

**РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАУК  
УРАЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ  
ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ  
Удмуртский филиал**

*На правах рукописи*

*Русинов Андрей Андреевич*

**ВЛИЯНИЕ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА  
АГРОПРОМЫШЛЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ НА РАЗВИТИЕ  
СЕЛЬСКИХ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ**

Специальность 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством  
(экономика, организация и управление предприятиями, отраслями  
комплексами – АПК и сельское хозяйство; региональная экономика)

**Диссертация на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук**

Научный руководитель –  
Доктор экономических наук,  
Профессор В.И. Некрасов

**Ижевск – 2009**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Введение</b>	3
<b>1. Основные проблемы развития имущественных отношений в системе развития сельского муниципального района</b>	10
1.1. Нормативно-правовое регулирование имущественных отношений в системе муниципальных образований и субъектов хозяйствования АПК	10
1.2. Соответствие состава муниципальных имущественных отношений вопросам функционирования и развития муниципального района	26
1.3. Земельные и имущественные отношения в муниципальном районе с учетом интересов субъектов хозяйствования	36
<b>2. Имущественные интересы субъектов хозяйствования и органов местного самоуправления в обеспечении социально-экономического развития муниципального образования</b>	38
2.1. Формы взаимодействия по эффективному использованию собственности в системе муниципального образования	38
2.2. Основные положения стратегического планирования развития муниципального образования с учетом влияния имущественных интересов	58
2.3. Формирование механизма реализации имущественного комплекса и его влияния на развитие муниципальных образований	75
<b>3. Механизм реализации хозяйственного взаимодействия по эффективному использованию имущественного комплекса и обеспечению развития сельских муниципальных образований</b>	95
3.1. Приоритеты реализации имущественных интересов организаций АПК в системе имущественного комплекса муниципального образования	95
3.2. Особенности механизма реализации имущественного комплекса АПК в системе управления муниципального образования	108
3.3. Методические разработки оценки эффективности имущественного комплекса в системе развития муниципального образования	118
<b>Заключение</b>	141
<b>Список литературы</b>	148
<b>Приложения</b>	159

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования.** На современном этапе развития имущественных отношений важнейшей задачей российского государства является повышение эффективности использования имущественных интересов в системе функционирования муниципальных образований (МО) и ориентация их на улучшение качества жизни населения путем реализации имущественных интересов в системе муниципального взаимодействия. Особую значимость в условиях реформирования местного самоуправления (МСУ) приобретают вопросы кооперации и интеграции хозяйственной деятельности в качестве эффективного использования собственности. В современных условиях эффективное использование собственности является основой существования МО и служит регулятором социально-экономического их развития.

Несмотря на позитивные тенденции в системе муниципального управления, процессы управления кооперации и интеграции хозяйственной деятельности на основе реализации имущественных интересов в системе муниципального взаимодействия недостаточно исследованы. Несбалансированность местных бюджетов препятствует развитию социальной политики государства. В условиях социально-экономического кризиса и постоянного дефицита бюджетных ресурсов перед МО встали вопросы эффективного использования собственности. Для решения перспективных задач социально-экономического развития, обеспечения базисных условий экономической стабилизации и экономического роста МО, требуется модернизация самой системы управления собственностью через учет имущественных интересов.

Основой эффективного управления собственностью является комплексный подход к проблеме, основанный на реализации имущественных интересов в системе муниципального взаимодействия. Несмотря на то, что в научной литературе все таки уделяется внимание данной проблеме, остается еще много нерешенных теоретических и методологических вопросов. Поэтому решение выше названных проблем требует систематизации подходов, технологии к современным системам управления имущественными отношениями. Для

реализации эффективного управления социально-экономическим развитием МО на практике необходимо сформировать системное видение реализации имущественных интересов, сочетающее интеграцию разнообразных методов и технологий по использованию имущественного комплекса в системе муниципального взаимодействия. Однако, недостаточная проработанность управления имущественными отношениями и отсутствие апробированных рекомендаций по их ориентации на обеспечение социально-экономического развития МО через реализацию имущественных интересов в системе муниципального взаимодействия и определили актуальность исследования и обусловили выбор темы.

**Область исследования.** Диссертационное исследование выполнено в соответствии паспорта специальности ВАК: Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами – АПК и сельское хозяйство) - 15.38 трансформация форм собственности на средства производства и продукцию; реализация форм собственности; развитие отношений собственности в сельском хозяйстве и других отраслях агропромышленного комплекса; (региональная экономика) - 5.8 региональные особенности трансформации отношений собственности, их влияние на структуру и эффективность функционирования и развития региональных экономических систем.

**Степень разработанности проблемы.** Изучение теории и практики развития имущественных отношений на региональном и муниципальном уровне в рыночных современных условиях России началось в 90-х годах, при осуществлении рыночных и демократических преобразований.

Активную работу в этой области местного самоуправления ведут Е.Г. Анимица, В.Р. Боев, О.И. Боткин, В.Г. Брыжко, А.А. Васильев, А.Г. Гранберг, В.Н. Иванова, Е.А. Королев, Т.Г. Морозова, В.И. Некрасов, А.Н. Пыткин, А.И. Татаркин, О.А. Романова, В.Ф. Уколов, А.Н. Швецов и др.

В области теории организации и теории управления имущественными отношениями в области АПК и сельского хозяйства необходимо выделить

работы Р.А. Алборова, В. Башмачникова, О.И. Боткина, Т.А. Галеева, И.М. Гоголева, А.К. Осипова, А.И. Сутыгиной, М.И. Шишкина и других ученых.

Зарубежные специалисты так же рассматривают проблемы имущественных интересов товаропроизводителей в системе развития муниципальных образований: У. Айзард, Х. Армстронг, У. Моррис, Т. Питерс, Обобщение опыта отечественных и зарубежных исследований и разработок, связаны с совершенствованием управления социально-экономическим развитием МО на основе оценки имущественных отношений, что выявило необходимость исследования проблем с учетом сельских имущественных интересов в МО.

**Цель диссертационной работы** состоит в разработке научно-методических положений и практических рекомендаций по оценке влияния имущественного комплекса агропромышленных организаций на развитие сельских муниципальных образований с учетом реализации имущественных интересов сельских товаропроизводителей.

Поставленная цель потребовала решение ряда взаимосвязанных **задач**:

- уточнить концептуальные положения по формированию систем реализации имущественных отношений муниципальных образований;
- обобщить специфику и особенности функционирования систем управления муниципальной собственностью;
- осуществить оценку имущественных интересов и влияния их на реализацию механизма управления имущественным комплексом в системе местного самоуправления;
- разработать модель функционирования механизма реализации имущественных интересов в системе муниципального образования;
- сформулировать основные положения стратегического планирования развития МО с учетом влияния имущественных интересов организаций АПК.

**Объектом исследования** является имущественный комплекс организаций АПК в системе обеспечения развития сельского муниципального образования. **Предмет исследования** - организационно-экономические отношения по реализации имущественных интересов субъектов хозяйствования

АПК для обеспечения социально-экономического развития сельского муниципального образования.

**Теоретической основой исследования** являются научные труды и разработки отечественных и зарубежных специалистов по обеспечению реализации имущественных интересов в системе муниципального взаимодействия в рамках МСУ, научно-методические материалы в области региональной политики, экономики и межбюджетных отношений, законодательные и нормативные акты в регионах и Российской Федерации, методические материалы научно-практических конференций и семинаров. В работе использованы общенаучные методы социального, экономического и сравнительного анализа, стратегического управления и информационного обеспечения методы решений в области реализации имущественных интересов в системе муниципального взаимодействия в рамках управления муниципальной собственностью. Для решения отдельных задач использовались методы экономико-математического моделирования, экспертных оценок и статистики.

**Информационная базой диссертационного исследования** послужили законодательные и нормативные документы по имущественным отношениям на муниципальном уровне, данные органов статистики Удмуртской Республики и РФ, отчетные материалы по социально-экономическому развитию Удмуртии и фактические материалы, характеризующие различные аспекты функционирования имущественного комплекса ряда сельских районов. В диссертации нашли отражение результаты научно-исследовательских работ, выполненных автором и при его участии.

**Научная новизна** результатов диссертационного исследования заключается в разработке и обосновании ряда теоретико-методических положений и практических рекомендаций по разработке направлений совершенствования комплексного механизма реализации имущественных интересов в системе муниципального взаимодействия организаций АПК и органов местного самоуправления, способствующих достижению устойчивых темпов социально-экономического развития муниципального образования и региона.

В процессе исследования получены следующие теоретические и практические результаты, определяющие *научную новизну и являющиеся предметом защиты*:

- обоснована структурно-функциональная модель механизма реализации имущественного комплекса АПК в системе управления развитием сельского муниципального образования (15.38 - трансформация форм собственности на средства производства и продукцию; реализация форм собственности; развитие отношений собственности в сельском хозяйстве и других отраслях агропромышленного комплекса);

- разработана методика оценки эффективности функционирования имущественного комплекса муниципального образования, которая нашла применение для разработки стратегии его развития и роль в этом процессе организаций АПК с учетом их имущественных интересов (15.38. - трансформация форм собственности на средства производства и продукцию; реализация форм собственности; развитие отношений собственности в сельском хозяйстве и других отраслях агропромышленного комплекса);

- уточнено экономическое содержание категорий "имущественный комплекс в системе муниципального взаимодействия агропромышленных организаций и органов власти по обеспечению жизнедеятельности муниципального образования" и "стратегия реализации имущественных интересов хозяйствующих субъектов" на уровне местного самоуправления при формировании социально-экономического развития сельского муниципального образования (5.8.- региональные особенности трансформации отношений собственности, их влияние на структуру и эффективность функционирования и развития региональных экономических систем);

- определены приоритеты реализации имущественных интересов организаций АПК в системе имущественного комплекса МО (15.38. - трансформация форм собственности на средства производства и продукцию; реализация форм собственности; развитие отношений собственности в сельском хозяйстве и других отраслях агропромышленного комплекса);

- выявлены и классифицированы особенности функционирования механизма реализации имущественных интересов в системе муниципального развития сельских МО (5.8. - региональные особенности трансформации отношений собственности, их влияние на структуру и эффективность функционирования и развития региональных экономических систем);

Предложена организационная модель (организационный дизайн) исследования по теме влияния имущественного комплекса территориальных предприятий и организаций на развитие сельских МО. При этом организационный дизайн отражает структурный механизм функционирования имущественных комплексов (территориально-отраслевых) на территории МО в вопросах взаимодействия с органами МСУ (рис.1).



Рис. 1. Модель организационного дизайна исследования влияния имущественного комплекса на развитие муниципального образования



**Практическая значимость работы** состоит в том, что содержащиеся в диссертации методические и практические рекомендации позволяют разработать стратегию реализации имущественных интересов в системе муниципального взаимодействия в системе управления собственностью АПК, усовершенствовать элементы механизма стратегии реализации имущественных интересов в системе муниципального взаимодействия при обеспечении развития муниципального образования и, тем самым, активно влиять на повышение устойчивых темпов социально-экономического развития региона.

Материалы диссертации могут служить основой для совершенствования стратегии социально-экономического развития территорий региона. Кроме того, отдельные результаты исследования могут быть использованы в учебном процессе, при проведении лекций и семинарских занятий по курсам "Региональная экономика", "Общий и Стратегический менеджмент".

Методические положения и практические рекомендации автора реализованы в разработке основных положений стратегии реализации имущественных интересов сельских МО через муниципальное взаимодействие и в программе социально-экономического развития сельских районов Удмуртской Республики. Отдельные рекомендации позволили усовершенствовать элементы комплексного механизма реализации имущественных интересов в системе эффективного использования собственности АПК Воткинского района Удмуртской Республики в соответствии со стратегией социально-экономического развития сельских МО, разработанными автором.

**Публикации.** Результаты научных исследований нашли отражение в семи научных публикациях, общим объемом 11,8 п.л. (в т. ч. авторские 7,22 п.л.).

# **1. ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ В СИСТЕМЕ РАЗВИТИЯ СЕЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

## **1.1. Нормативно-правовое регулирование имущественных отношений в системе муниципальных образований и субъектов хозяйствования АПК**

**Роль муниципальной собственности в системе органов местного самоуправления: формирование и управление.** В настоящее время муниципальная собственность является ресурсной основой выполнения функций местного самоуправления (МСУ), служит для эффективного осуществления полномочий органами МСУ и решения ключевых проблем жизнеобеспечения населения, позволяет оказывать услуги населению, получать дополнительные доходы и снижать расходы местного бюджета, способствует созданию благоприятной социальной обстановки и решению социальных задач на территории муниципального образования (МО). Начиная с 1 января 2006 года правовое регулирование состава муниципальной собственности в РФ осуществляется ФЗ № 131.

Муниципальная собственность не является разновидностью государственной собственности. Если субъектом права государственной собственности является народ РФ и органы государственной власти, то субъектом права муниципальной собственности – население МО и органы МСУ, не входящие в систему органов государственной власти.

Объектом права муниципальной собственности является любое имущество, по составу соответствующее перечню, предусмотренному федеральным законодательством, а по целевому назначению – перечню вопросов местного значения. Права собственника муниципальной собственности могут быть ограничены. Например, это относится к праву распоряжения собственностью (право распоряжения государственными дотациями, входящими в местный бюджет, ограничено государственными

органами). Процесс разгосударствления и приватизации, начавшийся в 1991 году, привел к формированию новой структуры собственности в РФ.

**В Гражданском законодательстве указываются следующие виды собственности:**

- государственная собственность РФ и субъектов РФ;
- муниципальная собственность;
- частная собственность;
- другие виды собственности (например, собственность общественных организаций).

В настоящее время продолжается процесс передачи отдельных объектов из государственной в муниципальную собственность. Муниципалитеты принимают и принимают самое непосредственное участие во всех процессах разгосударствления и приватизации. Органами МСУ формируется по объектный состав передаваемого на муниципальный уровень имущества, разрабатываются и согласовываются планы приватизации.

Муниципальные образования принимают в муниципальную собственность имущество ликвидируемых государственных предприятий, объекты социально-культурного назначения государственных и приватизированных предприятий. В муниципальную собственность могут переходить предоставляемое в счет погашения долга имущество должников местного бюджета, отдельные объекты в порядке наследования или дарения от юридических и физических лиц, а также объекты, признанные в установленном порядке бесхозными. Кроме того, муниципалитет может купить имущество, при условии, что в местном бюджете на это предусмотрены средства и локальным нормативно-правовым актом определен орган местного самоуправления, уполномоченный совершать подобные сделки.

С самого начала проведения экономических реформ муниципалитеты обладали значительной свободой действий в отношении муниципальной собственности, несмотря на то, что испытывали со стороны государственных органов давление, направленное на создание конкурентной среды через

механизм малой приватизации (торговля, общепит, бытовые услуги). Изначально степень интенсивности процессов, связанных с реформированием отношений собственности на местах, была обусловлена уровнем понимания необходимости реформ и политической волей представительных и исполнительных органов МСУ. Именно поэтому сегодня различные МО существенно отличаются друг от друга по уровню экономического развития.

Разумеется, успех или неуспех экономического развития, кроме качества реформирования отношений собственности, определяется и многими другими факторами, но именно создание местного частного сектора экономики является тем базисом, на котором строится муниципальная политика экономического развития. Без развитой частной собственности инструментарий привлечения инвестиций просто не к чему приложить.

И так, роль муниципалитета в процессе реформирования отношений собственности невозможно переоценить. Не менее значима она и сегодня в повседневной практике. В настоящее время на территории любого муниципального образования располагаются объекты и действуют хозяйствующие субъекты всех вышеназванных видов собственности. Влияние муниципалитета на состояние отношений субъектов и объектов разных видов собственности может проявляться, прежде всего, через местную политику землепользования, местную налоговую политику, а также посредством принимаемых правил благоустройства и санитарного содержания территорий.

Полным комплексом прав, обязанностей и ответственности наделены муниципалитеты по отношению к муниципальной собственности. Состояние объектов муниципальной собственности и муниципальных хозяйствующих субъектов целиком зависит от деятельности органов МСУ.

Статья 12 Конституции РФ определяет, что органы МСУ 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 субъекта права муниципальной собственности МО.

Принадлежность муниципальной собственности МО, представляющим публично-правовые образования, обуславливает публичный характер такой собственности. Приобретение и осуществление имущественных и личных неимущественных прав и обязанностей от имени муниципальных образований возлагается исключительно на органы МСУ. Для населения МО, которое является субъектом права муниципальной собственности, такие полномочия ни Конституцией РФ, ни ГК РФ не предусмотрены.

Органы МСУ могут передавать объекты муниципальной собственности во временное или постоянное пользование физическим и юридическим лицам на возмездной или безвозмездной основе, отчуждать. Если на территории муниципальных образований имеются не задействованные в местном хозяйственном обороте объекты, то органы МСУ могут сдавать их в аренду или продавать в целях пополнения доходной части бюджета.

#### **Реализация регулятивных функций муниципальных образований в области управления имуществом на муниципальных территориях**

Под *регулятивными функциями местного самоуправления* понимается возможность органами МСУ, путем издания актов, устанавливающих для жителей МО или для правообладателей недвижимости, расположенной на территории МСУ, повинности или правила поведения в интересах населения МО в целом.

В основном *регулятивные функции реализуются в сфере налогообложения, путем установления местных налогов и сборов, и в сфере регулирования градостроительной деятельности*. Эта деятельность не только связана со строительством.

Понятие *градостроительная деятельность* охватывает деятельность органов местного самоуправления, субъектов РФ и РФ, направленную на *установление видов разрешенного использования земельных участков на территории МО, в том числе и не подлежащих застройке, разработку и утверждение территориальных планов, в том числе генеральных планов поселений, схем территориального планирования, разработку и утверждение правил застройки. Определение градостроительной деятельности, данное*

Градостроительным кодексом РФ, определяет ее как «деятельность по развитию территорий, в том числе городов, поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства». Регулятивные функции местного самоуправления также регламентируются жилищным законодательством, которое позволяет органам местного самоуправления устанавливать правила перепланировки и переустройства жилых и нежилых помещений в жилых зданиях, изменять вид разрешенного использования жилых и нежилых помещений, регулировать отдельные вопросы использования собственниками жилого фонда. Органы местного самоуправления также в соответствии с Жилищным кодексом РФ наделяются особыми полномочиями в реализации коммунальных функций в жилых многоквартирных домах.

Регулятивные функции местного самоуправления в части установления местных налогов и сборов регламентируются налоговым законодательством.

Отдельные регулятивные функции МСУ устанавливаются и иными законами и нормативными правовыми актами, частности: природоохранным законодательством, законодательством, регулирующим вопросы оказания ритуальных услуг населению, земельным законодательством, однако, в конечном счете, эти нормы подлежат учету и реализации при принятии решений в градостроительной, жилищной и налоговой сфере.

В отдельных случаях регулятивные функции местного самоуправления неотделимы от распорядительных функций. В частности, реализация возложенных на органы местного самоуправления функций по: организации тепло-, газо-, водо-, электроснабжения населения, содержание и строительство автомобильных дорог общего пользования, создание условий для жилищного строительства, создание условий для предоставления транспортных услуг населению, обеспечение первичных мер противопожарной безопасности предполагает сочетание распорядительных и регулятивных функций МСУ.

Смысл реализации регулятивных функций в установлении определенных правил на территории, которые должны выполняться всеми гражданами и иными хозяйствующими субъектами на территории муниципального образования, которые, тем не менее, могут устанавливаться в отношении отдельных групп объектов или отдельных объектов. Таким образом, устанавливая правила, вводя обязательные платежи, органы местного самоуправления ограничивают свободу действий для субъектов, влияют на рыночную стоимость имущества, в первую очередь недвижимого, регулируют рынок, способствуют привлечению или оттоку финансовых ресурсов.

### **Формирование муниципальной собственности**

Для формирования муниципальной собственности используются, как способы, предусмотренные действующим законодательством для других видов собственности, так и некоторые специфические для муниципальной собственности способы. *Формирование муниципальной собственности* осуществляется следующими способами:

- 1) путем взимания налогов и иных обязательных платежей, подлежащих зачислению в местный бюджет, внебюджетные фонды и валютный фонд;
- 2) путем приобретения имущества на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки, предусмотренной действующим законодательством РФ;
- 3) путем возникновения права муниципальной собственности на имущество при разграничении государственной собственности на федеральную собственность, государственную собственность субъектов РФ и муниципальную собственность в порядке, установленном законодательством РФ;
- 4) путем передачи объектов федеральной собственности в муниципальную собственность в порядке, устанавливаемом федеральным законом;
- 5) путем передачи объектов государственной собственности субъекта РФ в муниципальную собственность в порядке, установленном действующим законодательством;

б) путем получения имущества при разграничении муниципальной собственности между поселениями и районами;

7) путем получения муниципальной собственности при объединении, преобразовании или упразднении муниципальных образований;

8) путем возникновения права собственности на продукцию, плоды, доходы, полученные в результате использования муниципальной собственности;

9) иными способами, предусмотренными действующим законодательством.

Все перечисленные способы формирования муниципальной собственности можно подразделить на административные и гражданско-правовые.

*Административный способ формирования муниципальной собственности* предполагает проявление воли только одной стороны – государства и реализуется при издании органом государственной власти соответствующего нормативного акта.

Первым нормативно-правовым актом, предусматривавшим использование данного способа формирования муниципальной собственности в Российской Федерации, стало Постановление Верховного Совета РФ № 3020-1 от 27.12.91 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик ...и муниципальную собственность», с изменениями и дополнениями действующее до настоящего времени. В этом документе устанавливается порядок отнесения объектов бывшей общенародной собственности к федеральной собственности, государственной собственности субъектов РФ и муниципальной собственности по признаку функционального назначения имущественных объектов в соответствии с разграничением предметов ведения и полномочий органов власти различных уровней.

*К объектам муниципальной собственности были отнесены:*

– жилищный и нежилой фонд социально-культурного и бытового назначения;



– жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные предприятия, обслуживающие социальные объекты;

– инженерная инфраструктура городов, городской пассажирский транспорт, объекты внешнего благоустройства, а также предприятия, осуществляющие эксплуатацию, обслуживание, содержание и ремонт указанных объектов;

– предприятия розничной торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения, а также оптово-складские мощности, необходимые для обеспечения товарооборота;

– учреждения и объекты здравоохранения, народного образования, культуры и спорта (кроме объектов областного значения).

