, необходимо ограничить возможность совершения органами местного самоуправления действий, влекущих банкротство муниципальных образований.

Во-вторых, органы местного самоуправления являются не только субъектом хозяйствования, но и субъектом властных отношений. А это дает возможность органам местного самоуправления право принимать общеобязательные на территории муниципального образования решения, в том числе и такие, которые могут создать муниципальным предприятиям и организациям льготные условия деятельности по отношению к другим субъектам рыночных отношений.

# Глава 2. Управление муниципальной собственностью в современных условиях на примере деятельности органов местного самоуправления г.Санкт-Петербурга

## 2.1. Особенности института собственности в муниципальном праве Санкт-Петербурга

Принципиальным для муниципального права Санкт-Петербурга является дополнение пункта 3 статьи 6 Федерального Закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» № 154-ФЗ Федеральным Законом «О внесении дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» № 55-ФЗ от 17.03.97 вторым абзацем следующего содержания: «в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге в целях сохранения единства городского хозяйства предметы ведения находящихся на их территориях муниципальных образований, в том числе установленные федеральным законом, объекты муниципальной собственности, источники доходов местных бюджетов определяются законами субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга.»

Необходимо обратить внимание на вторую часть вновь веденного абзаца - из данной нормы следует, что объекты муниципальной собственности, источники доходов местных бюджетов определяются законами субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга.
В вопросах определения понятий собственности и вопросов, связанных с оборотом собственности, следует использовать Гражданский Кодекс Российской Федерации (Федеральный Закон № 51-ФЗ от 30.11.94). Как мы уже указывали в главе 1, Гражданский Кодекс РФ в статье 215 устанавливает, что «имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью».

Право собственности является одним из видов гражданских прав. К объектам гражданских прав, в силу статьи 128 Гражданского Кодекса РФ, «относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага».

Следует также обратить внимание, что в Законе № 55-ФЗ говорится не о категориях или видах объектов, а о самих объектах - то есть о перечне собственности.

Таким образом, из норм Федерального Закона № 55-ФЗ и Гражданского Кодекса РФ следует, что законами Санкт-Петербурга должны определяться исчерпывающие перечни собственности муниципальных образований, расположенных на территории субъекта федерации города Санкт-Петербурга.

При этом, для перехода права собственности на объект муниципальной собственности, следуя нормам Закона № 55-ФЗ, должно вносится изменение в соответствующий перечень. До внесения изменений в перечень перехода права собственности происходить не должно (аналогия с государственной регистрацией прав на объекты недвижимости).

Однако в этом случае необходимо обратить внимание на пункт 1 статьи 132 Конституции РФ, в которой однозначно закреплено, что «органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью, формируют, утверждают и исполняют местный бюджет, устанавливают местные налоги и сборы, осуществляют охрану общественного порядка, а также решают иные вопросы местного значения».

С учетом положений пунктов 1 и 2 статьи 209 Гражданского Кодекса РФ, установившего, что «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.», а также положений пункта 1 статьи 130 Конституции РФ, говорящей о том, что «местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью» следует признать, что никакой орган государственной власти не может каким-либо образом оказать влияние на право органов местного самоуправления распоряжаться (в том числе продавать, приобретать или обменивать) муниципальной собственностью. В таких условиях закрепление перечня объектов муниципальной собственности законом Санкт-Петербурга лишено всяческого юридического и практического смысла.

Право органов местного самоуправления на самостоятельное формирование и исполнение местного бюджета (пункт 1 статьи 132 Конституции РФ) приводит к праву приобрести любое (движимое или недвижимое) имущество в муниципальную собственность (например, у гражданина - то есть из частной собственности) исходя из права самостоятельного использования финансовых средств местного бюджета. Это также говорит о невозможности ограничить право муниципальных образований (и органов местного самоуправления), как на само право собственности, так и на возможность осуществления этих прав.

Возможно, федеральный законодатель вводя исследуемую норму, предполагал закрепить право города Санкт-Петербурга передать (или не передать) в муниципальную собственность объекты недвижимости, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга. Однако это право принадлежит субъекту федерации и без введения специальной нормы в Закон РФ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», в силу действия приведенных выше норм Гражданского Кодекса РФ (в отношении государственной собственности).