Указанное постановление сопровождал целый ряд подзаконных актов, определявших порядок составления по объектным перечням (инвентаризации) муниципального имущества и оформления имущественных прав.

Федеральные нормативно-правовые акты по разграничению собственности и оформлению имущественных прав, дополненные многочисленными инструктивными письмами с образцами документации, необходимой для передачи и оформления данных прав. В большей степени интересам МСУ отвечают такие способы перехода прав на объекты собственности, как гражданско-правовые договоры и сделки, которые МО вправе заключать с другими субъектами гражданских прав. При этом учитывается воля обеих сторон, что ставит органы МСУ в равное положение с контрагентом.

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

В пределах установленной компетенции органы МСУ и должностные лица МСУ 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 т.п.

**Приобретение права муниципальной собственности.** 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.

Право муниципальной собственности может быть приобретено следующими способами:

- в результате разграничения государственной собственности в РФ согласно Постановлению ВС РФ[16] по процедуре передачи, установленной распоряжением Президента РФ от 18.03.92 № 114-рп. Конкретный перечень документов необходимо представлять муниципальным комитетам по управлению имуществом в ГКИ РФ для передачи объектов федеральной собственности в муниципальную, содержится в письме ГКИ РФ[17];
- путем изготовления (создания) новой вещи (недвижимого имущества);
- путем получения поступлений (доходов, продукции, плодов) в результате использования уже имеющегося муниципального имущества;

- на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждения этого имущества;
- по наследству в соответствии с завещанием или законом;
- по решению суда (например, в отношении бесхозяйного недвижимого имущества);
- в установленном порядке (к примеру, как находка или как клад).

**Муниципальное имущество.** Муниципальное имущество подлежит обязательному учету и по объектной регистрации в реестре объектов муниципальной собственности. Кроме того, согласно п.1 ст.61 Закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»[18] субъекты РФ обязаны передавать в собственность МО объекты, необходимые для решения вопросов местного значения, в соответствии с разграничением полномочий между субъектами РФ и муниципальными образованиями, а также между МО. Приобретение и отчуждение (в том числе приватизация) МО имущества и имущественных прав осуществляется в порядке, установленном органами МСУ. Передача объектов (имущества) муниципальной собственности в государственную собственность субъектов РФ или федеральную может осуществляться с согласия органов МСУ либо по решению суда.

**Муниципальная собственность на землю.** Органы МСУ владеют, пользуются, распоряжаются муниципальными землями и природными ресурсами в интересах развития МО и социально-экономических интересов его граждан. В муниципальной собственности находятся земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов РФ, либо право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю, либо которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством.

В муниципальной собственности могут находиться не предоставленные в частную собственность земельные участки по основаниям, предусмотренным

Федеральным законом "О разграничении государственной собственности на землю"[23]. В собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в государственной собственности, в том числе за пределами границ МО.

Органы МСУ или по его поручению местный комитет по земельной реформе и земельным ресурсам обеспечивает выбор земельного участка в натуре (на местности). При этом учитываются экологические и другие последствия предполагаемого занятия земель, перспективы использования данной территории и ее недр.

К полномочиям органов МСУ в области земельных отношений относятся изъятие, либо путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, установление, с учетом требований законодательства РФ, правил землепользования и застройки территорий районных и сельских поселений, территорий других МО, 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 МСУ осуществляются управление, распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности. Землевладение бессрочное (постоянное) и временное пользование земельными участками и их аренда являются платными. За земельные участки, находящиеся в собственности, взимается земельный налог[25].

К полномочиям органов МСУ муниципальных образований в области градостроительной деятельности относятся:

- 1) подготовка и утверждение документов территориального планирования муниципальных районов
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования муниципальных районов;
- 3) утверждение правил землепользования и застройки районов;

- 4) утверждение подготовленной на основе документов территориального планирования муниципальных районов документации по планировке территории;
- 5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях муниципальных районов.

**Бюджет муниципального образования.** Бюджет муниципального образования (местный бюджет) - форма образования и расходования денежных средств, предназначенных для обеспечения задач и функций, отнесенных к предметам ведения МСУ. Муниципальный бюджет является ведущим звеном местных финансов. Слово «бюджет» происходит от английского и переводится как «сумка с содержимым», «запас», «финансовая смета». С политической точки зрения бюджет представляет собой одно из средств перераспределения созданного на территории местного сообщества чистого продукта (национального дохода). Он выполняет три функции. Во-первых, отражает политические приоритеты местного большинства. Во-вторых, является демократическим средством регулирования политических планов и решений представительного органа, что требует представления их в виде хозяйственной программы для исполнительных органов. В-третьих, сравнивая доходы и расходы, бюджет обеспечивает контроль финансового состояния местного сообщества и муниципальных предприятий, даёт представление о тенденциях развития муниципального хозяйства.

Доходы местных бюджетов формируются за счет собственных доходов и доходов за счет отчислений от федеральных и региональных регулирующих налогов и сборов. В местные бюджеты после уплаты налогов и сборов, предусмотренных законодательством о налогах, в полном объеме поступают доходы от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности, и доходы от платных услуг, оказываемых бюджетными учреждениями, находящимися в ведении органов местного самоуправления.

Согласно статье 132 Конституции РФ «...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». Важно, что к вопросам местного значения в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»[26], в частности, отнесены «местные финансы, формирование, утверждение и исполнение местного бюджета, установление местных налогов и сборов, решение других финансовых вопросов».

За счет налоговых платежей и сборов формируются финансовые ресурсы МО, обеспечивается формирование доходов бюджета, которые используются органами МСУ для финансирования необходимых расходов. Доходы бюджетов формируются в соответствии с бюджетным и налоговым законодательством РФ. Налоги имеют решающее значение в доходах бюджетов всех уровней, но при этом следует различать местное налогообложение и государственное. Если государственному налогообложению присущ упор на фискальную функцию, то местное налогообложение во главу угла ставит функцию регулирования развития местного сообщества.

В соответствии со статьей 15 Налогового кодекса РФ к местным налогам и сборам отнесены: а) земельный налог; б) налог на имущество физических лиц; в) налог на рекламу; г) налог на наследование или дарение; д) местные лицензионные сборы. В соответствии с Федеральным законом «О финансовых основах местного самоуправления в Российской Федерации»[27] доходная часть местных бюджетов состоит из собственных доходов и поступлений от регулирующих доходов. Доходная часть бюджетов также может включать финансовую помощь в различных формах (дотации, субвенции, средства фонда финансовой поддержки МО), средства по взаимным расчетам. К собственным доходам местных бюджетов относят: местные налоги, сборы и другие собственные доходы местных бюджетов; доли федеральных налогов и налогов субъектов РФ, закрепленные за местными бюджетами постоянно.

К местным налогам и сборам относятся налоги и сборы, установленные в соответствии с федеральными законами, законами субъектов РФ, правовыми актами представительных органов местного самоуправления.

К другим собственным доходам местных бюджетов относятся:

- а) доходы от приватизации и реализации муниципального имущества;
- б) не менее 10% доходов от приватизации государственного имущества, находящегося на территории МО;
- в) доходы от сдачи в аренду муниципального имущества, включая аренду нежилых помещений, и муниципальных земель;
- г) платежи за пользование недрами и природными ресурсами;
- д) доходы от проведения муниципальных денежно-вещевых лотерей;
- е) штрафы, подлежащие перечислению в местные бюджеты;
- ж) государственная пошлина;
- з) не менее 50% налога на имущество предприятий (организаций);
- и) подоходный налог с физических лиц, занимающихся предпринимательской деятельностью без образования юридического лица.

К собственным доходам местных бюджетов относятся также доли федеральных налогов, распределенные между бюджетами разных уровней и закрепленные за МО на постоянной основе: а) часть подоходного налога с физических лиц (в пределах не менее 50% в среднем по субъекту РФ); б) часть налога на прибыль организаций (в пределах не менее 5% в среднем по субъекту РФ); в) часть налога на добавленную стоимость (НДС) по товарам отечественного производства (в пределах не менее 10% в среднем по субъекту РФ); г) часть акцизов на спирт, водку и ликероводочные изделия (в пределах не менее 5% в среднем по субъекту РФ); д) часть акцизов на остальные виды подакцизных товаров.

В местный бюджет поступают ассигнования на финансирование осуществления отдельных государственных полномочий, передаваемых органам МСУ и ассигнования как на финансирование реализации органами МСУ федеральных законов и законов субъектов РФ, так и на компенсацию дополнительных

расходов, возникших по решениям принятых органами государственной власти. Они приводят к увеличению или уменьшению бюджетных доходов МО, а также другие неналоговые доходы, поступающие в местные бюджеты в порядке и по нормативам, установленными федеральными законами, законами субъектов РФ и правовыми актами органов МСУ.

*Расходная часть местных бюджетов включает[28]:*

- содержание органов местного самоуправления;
- формирование муниципальной собственности и управление ею;
- организация, содержание и развитие предприятий, учреждений и организаций образования, здравоохранения, культуры, физической культуры и спорта, средств массовой информации, других учреждений и организаций, находящихся в муниципальной собственности или в ведении органов МСУ;
- содержание муниципальных органов охраны общественного порядка;
- организация, содержание и развитие муниципального жилищно-коммунального хозяйства;
- муниципальное дорожное строительство и содержание дорог местного значения;
- благоустройство и озеленение территорий муниципальных образований;
- организация утилизации и переработки бытовых отходов;
- содержание мест захоронения, находящихся в ведении органов МСУ;
- организация транспортного обслуживания населения и учреждений, находящихся в муниципальной собственности или в ведении органов МСУ;
- обеспечение противопожарной безопасности;
- охрана окружающей природной среды на территориях МО;
- реализация целевых программ, принимаемых органами МСУ;
- обслуживание и погашение муниципального долга;
- целевое дотирование населения;



- содержание муниципальных архивов;
- проведение муниципальных выборов и местных референдумов, а также финансирование реализации иных решений органов МСУ и прочие расходы, отнесенные к вопросам местного значения, определяемые представительными органами МСУ в соответствии с бюджетной классификацией РФ.

Источниками финансирования дефицита местного бюджета могут быть внутренние источники в следующих формах[29]:

- муниципальные займы, осуществляемые путем выпуска муниципальных ценных бумаг от имени муниципального образования;
- кредиты, полученные от кредитных организаций;
- бюджетные ссуды и бюджетные кредиты, полученные от бюджетов других уровней бюджетной системы Российской Федерации;
- поступления от продажи имущества, находящегося в муниципальной собственности;
- изменение остатков средств на счетах по учету средств местного бюджета.

### **Прекращение права муниципальной собственности**

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, договором; по иным основаниям, предусмотренным законами РФ.

В пределах установленной компетенции, органы МСУ 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 МСУ.

## **1.2. Соответствие состава муниципальных имущественных отношений вопросам функционирования и развития муниципального района**

**Полномочия органов местного самоуправления в системе управления муниципальной собственностью.** Муниципальная собственность не является разновидностью государственной собственности. Статья 12 Конституции РФ определяет, что органы МСУ не входят в систему органов государственной власти. Статья 130 п. 1 Конституции гласит, что местное самоуправление обеспечивает владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью. Ст. 215 Гражданского кодекса РФ определяет в качестве субъектов права муниципальной собственности МО. И то, что собственность принадлежит МО, 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»[30] органы МСУ 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».

В целях решения вопросов местного значения органы МСУ поселений и муниципальных районов обладают следующими полномочиями:

- принятие устава МО, внесение в него изменений и дополнений, издание муниципальных правовых актов и установление официальных символов МО;

- создание муниципальных предприятий и учреждений, финансирование их, формирование и размещение муниципального заказа;
- установление тарифов на услуги, предоставляемые муниципальными предприятиями и учреждениями, если иное не предусмотрено федеральными законами;
- организационное и материально-техническое обеспечение подготовки и проведения муниципальных выборов, местного референдума, голосования по отзыву депутата, члена выборного органа МСУ, выборного должностного лица МСУ, голосования по вопросам изменения границ муниципального образования, преобразования муниципального образования;
- принятие и организация выполнения планов и программ комплексного социально-экономического развития МО, а также организация сбора статистических показателей, характеризующих состояние экономики и социальной сферы МО, и предоставление указанных данных органам государственной власти в порядке, установленном Правительством РФ;
- учреждение печатного средства массовой информации для опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;
- осуществление международных и внешнеэкономических связей в соответствии с федеральными законами;
- иными полномочиями в соответствии с Федеральными законами, уставами муниципальных образований.

Органы МСУ поселений и органы МСУ муниципальных районов вправе в соответствии с уставами МО принимать решение о привлечении граждан к выполнению на добровольной основе социально значимых для поселения работ (в том числе дежурств) в целях решения вопросов местного значения поселений. К социально значимым работам могут быть отнесены только работы, не требующие специальной профессиональной подготовки. К выполнению социально значимых работ могут привлекаться совершеннолетние трудоспособные жители поселений в свободное от

основной работы или учебы время на безвозмездной основе не более чем один раз в три месяца. При этом продолжительность социально значимых работ не может составлять более четырех часов подряд.

Полномочия органов МСУ осуществляются органами МСУ поселений, органами МСУ муниципальных районов самостоятельно. Подчиненность органа МСУ или должностного лица МСУ одного МО органу МСУ или должностному лицу МСУ другого МО не допускается. Отдельные государственные полномочия, передаваемые для осуществления органам МСУ, осуществляются органами МСУ муниципальных районов, если иное не установлено федеральным законом или законом субъекта РФ.

Органы МСУ могут наделяться отдельными государственными полномочиями на неограниченный срок либо, если данные полномочия имеют определенный срок действия, на срок действия этих полномочий. Финансовое обеспечение отдельных государственных полномочий, переданных органам МСУ, осуществляется только за счет предоставляемых местным бюджетам субвенций из соответствующих бюджетов. Органы МСУ имеют право дополнительно использовать собственные материальные ресурсы и финансовые средства для осуществления переданных им отдельных государственных полномочий в случаях и порядке, предусмотренных уставом МО.

Статьи 48 и 125 Гражданского кодекса РФ установили, что органы МСУ являются юридическими лицами и действуют от своего имени самостоятельно. Приобретение, осуществление имущественных и личных неимущественных прав и обязанностей от имени МО возлагается только на органы МСУ. При этом собственником остается все население муниципального образования.

Органы МСУ 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 МО 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 МО непосредственно осуществлять процесс управления муниципальной собственностью.

**Разграничение полномочий.** Актуален и вопрос о разграничении полномочий РФ, ее субъектов и муниципальных образований по регулированию порядка приобретения и прекращения права муниципальной собственности. В соответствии с Гражданским кодексом РФ, ни субъекты Федерации, ни МО не могут устанавливать особенности приобретения и прекращения права муниципальной собственности. Однако Закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [32] устанавливает в п.4 ст. 29 право органов МСУ самостоятельно определять порядок и условия приватизации муниципальной собственности. Эта норма федерального закона делегирует МСУ полномочие, которое согласно ст. 217 Гражданского кодекса РФ должно быть урегулировано законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Однако, вывод о делегировании МО государственных полномочий по установлению порядка приватизации, думается, неточен. Вопросы регулирования приобретения и прекращения права муниципальной собственности - смены собственника муниципального имущества относятся к гражданскому законодательству (ст. 71 Конституции РФ по предметам ведения РФ). Субъекты РФ не могут регулировать своими законами особенности приобретения и прекращения права муниципальной собственности. Муниципальные образования регулируют порядок и условия приватизации муниципального имущества не в результате наделения их соответствующими государственными полномочиями, а по праву собственника муниципального имущества.

Полномочия по регулированию порядка осуществления прав муниципальной собственности распределяются только между РФ, которая устанавливает соответствующие нормы гражданского права, и муниципальным образованием, как собственником муниципального имущества, свободным в осуществлении этих прав в той мере, в которой они не ограничены

федеральными законами, без какой-либо необходимости делегировать МО государственные полномочия по регулированию порядка, условий приватизации муниципальной собственности. Отметим, что территориальное самоуправление не заменяет территориального управления, деятельность которого осуществляется профессионалами (госслужащими) и имеет свою цель по размещению производительных сил, организации производства, а также способы вовлечения в оборот природных ресурсов исходя из народнохозяйственных интересов. Территориальное самоуправление имеет своим объектом удовлетворение потребностей поселенческих коллективов людей за счет их активности, творческого потенциала и самоорганизации.

Таблица 1

**ПЕРЕЧЕНЬ  
ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ, ПОДЛЕЖАЩЕГО  
РАЗГРАНИЧЕНИЮ**

(Табличная форма)

**Раздел 1. Муниципальные унитарные предприятия и учреждения**

N п/п	Полное наименование муниципального унитарного предприятия, учреждения	Основной государственный регистрационный номер	Юридиче ский адрес	Идентификаци онный номер налогоплатель щика	Первоначальная стоимость основных средств на момент утверждения перечня
----------	--	---	-----------------------	--	---

**Раздел 2. Объекты недвижимого имущества**

N п/п	Наименование недвижимого имущества, площадь	Местонахождение объекта	Год ввода в эксплуата цию	Кадастровый (условный) номер	Первоначальна я стоимость имущества
----------	--	----------------------------	------------------------------------	------------------------------------	---

**Раздел 3. Транспортные средства**

N п/п	Наименование транспортного средства	Год выпуска	Регистрационный номер	Номера двигателя, шасси, кузова
----------	---	-------------	--------------------------	---------------------------------------

**Раздел 4. Иное движимое имущество**

N п/п	Наименование имущества	Год выпуска	Заводской (серийный) номер	Первоначальн ая стоимость имущества
----------	---------------------------	-------------	-------------------------------	---

## Формы управления муниципальным имуществом

**Приватизация в системе муниципального имущества.** Приватизация муниципальной собственности является одним важным элементом, обеспечивающим укрепление экономической основы МСУ в условиях рыночной экономики. В статье 29 п. 4 ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»[33] гласит, что порядок и условия приватизации муниципальной собственности определяются населением непосредственно или представительными органами МО. Доходы от приватизации муниципальной собственности в полном объеме поступают в местный бюджет.

Приватизация является структурным элементом государственной политики управления собственностью на основе возмездной ее передачи в собственность физическим и юридическим лицам, направленной на развитие производства, создание рабочих мест, наполнение рынка конкурентоспособными товарами и услугами российских товаропроизводителей, расширение налогооблагаемой базы. Основной целью приватизации является повышение эффективности использования собственности. Приватизация муниципального имущества осуществляется только способами, предусмотренными ФЗ законом "О приватизации государственного и муниципального имущества"[34]:

*1) преобразование унитарного предприятия в открытое акционерное общество.* Приватизация имущественного комплекса унитарного предприятия в случае, если размер уставного капитала, превышает минимальный размер уставного капитала открытого акционерного общества, установленный законодательством РФ, может осуществляться только путем преобразования унитарного предприятия в открытое акционерное общество.

Открытое акционерное общество, созданное путем преобразования МУП, становится правопреемником этого унитарного предприятия в соответствии с передаточным актом, со всеми изменениями в составе и стоимости имущественного комплекса МУП, произошедшими после принятия решения об условиях приватизации имущественного комплекса этого МУП.

2) *продажа муниципального имущества на аукционе.* На аукционе продается муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества. Право его приобретения принадлежит покупателю, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за такое имущество. Аукцион является открытым по составу участников. Передача муниципального имущества и оформление права собственности на него осуществляются в соответствии с законодательством РФ и договором купли-продажи не позднее чем через тридцать дней после дня полной оплаты имущества.

3) *продажа акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе.* Специализированным аукционом признается способ продажи акций на открытых торгах, при котором все победители получают акции открытого акционерного общества по единой цене за одну акцию. Специализированный аукцион является открытым по составу участников.

4) *продажа муниципального имущества на конкурсе.* На конкурсе могут продаваться предприятие как имущественный комплекс или акции созданного при приватизации открытого акционерного общества, которые составляют более чем 50 процентов уставного капитала указанного общества, если в отношении указанного имущества его покупателю необходимо выполнить определенные условия. Право приобретения муниципального имущества принадлежит тому покупателю, предложившему в ходе конкурса наиболее высокую цену за указанное имущество, при выполнении им условий конкурса. Конкурс является открытым по составу участников.

Договор купли-продажи муниципального имущества включает в себя порядок выполнения победителем конкурса условий конкурса. Он должен устанавливать порядок подтверждения победителем конкурса выполнения принимаемых на себя обязательств. Внесение изменений и дополнений в условия конкурса и обязательства его победителя после заключения данного договора не допускается, за исключением случаев, предусмотренных



статьей 451 Гражданского кодекса РФ. В случае неисполнения победителем конкурса условий, а также ненадлежащего их исполнения, в том числе нарушения промежуточных или окончательных сроков исполнения таких условий и объема их исполнения, договор купли-продажи муниципального имущества расторгается по соглашению сторон или в судебном порядке с одновременным взысканием с покупателя неустойки. Указанное имущество остается в муниципальной собственности, а полномочия покупателя в отношении указанного имущества прекращаются. Помимо неустойки с покупателя также могут быть взысканы убытки, причиненные неисполнением договора купли-продажи, в размере, не покрытом неустойкой.

*5) продажа муниципального имущества посредством публичного предложения.* Продажа муниципального имущества посредством публичного предложения осуществляется в случае, если аукцион по продаже указанного имущества был признан несостоявшимся. Публичное предложение о продаже муниципального имущества является публичной офертой.

При продаже муниципального имущества посредством публичного предложения в информационном сообщении указываются величина снижения начальной цены (цены первоначального предложения); период, по истечении которого последовательно снижается цена предложения; минимальная цена предложения, по которой продается муниципальное имущество (цена отсечения). При этом цена первоначального предложения устанавливается не ниже начальной цены, указанной в информационном сообщении о продаже указанного имущества на аукционе, который был признан несостоявшимся.

При продаже муниципального имущества посредством публичного предложения нормативная цена составляет 50 процентов начальной цены несостоявшегося аукциона. Право приобретения муниципального имущества принадлежит заявителю, который первым подал в установленный срок заявку на приобретение указанного имущества по цене первоначального предложения. Указанная заявка удовлетворяется по цене первоначального предложения.

*б) продажа муниципального имущества без объявления цены.* Продажа муниципального имущества без объявления цены осуществляется, если она посредством публичного предложения не состоялась.

*7) внесение муниципального имущества в качестве вклада в уставные капиталы открытых акционерных обществ.* Внесение муниципального имущества, а также исключительных прав в качестве оплаты размещаемых дополнительных акций открытого акционерного общества может быть осуществлено если открытое акционерное общество в соответствии с законодательством РФ об акционерных обществах приняло решение об увеличении уставного капитала посредством размещения дополнительных акций, оплата которых будет осуществляться в том числе муниципальным имуществом (с указанием вида такого имущества), а также исключительными правами, принадлежащими муниципальному образованию (с указанием объема, пределов и способа использования соответствующих исключительных прав).

**Отчуждение земельных участков.** Приватизация имущественных комплексов унитарных предприятий осуществляется одновременно с отчуждением покупателю таких земельных участков: либо, находящихся у унитарного предприятия на праве постоянного (бессрочного) пользования или аренды; либо, занимаемых объектами недвижимости, входящими в состав приватизируемого имущественного комплекса унитарного предприятия, и необходимых для использования указанных объектов.

Собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у муниципального образования указанные земельные участки.

Договор аренды земельного участка не является препятствием для выкупа земельного участка. При отчуждении земельных участков право собственности не переходит на объекты инженерной инфраструктуры, находящиеся в муниципальной собственности и не используемые исключительно для обеспечения объектов недвижимости, расположенных на этих земельных участках.

### **Особенности приватизации объектов культурного наследия.**

Объекты культурного наследия (памятники истории, культуры и выявленные объекты культурного наследия) могут приватизироваться при условии их обременения обязательствами по содержанию, сохранению и использованию.

**Особенности приватизации объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения.** Объекты социально-культурного назначения (здравоохранения, культуры и спорта) и коммунально-бытового назначения могут быть приватизированы в составе имущественного комплекса унитарного предприятия, за исключением используемых по назначению:

объектов, обеспечивающих нужды органов социальной защиты населения, в том числе детских домов, домов ребенка, домов для престарелых, интернатов, госпиталей и санаториев для инвалидов, детей и престарелых;

объектов здравоохранения, образования, культуры, предназначенных для обслуживания жителей соответствующего поселения;

детских оздоровительных комплексов (дач, лагерей);

жилищного фонда и объектов его инфраструктуры;

объектов транспорта и энергетики, предназначенных для обслуживания жителей соответствующего поселения.

Изменение назначения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения осуществляется по согласованию с соответствующими органами МСУ. Обязательным условием приватизации объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения является сохранение их назначения в течение срока, установленного решением об условиях приватизации, но не более чем пять лет с момента приватизации. Органы МСУ самостоятельно назначают продавцов муниципального имущества.

Полученные в результате приватизации имущества денежные средства распределяются в порядке и в соответствии с нормативами, которые установлены соответственно программой приватизации и программами приватизации субъектов РФ. Денежные средства, полученные в результате приватизации муниципального имущества, подлежат перечислению в местные бюджеты и

являются обязательными платежами и распределяются в соответствии с решениями представительных органов МСУ.

Можно заключить, что возможности для создания и укрепления собственной экономической основы у МСУ 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.

### **1.3. Земельные и имущественные отношения в муниципальном районе с учетом интересов субъектов хозяйствования**

**Муниципальная собственность на землю в системе имущественных отношений.** Органами МСУ осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Право муниципальной собственности на земельные участки возникает при передаче земельных участков из собственности района в муниципальную собственность в соответствии с законами этих субъектов РФ.

Земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год. При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством.

Использование земель в МО «Воткинский район» является строго целевым. Контроль за использованием земель в городе осуществляют органы МСУ. Реализация прав на земельные участки осуществляется в соответствии с федеральным законодательством, законами, с учетом планов зонирования территории МО, земельного кадастра, планов перспективного развития территории МО «Воткинский район». В порядке и на условиях,

предусмотренных федеральным законодательством, земельные участки в МО могут передаваться в собственность, аренду, пожизненное наследуемое владение, постоянное бессрочное пользование.

Земля является основой жизнедеятельности населения на территории муниципального образования и важнейшим инструментом экономической политики. В большинстве развивающихся стран и стран с переходной экономикой платежи за пользование землей составляют существенную часть доходов местных бюджетов, хотя в экономической литературе очень часто они рассматриваются в качестве составной части “налога на собственность”.

В РФ, в соответствии с действующим законодательством, существуют следующие виды прав на земельные участки: а) собственность; б) пользование (пожизненное наследуемое владение, хозяйственное ведение или оперативное управление); в) аренда или субаренда, сервитут.

По целевому назначению земли поселений делятся на категории:

- земли сельскохозяйственного назначения; - земли поселений;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда; - земли водного фонда; - земли запаса.

Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую осуществляются в отношении земель находящихся: а) в федеральной собственности, - Правительством РФ; б) в собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, - органами исполнительной власти субъектов РФ; в) в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, органами МСУ; г) в частной собственности – органами исполнительной власти субъектов РФ (земли сельскохозяйственного назначения) и органами местного самоуправления (земли иного целевого назначения).

## 2. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ИНТЕРЕСЫ СУБЪЕКТОВ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ И ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В ОБЕСПЕЧЕНИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

### 2.1. Формы взаимодействия по эффективному использованию собственности в системе муниципального образования

*Собственность - это не только* совокупность новых экономических отношений между людьми по поводу вещей, материальных, духовных ценностей, имущества (регулируемое в большей мере нормами права), *сколько* новые хозяйственные отношения личности к объектам собственности, условиям и средствам производства, его факторам, продукту (своим и к собственным).

Имущество представляет собой:

- в рамках вещно-правового аспекта - совокупность конкретных вещей и материальных ценностей, находящихся на правах собственности или на началах иного вещного права у того или иного субъекта (ГК РФ ст. 48, 301); к имуществу (вещам) относятся также наличные деньги, валюта, ценные бумаги);

- правовая ответственность лиц за принадлежащее им имущество (объединение имеющих денежную оценку вещей или имущественных прав);

- как совокупность вещей, так и комплекса всех прав (**активы**) и обязательств (пассивы), которые характеризуют имущественное положение их носителя.

Имущество, *с юридической точки зрения*, - это совокупность материальных объектов, материальных ценностей, включая деньги и ценные бумаги, которые могут являться собственностью юридических и физических лиц, а также система их имущественных прав и обязанностей.

Под имуществом, *с экономической точки зрения*, следует понимать совокупность вещей и действий, составляющих "экономические блага", а

также запасы (резервы) таких благ, находящиеся в обладании известного лица и способные приносить ему совокупный доход.

*Иными словами*, имущество выражает совокупность как экономических (объектных), так и правовых (субъектных) отношений в обществе.

Собственность ----- Имущество ----- Стоимость  
**(организационно-правовая основа --- физическая и экономическая. ---  
социально-экономическая**

Объект права собственности - есть любое имущество

Субъект права собственности (собственник) - органы власти, народ РФ, население МО и органы МСУ.

Имущество как субъект муниципального управления. Муниципальная собственность составляет ресурсную основу для выполнения социальных и иных публичных функций органов местного самоуправления. Положения ст. 50 Федерального закона № 131-ФЗ направлены не только на ограничение перечня имущества, которое может находиться в муниципальной собственности, будучи нерационально используемым, но и на исключение из перечня объектов, в настоящее время эффективно функционирующих. Это объясняется двумя обстоятельствами, которые *необходимо учитывать при определении дальнейшей судьбы объектов муниципальной собственности.*

Во-первых, муниципальная деятельность не является коммерческой по своей сути. Муниципальные образования создаются местным сообществом для реализации публичных функций. Поэтому получение прибыли не должно определять деятельность местного самоуправления и использование муниципального имущества.

Во-вторых, деятельность органов власти не должна ограничивать конкуренцию, поэтому в сферах, где уже успешно действует частный сектор, участие муниципальных образований должно быть ограничено, а муниципальное имущество не должно создавать искажения рынка и, как правило, должно быть передано в частные руки или использоваться по иному назначению, в иных сферах.

Процесс перепрофилирования и приватизации «непрофильного» имущества является одним из этапов внедрения или изменения стратегии развития муниципального образования, может происходить только как движение к достижению целей муниципального управления, связано с изменением функций управления в муниципальном образовании и не является самостоятельной целью муниципальной деятельности.

При управлении муниципальным имуществом в обязательном порядке должны выполняться два условия:

- 1) проведение анализа наличия и использования объектов муниципальной собственности, выявление структурных несоответствий;
- 2) определение стратегических целей муниципальной деятельности и потребностей в использовании муниципального имущества как одного из ресурсов достижения цели.

Первое условие вполне понятно и не требует пояснения в отношении его значения. Второе условие – определяющее – в настоящее время управленцами осознается в недостаточной мере.

В управленческой деятельности цели выполняют роль единых установок как для всех субъектов муниципальной деятельности, так и в отношении привлечения и использования ресурсов, формирования организационных структур и проектов. Цели же являются критериями оценки деятельности. Отсутствие четких стратегических целей и установок и ориентация на текущие (зачастую политические) эффекты ведет к кризису в долгосрочной перспективе или, как минимум, к стагнации.

Отсутствие установленных стратегических целей в МО не позволяет решать вопросы отчуждения и перепрофилирования объектов собственности. В условиях отсутствия долгосрочных целей и прогнозирования любое перепрофилирование будет неэффективным с точки зрения управления и несет в себе риск необоснованных затрат.

В такой ситуации от перепрофилирования имущества надо отказаться, а для соблюдения требований законодательства провести приватизацию



имущества. Однако, именно так продолжают действовать многие КУМИ и аналогичные структуры, видящие свои задачи еще с периода начала «эпохи приватизации» в избавлении от муниципального имущества и получении дохода от имущества в бюджет, а не рассматривающие муниципальное имущество как один из главных ресурсов решения вопросов местного значения и жизнеобеспечения населения МО.

Эффективный управляющий имуществом (в муниципальном образовании – органы МСУ) ориентирован на эффективность в долгосрочной перспективе использования имущества разнообразными пользователями в общих стратегических целях. Определение направлений использования объектов выбирается с учетом достижения стратегических целей управления при минимизации эксплуатационных издержек и покрытия эксплуатационных расходов на поддержание имущества в отличном состоянии в соответствии с прогнозом ее дальнейшего использования.

С учетом сказанного, для начала работы по перепрофилированию или отчуждению имущества в муниципальном образовании должны быть определены (откорректированы) стратегические цели муниципальной деятельности. При этом следует оговориться, что эти цели касаются не управления имуществом, а именно деятельности по решению всего комплекса вопросов местного значения, относящихся к данному МО. В рамках выработанной стратегической программы МО должны быть определены необходимые ресурсы, обеспечивающие ее выполнение. Как уже отмечалось, одним из таких ресурсов является муниципальная собственность.

Следующим шагом в организации работ по управлению имуществом, по подготовке к перепрофилированию или приватизации имущества является анализ имеющегося имущественного комплекса на предмет соответствия его необходимому для реализации стратегической программы МО. Одновременно проводится и анализ имущественного комплекса на соответствие требованиям законодательства, хотя, при соответствии стратегии МО законодательству,

необходимые ресурсы также не должны входить в противоречие с установленными законом ограничениями.

Проведение анализа базируется на учетных данных по объектам муниципальной собственности и данных контроля использования имущества.

Параллельно должен быть организован сбор данных о потребностях различных отраслей муниципального хозяйства в имуществе и о недостающих объектах. Учетные данные и данные контроля сопоставляются с указанными в стратегической программе потребностями в ресурсах, а также с положениями ст. 50 Федерального закона № 131-ФЗ. Реестры объектов собственности с указанием их возможного использования необходимо периодически публиковать в средствах массовой информации или обеспечивать свободный доступ к этой информации любым другим способом. Параллельно надо организовать сбор «заявок» на данное имущество, что позволит определить возможные направления использования или перепрофилирования объектов.

В отношении имущественных комплексов МУПов и муниципальных учреждений анализ необходимо проводить на предмет соответствия определенных в их уставах предмета и целей деятельности вопросам местного значения, полномочиям органов МСУ, гарантированным МПА населению муниципальным услугам, а также наличию организаций иных форм собственности – поставщиков соответствующих услуг. Требуется анализа и соответствующий рынок, на котором муниципальные поставщики услуг осуществляют свою деятельность.

Подчеркнем, что по каждому объекту муниципальной собственности, имущественному комплексу и направлению деятельности муниципальных организаций необходимо провести анализ его настоящего и возможного дальнейшего использования, функционирования, а также соответствия требованиям законодательства и муниципальной стратегии. Это может послужить и контролю за использованием муниципальной собственности, и выработке наиболее эффективных способов использования муниципального имущества при отсутствии необходимости в перепрофилировании.

Параллельно с анализом имеющегося муниципального имущества необходимо совместно со всеми отраслевыми структурными подразделениями администрации определить необходимость в имуществе для решения задач МСУ по направлениям деятельности (отраслям хозяйства); уточнить, имеются ли частные структуры, которые осуществляют данную деятельность, эффективность их работы, наличие конкурентных структур (в том числе и некоммерческих, общественных, ТОС) и т.п., оценить, не обеспечит ли передача имеющегося имущества в пользование (аренду) вышеназванным структурам снижения стоимости их услуг. Это может предопределить использование и репрофилирование имущества.

Проведенный анализ необходимо дополнить анализом рынка недвижимости и услуг с помощью методов, которые используются при оценке доходности имущества других форм собственности, а также анализом обеспеченности жителей услугами социального значения. На основе комплексного анализа следует разработать прогноз использования имущества. И только по результатам анализа и прогноза должны проводиться экономически обоснованные расчеты выбора возможного использования, репрофилирования или приватизации объекта собственности. К таким расчетам в обязательном порядке должна быть добавлена оценка социального эффекта от выбора того или иного способа распоряжения имуществом в широком смысле слова (не только отчуждения, но и репрофилирования, передачи в пользование, закрепление за муниципальными организациями).

Управление имуществом невозможно без организации должного учета и контроля состояния объектов.

**Права собственности, ее учет, организация инвентаризации и ведение реестра объектов собственности.** Учет муниципального имущества – функция управления по получению, регистрации, накоплению, обработке информации об объектах муниципальной собственности, их использовании, движении, состоянии и т.д. Эта информация необходима органам управления для принятия обоснованных решений. Кроме того, так как органы МСУ не

являются собственниками имущества, они должны проводить учет объектов муниципальной собственности, которой они управляют от имени собственника, для обеспечения контроля собственником состояния имущества и управления им.

Учет, проводимый по муниципальным программам статистических наблюдений за объектами муниципальной собственности, разработанным с учетом потребностей стратегического управления, может представлять управленцу всю необходимую информацию для проведения анализа. Однако в настоящее время практически нигде такие программы статистических наблюдений за объектами муниципальной собственности не разработаны и не утверждены. Это является ближайшей перспективной задачей в ходе совершенствования управления объектами муниципальной собственности.

Существуют различные виды учета: оперативный, бухгалтерский, статистический. Оперативный учет – наблюдение, измерение, регистрация, первичная обработка и обобщение исходной информации, необходимой для оперативного управления (не путать с правовым режимом собственности!). Бухгалтерский учет ведется организациями и связан с осуществлением хозяйственной деятельности, но он не может иметь прямого отношения к учету муниципального имущества, находящегося в казне, так как МО не является организацией. Напротив, ведение бухгалтерского учета в отношении имущества, находящегося в хозяйственном ведении и оперативном управлении обязательно. Осуществление бухгалтерского учета регулируется нормами специального законодательства о бухгалтерском учете.

Статистический учет использует результаты оперативного и бухгалтерского учета и данные специально проводимых обследований. Основная задача статистического учета – сбор, обработка, анализ и своевременное представление органам управления и планирования данных о результатах и ходе выполнения планов, об имеющихся резервах, ресурсах, о развитии экономики и т.п. Официальный статистический и бухгалтерский учет в соответствии со ст. 71 Конституции РФ отнесены к ведению РФ. Исходя из

этого, к полномочиям органов МСУ ст. 17 Федерального закона № 131-ФЗ отнесена организация сбора статистических показателей, характеризующих состояние экономики и социальной сферы муниципального образования.

Все виды учета должны быть взаимосвязаны, основаны на единых методологических принципах и должны дополнять друг друга. Учет обеспечивает рациональное и экономное использование ресурсов, сохранность имущества, эффективность управления. Статьей 50 Федерального закона № 131-ФЗ определено, что порядок учета муниципального имущества устанавливается федеральным законом. Надо полагать, что в данной норме речь идет об официальном бухгалтерском и статистическом учете, регулируемых нормами специальных законов. Надо отметить, что в данных актах не предусматриваются особенности учета объектов муниципальной собственности, связанные с правовым положением публичной собственности. Вместе с тем такие особенности должны быть урегулированы.

Кроме официального учета с использованием утвержденных форм официальной отчетности, в целях управления собственностью органы МСУ могут применять и собственные правила учета объектов муниципальной собственности, в том числе по различным основаниям.. При ведении общего реестра имущества в целях организации управления им важно помимо «титულных» данных указывать в реестре основания возникновения права муниципальной собственности, наличие правоустанавливающих документов, обременения имущества.

С учетом новых требований законодательства в отношении муниципального имущества возникает потребность для планирования работ с имущественным комплексом в муниципальном образовании:

- сформировать перечни и вести реестры объектов, подлежащих передаче в государственную собственность (раздельно в федеральную и собственность субъектов РФ), подлежащих перепрофилированию, приватизации,
- сформировать перечни объектов, истребуемых из государственной собственности органами местного самоуправления в муниципальную

собственность;

- сформировать перечень имущества, сохранение которого в муниципальной собственности необходимо для решения социальных задач;
- сформировать перечень недвижимого имущества, требующего государственной регистрации, в том числе с указанием необходимых сроков регистрации.

Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Государственная регистрация возникших после введения в действие Федерального закона от 21.07.97 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ограничения (обременения) или иной сделки с объектом недвижимого имущества требует государственной регистрации прав на данный объект. Регистрации должна предшествовать оценка имущества, проводимая организациями, имеющими лицензию на право проведения оценки имущества в целях государственной регистрации последнего. С марта 2008 г. вступил в силу Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», согласно которому государственный учет *всех объектов недвижимости* ведет Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости. Наиболее важна и сложна для муниципалитета регистрация прав собственности на объекты жилищного фонда, составляющие абсолютное большинство объектов. Вместе с тем правильная регистрация прав на эти объекты, включая земельные участки под жилыми домами, позволит сократить расходы бюджета и получить

дополнительный доход от налога на землю. До регистрации объекта недвижимости необходимо произвести инвентаризацию объекта недвижимого имущества для правильной организации управления, своевременного принятия решений о ремонте или замене объектов собственности.

Закон о кадастровом учете вводит в процесс инвентаризации и учета недвижимости кадастрового инженера. Это сертифицированный специалист, который имеет право заниматься кадастровыми измерениями объектов для их последующего учета в кадастре. Кадастровый инженер получает квалификационный аттестат и по своему выбору может работать над получением кадастровых данных индивидуально или в составе юридического лица. Данное положение может способствовать выбору поставщика услуг по кадастровым измерениям (подготовка к учету) на конкурсной основе<sup>1</sup>.

#### **Порядок целевого назначения имущества и формы его передачи.**

Постановка вопроса о перепрофилировании объектов муниципальной собственности важна не только в силу введенной статьями 50 и 85 Федерального закона № 131 обязанности изменить целевое назначение или приватизировать «непрофильное» имущество, но и в основном для обеспечения эффективности муниципального управления.

Определение «судьбы» объектов муниципальной собственности должно учитывать социальные, инвестиционные цели, цели формирования и развития рыночных отношений, эффективность расходования бюджетных средств и оказания муниципальных, в том числе бюджетных услуг<sup>2</sup>.

Под перепрофилированием в экономике понимается изменение профиля, т.е. совокупности основных типических черт, характеристик хозяйствования, а в отношении имущества – изменение его хозяйственного использования. В законодательстве о местном самоуправлении перепрофилирование понимается как изменение целевого назначения имущества.

---

<sup>1</sup> Управление муниципальным имуществом: Учебное пособие для преподавателя, М., АНХ, 2007, с. 882–905.

<sup>2</sup> С 1 января 2008 г. значение понятия «муниципальная услуга» БК РФ изменяется, однако введенное БК РФ понятие используется только в целях бюджетного кодекса. В данном случае понятия «бюджетная и муниципальная услуга» будут использованы более широко.

Перепрофилирование должно быть направлено на соблюдение установленных законодательством ограничений по составу объектов муниципальной собственности и, главное, на повышение эффективности использования такого ресурса управления, как муниципальная собственность. Это возможно сделать только в рамках муниципальной программы совершенствования управления объектами муниципальной собственности. Эффективное управление муниципальной собственностью предполагает не только и не столько повышение доходности муниципального имущества, но и изменение роли различных объектов муниципальной собственности в социально-экономическом развитии муниципального образования. Чтобы обеспечить такое назначение имущества, при выборе способа перепрофилирования муниципального имущества требуется достигнуть баланса интересов различных сторон (населения, органов местного самоуправления, организаций разных форм собственности) и возможностей текущего функционирования и стратегического развития муниципального образования.

По результатам выработанной стратегии управления имуществом должна быть разработана программа перепрофилирования объектов муниципальной собственности. Программу требуется утвердить в порядке, установленном представительным органом муниципального образования. Весьма желательно программу перепрофилирования имущества обсудить с населением на публичных слушаниях, собраниях, конференциях. По судьбе особо значимых социальных объектов может быть проведен опрос населения. Перепрофилирование некоторых объектов, например малокомплектных сельских школ, как и их ликвидация, возможно только при условии согласия населения.

В программе перепрофилирования должны быть указаны объекты, включая имущественные комплексы МУПов и МУ; их настоящее и планируемое целевое назначение; необходимость изъятия из оперативного управления и хозяйственного ведения, законные способы изъятия, включая ликвидацию организаций, сроки, затраты и действия по ликвидации (при



необходимости); потребность в реорганизации муниципальных организаций; необходимость внесения изменений в уставы организаций в части предмета и целей деятельности; необходимые работы по перепрофилированию, их сроки и стоимость (подготовка и экспертиза проекта, согласования, получение разрешения на перепрофилирование в необходимых случаях, строительные, монтажные, ремонтные работы и т.д., прием объектов в эксплуатацию, технические испытания, сертификация, изменение категории и целевого назначения земельного участка и т.п. в зависимости от вида объекта); ответственные за организацию, заказчики; материальные и финансовые ресурсы и иные положения, связанные с характеристикой объекта и способом изменения целевого назначения.