На практике, введенная Законом № 55-ФЗ норма позволила органам государственной власти Санкт-Петербурга изъять из муниципальной собственности имущество, переданное в муниципальную собственность в силу Постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.91 № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» (органы местного самоуправления существовали и до принятия в 1993 году Конституции РФ - см. Закон РФ «О местном самоуправлении РФ» № 1550-1 от 06.07.91 и статьи 85, 137-151 Конституции РСФСР).

Тем самым фактически были нарушены равноправие форм собственности, установленное пунктом 2 статьи 8 Конституции России («в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности») и самостоятельность местного самоуправления, установленная статьей 12 Конституции («в Российской Федерации признается и гарантируется местное самоуправление. Местное самоуправление в пределах своих полномочий самостоятельно.»)

Федеральный Закон № 55-ФЗ, передав право субъекту федерации - городу Санкт-Петербургу - определять перечень муниципального имущества, тем самым ограничило право Российской Федерации самостоятельно распоряжаться федеральной собственностью (статья 71 пункт «д» Конституции РФ - в ведении Российской Федерации находится <...> федеральная собственность и управление ею), так как передача имущества из федеральной собственность в муниципальную, следуя тем же нормам Закона № 55-ФЗ, должно подтверждаться региональными законами.

При рассмотрении данного вопроса важным, на наш взгляд, является и вопрос построения системы местного самоуправления. В Санкт-Петербурге реализована одноуровневая система местного самоуправления, без образования общегородских органов местного самоуправления (в отличие от города Москвы, имеющего двухуровневую систему местного самоуправления), что допускается ввиду того же Закона № 55-ФЗ.

Поэтому никакие общегородские органы управления Санкт-Петербурга нельзя рассматривать как общегородские органы местного самоуправления. Совмещение же функций органов государственной власти и органов местного самоуправления противоречит статье 12 Конституции России («органы местного самоуправления не входят в систему органов государственной власти»), что подтверждено решениями Конституционного Суда РФ (№1-П от 24.01.97, №15-П от 30.11.2000 и других).

Данный тезис подтверждается выводом Конституционного Суда РФ от 19.05.92 № 5-П по делу о толковании статьи 183 Конституции РСФСР (1978 года): "Конституция Российской Федерации в редакции от 21 апреля 1992 года не относит Советы народных депутатов Москвы и Санкт-Петербурга к системе местного самоуправления <...> Распространение действия Закона РСФСР «О местном самоуправлении в РСФСР" на город Москву противоречит этим новым конституционным положениям о разграничении системы представительных органов государственной власти и системы местного самоуправления».

Таким образом, норма муниципального права, введенная Федеральным Законом № 55-ФЗ от 17.03.97 об определении объектов муниципальной собственности субъекта Российской Федерации - города федерального значения Санкт-Петербурга, вступает в противоречие с Конституцией России.

Тем не менее, несмотря на ряд противоречий, распоряжением КУГИ от 05.03.2002 № 368-р «Об утверждении примерной формы договора о передаче объектов государственной собственности Санкт-Петербурга в собственность муниципального образования» утверждена примерная форма такого договора. (Приложение 1)

## 2.2. Компетенция органов местного самоуправления по вопросам управления муниципальной собственностью

Органы местного самоуправления (МСУ) Санкт-Петербурга своей деятельностью, с одной стороны, уже завоевали определенный авторитет и доверие населения, а с другой стороны, столкнулись с ситуацией, когда органы государственной власти, не желая мириться с ростом популярности местного самоуправления, его самостоятельностью в решении вопросов местного значения откровенно тормозят процесс развития системы МСУ в городе.

Система местного самоуправления в Санкт-Петербурге как институт власти и неотъемлемый элемент конституционного строя находится в стагнирующем положении. Об этом постоянно и безуспешно высказываются руководители муниципальных образований на конференциях, совещаниях, в СМИ.

Такую возможность органам государственной власти дает особый статус Санкт-Петербурга как города федерального значения и вышеуказанная специальная «поправка» к Федеральному Закону «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», лишившая самостоятельности петербургские муниципальные образования и породившая двоевластие в городе.