***Приватизация имущества и иные способы отчуждения муниципального имущества.*** Перевод части имущества из публичной в частную собственность оптимизирует структуру собственности (с точки зрения пропорций на макро- и микроуровне) в интересах обеспечения устойчивых предпосылок для экономического роста. Значение приватизации состоит еще и в том, что она позволяет привлечь частные инвестиции и сформировать так называемого эффективного собственника.

Приватизация преследует еще и фискальные цели, т.е. пополнение бюджета за счет продажи публичной собственности. Однако необходимо понимать, что это разовые платежи и использоваться они должны исключительно на погашение долговых обязательств муниципального образования или на капитальные расходы. Программа приватизации должна быть построена таким образом, чтобы позволить максимально эффективно использовать полученные от приватизации средства на сохранение и развитие объектов муниципальной собственности, необходимых для осуществления задач местного самоуправления. Это требует согласования плана приватизации с проектом бюджета на очередной год, заблаговременной разработки проектно-сметной и иной документации на ремонт, в том числе капитальный, и на создание объектов муниципальной собственности. Кроме

того, приватизация объектов недвижимости (в том числе муниципальных организаций как имущественного комплекса) требует проведения оценки имущества и государственной регистрации имущественных прав муниципального образования до проведения приватизации. На проведение данных мероприятий в бюджете муниципального образования должны выделяться необходимые средства. Так как разовая акция по оценке и регистрации требует существенных затрат местных бюджетов, необходимо в процессе планирования приватизации согласовывать сроки и средства для оценки и регистрации подлежащих приватизации объектов.

Способы, методы и инструментарий приватизации должны обеспечивать равные права и возможности для всех слоев российского общества, включая социально не защищенные слои населения. При принятии решений о приватизации муниципального имущества органам местного самоуправления необходимо учитывать социальные последствия приватизации, включая вопросы социального развития приватизируемых предприятий и территорий, охраны окружающей среды и здоровья граждан.

**Управление имуществом в деятельности органов местного самоуправления.** В отношении муниципальной собственности наиболее распространены и значимы являются три правовых режима: хозяйственное ведение, оперативное управление и режим муниципальной казны. Так, субъектами права *хозяйственного ведения* являются только государственные и муниципальные унитарные предприятия. Унитарным предприятием признается коммерческая организация<sup>3</sup>, не наделенная правом собственности на имущество, закрепленное за ней собственником. МУП является юридическим лицом, имеющим в качестве учредительного документа устав. Установлено также, что решение об учреждении унитарного предприятия должно определять цели и предмет деятельности унитарного предприятия, что порядок утверждения устава и заключения контракта с

---

<sup>3</sup> Цель деятельности коммерческой организации – извлечение прибыли.

руководителем МУПа устанавливается уполномоченным органом местного самоуправления.

Объектом права хозяйственного ведения является то имущество, которое передано предприятию на данном праве и предназначено для его деятельности. МУП владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определенных в соответствии с ГК РФ. То есть ГК РФ ограничивается триада собственности для муниципального предприятия. Фактически из триады собственности при хозяйственном ведении исключается лишь право самостоятельного распоряжения недвижимым имуществом (допускается лишь с согласия собственника).

В своей хозяйственной деятельности МУПы самостоятельны. Собственник, помимо определения предмета и целей деятельности МУП, иных установленных законом правомочий, не вправе вмешиваться в его деятельность, в том числе устанавливать обязательные задания на производство товаров, работ, услуг. Выполнение МУПом заказа на необходимые собственнику услуги (товары, работы) осуществляется на основании муниципального контракта – договора на поставку товара, работы, услуги. Органы МСУ не вправе предоставлять преимущества, в том числе субсидии из бюджета, унитарным предприятиям при осуществлении ими своей деятельности по отношению к иным хозяйствующим субъектам, производящим аналогичные товары, работы, услуги.

В каждом муниципальном образовании органы МСУ самостоятельно формируют муниципальную политику в отношении МУПов, самостоятельно определяют механизмы этой политики. Однако, решая вопрос о создании или сохранении МУПов, а также о передаче им объектов муниципальной собственности, необходимо помнить, что хозяйственная деятельность муниципальных образований ограничивается компетенцией данных муниципальных образований и что наличие муниципальных предприятий не должно искажать рынок и препятствовать возникновению конкуренции.

*Оперативное управление.* Второй наиболее распространенный режим использования муниципальной собственности – оперативное управление. Особенности правового положения имущества, закрепленного на праве оперативного управления за учреждениями и казенными предприятиями.

Содержание права оперативного управления значительно уже содержания права хозяйственного ведения, при этом круг полномочий собственника по распоряжению переданным имуществом значительно шире. Пределы правомочий хозяйствующих субъектов, основанных на праве оперативного управления, очерчены не только законом, предметом и целями деятельности, но и заданиями собственника и назначением имущества. Это позволяет использовать данный правовой режим чаще и с меньшими для собственника потерями правомочий. На праве оперативного управления могут создаваться казенные предприятия – коммерческие организации, основной целью деятельности которых является извлечение прибыли, и учреждения – некоммерческие организации, созданные собственником имущества для осуществления управленческих, социально-культурных или иных функций некоммерческого характера и финансируемые полностью или частично этим собственником. Вмешательство в деятельность муниципальных учреждений и казенных предприятий со стороны органов МСУ не допускается, за исключением исполнения функций учредителя (создание, определение целей деятельности, финансирование по смете, передача имущества, изъятие неиспользуемого или используемого не по назначению имущества, назначение руководителя, утверждение устава, реорганизация и ликвидация).

Как уже отмечалось, МУП – это коммерческая организация, преследующая извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности. МУ – это некоммерческая организация, не имеющая извлечение прибыли в качестве такой цели и созданная собственником для осуществления управленческих, социально-культурных или иных функций некоммерческого характера. Очевидно, что целям деятельности органов МСУ в большей мере отвечает создание МУ. Кроме того, правовой режим оперативного управления

сохраняет за собственником больше возможностей влиять на использование муниципальной собственности, обеспечивает необходимый контроль, позволяет выбирать более эффективные способы управления муниципальной собственностью в отличие от правового режима хозяйственного ведения. Вместе с тем и оперативное управление имуществом вводит для собственника ряд ограничений его прав.

*Муниципальная казна.* Третий правовой режим, на котором следует остановиться, – нахождение имущества в муниципальной казне. В соответствии со ст. 215 ГК РФ имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями, составляет, наряду со средствами местного бюджета, *муниципальную казну* МО. Законодательство не содержит каких-либо норм, регулирующих правовое положение имущества, находящегося в казне. К нему в полной мере применяются все положения гражданского законодательства о праве собственности. Собственник может любым, не запрещенным законом способом распоряжаться имуществом, включенным в состав муниципальной казны. Это имущество может быть сдано в аренду, передано в безвозмездное пользование, использовано для предоставления услуг, с ним могут совершаться собственником иные сделки, не запрещенные законом. Приватизация имущества, находящегося в муниципальной казне может проводиться любым предусмотренным законом способом и по любым объектам, как отдельным, так и их комплексам.

Нахождение имущества в муниципальной казне позволяет выбрать оптимальные способы его использования, приносящие максимальные блага населению МО как за счет получения доходов от распоряжения им, например, при сдаче имущества в аренду, так и при использовании в качестве материальной базы для оказания населению различного рода услуг, для повышения эффективности и снижения затратности осуществления полномочий органов МСУ. Использование имущества муниципальной казны может способствовать развитию конкуренции в МО. Так, в отличие от хозяйственного ведения или оперативного управления, при которых

использует имущество для целей своей деятельности только МУП или учреждение, имущество муниципальной казны может предоставляться организации, выигравшей конкурс на размещение муниципального заказа, например на предоставление населению услуг по теплоснабжению, водоснабжению и пр. Проведение таких конкурсов способствует улучшению качества обслуживания населения, снижению цены услуг за счет исключения затрат предприятия на создание необходимых объектов, формированию предпринимательских структур в данных сферах, т.е. созданию конкурентной среды в сфере предоставления услуг населению, до настоящего времени находящейся в руках локальных монополистов. Именно в отношении использования и обслуживания имущества, находящегося в муниципальной казне, наиболее перспективным может быть сотрудничество с малым и средним предпринимательством.

Обычно закреплению имущества в муниципальной казне препятствует непонимание особенностей данного правового режима собственности, в частности вопросов ведения учета имущества казны, а также мнимые проблемы управления этим имуществом, нежелание уполномоченных по управлению имуществом органов МСУ нести обязанности по сохранению и организации использования такого имущества.

Первая проблема может быть снята при правильном применении норм гражданского законодательства в отношении определения собственника имущества и осуществления правомочий собственника органами местного самоуправления. Конечно, собственником и субъектом гражданских правоотношений является МО. Исходя из этого, муниципальная казна принадлежит МО и должна учитываться («находиться на балансе» – в обычно употребляемых терминах, не отражающих, правда, особенностей правового положения публичной собственности) как собственность муниципального образования. Этим целям служит ведение реестра объектов, составляющих муниципальную казну. При этом необходимо отметить, что публично-правовые образования, как и граждане, не являются организациями и не

обязаны вести бухгалтерский учет имущества. Муниципальное имущество, находящееся в казне, не подлежит налогообложению, поскольку муниципальные образования не являются налогоплательщиками в силу требований НК РФ. Однако для обеспечения собственнику – муниципальному образованию возможности контролировать состояние объектов собственности органы местного самоуправления обязаны осуществлять ведение реестра объектов муниципальной казны, в том числе и по правилам бухгалтерского учета. Ведение такого реестра, учет, хранение правоустанавливающих документов должно быть поручено органу МСУ (структурному подразделению органа), осуществляющему от имени МО все или часть полномочий собственника муниципального имущества. Надо отметить, что данный орган не имеет и не может иметь каких-либо вещных прав на имущество казны. Он только осуществляет от имени собственника управление имуществом. Ни в коем случае недопустима ситуация, когда имущество считается находящимся в муниципальной казне (указано в реестре объектов казны) и при этом закрепляется за органом МСУ или муниципальным учреждением на праве оперативного управления. Выше уже указывались особенности правового режима оперативного управления. В частности, отсутствие права распоряжения имуществом, невозможность передачи имущества, находящегося в оперативном управлении, на ином праве (например, аренды, залога и т.п.), требование не хранения (неиспользуемое имущество), а использования имущества, но по целевому назначению и некоторые другие. Кроме того, передача в оперативное управление автоматически исключает имущество из муниципальной казны.

Вторая проблема решается за счет правильной организации муниципального управления, указания в положениях об органах (структурных подразделениях органов) МСУ функций, прав и обязанностей по управлению имуществом муниципальной казны, должного контроля, планирования использования муниципальной собственности, выделения необходимых средств на содержание муниципальной собственности.

Управление имуществом казны могут осуществлять не только органы МСУ, но и доверительный управляющий или специально созданное для осуществления управленческих функций учреждение (ему передается в оперативное управление только имущество, обеспечивающее деятельность работников этого учреждения – помещение, оргтехника, столы, стулья и т.п.). Такое учреждение может осуществлять управление объектами муниципальной собственности и без права распоряжения ими, т.е. вести реестр муниципального имущества, обеспечивать проведение его оценки, заключать договоры на обслуживание имущества, в том числе его охрану (или самостоятельно осуществлять эти функции), готовить решения органов местного самоуправления по вопросам сдачи муниципального имущества в аренду, передачи в пользование, хозяйственное ведение, оперативное управление, организовывать конкурсы на право аренды и т.п. Названное учреждение не имеет права издавать обязательные для других субъектов акты, осуществлять властные полномочия органов местного самоуправления, распоряжаться муниципальной собственностью, осуществлять заимствования. Не должно быть предоставлено муниципальному учреждению по управлению имуществом и права ведения приносящей доходы деятельности с использованием имущества муниципальной казны. При создании МУ по управлению имуществом сократится объем функций одноименного органа (структурного подразделения органа) МСУ, в связи с чем возможно сокращение штатов названного органа.

В состав **функций муниципальной казны** входят: перераспределительная функция, функция мобилизации доходов, функции капитализации, воспроизводственная, инвестиционная, социальная, экологическая, а также организационно-управленческая функция.

Состав имущественного комплекса входящего в муниципальную казну МО «Воткинский район» смотри таблицу №2 и №3.



Таблица 2

Имущественный комплекс «Муниципальной казны»  
МО «Воткинский район» (тыс. руб.)

№	Вид имущества	2001	2005	2007
1	Недвижимое имущество	863,5	71971,2	175886,8
2	Транспортное имущество	5304,1	8427,8	5042,6
3	Иное движимое имущество	140,8	10614,1	3218,6
4	Газовые сети		19301,6	94498,2
5	Электрические сети		10604	17338,2

Таблица 3

Состав муниципальной казны МО «Воткинский район»

Имущество МО «Воткинский район», входящее в состав муниципальной казны		Всего, шт	Доля, %
Разделы	Элементы		
1. Объекты муниципального нежилого фонда	1.1. Отдельно стоящие нежилые здания и сооружения	<b>58</b>	<b>6,5</b>
	1.2. Части здания и сооружения в виде нежилых помещений	<b>6</b>	<b>1,8</b>
2. Объекты жилищного фонда	2.1. Жилые дома	<b>803</b>	<b>53</b>
	2.2. Жилые квартиры	<b>56</b>	<b>3,7</b>
	2.3. Жилые комнаты в квартирах	<b>1,0</b>	<b>0,1</b>
3. Объекты движимого имущества	3.1. Машины, станки и иное оборудование	<b>180</b>	<b>11,9</b>
	3.2. Запасы сырья и материалов		
	3.3. Ценные бумаги МО	<b>4</b>	<b>0,3</b>
	3.4. Объекты интеллектуальной собственности		
	3.5. Иное движимое имущество	<b>18</b>	<b>1,2</b>
4. Учет отдельных объектов муниципального хозяйства	4.1. Инфраструктурные и иные хозяйственные сооружения	<b>163</b>	<b>1,8</b>
	4.2. Оборудование, используемое для нужд муниципального хозяйства без закрепления за МУПами и учреждениями	<b>84</b>	<b>5,5</b>
	4.3. Объекты незавершенного строительства и другие объекты недвижимым имуществом	<b>3</b>	<b>0,2</b>

## **2.2. Основные положения стратегического планирования развития муниципального образования с учетом влияния имущественных интересов**

### **Основные формы повышения эффективности использования муниципальной собственности в системе стратегического планирования развития муниципального образования**

**Особенности приватизации в МО «Воткинский район».** Основными целями приватизации муниципальной собственности являются:

повышение эффективности управления государственной и муниципальной собственностью как в виде имущественных комплексов, так и в виде долей в хозяйственных обществах и товариществах;

повышение эффективности деятельности и качества выпускаемой продукции (работ, услуг) как по предприятиям различных форм собственности, так и экономики района в целом;

привлечение инвестиций, в том числе иностранных, для производственного, технологического и социального развития приватизируемых предприятий, создания конкурентоспособной продукции и услуг;

повышение доли высоких технологий в выпускаемой продукции;

улучшение экологического состояния окружающей среды;

создание и дальнейшее совершенствование экономических и правовых условий для развития малого и среднего предпринимательства;

содействие в реализации мероприятий по социальной защите населения города;

создание новых рабочих мест и изменение структуры занятости работающего населения города в соответствии с потребностями города;

повышение уровня благосостояния различных категорий населения города;

пополнение бюджета;

увеличение налогооблагаемой базы в городе.

Отличительными особенностями приватизации в МО «Воткинский район» являются:

разграничение прав собственности на имущество, находящееся на территории района, на федеральную собственность, государственную и муниципальную собственность;

введение законодательства, определяющего функционирование органов власти района с передачей им определенных функций по владению, пользованию и распоряжению имуществом;

существенное изменение структуры финансового и производственного капитала и наличие широкого спектра предприятий различных форм собственности и организационно-правовых форм;

наличие большого количества объектов недвижимости, отнесенных к памятникам истории и культуры, приватизация которых осуществляется в особом порядке;

**Объекты и субъекты приватизации.** Объектами приватизации муниципальной собственности в МО «Воткинский район» являются объекты, определенные федеральным законодательством по приватизации к ним относятся:

имущественные комплексы унитарных предприятий, включая права пользования и/или владения, в том числе объектами интеллектуальной собственности, и иные виды имущества, предусмотренные законодательством;

имущественные комплексы структурных подразделений унитарных предприятий, выделяемые в самостоятельные объекты приватизации;

объекты незавершенного строительства;

доли (вклады, акции), являющиеся государственной или муниципальной собственностью, в уставном капитале хозяйственных обществ;

иное имущество, предусмотренное законодательством по приватизации.

Объекты, не прошедшие государственную регистрацию, приватизации не подлежат.

Формирование перечней объектов и условий их приватизации осуществляет орган по управлению собственностью, Территориальные и

отраслевые органы исполнительной власти МО вносят предложения о включении подведомственных им объектов в перечни объектов приватизации органу по управлению собственностью. Ежегодным постановлением утверждается номенклатура перечней (требований к составу и содержанию) объектов приватизации на следующий год и перечни объектов приватизации в соответствии с утвержденной на данный год номенклатурой.

До изменения земельного законодательства РФ земельный участок под объектом приватизации не продается, а сдается в долгосрочную аренду.

Субъектами, участвующими в процессе приватизации, являются:

1. Собственник:

Российская Федерация - в отношении государственной федеральной собственности;

Удмуртская Республика - в отношении государственной собственности субъекта РФ и муниципальной собственности МО «Воткинский район».

2. Уполномоченный представитель по управлению соответствующей собственностью:

Правительство Российской Федерации;

федеральный орган по управлению государственным имуществом РФ;

Правительство УР;

орган по управлению собственностью;

орган местного самоуправления.

3. Трудовой коллектив приватизируемого унитарного предприятия.

4. Руководитель приватизируемого унитарного предприятия (управляющий).

5. Покупатель объекта приватизации.

6. Заявитель, подавший заявку на приватизацию объекта.

7. Продавец объекта приватизации.

**Разграничение, учет и регистрация прав.** Решение вопросов о разграничении собственности города на государственную собственность субъекта Федерации и муниципальную собственность в МО «Воткинский район», а также решение вопросов о приватизации объектов муниципальной

собственности осуществляют городская Дума и органы исполнительной власти Воткинска в соответствии с их компетенцией.

На территории МО «Воткинский район» осуществляется единый учет объектов федеральной, государственной и муниципальной собственности; создается единая централизованная система учета долей города и хранения пакетов акций, принадлежащих городу. Акции, принадлежащие городу, хранятся в едином уполномоченном депозитарии.

До выхода правового акта города, регламентирующего порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в городе сохраняется действующий порядок регистрации вещных прав.

Ограничения, установленные законодательством РФ и МО «Воткинский район» при приватизации государственного и муниципального имущества, сохраняют свою силу при всех сделках с указанным имуществом.

**Защита прав сторон по сделкам приватизации.** При обнаружении нарушений порядка пользования или законодательства в сфере земельно-имущественных отношений

органами власти города применяются меры к ликвидации нарушений и отклонений;

используются процедуры судебного и досудебного решения конфликтных ситуаций в направлении согласования интересов сторон и исправления допущенных нарушений;

при наличии неустранимых нарушений сделки приватизации расторгаются в судебном порядке, и имущество возвращается в государственную или муниципальную собственность.

Приватизация объектов собственности муниципальных образований осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно в порядке и на условиях, предусмотренных федеральными законами.

**Способы приватизации.** Способы приватизации, применяемые в соответствии с действующим законодательством, следующие:

преобразование унитарных предприятий в открытые акционерные общества, 100 процентов акций которых находятся в муниципальной собственности;

внесение муниципального имущества и/или прав владения и пользования им, долей и пакетов акций в качестве вклада в уставные капиталы хозяйственных обществ;

продажа имущества (активов), а также долей (пакетов акций), имущественных комплексов, в том числе продажа имущественных комплексов действующих унитарных предприятий целиком или по частям с сохранением технологической целостности при осуществлении необходимых реорганизационных процедур;

продажа арендованного муниципального имущества (предприятия);

иные способы приватизации, предусмотренные законодательством.

Унитарные предприятия в зависимости от величины активов на дату утверждения плана приватизации преобразуются в хозяйственные общества с уставным капиталом:

от стократной суммы минимального размера оплаты труда до тысячекратной суммы минимального размера оплаты труда - в закрытые акционерные общества;

превышающим тысячекратную сумму минимального размера оплаты труда - в открытые акционерные общества.

**Способы продажи.** Продажа государственного и муниципального имущества осуществляется:

на аукционе;

на специализированном аукционе при продаже акций открытых акционерных обществ, созданных в процессе приватизации;

на коммерческом конкурсе с инвестиционными и/или социальными условиями;

по закрытой подписке и распределением привилегированных акций открытых акционерных обществ, создаваемых в процессе приватизации, их работникам и приравненным к ним лицам;

в порядке продажи арендованного имущества.

Продажа ценных бумаг, принадлежащих городу, может осуществляться с использованием механизмов фондового рынка (биржи, торговые системы).

### **Поступление и распределение средств от приватизации**

К средствам, полученным от приватизации, относятся поступления от продажи:

долей (акций) хозяйственных обществ;

имущественных комплексов действующих предприятий целиком или по частям;

имущественных комплексов ликвидируемых предприятий;

имущества действующих предприятий;

объектов незавершенного строительства;

а также поступления от:

- выкупа за сданное в аренду муниципальное имущество, в том числе часть арендной платы, перечисляемой в счет выкупа за арендованное имущество;

- невозвращенного в соответствии с установленным порядком задатка при проведении конкурсов или аукционов;

- штрафных санкций, взысканных с покупателей, при нарушении ими обязательств по договорам купли-продажи;

- продажи приглашений на предварительное ознакомление участников конкурсов и аукционов с объектами приватизации;

- продажи входных билетов лицам, не являющимся участниками аукциона;

- специальных сборов, оплачиваемых заявителями при подаче заявок на приватизацию.

Дивиденды по акциям, принадлежащим государству, и арендная плата за арендуемые объекты государственной и муниципальной собственности не являются средствами от приватизации и подлежат перечислению в бюджет.