Предметы ведения муниципальных образований Санкт-Петербурга установлены статьёй 8 закона Санкт-Петербурга «О местном самоуправлении в Санкт-Петербурге». Сравнительный анализ предметов ведения органов местного самоуправления России и Санкт-Петербурга показывает, что из ведения муниципальных образований Санкт-Петербурга исключены следующие вопросы местного значения:

* муниципальное дорожное строительство и содержание дорог местного значения;
* организация ритуальных услуг и содержание мест захоронения;
* сохранение памятников истории и культуры, находящихся в муниципальной собственности;
* создание условий для организации спортивных и зрелищных мероприятий
* благоустройство и озеленение территории муниципального образования:
* организация, содержание и развитие муниципальных учреждений профессионального образования;
* регулирование планировки и застройки территорий муниципальных образований;
* контроль за использованием земель на территории муниципального образования;
* регулирование использования водных объектов местного значения, месторождений общераспространенных полезных ископаемых, а также недр для строительства подземных сооружений местного значения;
* организация утилизации и переработки бытовых отходов;
* обеспечение противопожарной безопасности в муниципальном образовании, организация муниципальной пожарной службы.

Кроме того, к вопросам местного значения в Санкт-Петербурге не отнесено подавляющее большинство вопросов местного значения, предусмотренных отраслевым законодательством, например полномочия в области осуществления градостроительства, установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Несоответствие законов Санкт-Петербурга Федеральным Законам парализует работу органов местного самоуправления по предметам ведения и источникам финансирования.

Под предлогом «сохранения единства городского хозяйства» городские власти отказывают муниципалитетам в передаче даже сугубо локальных функций и предметов ведения местного значения, делая само их существование бессмысленным. Несомненно, это дискредитирует в глазах населения не только муниципальную, но и любую другую власть как элемент конституционного строя.
Несоответствие законов Санкт-Петербурга Федеральным Законам парализует работу органов местного самоуправления по предметам ведения и источникам финансирования.

Например, согласно п.п 11 ст.8 Закона Санкт-Петербурга «О местном самоуправлении в Санкт-Петербурге» предметом ведения муниципальных образований является «обеспечение санитарного благополучия населения». Однако средства, взимаемые с квартиросъемщиков за санитарную уборку территории, поступают в Комитет по содержанию жилищного фона, который не обеспечивает качественно и своевременно оплаченную населением услугу, при этом массовые жалобы населения поступают в органы местного самоуправления.

Не меньше проблем сегодня возникает и в сфере ценообразования на объекты муниципальной собственности. Эти вопросы чрезвычайно актуальны с той точки зрения, что приватизация государственной и муниципальной собственности является важной составной частью экономической политики, развития субъектов хозяйствования, углубления отношений собственности. Продажа объектов нежилого фонда обеспечивает значительную долю поступлений средств от приватизации в бюджет.

Следует отметить, что операции купли-продажи объектов недвижимости, осуществляемые в процессе приватизации, затрагивают первичный рынок недвижимости и регулируются нормативно-правовыми актами, утверждаемыми Законодательным Собранием Санкт-Петербурга, правительством субъекта Федерации, и в то же время должны учитывать основные тенденции, как на вторичном рынке продажи, так и аренды нежилых помещений. Необходимо учитывать различные правовые аспекты, связанные с правом собственности, правом хозяйственного ведения, оперативного управления, постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, доверительного управления, правом аренды, ипотекой, сервитутами.

 Порядок продажи объектов недвижимости в Санкт-Петербурге осуществляется на основании Положения о порядке предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденного распоряжением губернатора от 03.06.94 №585-р. Предоставление на инвестиционных условиях (продажа) объектов или имущественных прав на них производится как по результатам инвестиционных торгов, так и целевым назначением. Предоставление объектов недвижимости и имущественных прав на них целевым назначением производится в исключительных случаях, определенных распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 04.04.97 №283-р.

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга заключает с инвестором договор, определяющий имущественные отношения сторон и их взаимные обязательства.