Средства от приватизации, за вычетом комиссионной доли, предназначенной продавцу, поступают в казначейство и учитываются раздельно по видам собственности объектов приватизации и характеру имущества. Средства, полученные от продажи памятников истории и культуры, перечисляются продавцом по нормативу на целевой казначейский счет органа охраны памятников города и расходуются на мероприятия по охране, реставрации, консервации, ремонту памятников.

Средства, поступившие от продажи объектов нежилого фонда, арендованного имущества, объектов незавершенного строительства, распределяются в соответствии с нормативами[58].

Если муниципальное образование не располагает реальными возможностями сформировать местный бюджет, ни о какой самостоятельности органов МСУ в решении вопросов местного значения не может быть и речи. Сама возможность решения вопросов местного значения становится в этих условиях призрачной.

Наличие в Воткинске единого бюджета объективно способствует выравниванию уровней развития отдельных районов, позволяет обеспечить устойчивое финансирование общегородских социальных программ. Вместе с тем, отсутствие у муниципальных образований своих бюджетов, является существенным недостатком, поскольку они практически выключены из бюджетного процесса и не заинтересованы в дополнительных поступлениях в бюджет, что не способствует развитию их хозяйственной инициативы.

### **Основа местного самоуправления – муниципальная собственность**

На территории муниципального образования «Воткинский район» в соответствии с Конституцией РФ, федеральным законом и законами Удмуртской Республики осуществляется местное самоуправление.

Местное самоуправление признаваемая и гарантируемая Конституцией РФ, Уставом МО «Воткинский район» самостоятельная и под свою ответственность деятельность местного сообщества по решению непосредственно или через органы МСУ вопросов местного значения,



осуществляемая в рамках федерального законодательства и Устава МО «Воткинский район», уставов муниципальных образований.

В настоящее время Совет депутатов МО «Воткинский район» и администрация МО «Воткинский район» имеют статус органов МСУ, одновременно обладая законодательно установленными полномочиями.

Внутрирайонное муниципальное образование (далее - муниципальное образование - поселений) - часть территории района, в пределах которой осуществляется МСУ, имеется собственность муниципального образования (далее - муниципальная собственность), бюджет муниципального образования (далее - местный бюджет) и выборные органы МСУ.

Создание муниципальных образований, установление их территорий и наименований осуществляются уставом МО «Воткинский район» по представлению Главы МО с учетом исторических и иных местных традиций, географических, градостроительных особенностей, социально - экономических характеристик соответствующих территорий, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территорий.

К вопросам местного значения относятся вопросы, связанные с непосредственным обеспечением жизнедеятельности жителей МО, отнесенные в соответствии с Конституцией РФ, федеральными законами, Уставом МО «Воткинский район» и настоящим Законом к ведению муниципальных образований, исходя из сочетания интересов жителей МО «Воткинский район» и жителей муниципального образования, исторических и иных местных традиций, сохранения единства городского хозяйства, а также с учетом других особенностей организации местного самоуправления.

**Состав муниципальной собственности.** Финансово - экономическую основу местного самоуправления составляют муниципальная собственность, имущество, находящееся в собственности МО «Воткинский район» и переданное в управление органам местного самоуправления, а также иная

собственность в соответствии с федеральными законами, служащая удовлетворению потребностей жителей муниципального образования[39].

В состав муниципальной собственности входят средства местных бюджетов, имущество органов МСУ, муниципальные предприятия и учреждения, другое движимое и недвижимое имущество, необходимое для удовлетворения потребностей жителей муниципальных образований. Перечень имущества, находящегося в собственности МО «Воткинский район», передаваемого в собственность и управление муниципальных образований, и порядок его передачи определяются федеральными законами.

В собственности муниципальных образований могут находиться средства бюджетов муниципальных образований, имущество, иные объекты гражданских прав, приобретенные по основаниям и в порядке, не противоречащим федеральному законодательству. Порядок и условия передачи МО «Воткинский район» земельных участков, других объектов недвижимости и иного имущества в собственность муниципальных образований определяются на основании федеральных законов.

Предметы ведения муниципальных образований МО «Воткинский район», в том числе установленные федеральным законом для муниципальных образований, где отражены объекты собственности муниципальных образований и источники доходов бюджетов муниципальных образований.

**Принципы разграничения собственности.** В собственности МО «Воткинский район» находятся средства бюджета МО «Воткинский район», имущество государственных предприятий и учреждений, акции и доли МО «Воткинский район» в хозяйственных обществах, иные объекты гражданских прав, в том числе земля и природные ресурсы в границах МО «Воткинский район», не находящиеся в соответствии с законом в частной собственности, собственности муниципальных образований, собственности РФ или других определенных законом собственников.

Разграничение государственной собственности на федеральную собственность и собственность района осуществляется в соответствии с

федеральным законодательством. Разграничение собственности между МО «Воткинский район» и муниципальными образованиями поселений осуществляется в соответствии с Уставом МО «Воткинский район».

Основные характеристики объектов недвижимости МО «Воткинский район» приведены в таблице 4 и таблице 5.

Таблица 4

Основные характеристики объектов недвижимости  
Администрации МО «Воткинский район»

Объект недвижимости	Вид права	Остаточная стоимость, т.р.	Износ % на 01.11.08	Этажность	Площадь объекта кв.м	Год ввода
Административное здание с пристроем	Оперативное управление	5758276,00	4,8	2	1991,8	80-90 гг
Здание гаражей на 19 боксов	Оперативное управление	47462,00	2,5	1	628,5	80-90 гг
Здание для установки группы учета	Оперативное управление	57282,00	5,1	1	6,6	2005г
Число объектов				3		

Таблица 5

Основные характеристики объектов недвижимости  
Муниципальной казны Воткинского района

Объект недвижимости	Вид права	Остаточная стоимость, т.р.	Износ % на 01.11.08	Этажность	Год ввода
Здания	Собственность МО	30200,78	55	1,0	1992-2006 гг
Данные на один объект	Собственность МО	642,569	55	1,0	1992-2006 гг
Число объектов				47	

## **Имущественные отношения в деятельности органов местного самоуправления**

Отношения собственности являются основными в гражданском праве. Именно на этих отношениях строится гражданский оборот. Поэтому субъекты гражданских правоотношений в большей или меньшей мере связаны и с отношениями собственности. ГК РФ характеризует (ст. 215) муниципальную собственность как собственность сельских поселений и иных муниципальных образований. Сам термин «муниципальное образование» был впервые введен в современное российское законодательство именно ГК РФ для обозначения особых субъектов гражданских правоотношений.

Надо отметить, что ГК РФ не отождествляет МО с юридическими лицами, а лишь устанавливает для них равные с юридическими лицами и аналогичные права на участие в гражданских правоотношениях. Субъектами данных правоотношений являются именно муниципальные образования, а не органы МСУ. При этом быть участником гражданских правоотношений, обладать всеми правами и обязанностями может только само муниципальное образование, а не органы МСУ, и любая деятельность, связанная с осуществлением местного самоуправления, включая владение, пользование и распоряжение муниципальным имуществом, должна осуществляться только *в интересах и от имени* данного МО. Важно отметить также и то, что по Конституции РФ право владения, пользования, распоряжения муниципальной собственностью принадлежит населению, т.е. собственником является население, соответствующим образом объединенное в публично-правовое территориальное образование, а органы МСУ в соответствии со ст. 132 Конституции РФ лишь осуществляют управление муниципальной собственностью от имени собственника.

Органам МСУ, созданным для реализации своими действиями правомочий субъекта МСУ, для осуществления этих полномочий не требуется обладать статусом юридического лица и быть самостоятельными участниками правоотношений наряду с МО и муниципальными организациями. Правами

местного самоуправления обладает единый субъект – муниципальное образование – являющийся не юридическим лицом, а в какой-то мере его аналогом – особым субъектом гражданских правоотношений. В гражданском законодательстве, применение которого обязательно при решении вопросов собственности, заложена идея представительских функций органов МСУ, представляющих интересы МО и действующих от его имени.

Задача органов МСУ, применяя конституционные положения и нормы законодательства в их системном единстве, создать такую организационную конструкцию владения, пользования, распоряжения и управления объектами муниципальной собственности, чтобы не войти в противоречие с действующим законодательством, обеспечить возможность реализации правомочий собственника через органы местного самоуправления, а также являться добросовестным участником гражданского оборота, соблюдающим права третьих лиц. В ином случае действия органов МСУ могут быть признаны незаконными, а совершенные ими сделки с муниципальным имуществом – ничтожными. Первым в ряду данных мер стоит определение органов МСУ, наделенных полномочиями по реализации прав МО в отношении объектов собственности. Согласно п. 9 ст. 35 и п. 7 ст. 37 Федерального закона № 131-ФЗ представительный орган и местная администрация обладают правами юридического лица. При этом в соответствии с уставом МО наделяться правами юридического лица могут и другие органы МСУ, а также органы местной администрации (органы юридического лица). Такая конструкция не позволяет точно определить систему управления и взаимосвязи между различными структурами.

Представительный орган, местная администрация, иные органы, обладающие правами юридического лица в соответствии с п. 2 ст. 41 Федерального закона № 131-ФЗ являются муниципальными учреждениями и действуют в соответствии с Федеральным законом от 12.02.96 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» применительно к учреждениям. От имени же муниципального образования в соответствии с ч. 1 ст. 41 Федерального закона

№ 131-ФЗ приобретать и осуществлять имущественные и иные права и обязанности, выступать в суде без доверенности могут глава местной администрации (руководитель учреждения), другие должностные лица местного самоуправления в соответствии с уставом муниципального образования. Эта норма прямо противоречит ГК РФ, наделяющему такими полномочиями на действия от имени муниципального образования только органы местного самоуправления как органы особого субъекта гражданских правоотношений. Вместе с тем необходимо учитывать, что при вступлении органов местного самоуправления и муниципального образования в гражданские правоотношения, в частности при распоряжении объектами муниципальной собственности или в вопросах деятельности МУПов, МУ, автономных учреждений, где второй стороной выступают физические или юридические лица, нормы ГК РФ имеют безусловный приоритет перед нормами публичного права. Исходя из этого, в части установления органа, обладающего полномочиями на вступление в гражданские правоотношения от имени муниципального образования, необходимо руководствоваться нормами ГК РФ. То есть в таких отношениях могут участвовать от имени муниципального образования только органы местного самоуправления.

Следуя логике норм Федерального закона № 131-ФЗ, можно сделать вывод о том, что от имени МО действуют должностные лица МСУ, а каждый орган МСУ является отдельным самостоятельным субъектом гражданских правоотношений, действующим от своего имени параллельно и наряду с МО. При этом в соответствии с ч. 1 ст. 48 ГК РФ орган МСУ как юридическое лицо является организацией, которая обязана иметь в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении (так как органы МСУ названы учреждениями, то – в оперативном управлении) обособленное имущество, отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать или осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. При этом юридические лица, а следовательно, по нормам Федерального закона № 131-

ФЗ, и органы МСУ приобретают все права и обязанности, действуют в гражданском обороте от своего имени, а не от лица своих учредителей.

Органы МСУ должны действовать *не в своих интересах, а в интересах населения МО*. Они создаются не для участия в гражданском обороте, как все иные юридические лица, а для обеспечения деятельности МСУ. Без МО и необходимости реализовывать его правомочия органы МСУ не нужны. Их деятельность регулируется нормами публичного права, предусматривающего возможность органами властных полномочий осуществлять участие этих субъектов в гражданских правоотношениях, связанных с тем, что *органы власти не являются собственниками имущества, не имеют (и не могут иметь) других вещных прав на государственную или муниципальную собственность*. Они лишь обеспечивают собственнику – населению – возможность реализовывать свои права. Согласно нормам ст. 132 Конституции РФ, органы МСУ лишь управляют муниципальной собственностью, но не наделены ни одним правомочием из триады собственности.

Учитывая то, что блага от муниципальной собственности получают не управляющие ею органы МСУ, а население, муниципальное образование, в связи с чем заинтересованность, например, комитетов по управлению муниципальным имуществом (КУМИ) в должном эффективном управлении не соответствует заинтересованности собственника, требуется разделить в МО функции управления собственностью, контроля управления и состояния объектов собственности и правового регулирования порядка управления объектами муниципальной собственности. Надо закреплять порядок деятельности по реализации правомочий собственника органами МСУ и управлению объектами муниципальной собственности муниципальными нормативными правовыми актами. Этот порядок *обязательно* должен предусматривать информирование населения о состоянии управления муниципальной собственностью, составе объектов и их состоянии, планируемом использовании, а также обеспечивать возможность контроля со стороны населения деятельности органов МСУ в вопросах муниципальной собственности.

### **Полномочия органов, реализующих правомочия собственника**

Исключительно важно определить в уставе орган (органы), которые вправе действовать от имени МО в рамках гражданского законодательства.

В гражданском обороте от лица МО не могут участвовать органы МСУ – юридические лица, так как юридические лица действуют только от своего имени. Более того, юридические лица могут обращаться в суд за защитой своих прав, в том числе и от муниципального образования, являющегося равной стороной гражданских правоотношений с иными юридическими лицами. Исходя из ограничений, введенных законодательством для представительного органа и местной администрации как учреждений в отношении участия в гражданском обороте и невозможности распоряжаться объектами муниципальной собственности, учреждать муниципальные организации, данные органы не могут реализовывать в полном объеме правомочия собственника муниципального имущества.

Не могут осуществлять правомочия собственника имущества в полном объеме и структурные подразделения администрации, так как в соответствии с ГК РФ участвовать в гражданских правоотношениях от имени муниципальных образований могут только органы МСУ. Все это вместе взятое может потребовать создания специального органа МСУ, который будет от имени МО брать кредиты, совершать сделки по распоряжению имуществом, учреждать муниципальные организации. Этот орган для сохранения всех вышеназванных преимуществ в гражданских правоотношениях перед администрацией и представительным органом не должен наделяться правами юридического лица. Этот орган не может входить в структуру администрации, – он должен быть указан в обязательном порядке в структуре органов МСУ в соответствующих нормах устава МО. Такое дополнение устава МО требует достаточно сложных процедур, в частности проведения публичных слушаний, а внесенные изменения вступят в силу лишь по истечении срока полномочий представительного органа, принявшего указанное решение. Однако в каждом МО в обязательном порядке существует еще один орган МСУ – глава



муниципального образования. Являясь органом МСУ, глава муниципального образования уже в соответствии с ч. 4 ст. 36 Федерального закона № 131-ФЗ представляет МО в отношениях с органами МСУ иных муниципальных образований, органами государственной власти, гражданами и организациями, без доверенности действует от имени МО. Уже это определяет возможность наделения главы МО полномочиями на реализацию от имени МО полномочий собственника муниципального имущества по распоряжению имуществом.

Функции управления, за исключением распоряжения объектами муниципальной собственности, осуществляются обычно исполнительно-распорядительным органом в порядке, установленном представительным органом МО. Данные функции могут быть распределены внутри местной администрации по структурным подразделениям, однако в целом ответственность за их реализацию должна нести администрация МО.

При наличии контрольного органа данный орган осуществляет контроль за соблюдением установленного порядка управления и распоряжения муниципальным имуществом. Также целесообразно возложить на данный орган контроль за состоянием объектов муниципальной собственности. Если контрольный орган в муниципальном образовании отсутствует, то указанные полномочия должен осуществлять представительный орган МСУ.

*К практическим рекомендациям реализации имущественных интересов сельских товаропроизводителей по эффективному использованию земельных ресурсов можно отнести:*

-ориентация на более полное использование земельных ресурсов в аграрном секторе. Для эффективного расширения товарного производства хозяйствующим субъектам МО необходимо арендовать земельные участки и земельные доли у граждан. (Конечно, арендодатель может расторгнуть договор аренды для продажи земельного участка перекупщику, но при этом нарушаются права, законные интересы и собственников земельных участков, долей, и сельскохозяйственных товаропроизводителей. А сельские жители при этом лишаются поддержки в ведении личных подсобных хозяйств);

- для предотвращения спекулятивного оборота земель сельскохозяйственного назначения и обеспечения благоприятных условий по развитию аграрного производства следует активизировать государственное и муниципальное управление земельным фондом. Все земельные отношения надо решать не только с помощью правовых норм, но и за счет формирования системы организационно-экономических мероприятий по эффективному использованию земель сельскохозяйственного назначения в МО;

- необходимо формировать земельный фонд МО в форме открытого акционерного общества для последующей передачи неиспользуемых или используемых не по назначению земельных участков в аренду крестьянским (фермерским) хозяйствам и сельскохозяйственным организациям для увеличения площади землепользования и развития производства;

- источниками формирования земельных ресурсов будут земельные участки и доли в праве общей собственности на земельные участки, приобретенные земельным фондом в результате гражданско-правовых сделок в муниципальную собственность, переданные безвозмездно, изъятые по судебным решениям, невостребованные, входящие в фонд перераспределения земель, взятые в аренду. Аренда, как приемлемый вид землепользования, должна определяться договорами аренды и быть дифференцированной по ставке арендной платы и порядок ее выплаты;

Плата за аренду муниципальной земли в полном объеме поступает на бюджетный счет муниципального образования, а основная часть доходов, полученных от использования земли, следует направлять на обеспечение обязательств по оказанию поддержки гражданам, передавшие свои земельные доли акционерному обществу – земельному фонду МО. При этом социальная поддержка граждан должна осуществляться дифференцированно при условии передавших земельные доли на безвозмездной основе и ведущих личное подсобное хозяйство, передавших земельные доли на возмездной основе и ведущих личное подсобное хозяйство и предавших земельные доли в аренду на длительный срок (на 10 и более лет).

### **2.3. Формирование механизма реализации имущественного комплекса и его влияния на развитие муниципальных образований**

Научные изыскания и практика хозяйствования требуют уточнения экономического содержания категорий *"имущественный комплекс в системе обеспечения жизнедеятельности муниципального образования"*, *"стратегия реализации имущественных интересов в системе муниципального взаимодействия хозяйствующих субъектов"* на уровне МСУ и определена их взаимосвязь с социально-экономическим развитием МО.

Современный период экономического развития России характеризуется большим разнообразием взглядов и методических подходов в вопросах управления муниципальной собственностью, что связано как с ее сложностью и неопределенностью в этой деятельности, так и развитием глобального финансово-экономического кризиса.

Анализ работы муниципальных образований Удмуртской Республики показывает, что при управлении муниципальным имуществом должны выполняться в обязательном порядке два условия: это проведение анализа наличия, использования объектов муниципальной собственности и выявление структурных несоответствий, а также определение стратегических целей муниципальной деятельности и потребностей в использовании муниципального имущества как одного из ресурсов достижения цели. Первое условие понятно и не требует пояснения в отношении его значения, а второе, определяющее в настоящее время управленцами, осознается в недостаточной мере.

В управленческой деятельности цели выполняют роль единых установок для всех субъектов муниципальной деятельности и в отношении привлечения, использования ресурсов, формирования организационных структур, проектов. Цели же являются критериями оценки деятельности. Отсутствие четких стратегических целей, установок и ориентация на текущие (часто политические) эффекты ведет к кризису в долгосрочной перспективе или к стагнации.

Отсутствие установленных стратегических целей в МО не позволяет решать вопросы отчуждения и репрофилирования объектов собственности.

А в их отсутствия любое реперофилирование будет неэффективным с позиции управления, что несет в себе риск необоснованных затрат. Пока многие структуры МО продолжают действовать по старому (избавление от муниципального имущества и получение дохода от имущества в бюджет). Они не рассматривают муниципальное имущество как главный ресурс решения вопросов местного значения и жизнеобеспечения населения МО. Поэтому эффективный управляющий имуществом (орган МСУ) должен быть ориентирован на эффективность использования имущества разнообразными пользователями в общих стратегических целях развития МО.

Именно в организации работ по управлению имуществом, по подготовке к реперофилированию, приватизации имущества важным является *анализ имеющегося имущественного комплекса* на предмет соответствия его необходимому для реализации стратегической программы МО. Необходимо также анализ имущественного комплекса на соответствие требованиям законодательства и на соответствии обеспечения стратегии МО необходимыми ресурсами по установленным законом ограничениям.

Проведение анализа базируется на учетных данных по объектам муниципальной собственности, данных контроля использования имущества и данных о потребностях различных отраслей муниципального хозяйства в имуществе и о недостающих объектах. Учетные данные и данные контроля сопоставляются с указанными в стратегической программе потребностями в ресурсах и положениями ст. 50 Федерального закона № 131-ФЗ. Реестры объектов собственности с указанием их возможного использования необходимо периодически публиковать в средствах массовой информации или обеспечивать свободный доступ к этой информации любым другим способом. Параллельно надо организовать сбор «заявок» на данное имущество, что позволит определить возможные направления использования или реперофилирования объектов.

*"Имущественный комплекс* в системе обеспечения жизнедеятельности муниципального образования" представляет собой совокупность

имущественных отношении в системе имущественных комплексов МО (МУПов, муниципальных учреждений и социально-производственных инфраструктур) в соответствии с их уставами по предметам и целям деятельности в вопросах местного значения, полномочиям органов МСУ для обеспечения гарантированных муниципальных услуг населению.

Это предполагает формирование «стратегии реализации имущественных интересов в системе муниципального взаимодействия хозяйствующих субъектов» на уровне МСУ. Эта стратегия определяет направления рационального использования объектов собственности с учетом достижения стратегических целей управления при минимизации эксплуатационных издержек и покрытия эксплуатационных расходов на поддержание имущества в отличном состоянии с учетом прогноза его дальнейшего использования.

Поэтому, *для начала работы по перепрофилированию или отчуждению имущества в МО должны быть определены (откорректированы) стратегические цели развития МО. Эти цели касаются не управления имуществом, а именно деятельности по решению всего комплекса вопросов местного значения, относящихся к развитию конкретного МО. В рамках выработанной стратегической программы МО определяются необходимые ресурсы (включая и муниципальную собственность), обеспечивающие ее выполнение.*

**Механизм реализации имущественных интересов в системе МО** – отражает *отношения (структуры взаимодействия, процессы), поведение участников с учетом факторов, ситуаций и нормативно-статусное состояние субъектов хозяйствования (права, обязанности, полномочия и т.д.).*

*Интересы всегда отражают реальные осознанные потребности по достижению целей. Поведение людей на основе интересов всегда опирается через установленные в сообществе социальные, моральные нормы, установки, меру ответственности их исполнения и меру мотивационной устремленности в поведении людей.*

Параллельно с анализом имеющегося муниципального имущества необходимо совместно с отраслевыми структурными подразделениями

администрации определить необходимость в имуществе для решения задач МСУ по направлениям деятельности (отраслям хозяйства); уточнить частные структуры, осуществляющие деятельность по эффективному использованию имущества, наличие конкурентных структур (включая некоммерческие, общественные, ТОС и др.) и оценки их по пользованию (аренде) имеющегося имущества, что им передано на предмет снижения стоимости их услуг. Это может предопределить использование и перепрофилирование имущества.