Основные направления продажи и договорных отношений:

 • отчуждение зданий нежилого и жилищного фондов на условиях реконструкции, капитального ремонта и завершения строительства;

 • предоставление зданий жилищного и нежилого фонда и земельных участков на инвестиционных условиях;

 • предоставление инвесторам права участия в акционерных обществах и товариществах, вкладом города в которые являются здания жилищного и нежилого фонда, земельные участки или права пользования ими.

Распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.97 №678-р утвержден Регламент подготовки инвестиционно-тендерной документации на продаваемые объекты недвижимости и Перечень инвестиционно-тендерной документации. В Перечень инвестиционно-тендерной документации включаются предварительные заключения отраслевых и территориальных органов Администрации о принципиальной возможности размещения объекта инвестиций, обобщенная информация, необходимая для разработки предпроектных предложений. Ориентировочный расчет стоимости реализации проекта входит составной частью в пояснительную записку к инвестиционному проекту. Пунктом 5 Перечня инвестиционно-тендерной документации предусмотрен отчет о рыночной стоимости объекта инвестиций.

Дальнейшим развитием нормативно-законодательной базы в области продажи объектов недвижимости стал Закон Санкт-Петербурга от 30.07.98 №191-35 «Об инвестициях в недвижимость Санкт-Петербурга», определяющий права и обязанности инвесторов в процессе осуществления инвестиционной деятельности, порядок их взаимодействия с исполнительным органом государственной власти, а также права и обязанности исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга. Торги, в соответствии со ст. 17 Закона, являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона или конкурса. При этом аукцион может быть закрытым по форме подачи предложения по цене. Победителем аукциона по решению аукционной комиссии признается лицо, предложившее наиболее высокую цену за предмет торгов. Победителем конкурса признается лицо, предложившее по заключению конкурсной комиссии лучшие условия (участие в развитии инфраструктуры, архитектурно -планировочные решения и др.).

Наряду с законодательным регулированием инвестиций в недвижимость, включая стоимостные отношения по объекту инвестирования, законодатель регулирует арендные отношения, включая порядок определения арендной платы на объекты недвижимости. Законом Санкт-Петербурга от 18.09.97 №149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург» (в редакции закона от 22.07.98 №183-30) предусмотрено определение арендной платы на основании ее рыночной стоимости с применением методов массовой и индивидуальной оценки.

Массовая оценка - это метод оценки рыночных стоимостных характеристик объектов недвижимости, базирующийся на учете основных характеристик объектов и использующий методы статистической обработки информации о рыночных стоимостных характеристиках реальных объектов недвижимости. Ставка арендной платы за пользование объектом «нежилого фонда определяется как рыночная ставка, умноженная на коэффициент социальной значимости. В законе предусмотрена группировка арендаторов по 33 видам деятельности с дифференциацией размера коэффициента социальной значимости (Кс) от 0,03 до 1,0. Так, организации и граждане, арендующие помещения, включенные в фонд творческих мастерских Санкт-Петербурга, нормируются с Кс=0,03; коллегии адвокатов, арендующие помещения для размещения органов правления коллегий, юридических консультаций, нормируются с Кс=0,2; торгово-промышленные палаты, действующие в Санкт-Петербурге в соответствии с Законом РФ «О торгово-промышленных палатах в Российской Федерации», нормируются с Кс=0,5.[[12]](#footnote-12)

В случае возникновения спора о размере рыночной ставки[[13]](#footnote-13) арендной платы за конкретный объект нежилого фонда, определяемой арендодателем путем применения методов массовой оценки, арендатор или лицо, имеющее намерение использовать объект нежилого фонда по договору аренды, вправе заказать (за свой счет) проведение индивидуальной оценки. Индивидуальная оценка производится в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Результаты индивидуальной оценки подлежат применению, если оценка проведена оценщиком, имеющим право на проведение оценки государственной собственности.

Проведенная краткая диагностика нормативно-законодательных актов Санкт-Петербурга по оценке недвижимости показывает тенденцию к сближению нормативных и рыночных методов оценки, учет экономических параметров деятельности и видов деятельности (как параметра социальной значимости) субъектов хозяйствования. На величину стоимости объектов недвижимости в процессе первичной продажи оказывает воздействие, с одной стороны, стоимость аналогичных объектов на вторичном рынке. С другой стороны, на стоимость объектов недвижимости влияет стоимость арендной платы первичного и вторичного рынков.