Проведенный анализ необходимо дополнить анализом рынка недвижимости и услуг с помощью методов, что используются при оценке доходности имущества других форм собственности в МО, а также анализом обеспеченности жителей услугами социального значения. На основе комплексного анализа разрабатывается прогноз использования имущества с учетом экономически обоснованных расчетов выбора возможного использования, перепрофилирования или приватизации объекта собственности. К таким расчетам в обязательном порядке должна быть добавлена оценка социального эффекта от выбора того или иного способа распоряжения имуществом в широком смысле слова (через отчуждение, перепрофилирование, передачу в пользование, закрепление за муниципальными организациями). Управление имуществом невозможно без организации должного учета и контроля состояния объектов.

Таким образом, "имущественные интересы сельских товаропроизводителей (по эффективному использованию земли, диверсификации сельской экономики и обеспечения ее конкурентоспособности) в обеспечении своей жизнедеятельности" отражают единство и баланс социально-экономических имущественных отношений в сельских МО. Именно "стратегия реализации имущественных интересов в системе муниципального взаимодействия хозяйствующих субъектов" обеспечивает эффективное использование собственности МО и направлена на повышение качества жизни населения в сельской местности.

### Функции муниципальной собственности

<b>Классификация функций муниципальной собственности с позиции</b>		
<b>А – обеспечения экономической достаточности, состоятельной деятельности</b>	<b>Б - воспроизводственных потребностей</b>	<b>В – удовлетворения потребностей</b>
1) обеспечение доходов муниципального бюджета	1) обеспечение условий воспроизводства человека	1) функционирование малых предприятий
2) обеспечение развития рыночной инфраструктуры	2) обеспечение утилизации отходов	2) инвестиционные цели
3) обеспечение развития социальной инфраструктуры	3) обеспечение самовоспроизводства на территории МО природной среды, среды жизнедеятельности горожан	3) размещение населения в муниципальных жилых домах
4) обеспечение развития инженерной, бытовой, экологической инфраструктуры	4) обеспечение защиты окружающей среды	4) административные цели
5) стимулирование развития малого и среднего бизнеса	5) обеспечение самоуправления в границах МО	5) будущее развитие
6) содействие развитию внешних связей	6) формирование единого информационного пространства	
	7) обеспечение защиты населения и правопорядка	

### Функции муниципальной казны

<b>Состав функций</b>	<b>Субъекты реализации – характеристики</b>
1) перераспределительная	Бюджетный план
2) мобилизации доходов	Налоговые службы
3) капитализации	Финансовое управление МО
4) воспроизводственная	Субъекты хозяйствования
5) инвестиционная	Администрация МО и предпринимательство
6) социальная	Администрация МО
7) экологическая	Общественные организации и Администрация МО
8) организационно-управленческая	Администрация МО

**Функциональная деятельность рынка недвижимости**

№ п/п	Функции рынка недвижимости	Характеристика функции
<b>Главные функции</b>		
1	Ценообразующая функция	- предполагает установление равновесных цен, при которых платежеспособный спрос соответствует объему предложений
2	Регулирующая функция	"невидимая рука" перераспределяет ресурсы для формирования эффективной структуры экономики и удовлетворения общественных интересов
3	Коммерческая функция	- обеспечение реализации стоимости и потребительной стоимости недвижимости и получении прибыли на вложенный капитал
4	Функция санирования	- служит для очищения экономики от неконкурентоспособных и слабых участников рынка (банкротства)
5	Информационная функция	- обеспечение оперативного сбора и распределения обобщенной объект Инф.
6	Функция перераспределения земель и других объектов	
<b>Обеспечивающие специальные функции</b>		
1	Стимулирующая функция	- выступает для поощрения прибылью продуктивного использования достижений НТП в развитии недвижимого имущества
2	Посредническая функция	- рынок имущества выступает в качестве совокупного посредника и места встречи рыночных агентов для альтернативного выбора партнеров
3	Функция поддержания деловой активности на рынке (конкуренции)	Принуждает и поддерживает высокую деловую активность и поиск новых возможностей эффективного управления капитализированной собственностью
4	Инвестиционная функция	Привлекательный способ сохранения стоимости капитала
5	Социальная функция	Обеспечение роста трудовой активности населения, в повышении интенсивности труда для наращивания капитализации имущества



## **Анализ имущественного комплекса муниципального образования**

*Имущественный комплекс МО, являющийся одной из составляющих экономической основы МСУ, представляет собой главный фактор устойчивого социально-экономического развития территории. Рыночная система хозяйствования качественно сегодня изменила имущественные отношения, что обусловило необходимость анализа происходящих процессов функционирования имущества с позиции его эффективной эксплуатации и управления.*

Сфера управления муниципальной собственностью связана с деятельностью органов МСУ в отношении предприятий, учреждений и организаций, находящихся на территории МО. Согласно Гражданскому Кодексу (ст.215), **имущество**, принадлежащее на праве собственности МО может быть разделено на две части: а) *закрепленное за муниципальными предприятиями, учреждениями и б) имущество не закрепленное за ними, составляющее муниципальную казну .*

Муниципальные унитарные предприятия, владеющие имуществом **на праве хозяйственного ведения**, могут распоряжаться недвижимым имуществом (продавать, сдавать в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных обществ) только с согласия собственника (муниципалитета). Остальным имуществом они распоряжаются самостоятельно (ст. 294 - 295 ГК РФ).

Муниципальные казенные предприятия, а также учреждения в отношении закрепленного за ними имущества **на правах оперативного управления** владеют и пользуются имуществом в соответствии с правилами, установленными собственником. Отчуждать любое имущество могут только с согласия собственника, который вправе изъять излишки или неиспользуемое имущество и распорядится им по своему усмотрению. Казенное предприятие вправе самостоятельно реализовать произведенную ими продукцию, если иное не установлено законом или иным правовым актом (ст. ст. 296, 297 ГК РФ). В соответствии с Конституцией РФ такое возмещение установлено только применительно к принудительному изъятию имущества для государственных

нужд (п.3 ст. 35). В соответствии с Гражданским Кодексом РФ этот принцип обоснованно распространен и на муниципальное имущество.

Органы местного самоуправления создают предприятия, учреждения и организации для осуществления хозяйственной деятельности, решают вопрос о их ликвидации и реорганизации. Осуществляя управление предприятиями, учреждениями и организациями, находящимися в муниципальной собственности, органы МСУ: а) определяют цели, условия и порядок их деятельности; б) осуществляют регулирование цен и тарифов на их продукцию (услуги); в) утверждает их уставы; г) назначают и увольняют руководителей муниципальных предприятий, учреждений и организаций, строят взаимоотношения с ними на контрактной основе в соответствии с трудовым законодательством; д) заслушивают отчеты этих руководителей.

Проблема включения местного самоуправления во взаимоотношения с хозяйствующими органами, расположенными на территории муниципального образования **и не** находящимися в муниципальной собственности решается весьма неопределенно. Не раскрыто понятие и механизм координации их. Определеннее выглядит способ управления муниципальной собственностью - **муниципальный заказ**, т.е. договор органа местного самоуправления с неподчиненными ему хозяйствующими субъектами на выполнение определенных работ, финансируемых за счет средства местного самоуправления с использованием для этих целей собственных материальных ресурсов. Содержание муниципального заказа включает: а) благоустройство территории; б) коммунальное обслуживание населения; в) строительство и ремонт объектов социальной инфраструктуры; г) производство продукции; д) оказание услуг, необходимых для удовлетворения бытовых и социальных потребностей населения.

Бюджетный кодекс РФ определяет муниципальный заказ как совокупность муниципальных контрактов на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг для муниципальных нужд, обеспечиваемых **за счет** средств муниципального бюджета.

Вопросы управления муниципальной собственностью связаны и с взаимоотношениями с организациями (малого бизнеса) и их подразделений на территории МО, которые регулируются непосредственно федеральным законодательством. На МСУ возлагаются обязанности содействовать развитию их деятельности, оказывать разного вида помощь и поддержку в осуществлении стоящих перед ними задач.

Оценивая в целом проблему управления муниципальной собственностью, можно отметить объективную потребность в создании экономически и логически выверенной системы критериев, в соответствии с которой муниципальная собственность будет управляться эффективно и под контролем общества. Применительно к проблемам муниципальной собственности, ее реформирование должно проводиться с учетом формирования и функционирования государственной собственности.

Все вышеизложенное ставит в повестку дня вопрос о необходимости создания единого методологического подхода к управлению государственной и муниципальной собственностью на всех уровнях законодательной и исполнительной власти. Практически все законодательные и нормативные правовые акты трактуют управление собственностью как процесс принятия решений о выборе формы использования объекта. С нашей точки зрения, управление муниципальной собственностью – это совокупность эффективных действий собственника (или управляющего), направленных на сохранение основных качеств объекта собственности или ее приращение; целенаправленное воздействие на объекты собственности и субъекты их использования в интересах МО, связанное с установлением правил, условий использования муниципальной собственности, достижением поставленных целей с учетом общественных ценностей. Подобная формулировка предполагает разработку и реализацию программ управления собственностью МО. Обобщая отечественный (например, Свердловская область) и зарубежный опыт в этой сфере муниципального управления, можно сказать, что основными разделами таких программ могут быть:

- 1) анализ существующей системы управления муниципальной собственностью и основные результаты ее использования на территории МО;
- 2) цели и задачи управления муниципальной собственностью на территории муниципального образования;
- 3) основные принципы и направления развития системы управления муниципальной собственностью;
- 4) способы и методы управления собственностью МО с указанием перечней имущества, которое будет передаваться в доверительное управление, аренду и безвозмездное пользование, либо использоваться для создания муниципальных унитарных предприятий и учреждений, фондов и некоммерческих организаций; имущества, подлежащего зачислению в муниципальную казну (включая объекты, предназначенные для формирования залогового фонда), либо закреплению за МУПми и муниципальными учреждениями; пакетов акций, находящихся в муниципальной собственности, используемых для создания дочерних компаний;
- 5) особенности управления отдельными видами собственности муниципального образования – МУП; муниципальными учреждениями; пакетами акций, долями (паями) муниципального образования в уставных капиталах хозяйственных обществ (товариществ); недвижимым имуществом, в т. ч. памятниками истории и культуры; земельными участками, природными ресурсами; финансовыми средствами МО – средствами местного бюджета, внебюджетными фондами, муниципальными ценными бумагами; объектами социально-культурной сферы; казенным имуществом;
- 6) инвестиционная деятельность и развитие фондового рынка;
- 7) прямые методы регулирования инвестиционной деятельности (бюджетное финансирование производственной и социальной сферы, в том числе целевые муниципальные программы, механизмы инвестирования отдельных перспективных проектов, инвестиционные конкурсы);
- 8) косвенные методы регулирования инвестиционной деятельности (инвестиционный налоговый кредит, долгосрочное кредитование, ипотека,

лизинг, содействие созданию финансово-промышленных групп, государственные гарантии (залоговый фонд) и т. д.);

9) развитие фондового рынка корпоративных ценных бумаг (инфраструктура, защита инвесторов, содействие выходу на зарубежные фондовые рынки);

10) движение собственности, в т. ч. приватизация, национализация, передача собственности с одного уровня управления на другой (федеральный, региональный, муниципальный) с указанием основных видов имущества, которое предполагается приобрести в муниципальную собственность, включая ценные бумаги и имущественные права; а также основных видов муниципального имущества, подлежащих отчуждению, в том числе приватизации, безвозмездной передаче в собственность другим лицам;

11) демонополизация и развитие конкурентной среды, включая прямое воздействие на монополистов, меры по формированию конкуренции и развитию рынка товаров и услуг;

12) совершенствование механизма санации, внешнего управления, банкротства, в т. ч. уточнение критериев несостоятельности;

13) учет и контроль муниципальной собственности;

14) информатизация процесса управления муниципальной собственностью;

15) прогноз доходов от управления муниципальной собственностью (основные виды и предполагаемый размер доходов от арендной платы, отчислений от прибыли муниципальных унитарных предприятий, дивидендов и процентов по ценным бумагам, находящимся в муниципальной собственности, доходы от размещения муниципальных ценных бумаг и др.);

16) прогноз расходов, связанных с управлением муниципальной собственностью (основные виды и предполагаемые размеры расходов, в том числе связанных с оценкой и страхованием, обеспечением ее содержания и сохранности, организацией учета, проведением инвентаризации и аудиторских проверок, с оплатой услуг по приобретению имущества в муниципальную

собственность, услуг доверительных управляющих, уполномоченных банков и уполномоченных депозитариев, с выпуском и размещением муниципальных ценных бумаг);

17) предполагаемое увеличение или уменьшение размера муниципального долга и возможные меры по его погашению;

18) перечень нормативных актов, принятие которых необходимо для реализации программы.

Естественно, что в зависимости от размеров муниципального образования, его экономических и социальных характеристик объем, структура и содержание программы могут меняться.

В настоящее время насущно необходимой становится проблема стандартизации процесса управления муниципальной собственностью и подготовки соответствующих кадров. Представляется, что с этой целью необходимо провести классификацию объектов собственности в целях управления, выявить типовые процедуры, выполняемые муниципальными служащими в области маркетинга, мониторинга, планирования, организации использования, контроля, учета и аудита, а также разработать перечень типовых решений с пакетом стандартных документов.

### **Оценка управления муниципальной собственностью МО «Воткинский район»**

Хотя все муниципальные образования придерживаются основополагающей нормативной базы, предусмотренной законодательством, но в силу экономических, социальных и иных причин в каждом МО на территории РФ существуют свои особенности в управлении муниципальным имуществом.

10 марта 1992 года Малым Советом Воткинской районной Думой принято решение «О районном Комитете по управлению имуществом», на сегодняшний день. Комитет является структурным подразделением Администрации и действует на основании Положения, утвержденного распоряжением Главы МО № 40-к от 07.02.2002г.

В пределах полномочий, оговоренных в Положении, и нормативных актах, Управление осуществляет от имени собственника функции управления

муниципальным имуществом. Для учета объектов муниципальной собственности Комитетом ведется соответствующий реестр. Комитетом муниципальной собственностью осуществляется в соответствии с нормативными актами, которые определяют основные направления работы: по созданию и деятельности муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений; по передаче в безвозмездное пользование и в аренду объектов нежилого муниципального фонда, находящегося в муниципальной собственности; по рекламной деятельности; по приватизации имущества, находящегося в муниципальной собственности и др.

В соответствии с Законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и принятым на его основе Уставом МО «Воткинский район» полномочия между органами МСУ распределены по следующему принципу: представительный орган (Районная дума) устанавливает порядок управления и распоряжения муниципальной собственностью, Администрация МО управляет и распоряжается этой собственностью. Деятельность Комитета имущественных отношений рассматривается как один из существенных источников пополнения казны МО в целом и местного бюджета в частности. Отсюда вытекают три главные задачи, поставленные перед Комитетом: а) увеличение поступлений в бюджет МО от использования муниципального имущества; б) поиск новых источников поступлений от использования муниципального имущества; в) активизация работы по приумножению муниципальной собственности.

Основными показателями, характеризующими структуру муниципальной собственности, являются данные реестра муниципальной собственности. В нем учитываются: 1) МУП и муниципальные учреждения; 2) муниципальное имущество, закрепленное на праве оперативного управления или хозяйственного ведения за муниципальными учреждениями или предприятиями; 3) муниципальные жилые и нежилые здания, строения, помещения, созданные или приобретенные за счет средств городского бюджета, внебюджетных фондов или переданные и отнесенные к

муниципальной собственности в установленном законом порядке; 4) муниципальные пакеты акций в уставном капитале акционерных обществ; 5) объекты инженерной инфраструктуры, внешнего благоустройства МО; 6) имущество, принятое в муниципальную собственность от предприятий, организаций различных форм собственности; 7) иное движимое и недвижимое имущество, в том числе переданное в безвозмездное пользование, аренду, залог и т.п.

Объекты недвижимости, находящиеся в муниципальной собственности, могут подвергаться купле-продаже, обмену, дарению, аренде. Жилые помещения могут предоставляться во временное пользование, сдаваться в безвозмездное пользование на какой-то срок, подвергаться доверительному управлению.

Анализ процесса управления муниципальной собственностью на примере мероприятий, проводимых Комитетом имущественных отношений Администрации МО показывает, что с момента создания Комитета произошли существенные изменения в управлении имущественным комплексом города, относящимся к муниципальной собственности.

В результате реорганизационных мероприятий и проведенной приватизации достаточно значимая часть бывших предприятий торговли, бытового обслуживания, системы общественного питания стали частными. Но, вместе с тем, город по-прежнему отстаивает идею сохранения определенной части объектов, подлежащих приватизации, в муниципальной собственности, рассматривая сохранение муниципальной собственности на данном этапе как гарантию реализации социальных программ.

На сегодняшний день функционирует ряд учрежденных Комитетом муниципальных предприятий в таких сферах как торговля, бытовое обслуживание и общественное питание. Значительна доля созданных с участием Комитета предприятий смешанной формы собственности. Комитет выступает учредителем некоторых предприятий в порядке санации убыточных, но жизненно важных для предприятий МО (в системе жилищно-коммунального хозяйства, бытового обслуживания, общественного питания, по работе с детьми). Это – муниципальные унитарные жилищно-ремонтные



предприятия, муниципальные внешкольные учреждения и др. Другие предприятия учреждались с целью завершения строительства ряда “замороженных” объектов, восстановления разрушающихся зданий. По всем учрежденным предприятиям (муниципальным и смешанным) проводится анализ финансово-хозяйственной деятельности с целью своевременного предотвращения банкротства и контроля за “движением” имущества.

Муниципальное унитарное предприятие (МУП) создается и ликвидируется решением Главы МО либо по его поручению Комитетом имущественных отношений Администрации. В 2002-2007 годах Комитетом имущественных отношений была разработана и внедрена единая система управления муниципальными предприятиями. Ее основной целью стало повышение эффективности их работы, рационального использования муниципального имущества, получение максимального социального и экономического эффекта в интересах муниципального образования в кратко- и долгосрочной перспективе.

Одним из направлений деятельности Комитета стала работа по внедрению внешнего аудита финансово-экономической деятельности МУП. Начиная с 2001 года, в соответствии с решением Комитета «О проведении аудита муниципальных предприятий и хозяйственных товариществ и обществ», процедура ежегодной аудиторской проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности муниципальных предприятий аудиторскими фирмами, аккредитованными при Администрации МО, является обязательной в отношении всех муниципальных унитарных предприятий МО.

Таблица 9

**Количество МУП в МО «Воткинский район»**

№	Отрасль	2007г.	2008г.
1	Торговля	7	7
2	Бытовое обслуживание	4	4
3	Общественное питание	3	2
4	Жилищно-коммунальное хозяйство	37	31
5	Культура	5	5
6	Прочие	5	7
	Всего	61	56

Муниципальный комплекс МО «Воткинский район» на 01.01.2008г. представлен 56 предприятиями (в основном это предприятия жилищно-коммунального хозяйства – 56%, торговли – 11%, бытового обслуживания 12%). Численность работающих составляет 12,0 тыс.человек. Средняя месячная заработная плата составляет 2557 руб. Рост в сравнении с показателем 2007 года составил 21%.

Комитетом проведено 11 заседаний балансовых комиссий по анализу финансово-хозяйственной деятельности муниципальных предприятий по итогам 2007 года. Комиссией признана удовлетворительной работа 54 предприятий. Комитетом было подготовлены проекты постановлений Главы МО по вопросам реорганизации муниципальных жилищно-ремонтных предприятий в целях наиболее эффективного использования муниципальной собственности, повышения качества обслуживания жилого фонда.

Основными направлениями работы Комитета с муниципальными предприятиями в 2007 году являлись: а) разработка мероприятий по изменению тарифной политики на услуги, оказываемые муниципальными предприятиями и установление системы постоянного регулирования тарифов; б) совершенствование системы оплаты труда руководителей муниципальных предприятий; в) проведение мероприятий по внедрению внешнего аудита хозяйственной деятельности муниципальных предприятий; г) повышение эффективности деятельности предприятий путем утверждения производственных показателей и строгой отчетности их исполнения; д) проведение мероприятий, направленных на улучшение использования основных производственных фондов

Муниципальное учреждение, действующее на основании Устава, выступает соответствующим отраслевым подразделением районной Администрации, обладающим правом юридического лица. Финансирование муниципальных учреждений осуществляется за счет средств бюджета МО. Если, в соответствии с Уставом, муниципальному учреждению предоставлено право осуществлять предпринимательскую деятельность, то доходы, полученные от

этой деятельности, и имущество, приобретенное на эти доходы, поступают в самостоятельное распоряжение учреждения и учитываются на отдельном балансе. Данное имущество является муниципальной собственностью.

Муниципальное учреждение владеет и пользуется муниципальным имуществом, закрепленным за ним на праве оперативного управления. Особенностью оперативного управления является то, что Комитет вправе изъять излишнее, не используемое либо используемое не по назначению имущество, и распорядиться им в установленном порядке. В обязанности муниципальных учреждений входит эффективное использование имущества в соответствии с его целевым назначением, обеспечение сохранности имущества и восстановление его за счет имеющихся средств.

По состоянию на 01.01.2008г. в реестре числится 47 муниципальных учреждения. Общая численность работающих в муниципальных учреждениях составила 3,3 тыс. человек.

Таблица 10

**Количество муниципальных учреждений, действующих в МО**

<b>№</b>	<b>Отрасль</b>	<b>2007 год</b>	<b>2008 год</b>
<b>1</b>	<b>Учреждения здравоохранения</b>	<b>38</b>	<b>39</b>
<b>2</b>	<b>Учреждения образования</b>	<b>144</b>	<b>148</b>
<b>3</b>	<b>Учреждения дошкольного образования и воспитания</b>	<b>206</b>	<b>208</b>
<b>4</b>	<b>Учреждения культуры</b>	<b>23</b>	<b>24</b>
<b>5</b>	<b>Учреждения по делам семьи и женщин и социальной защиты</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Учреждений по социальной защите населения</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Учреждений по физической культуре и спорту</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Учреждений по делам молодежи</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Прочие</b>	<b>17</b>	<b>18</b>
	<b>Всего</b>	<b>464</b>	<b>473</b>

Комитетом имущественных отношений Администрации осуществляется работа по приему в муниципальную собственность из федеральной и государственной собственности объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения. Идет передача в муниципальную собственность жилого и нежилого фонда ряда градообразующих предприятий и др. Подготовлено 14 проекта постановлений о приеме в муниципальную собственность объектов соцкультбыта (детских дошкольных учреждений, клубов, стадионов и т.д.) из федеральной и государственной собственности.

Принято в муниципальную собственность соответственной в 2007 и в 2008 годах: а) жилых домов – 14 и 71; б) нежилых помещений – 16 и 18; в) дошкольных учреждений – 2 и 2; г) объектов физкультуры и спорта – 4 и 4.

Объекты соцкультбыта, принятые в муниципальную собственность, закрепляются за муниципальными учреждениями на праве оперативного управления и за МУП на праве хозяйственного ведения.

Одним из основных элементов в структуре муниципальной собственности МО являются объекты недвижимости, в том числе: - 79 жилых домов; -36 объектов нежилых помещений и зданий; -43 объектов инженерных инфраструктуры (сети водоснабжения, газоснабжения, канализации и т.п.).

Основные проблемы, связанные с приемом объектов в муниципальную собственность - отсутствие технической документации у передающих предприятий, отсутствие оформленных в установленном порядке документов на землю. Основная масса имущества передается со 100% износом, сразу же возникает потребность в проведении инвентаризации передаваемых объектов.

Мощным рычагом в регулировании рыночных отношений является аренда. Опыт, применяемый в рамках Гражданского кодекса РФ, позволяет для достижения развития экономического пространства МО использовать такие виды управления недвижимым имуществом посредством арендных отношений: 1) Сдача в аренду нежилых помещений целевым способом; 2) Сдача в аренду нежилых помещений по конкурсу, в том числе с выполнением определенных инвестиционных условий; 3) Продажа на конкурсе права

аренды (права сдачи в аренду) нежилых помещений; 4) Вступление правом пользования нежилым помещением в предприятия и организации смешанной формы собственности.

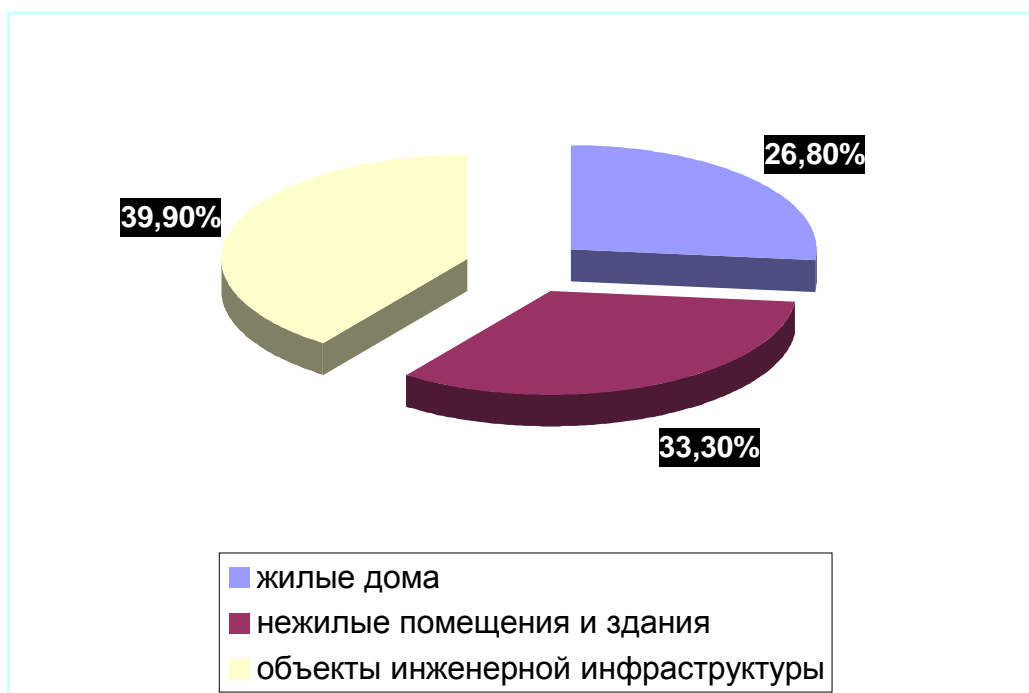


Рис. 2. Структура муниципальной собственности

В целях осуществления дальнейшей приватизации объектов муниципальной собственности, в соответствии с действующим законодательством, разработан проект Порядка приватизации объектов муниципальной собственности. Федеральный Закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (ст.29 ч.3) устанавливает, что органы МСУ в соответствии с законом могут в интересах населения устанавливать условия использования земель, находящихся в границах муниципального образования. Земля, являясь разновидностью муниципальной собственности, является одним из главных источников, за счет которого может быть укреплен экономическая основа МСУ.

В 2008 году Комитетом имущественных отношений подготовлен проект Положения о муниципальной казне, который будет рассматриваться Районной думой. Формирование муниципальной казны путем учета муниципальной собственности обусловлено, в первую очередь, требованием законодательства, т.к. согласно ст.215 ГК РФ муниципальное имущество подразделяется на два

вида: муниципальное имущество, обремененное правами хозяйственного ведения или оперативного управления, и имущество, не обремененное такими правами. Последнее, как указывает закон, составляет муниципальную казну муниципального образования. Кроме формального соблюдения закона имеются и другие причины формирования местной казны. Прежде всего – экономические. Изымая муниципальное имущество из хозяйственного ведения, и закрепляя его в составе местной казны, муниципалитет обретает право самостоятельно распоряжаться этим имуществом, а это, в свою очередь дает и другие преимущества. В частности, муниципальные предприятия освобождаются от уплаты налога на имущество. В свою очередь, муниципальный орган – держатель реестра муниципальной казны не будет уплачивать налоги, поскольку он является бюджетной организацией.

Администрация МО получает дополнительные гарантии сохранения муниципальной собственности. Исключив имущество из хозяйственного ведения муниципального предприятия, и закрепив его в составе местной казны, муниципалитет гарантирован от наложения ареста на это имущество кредиторами муниципального предприятия. При формировании местной казны как средстве защиты муниципального имущества от отчуждения, следует учитывать защиту как реально существующего имущества, так и муниципального имущества, но по различным причинам таковым не становится. Имеются в виду доходы МУП от сдачи в аренду принадлежащих им на праве хозяйственного ведения нежилых помещений, когда арендная плата поступает не в муниципальную казну, а на счет предприятия.

После принятия решения Районной думой МО «Об утверждении Положения о муниципальной казне МО» Комитетом предстоит внести изменения и дополнения в Положение «О порядке сдачи в аренду муниципальной собственности МО» и отработать методы и формы управления казной, механизмов покрытия издержек, связанных с содержанием муниципальной казны. Планомерной работой по увеличению доходной части

бюджета МО служат данные: доля поступлений в бюджет от муниципальной собственности в 2007 году составила **1,5%**, на 2008 год плановая цифра - **6%**.

### **3. Механизм реализации хозяйственного взаимодействия по эффективному использованию имущественного комплекса и обеспечению развития сельских муниципальных образований**

#### **3.1. Приоритеты реализации имущественных интересов организаций АПК в системе имущественного комплекса муниципального образования.**

**Основные особенности функционирования и влияния механизма реализации имущественных интересов организаций АПК в системе муниципального развития сельских МО требуют их выявления и классификации.**

Целью механизма управления муниципальным имуществом является использование собственности организаций АПК в интересах управления МО, а указанная технология в составе механизма может применяться в интересах обеспечения управления его социально-экономическим развитием МО.

*Под системой управления муниципальной собственностью* понимается взаимосвязанная совокупность принципов, правил и организаций, обеспечивающая целенаправленное, комплексное, систематическое воздействие органов муниципальной власти и управления МО на муниципальную собственность и иную собственность (граждан, ОАО, учреждений) в интересах ее эффективного функционирования в соответствии с интересами развития МО как единого социально-экономического целого.

МО выступает в сфере собственности в двух качествах:

- как субъект власти, устанавливающий нормы и правила взаимодействия участников рыночных отношений – субъектов собственности;

- как хозяйствующий субъект, использующий свою собственность в своих экономических и социальных интересах, в том числе в интересах воздействия на иных хозяйствующих субъектов.

Являясь механизмом реализации интересов МО как субъекта власти и как хозяйствующего субъекта, система управления собственностью (муниципальной и субъектов хозяйствования на территории МО) должна быть органично включена в систему управления социально-экономическим развитием МО и тесно связана с организацией бюджетного процесса.

Определение «судьбы» объектов муниципальной собственности должно учитывать социальные, инвестиционные цели, цели формирования и развития рыночных отношений, эффективность расходования бюджетных средств и оказания муниципальных, в том числе бюджетных услуг<sup>4</sup>.

В законодательстве о местном самоуправлении репрофилирование понимается как изменение целевого назначения имущества. Репрофилирование направлено на соблюдение установленных законодательством ограничений по составу объектов муниципальной собственности и, главное, на повышение эффективности использования такого ресурса управления, как муниципальная собственность. Это возможно сделать только в рамках муниципальной программы совершенствования управления объектами муниципальной собственности. Эффективное управление муниципальной собственностью предполагает не только и не столько повышение доходности муниципального имущества, но и изменение роли различных объектов муниципальной собственности в социально-экономическом развитии муниципального образования. Чтобы обеспечить такое назначение имущества, при выборе способа репрофилирования муниципального имущества требуется достигнуть баланса интересов различных сторон (населения, органов местного самоуправления, организаций

---

<sup>4</sup> С 1 января 2008 г. значение понятия «муниципальная услуга» БК РФ изменяется, однако введенное БК РФ понятие используется только в целях бюджетного кодекса. В данном случае понятия «бюджетная и муниципальная услуга» будут использованы более широко.



разных форм собственности) и возможностей текущего функционирования и стратегического развития МО.

По результатам выработанной стратегии управления имуществом должна быть разработана программа перепрофилирования объектов муниципальной собственности. Программу требуется утвердить в порядке, установленном представительным органом муниципального образования. Весьма желательно программу перепрофилирования имущества обсудить с населением на публичных слушаниях, собраниях, конференциях. По судьбе особо значимых социальных объектов проводится опрос населения.

В программе перепрофилирования должны быть указаны объекты, включая имущественные комплексы МУПов и МУ; их настоящее и планируемое целевое назначение; необходимость изъятия из оперативного управления и хозяйственного ведения, законные способы изъятия, включая ликвидацию организаций, сроки, затраты и действия по ликвидации (при необходимости); потребность в реорганизации муниципальных организаций; необходимость внесения изменений в уставы организаций в части предмета и целей деятельности; необходимые работы по перепрофилированию, их сроки и стоимость (подготовка и экспертиза проекта, согласования, получение разрешения на перепрофилирование в необходимых случаях, строительные, монтажные, ремонтные работы и т.д., прием объектов в эксплуатацию, технические испытания, сертификация, изменение категории и целевого назначения земельного участка и т.п. в зависимости от вида объекта); ответственные за организацию, заказчики; материальные и финансовые ресурсы и иные положения, связанные с характеристикой объекта и способом изменения целевого назначения.

Основные принципы управления недвижимостью муниципального образования на основе имущественных интересов отражены в таблице 11.

Перевод части имущества из публичной в частную собственность оптимизирует структуру собственности (с точки зрения пропорций на макро- и микроуровне) в интересах обеспечения устойчивых предпосылок для

экономического роста. Значение приватизации состоит еще и в том, что она позволяет привлечь частные инвестиции и сформировать так называемого эффективного собственника. Приватизация преследует еще и фискальные цели, т.е. пополнение бюджета за счет продажи публичной собственности. Однако необходимо понимать, что это разовые платежи и использоваться они должны исключительно на погашение долговых обязательств муниципального образования или на капитальные расходы.

Таблица 11

**Основные принципы управления недвижимостью муниципального образования на основе имущественных интересов**

Основные принципы	Составляющие реализации принципа
<b>1. Принцип по объектного управления</b> через первичный объект недвижимости и его земельного участка, инфраструктуры, что составляет комплекс недвижимого имущества	<ul style="list-style-type: none"> <li>- формирование недвижимого имущества</li> <li>- регистрация имущественных прав</li> <li>- оценка недвижимости</li> <li>- учет недвижимого имущества</li> <li>- принятие объектов с индивидуальным учетом</li> </ul>
<b>2. Принцип наилучшего использования недвижимости</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- оценка стоимости объектов недвижимости</li> <li>- установление платы за пользование объектов недвижимости</li> <li>- приоритет коммерческого использования для высокодоходных объектов недвижимости</li> <li>- приоритет вариантов управленческо - распорядительных решений для максимизации стоимости объектов</li> </ul>
<b>3. Принцип платности</b> – необходимое условие доступа к недвижимости для всех категорий пользователей и инструмент регулирования по использованию недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> <li>- максимальное сокращение безвозмездных операций с недвижимостью,</li> <li>- приближение ставок арендной платы недвижимости к рыночным ставкам</li> <li>- широко использовать конкурсные процедуры при передаче объектов</li> <li>- учет упущенной выгоды бюджета МО</li> <li>- регулярный пересмотр уровней платежей</li> </ul>
<b>4. Принцип сбалансированности прав и ответственности</b> при передаче объектов недвижимости МО: хозяйство, оперативное управление, аренду и т.д.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- установление договорных отношений</li> <li>- развитие системы страхования имущества</li> <li>- обязательное соблюдение пользователями недвижимости требований пожарного, санитарного и иных видов госконтроля</li> </ul>
<b>5. Принцип публичности</b> в информированности заинтересованных лиц и организаций в политике, принимаемых решений, объектах недвижимости и т.д.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- открытость публикаций, средств СМИ</li> <li>- публичность конкурсных процедур,</li> <li>- открытость по реестру недвижимости МО,</li> <li>- регулярность публикаций данных баланса недвижимого имущества</li> </ul>

Программа приватизации строится таким образом, чтобы позволить максимально эффективно использовать полученные от приватизации средства на сохранение и развитие объектов муниципальной собственности, необходимых для осуществления задач местного самоуправления. Это требует согласования плана приватизации с проектом бюджета на очередной год, заблаговременной разработки проектно-сметной и иной документации на ремонт, в том числе капитальный, и на создание объектов муниципальной собственности. Кроме того, приватизация объектов недвижимости (также и муниципальных организаций как имущественного комплекса) требует проведения оценки имущества и государственной регистрации имущественных прав МО до проведения приватизации.

Способы, методы и инструментарий приватизации должны обеспечивать равные права и возможности для всех слоев российского общества, включая социально не защищенные слои населения. При принятии решений о приватизации муниципального имущества органам местного самоуправления необходимо учитывать социальные последствия приватизации, включая вопросы социального развития приватизируемых предприятий и территорий, охраны окружающей среды и здоровья граждан.

**Реализация социальных проектов органами местного самоуправления совместно с организациями АПК в условиях кризисных явлений.**

Основа любого кризиса связана с циклическими ритмами социальной жизни, с ритмической сущностью социальных процессов. Экономический кризис отражается через объемные, динамические характеристики общественной жизни. Как явление экономической действительности кризис интерпретируется как состояние экономической системы, которое связано со спадом производства, банкротством предприятий, ростом безработицы, снижением жизненного уровня населения. Отношение к экономическому кризису может быть пассивным и активным. Если первое ориентируется на

повторяемость событий, идеологию краха, выживания и пессимизма, то второе предполагает анализ, развитие, ориентацию на новизну, формирование стратегии антикризисной политики на всех уровнях экономической системы.

В современных условиях стратегия развития сельских МО как вид планирования, выражающего общие направления антикризисной деятельности органов местного самоуправления (МСУ), в свою структуру включает:

- *Цели* как желаемый результат деятельности всей муниципальной системы по выходу из кризиса;
- *Задачи* как желаемый результат антикризисной деятельности подсистем местного самоуправления в намеченных интервалах времени и пределах заданных ресурсов;
- *Тактику* как вид планирования, связанный с выбором мероприятий, средств, способов, операций, необходимых для достижения антикризисных целей;
- *Ресурсы*, требуемые для антикризисных решений.

Плановая деятельность МСУ по выходу из кризиса – это существенная часть институциональной структуры регулирования развития территории.

Стратегические планы развития сельских МО являются в основном индикативными (рекомендательными). Однако те части планов, которые связаны с деятельностью государственного сектора, определяют размещение объектов инфраструктуры, условия охраны природной среды, имеют обязательный характер. В целом антикризисный план представляет собой форму взаимодействия, согласования интересов экономических субъектов всех уровней: федерального, регионального и муниципального. При этом обязательность антикризисных действий связана не только с оказанием финансовой, правовой, организационной помощи МСУ со стороны федеральных и региональных органов власти. Обязательность экономической помощи помогает индивиду чувствовать себя частью социума, гражданином страны, что рождает чувство сопричастности, уверенности в завтрашнем дне. Индикативность, наоборот, позволяет индивиду быть свободным и активным,

творческим в реализации жизненных стратегий. Разочарованный, потерянный и отверженный обществом индивид не может стать субъектом антикризисных действий. Поэтому социальные проекты местного самоуправления представляют собой не только совокупность финансовых, правовых, организационных мероприятий и способов их реализации, но и формой, концентрирующей социальные ожидания человека. Одновременно индивид является объектом и субъектом антикризисных действий, конкретного муниципального образования.

МО «Воткинский район» с центром в городе Воткинске входит в состав Удмуртской Республики. Территорию муниципального района составляют территории 12 муниципальных образований. Численность постоянно проживающего населения – 25770 человек. Численность занятых в экономике - 11800 человек, в т.ч. в сельском хозяйстве 1890 человек, в бюджетной сфере - 2334 человека, в других отраслях - 7576 человек.

Основа экономики района - сельское хозяйство, критерием эффективности которого является производство сельскохозяйственной продукции с единицы земельной площади (от одной головы скота) при одновременном обеспечении высокого ее качества.

Экономическая эффективность сельскохозяйственного производства влияет на уровень и качество жизни работников села, формируя социальные стандарты конкретной территории. К ним, в частности, относятся: уровень потребления материальных благ и услуг, улучшение условий труда, увеличение свободного времени и форм занятости. Кроме того, целью сельскохозяйственного производства муниципального района является удовлетворение фундаментальной потребности населения в продуктах питания.

С точки зрения государственных интересов усиление импортной зависимости по продовольствию создает угрозу экономической безопасности страны. По мнению многих российских экспертов (А.И. Архипов, А.Н. Нестеренко), сегодня импорт составляет до 40% потребляемого в стране продовольствия, а в крупных городах до 80%. С точки зрения продовольственной безопасности

пороговое значение – 15-20%.<sup>5</sup> Таким образом, удовлетворяя функциональные потребности человека в продуктах питания и безопасности, сельское хозяйство является важным социальным институтом современного общества.

Таблица 12

**Экономические показатели развития  
муниципального образования «Воткинский район» 2004 - 2008 гг.**

<b>Показатель</b>	<b>Ед. изм.</b>	<b>2004 г.</b>	<b>2005 г.</b>	<b>2006 г.</b>	<b>2007 г.</b>	<b>2008 г.</b>
Валовой внутренний продукт по полному кругу предприятий	млн. руб.	7249,4	11362,0	14367,8	16509	16500
Объем продукции, работ, услуг в промышленности в действующих ценах по полному кругу Предприятий	млн. руб.	5526	9781	12688,5	13918	14200
Объем валовой продукции сельского хозяйства	млн. руб.	913,0	1036,0	754,9	765,0	832,3
Розничный товарооборот (во всех каналах реализации)	млн. руб.	614,8	768,0	863,7	1015,0	882,6
Платные услуги	млн. руб.	44,4	55,8	61,9	41,7	62,9
Капитальные вложения за счет всех источников финансирования	млн. руб.	120	120	207	184	212
Ввод в действие жилых домов	м <sup>2</sup> общ. площ.	7000	7226	8059	8313	9002
Средняя заработная плата одного работника в среднем за период	руб. в мес.	5875,1	8095,9	7947,4	8808,6	10991,3

<sup>5</sup> Масленников А.А. «Черная дыра»: в экономике или головах?//Российский экономический журнал.2008.№3-4.С.71.

В МО «Воткинский район» в процессе реализации находятся 17 социальных проектов и программ, среди которых проект «Развитие агропромышленного производства». Если программа – это совокупность мероприятий, необходимых для решения социальных, экономических, технических и других проблем, то социальный проект является механизмом стратегического планирования, предназначенный для реализации интересов населения муниципального образования и обеспечивающий устойчивое его развитие. К содержательным атрибутам социального проекта относятся: цели развития, средства их достижения; объемы финансирования.

Сельское хозяйство в Воткинском районе представлено такими отраслями, как животноводство, растениеводство, прудовое рыбоводство, в которых действуют 7 сельхозпредприятий, 65 крестьянских и фермерских хозяйств, 7540 дворов по ведению личного подсобного хозяйства. В 2008 году объем валовой продукции сельского хозяйства составил 832,3 млн.рублей; производительность труда возросла на 28% к уровню 2007 года. Сельскохозяйственное производство района развивается при финансовой поддержке республики и федерального центра. Из республиканского бюджета предприятия района получили в 2008 году 53,5 млн. рублей, из федерального – 32,4 млн.рублей .