Состояние проблемы показывает, что на федеральном уровне, в первую очередь, необходимо обеспечить исполнение гарантий в реализации конституционных норм органам местного самоуправления Санкт-Петербурга на строю определенный и долгосрочный минимум полномочий, прав и обязанностей, а также финансовых средств для выполнения ими своих обязанностей, которые не могут быть сокращены законами субъектов федерации, а только расширены ими.

Следует разработать и законодательно утвердить долгосрочную программу развития местного самоуправления в городах федерального значения с указанием конкретных лиц, ответственных за исполнение каждого ее пункта.

Важным шагом в совершенствовании законодательства в сфере муниципальной собственности стал Федеральный закон «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» от 14 ноября 2002 г. N 161-ФЗ. Он был принят Государственной Думой 11 октября 2002 года. Одобрен Советом Федерации 30 октября 2002 года. Проблема наведения порядка в госсекторе назрела давно и основательно; ее решению препятствовали только отраслевые ведомства, где этих бесхозных унитарных предприятий несть числа.

 Возрастает актуальность принятия федерального закона о государственном муниципальном имуществе, который призван определить «родовые» признаки имущества, которое должно находиться исключительно в собственности Российской Федерации, собственности субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности, четко регламентировать процессы поступления и выбытия имущества из публичной собственности, пределы применения различных механизмов распоряжения публичным имуществом, а также правила передачи имущества из собственности одних публичных образований в собственность других.

# Заключение

В данной работе мы рассмотрели особенности муниципальной собственности как социально-экономической основы местного самоуправления и выявили ряд проблем, присущих сегодня данному процессу на примере управления муниципальной собственностью органами местного самоуправления г.Санкт-Петербурга.

В результате анализа нормативной базы, обеспечивающей процесс управления муниципальной собственностью, было установлено следующее.

Муниципальная собственность как одна из форм собственности признана и защищается на основании статьи 8 Конституции Российской Федерации. Статьей 9 Конституции Российской Федерации установлено, что в муниципальной собственности могут находиться земля и другие природные ресурсы. В соответствии со статьей 130 Конституции Российской Федерации население в процессе осуществления местного самоуправления владеет, пользуется и распоряжается муниципальной собственностью, при этом органы местного самоуправления, как следует из статьи 132, самостоятельно управляют муниципальной собственностью. Таким образом, Конституцией Российской Федерации установлены все необходимые основы в отношении муниципальной собственности: она признается и защищается, названы собственник - население - и управляющий муниципальной собственностью - органы местного самоуправления.

Непосредственно законодательное регулирование в сфере отношений собственности, в том числе муниципальной, осуществляется Гражданским кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним законами. Поскольку муниципальная собственность составляет одну из экономических основ местного самоуправления, нормы, касающиеся муниципальной собственности, содержатся и в Федеральном законе «Об общих принципах организации местного самоуправления».

Понятие «муниципальная собственность» определяется в статье 215 Гражданского кодекса Российской Федерации: «Имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью».

Рассматривая муниципальное образование в качестве хозяйствующего субъекта, мы должны иметь ввиду, что управление собственностью МУ имеет определенные особенности.

Во-первых, муниципальная собственность принадлежит всему населению муниципального образования и служит удовлетворению его основных жизненных потребностей. Следовательно, необходимо ограничить возможность совершения органами местного самоуправления действий, влекущих банкротство муниципальных образований.

Во-вторых, органы местного самоуправления являются не только субъектом хозяйствования, но и субъектом властных отношений. А это дает возможность органам местного самоуправления право принимать общеобязательные на территории муниципального образования решения, в том числе и такие, которые могут создать муниципальным предприятиям и организациям льготные условия деятельности по отношению к другим субъектам рыночных отношений.

Анализ проблем управления муниципальной собственностью в городе федерального значения – Санкт-Петербурга позволяет сделать следующий концептуальные вывод.

На федеральном уровне, в первую очередь, необходимо обеспечить исполнение гарантий в реализации конституционных норм органам местного самоуправления Санкт-Петербурга на строю определенный и долгосрочный минимум полномочий, прав и обязанностей, а также финансовых средств для выполнения ими своих обязанностей, которые не могут быть сокращены законами субъектов федерации, а только расширены ими.

# СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция РФ.-СПб., 2000.
2. Гражданский кодекс РФ в двух частях.-СПб., 2002.
3. Бюджетный кодекс РФ.-М., 2001.
4. Налоговый кодекс РФ в двух частях.-М., 2002.
5. Федеральный Закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 28 августа 1995 года с изменениями и дополнениями, внесенными Федеральными законами от 22.04 1996 № 38-ФЗ и от 26.11 1996. № 141-ФЗ.// Собрание законодательства Российской Федерации. 1995 № 35, ст. 3506; 1996 № 17, ст. 1917.
6. Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 123-ФЗ «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации».// Собрание законодательства РФ.-1997.-№30.-Ст.3595.
7. Закон Санкт-Петербурга от 18 июня 1997 года № 111-35 «О местном самоуправлении в Санкт-Петербурге».
8. Закон Санкт-Петербурга «Об основах бюджетного процесса в Санкт-Петербурге (с изменениями на 10 июля 2001 г.)».
9. Закон Санкт-Петербурга от 18 сентября 1998 года № 200-39 «О порядке внесения, рассмотрения и принятия закона Санкт-Петербурга о бюджете Санкт-Петербурга».
10. **Закон Санкт-Петербурга «О бюджете Санкт-Петербурга на 2003 год».**
11. Закон РФ «О местном самоуправлении в РФ» 1991 г.// Ведомости съезда народ. деп. РСФСР и Верховного Совета РСФСР.-1991.-№2.-Ст.1010; 1992.№ 46. Ст.2618; 1993. № 21. Ст.748.
12. Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 года «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность».// Ведомости съезда нар.деп. РСФСР и Верховного Совета РСФСР.-1992.-№ 3.-С.89.
13. Европейская Хартия местного самоуправления.// СЗ РФ. 1998. № 15. Ст. 1695; 1998. № 36. Ст. 4461.
14. Амирбеков А.Местное самоуправление в системе публичной власти. Гарантии прав и проблема ответственности //Право и Жизнь.-2000.- № 30.
15. Андреев Б. Системный курс экономической теории. — СПб.: Лениздат, 1998.
16. Анимица Е.Г., Тертышный А.Т. Местное самоуправление: история и современность.-Екатеринбург: Изд-во Уральск.гос. ун-та, 1998.
17. Беленький В. Методика определения цены земли и планирования устойчивого землепользования. //Вопросы экономики.- 2000.-№7.
18. Васильев В. Местное самоуправление. Учебное и научно-практическое пособие. М., 1999.
19. Голубев В. В обход закона делят власть на нижнем этаже//Российская Федерация сегодня. 1999. № 13.
20. Гражданское право. Часть 1 /под редакцией Ю.К.Толстого и А.П.Сергеева, СПб, 1999.
21. Колюшин Е.И. О праве муниципальной собственности //Журнал российского права.-1997.-№ 9.
22. Линкол Т. Политика в области владения муниципальной землей и другой недвижимостью.//Материалы конференции Общероссийской общественной организации «Муниципальная академия» (21 октября 1999 г., Москва) и круглого стола «Местное самоуправление в России», проведенного в рамках специализированной выставки-конференции «Управление–99» (22 октября 1999 г., Москва).
23. Лукин И.С., Мосунов Ю.Г. Голубь М.В., Крюков В.В. О методологии ценообразования на объекты государственной и муниципальной собственности //Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование.-2001.-№ 1(6).
24. Миловидов В.Д. Инвестор в России: что делать? — М.: ММВБ, 2000.
25. Органы местного управления в зарубежных странах: Сравнительное исследование.-М.:ИНИОН РАН, 1994.
26. Российская Федерация сегодня. 1999. № 2.
27. Право местного самоуправления. М., 1997.
28. Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. М., 2000.
29. Черников В.В. Современная государственная система охраны собственности в России. - М., 1999.
30. Энциклопедический Словарь (в трёх томах). М., 1953. Т. 3, с. 244.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Утвержден распоряжением КУГИ от 05.03.2002 № 368-р
«Об утверждении примерной формы договора о передаче
 объектов государственной собственности Санкт-Петербурга в собственность

муниципального образования»

Примерная форма

ДОГОВОР

О ПЕРЕДАЧЕ ОБЪЕКТОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В СОБСТВЕННОСТЬ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Санкт-Петербург "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г.

 На основании Закона Санкт-Петербурга \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (реквизиты и полное

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 название Закона Санкт-Петербурга о передаче объектов

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 государственной собственности Санкт-Петербурга конкретному

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 муниципальному образованию)

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга,

выступающий от имени Санкт-Петербурга, в лице председателя

Комитета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Положения о

Комитете (далее - Комитет), с одной стороны, и муниципальное

образование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (полное наименование муниципального образования)

в лице главы муниципального образования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (Ф.И.О. главы муниципального образования, паспортные данные)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(далее - Муниципальное образование), с другой стороны, именуемые

далее "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем.

Основные понятия

Объекты - указанные в п. 1.1 настоящего договора:

1) принадлежащие Санкт-Петербургу на праве собственности здания (строения, помещения), входящие в состав имущества казны Санкт-Петербурга;

2) находящиеся в государственной собственности земельные участки, занимаемые зданиями (строениями).<\*>

 ------------------------------

<\*> - передача в собственность Муниципального образования Участков осуществляется в соответствии с правилами, установленными пунктом 4 статьи 35 Земельного кодекса РФ

1. Предмет договора

1.1. Комитет передает Муниципальному образованию, а Муниципальное образование принимает на условиях настоящего договора:

 1.1.1. Объекты недвижимого имущества (здания, строения,

помещения) согласно перечню объектов государственной собственности

Санкт-Петербурга, подлежащих передаче в собственность

Муниципального образования, в соответствии с Законом

Санкт-Петербурга \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (реквизиты Закона Санкт-Петербурга о передаче

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 объектов государственной собственности Санкт-Петербурга

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 в собственность определенного муниципального образования)

 1.1.2. Земельные участки (далее - Участки), занимаемые

указанными в п. 1.1.1 настоящего договора зданиями

(строениями): <\*>

 1) Площадь участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м, кадастровый

 (цифрами и прописью)

номер \_\_\_\_\_\_\_, входящий в состав земель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (категория земель)

предоставленный для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и иного использования,

не противоречащего ограничениям, установленным соответствующими

органами власти (местного самоуправления) в соответствии с

законодательством и утвержденными строительными, санитарными,

природоохранными, противопожарными нормами.

Участок расположен в границах в соответствии с планом Участка, подписанным Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству и приведенным в приложении 1, являющемся неотъемлемой частью договора. (Данный абзац включается в текст настоящего договора при наличии плана Участка на момент подписания настоящего договора.)

 В отношении Участка действуют ограничения (обременения),

связанные с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (нахождение на территории объединенной охранной зоны,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 установленной решением Ленгорисполкома от 30.12.88 N 1045;

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

иные основания)

2) <\*\*>\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3) <\*\*>\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 ------------------------------

<\*> - передача в собственность Муниципального образования Участков осуществляется в соответствии с правилами, установленными пунктом 4 статьи 35 Земельного кодекса РФ.

<\*\*> - по каждому передаваемому Участку в текст договора включается информация, указанная в пп. 1 п. 1.1.2 настоящего договора.

1.2. Комплекты документов, описывающих объекты (с указанием кадастровых номеров) и подготовленные районными филиалами государственного учреждения "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости" (далее - ГУИОН) - проектно-инвентаризационными бюро (далее - ПИБ) в соответствии с требованиями, предъявляемыми к порядку проведения технического и кадастрового учета объектов недвижимости, прилагаются к договору и являются его неотъемлемой частью (приложение 1 к настоящему договору). Указанный комплект документов должен быть прошит и скреплен печатью, а также подписан начальником ПИБ (либо начальником ГУИОН).

2. Права и обязанности сторон

2.1. Муниципальное образование обязуется:

 2.1.1. Одновременно с подписанием настоящего договора принять

объекты по передаточному акту от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (указывается организация,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 обеспечивающая техническое обслуживание и ремонт недвижимого

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 имущества казны Санкт-Петербурга либо иной владелец объекта)

2.2. Комитет обязуется:

2.2.1. Одновременно с подписанием настоящего договора обеспечить передачу объектов Муниципальному образованию по передаточному акту.

2.2.2. В срок, не превышающий 10 дней с момента подписания настоящего договора, подготовить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора, перехода права собственности на объекты, а также представить указанные документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Возникновение права собственности

3.1. Право собственности на объекты переходит к Муниципальному образованию с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.2. Бремя содержания, а также риск случайной гибели или случайного повреждения объектов переходит к Муниципальному образованию с момента передачи объектов в соответствии с пунктами 2.1.1 и 2.2.1 настоящего договора.

4. Особые условия

4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

4.2. Муниципальное образование пользуется объектами с момента подписания передаточного акта (пп. 2.1.1 и 2.2.1 настоящего договора).

 4.3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 (иные условия, устанавливаемые сторонами)

5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном законодательством, за предоставление не соответствующей действительности информации, за непредставление информации, которая им была известна либо которая должна была быть известна, и имевшей существенное значение для заключения настоящего договора.

5.2. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий настоящего договора в соответствии с требованиями законодательства.

6. Прочие условия

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами.

6.2. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются требованиями законодательства.

6.3. Споры, возникающие по настоящему договору, разрешаются путем переговоров, а в случае недостижения соглашения передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

6.4. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1) Комплекты документов, описывающих объекты (с указанием кадастровых номеров), подготовленные районными филиалами ГУИОН - ПИБ.

2) Закон Санкт-Петербурга о передаче объектов государственной собственности Санкт-Петербурга определенному муниципальному образованию.

 3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 (иные приложения)

 Реквизиты сторон:

КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

193060 Санкт-Петербург, Смольный, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

р/счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

к/счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Вице-губернатор Санкт-Петербурга Глава

Председатель Комитета Муниципального образования

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

"\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г. "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г.

1. Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. М., 2000. [↑](#footnote-ref-1)
2. Черников В.В. Современная государственная система охраны собственности в России. - М., 1999. [↑](#footnote-ref-2)
3. Энциклопедический Словарь (в трёх томах). М., 1953. Т. 3, с. 244. [↑](#footnote-ref-3)
4. Анимица Е.Г., Тертышный А.Т. Местное самоуправление: история и современность.-Екатеринбург: Изд-во Уральск.гос. ун-та, 1998. [↑](#footnote-ref-4)
5. Ведомости съезда народ. деп. РСФСР и Верховного Совета РСФСР.-1991.-№2.-Ст.1010; 1992.№ 46. Ст.2618; 1993. № 21. Ст.748. [↑](#footnote-ref-5)
6. Гражданское право. Часть 1 /под редакцией Ю.К.Толстого и А.П.Сергеева, СПб, 1999. [↑](#footnote-ref-6)
7. Ведомости съезда нар.деп. РСФСР и Верх.Совета РСФСР.-1992.-№ 3.-С.89. [↑](#footnote-ref-7)
8. Колюшин Е.И. О праве муниципальной собственности //Журнал российского права.-1997.-№ 9. [↑](#footnote-ref-8)
9. Собрание законодательства РФ.-1997.-№30.-Ст.3595. [↑](#footnote-ref-9)
10. Собрание законодательства Российской Федерации. 1997. №30. Ст. 3595.

 [↑](#footnote-ref-10)
11. Часть 2 статьи 29 Федерального Закона «Об общих принципах организации местного самоуправления В Российской Федерации» от 28 августа 1995 года с изменениями и дополнениями, внесенными Федеральными законами от 22.04 1996 № 38-ФЗ и от 26.11 1996. № 141-ФЗ. Собрание законодательства Российской Федерации. 1995 № 35, ст. 3506; 1996 № 17, ст. 1917. [↑](#footnote-ref-11)
12. Лукин И.С., Мосунов Ю.Г. Голубь М.В., Крюков В.В. О методологии ценообразования на объекты государственной и муниципальной собственности //Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование.-2001.-№ 1(6) [↑](#footnote-ref-12)
13. Рыночная ставка - это размер арендной платы за один квадратный метр помещения в год (квартал, месяц), определенный методами оценки рыночной стоимости. [↑](#footnote-ref-13)