Рис. 3. Объем валовой продукции сельского хозяйства МО

**Сельские товаропроизводители в МО «Воткинский район»**

Состав (качественно-количественный)		Сфера деятельности
1. Сельхозпредприятия	7	- животноводство
2. Крестьянско-фермерские хозяйства	65	- растениеводство - прудовое рыбоводство
3. Личные подсобные хозяйства	7540	- переработка сельхоз продукции

Основным источником дохода в районе является продукция животноводства, представленная молочным направлением. На начало 2009 года численность поголовья крупного рогатого скота составила 14926 голов, в том числе коров-5219 голов. Надоено молока за 2008 год 24,2 тыс. тонн или 102% к уровню 2007 года. Удой от одной коровы составил 4612 кг, прибавка к уровню прошлого года -100 кг. От реализации молока получено 190 млн.рублей или 32% всей выручки. Рентабельность реализованного молока составила -14%. Таким образом, производство молока было убыточным еще до кризиса. Но фактор риска молочного производства был локализован внутри сельскохозяйственной системы, его можно назвать фактором риска первого порядка. Финансовый кризис как внешнее явление, внесистемное, формирует факторы риска второго порядка, которые в сумме могут создать ситуацию экономического и социального кризиса отрасли. «Среди наиболее важных признаков риска - его неопределенность, т.е. неполное и неточное представление о значениях различных параметров в будущем»<sup>6</sup>. Это требует от органов МО оперативности, компетентности, творческого подхода.

К рискам второго порядка можно отнести неуклонно растущие тарифы на электроэнергию, транспортные услуги. Поддержка молочного производства со стороны государства, развитие этикетических принципов аграрной политики сможет смягчить кризис АПК муниципального района.

<sup>6</sup> Актуальные вопросы развития муниципальных образований/Под общ.ред. И.Н.Барцица, В.В.Бакушева.-М.:Изд-во РАГС, 2008.С.236.



Растениеводческая отрасль тесно связана с животноводством, так как одна из главных ее задач – заготовка кормов. Между тем, получаемые объемы зерна удовлетворяют потребность в фураже менее чем на 50%. Поэтому постоянно встает вопрос о дополнительных его закупках. Задачи увеличения посевных площадей под зерновыми культурами, увеличение валового производства зерна, расширение посевных площадей под кукурузу, освоение неиспользованных старопахотных земель требуют новых подходов. Так, в текущем году планируется начать работу по созданию местного филиала республиканской машино–технологической станции с высокотехнологичными комплексами техники и оборудования для выращивания и заготовки кормов. Это улучшит условия труда, потребует повышения квалификации, переподготовки работающих.

В жизни сельского поселения важную роль играют личные подсобные хозяйства (ЛПХ). На строительство животноводческих помещений и покупку сельскохозяйственной техники, на газификацию они получили кредитов свыше 10 млн.рублей. За три последних года из российского бюджета было выделено 785 тыс.рублей. Личные подсобные хозяйства обеспечивают сельское население необходимыми продуктами питания, излишки продукции поставляются для продажи на рынок. Кроме того, личные подсобные хозяйства являются хранителями крестьянской культуры, особых крестьянских ценностей, психологии; представляют собой историческую форму самоорганизации людей.

Жизненный цикл сельскохозяйственного производства более длительный. Поэтому упреждая наступление кризисных явлений, следует организовать мониторинг исполнения организациями АПК обязательств по полученным заемным средствам.

В промышленный сектор финансовый кризис пришел раньше. По данным министерства экономики УР предприятие «Удмуртнефть», работающее на территории района, в 2009 году предполагает снижение объемов добычи нефти до 20%. Произошло падение производства на 33% на

предприятия Камский завод ЖБИиК. Почти в 2 раза уменьшились объемы на предприятии «Пермтрансгаз» к соответствующему периоду 2008 года.

В целях координации мероприятий, направленных на снижение негативных последствий финансового кризиса на социально-экономическую ситуацию в районе, разработан и утвержден план антикризисных мероприятий. План антикризисных мероприятий МО «Воткинский район» включает следующие разделы:

- *организационные мероприятия*
  - формирование антикризисной экспертной группы;
  - анализ влияния кризисных процессов на развитие района;
  - выявление и управление экономическими и социальными рисками, их локализация.
- *поддержка сельскохозяйственного производства*
  - подготовка списка стратегически важных организаций района и нуждающихся в кредитных ресурсах под гарантии администрации МО «Воткинский район»;
  - мониторинг исполнения организациями АПК обязательств по полученным заемным средствам.
- *финансовые мероприятия*
  - мобилизация налоговых и неналоговых платежей в бюджет района;
  - оптимизация расходов районного бюджета;
  - контроль за эффективным расходованием бюджетных средств в бюджетных учреждениях;
  - анализ кредиторской задолженности, особенно по социальным выплатам.
- *информационная поддержка*
  - анализ обращений граждан, материалов средств массовой информации по вопросам социально-экономического развития района;

- информационные мероприятия с целью разъяснения населению экономической ситуации и деятельности органов МСУ, социальных институтов, участвующих в реализации антикризисных мер;
- проведение встреч, «горячих линий»; экспертной группы с населением;
- консультации по правовым вопросам для работников организаций, в т.ч. предувольнительные.

В последние годы бюджет района приобретает все большую социальную направленность. Доля расходов на социально-культурную сферу в бюджете района составила 70%. В муниципальном образовании сумели сохранить всю инфраструктуру социальной сферы. Так в районе сохраняется неплохой показатель по вводу жилья, в 2008г. -9 тыс.м<sup>2</sup>. План по вводу жилья в основном выполняется за счет индивидуальной застройки. В селе Июльское построено за последнее время 6 домов для молодых специалистов, в поселке Новый сдан 70-ти квартирный дом.

За период с 2004-2008гг. было реконструировано 16 объектов социальной сферы. Продолжается реализация мероприятий по подаче газа жителям района. За пять лет действия этого проекта проложено 146 км газовых сетей и газифицировано более 4 тысяч личных подсобных хозяйств, что составляет 50% от их общего числа.

Социальный проект «Формирование здорового образа жизни» включает программы по оздоровлению различных категорий граждан, спортивные, культурно- досуговые, просветительские мероприятия и нацелен на повышение качества жизни населения района.

Реализуемые программы и социальные проекты с развитием кризисных явлений вступают в зону риска.

Таким образом, нарастающие кризисные явления могут способствовать поиску новых ресурсов и интеграции федеральных, региональных и муниципальных интересов. В условиях неопределенности рисков возрастает зависимость социально-экономического состояния территории, качества жизни его населения от компетентности и эффективности органов местного

самоуправления, то есть от качества муниципального менеджмента. Использование стратегического планирования, формирование прогнозных моделей в практической деятельности муниципальной власти существенно снизит неблагоприятные последствия кризисных явлений.

### **3.2. Особенности механизма реализации имущественного комплекса АПК в системе управления муниципальным образованием**

**Приоритетные направления реализации имущественных интересов в системе имущественного комплекса при управлении собственностью на территории МО определяют стратегию развития сельских муниципальных образований.**

*Можно выделить основные проблемы и пути реализации процессов стратегического управления развитием сельского МО на основе имущественных интересов:*

- 1) сложившаяся система управления развитием МО
  - не обеспечивает решение коренных долгосрочных проблем социально-экономического развития, поскольку ориентирована в основном на решение неотложных текущих задач;
  - не адаптирована к требованиям рыночной экономики и условиям осуществляемых в России преобразований;
- 2) стратегическое планирование должно стать обязательным и неотъемлемым элементом системы управления развитием МО;
- 3) процесс разработки стратегического плана развития сельского МО предполагает организацию и координацию деятельности субъектов развития на всех этапах (стадиях) разработки стратегического плана;
- 4) при возникновении экономико-производственных, технологических информационно-управленческих проблем адекватным решением является создание информационно-коммуникативных систем на основе Интернет-

технологий в качестве основы обеспечения стратегического планирования развитием МО;

5) Для решения задач стратегического планирования развития МО следует использовать такие территориальные балансы как: а) производства и распределения продукции, услуг; б) денежных доходов и расходов населения; в) основных фондов; г) трудовых ресурсов и природных ресурсов (активов); д) финансовые балансы; е) основных видов загрязняющих веществ; ж) богатства населения (определяемое как сумма основных фондов, используемых населением в своей жизнедеятельности, личное имущество, включая денежные накопления и скот);

б) механизм реализации стратегического плана развития включает набор процедур, методов и инструментов по обеспечению координации, увязки и согласования интересов субъектов социально-экономического развития на территории МО,

7) необходима технология оценки экономической эффективности предприятий муниципального сектора экономики МО в интересах стратегического планирования развития МО;

8) необходима технология формирования бюджета развития МО в его временной динамике по годам на базе системы инвестиционных проектов, разрабатываемых для предприятий различных приоритетных отраслей в рассматриваемом МО;

9) механизм реализации имущественного комплекса применяется в интересах обеспечения бюджетного процесса в МО на стадиях планирования и исполнения бюджета.

*Следует всегда учитывать для населения МО и имущественные интересы через торгово-закупочный кооператив. Потребность в услугах по реализации продукции сельских товаропроизводителей на уровне районного МО большая (табл.6). В этих условиях важным является налаживание продажи продукции через систему кооперации. Создание торгово-закупочных кооперативов, которые в дальнейшем могут стать управляющей компанией*

сельскохозяйственного кооперативного рынка, способствует объединению сельскохозяйственных товаропроизводителей и организации стабильного канала сбыта произведенной продукции.

Таблица 14

**Место и каналы реализации продукции сельхозтоваропроизводителей  
Воткинского района Удмуртской Республики за 2008 год**

Продукция	Реализовано всего, т	В том числе						
		Место реализации			Канал реализации			
		Сельские населенные пункты	Районный центр, г. Воткинский	Центр УР г. Ижевск	Потребительская кооперация	предприятия	Перерабатывающие организации	Другие потребители
Зерно	2090	1120						970
Картофель	11237		2300	4880	1100	2957		
Овощи	9							9
Мясо (в живой массе)	2507		55	100	52		2300	
Молоко	20364		148	200			20016	

В Удмуртской Республике отсутствуют сельскохозяйственные кооперативные рынки. Между тем законом предусмотрены льготные условия их функционирования. Так, управляющая компания вправе осуществлять закупку товаров сельхозтоваропроизводителей в целях их продажи на управляемом ею рынке. Так, потребительский кооператив может собрать продукцию мелких товаропроизводителей в крупные товарные партии и вывозить на рынок для продажи (Модель предложена на рис.4). На других рынках управляющей компании запрещено осуществлять деятельность по закупке товаров в целях их продажи на управляемом ею рынке.

Орган государственной власти субъекта РФ вправе устанавливать упрощенный порядок предоставления торговых мест и упрощенная форма договора о предоставлении торговых мест на сельскохозяйственных кооперативных рынках.

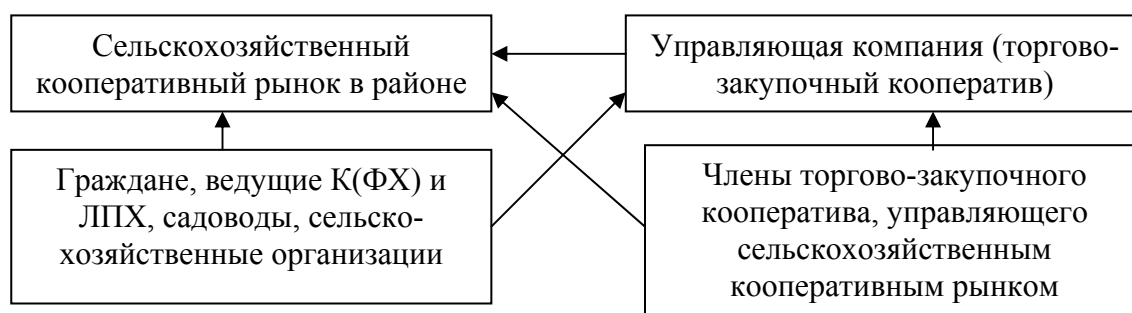


Рис.4. Организации торговли на сельскохозяйственных кооперативных рынках

Поэтому реализация на практике такого сельскохозяйственного кооперативного рынка на уровне районного муниципального образования на наш взгляд позволит решить многоуровневую задачу эффективного использования имущественных интересов всего населения – это целенаправленное и востребованное производство сельхозпродукции сельскими товаропроизводителями, это пополнение муниципального бюджета за счет увеличения налогооблагаемой базы, это повышение качества жизни населения за счет гарантированных доходов и увеличения качества услуг.

**Была предложена структурно-функциональная модель механизма реализации имущественного комплекса в системе управления развитием сельского муниципального образования;**

В каждом муниципальном образовании органы МСУ самостоятельно формируют муниципальную политику в отношении реализации имущественных интересов, самостоятельно определяют механизмы этой политики. Однако, решая вопрос о создании или сохранении муниципального имущества, использование субъектами муниципальной собственности, необходимо помнить, что хозяйственная деятельность муниципальных образований ограничивается компетенцией данных муниципальных образований и что наличие муниципальных предприятий не должно искажать рынок и препятствовать возникновению конкуренции.

Система управления собственностью на уровне муниципального образования должна быть ориентирована на решение таких вопросов как: 1) учет муниципального имущества, 2) контроль за использованием муниципального имущества, 3) создание и реорганизация предприятий и

учреждений; 4) ликвидация предприятий и учреждений; 5) управление предприятиями; 6) участие в хозяйственных обществах; 7) распоряжение недвижимостью, закрепленной за муниципальным предприятием; 8) управление и продажа муниципального жилищного фонда; 9) передача имущества в пользование по договору; 10) зачет стоимости капитального ремонта в счет арендной платы; 11) передача имущества в субаренду; 12) доверительное управление имуществом; 13) участие в инвестиционной деятельности путем передачи имущества инвестору; 14) залог муниципального имущества; 15) списание муниципального имущества.

Следует подчеркнуть, что наиболее распространенный режим использования муниципальной собственности – оперативное управление. Особенности правового положения имущества, закрепленного на праве оперативного управления за учреждениями и казенными предприятиями.

Содержание права оперативного управления значительно уже содержания права хозяйственного ведения, но круг полномочий собственника по распоряжению переданным имуществом значительно шире. Пределы правомочий хозяйствующих субъектов, основанных на праве оперативного управления, очерчены не только законом, предметом и целями деятельности, но и заданиями собственника и назначением имущества. Это позволяет использовать данный правовой режим чаще и с меньшими для собственника потерями правомочий. Вмешательство в деятельность муниципальных учреждений и предприятий со стороны органов МСУ не допускается, за исключением исполнения функций учредителя.

В соответствии со ст. 215 ГК РФ имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями, составляет, наряду со средствами местного бюджета, *муниципальную казну* МО. Собственник может распоряжаться имуществом, не запрещенным законом способом, включенным в состав муниципальной казны. Это имущество может быть сдано в аренду, передано в безвозмездное пользование, использовано для предоставления



услуг, с ним могут совершаться собственником иные сделки, не запрещенные законом.

Нахождение имущества в муниципальной казне позволяет выбрать оптимальные способы его использования, приносящие максимальные блага населению МО как за счет получения доходов от распоряжения им, например, при сдаче имущества в аренду, так и при использовании в качестве материальной базы для оказания населению различного рода услуг, для повышения эффективности и снижения затратности осуществления полномочий органов МСУ. Использование имущества муниципальной казны может способствовать развитию конкуренции в МО. Кроме хозяйственного ведения или оперативного управления, имущество муниципальной казны может предоставляться организации, выигравшей конкурс на размещение муниципального заказа, например на предоставление населению услуг по теплоснабжению, водоснабжению и пр. Это могут быть подразделения инфраструктуры АПК, временно на данный момент не загруженные в своей деятельности. Проведение таких конкурсов способствует улучшению качества обслуживания населения и сотрудников АПК, снижению цены услуг за счет исключения затрат предприятия на создание необходимых объектов, формированию предпринимательских структур в данных сферах, т.е. созданию конкурентной среды в сфере предоставления услуг населению, до настоящего времени находящейся в руках локальных монополистов. Именно в отношении использования и обслуживания имущества, находящегося в муниципальной казне, наиболее перспективным может быть сотрудничество с малым и средним предпринимательством.

Собственником и субъектом гражданских правоотношений является МО, а его муниципальная казна должна учитывать ее собственность. Этим целям служит ведение реестра объектов, составляющих муниципальную казну. Ведение такого реестра, учет, хранение правоустанавливающих документов поручается органу МСУ - его структурному подразделению, осуществляю-

щему от имени МО правомочия собственника муниципального имущества и от имени собственника управление имуществом.

Управление имуществом казны могут осуществлять не только органы МСУ, но и доверительный управляющий или созданное для осуществления управленческих функций учреждение. Ему передается в оперативное управление имущество для обеспечения деятельности работников этого учреждения. При создании учреждения по управлению имуществом сократится объем функций одноименного органа МСУ, в связи с чем возможно сокращение штатов названного органа.

В состав **функций муниципальной казны** входят: перераспределительная функция, функция мобилизации доходов, функции капитализации, воспроизводственная, инвестиционная, социальная, экологическая, а также организационно-управленческая функция.

При описании процессов в МО, связанных с ресурсами муниципального образования, важное значение имеет формирование баланса казны, понимаемый как баланс имущества, находящегося в распоряжении рассматриваемого муниципального образования. Общая схема баланса казны и бюджета развития для МО может быть представлена через разделы ресурсы и их использование (см. рис.5). Баланс казны можно рассматривать как составной элемент группы балансов, описывающих развитие муниципального сектора экономики производственного – АПК и социального (и, прежде всего, динамику ресурсного обеспечения МО). Поскольку показатели баланса казны выражаются в стоимостном выражении, представляется, что одним из основных видов взаимодействия здесь будет взаимодействие баланса казны и бюджета развития, что требует согласование интересов администрации МО, населения и сельских товаропроизводителей.

*Раздел ресурсы в балансе муниципальной казны включает:*

- учет имущества начало года всего, в том числе производственные фонды и непроизводственные фонды (всего, по отраслям);

- приход имущества в текущем году, включая ввод новых объектов за счет бюджетного финансирования, приобретение объектов за счет бюджетных средств – всего и за счет доли Администрации в объектах другой формы собственности;
- убыль имущества в текущем году, в результате износа и приватизации;
- прирост имущества в текущем году.



Рис.5. Взаимодействие баланса казны и бюджета развития МО

*Раздел использование имущества включает:* учет собственности муниципальных предприятий – всего и по отраслям; учет собственности Администрации МО – всего, в качестве доли в активах объектов другой формы собственности, казна, недвижимость, движимое имущество. Так был выявлен состав имущественного комплекса входящего в муниципальную казну МО «Воткинский район» (табл. №15, № 17).

**Механизм реализации имущественных интересов в системе МО** – отражает *отношения* (структуры взаимодействия, процессы), *поведение* участников с учетом факторов, ситуаций и нормативно-статусное состояние субъектов хозяйствования (права, обязанности, полномочия и т.д.).

Таблица 15

Имущественный комплекс «Муниципальной казны» МО (тыс. руб.)

№	Вид имущества	2001	2005	2007
1	Недвижимое имущество	863,5	71971,2	175886,8
2	Транспортное имущество	5304,1	8427,8	5042,6
3	Иное движимое имущество	140,8	10614,1	3218,6
4	Газовые сети		19301,6	94498,2
5	Электрические сети		10604	17338,2

*Интересы всегда отражают реальные осознанные потребности по достижению целей. Поведение людей на основе интересов всегда опирается через установленные в сообществе социальные, моральные нормы, установки, меру ответственности их исполнения и меру мотивационной устремленности в поведении людей.*

Таблица 16

**Матрица формирования механизма взаимодействия субъектов при реализации имущественных интересов в системе развития муниципальных образований**

	Основные социально-экономические цели стратегии развития МО				
<b>Нормативно-правовое поле обеспечения функционирования МО</b>	Линейно-функциональная	ИКТ	По, Эо, Со, Мо	Договор	<b>МО МУП, МУ</b>
	Партнерство	ИКТ	По, Эо, Со, Мо	Договорные Потребности	<b>МО, Хоз. субъекты</b>
	Партнерство	Учета	Эо, Со, Мо	Удовлетв. Потребности	<b>Субъекты АПК</b>
	Партнерство	Учета	Эо, Со, Мо	Удовлетв. Потребности	<b>Субъекты МБ</b>
	<b>Структура</b>	<b>Процессы</b>	<b>нормы ответственности</b>	<b>Нормы мотивации</b>	
	<b>Отношения</b>		<b>Поведение</b>		

где ИКТ – информационно-коммуникативные технологии; По, Эо, Со, Мо – соответственно правовая, экономическая, социальная и моральная ответственность

**Состав муниципальной казны МО «Воткинский район»**

Имущество МО «Воткинский район», входящее в состав муниципальной казны		Всего, шт	Доля, %
Разделы	Элементы		
1. Объекты муниципального нежилого фонда	1.1. Отдельно стоящие нежилые здания и сооружения	<b>58</b>	<b>6,5</b>
	1.2. Части здания и сооружения в виде нежилых помещений	<b>6</b>	<b>1,8</b>
2. Объекты жилищного фонда	2.1. Жилые дома	<b>803</b>	<b>53</b>
	2.2. Жилые квартиры	<b>56</b>	<b>3,7</b>
	2.3. Жилые комнаты в квартирах	<b>1,0</b>	<b>0,1</b>
3. Объекты движимого имущества	3.1. Машины, станки и иное оборудование	<b>180</b>	<b>11,9</b>
	3.2. Запасы сырья и материалов		
	3.3. Ценные бумаги МО	<b>4</b>	<b>0,3</b>
	3.4. Объекты интеллектуальной собственности		
	3.5. Иное движимое имущество	<b>18</b>	<b>1,2</b>
4. Учет отдельных объектов муниципального хозяйства	4.1. Инфраструктурные и иные хозяйственные сооружения	<b>163</b>	<b>1,8</b>
	4.2. Оборудование, используемое для нужд муниципального хозяйства без закрепления за МУПами и учреждениями	<b>84</b>	<b>5,5</b>
	4.3. Объекты незавершенного строительства и другие объекты недвижимым имуществом	<b>3</b>	<b>0,2</b>

### 3.3. Методические разработки оценки эффективности имущественного комплекса в системе развития муниципального образования

В процессе исследования оценки влияния имущественных интересов организаций АПК в системе функционирования имущественного комплекса МО и управления муниципальной собственностью при разработке стратегии развития МО были предложены методические разработки. В соответствии с основными функциями, выполняемым МО, как субъектом власти и хозяйствующим, в составе недвижимого имущества собственности МО, выделяют объекты недвижимости: а) административного назначения; б) социального и коммерческого назначения; в) инфраструктурного и специального назначения; г) жилищного фонда и объекты смешанного назначения, а также незастроенные земельные участки и сельскохозяйственные земли (пашня, сады, луга, пастбища, леса и др.).

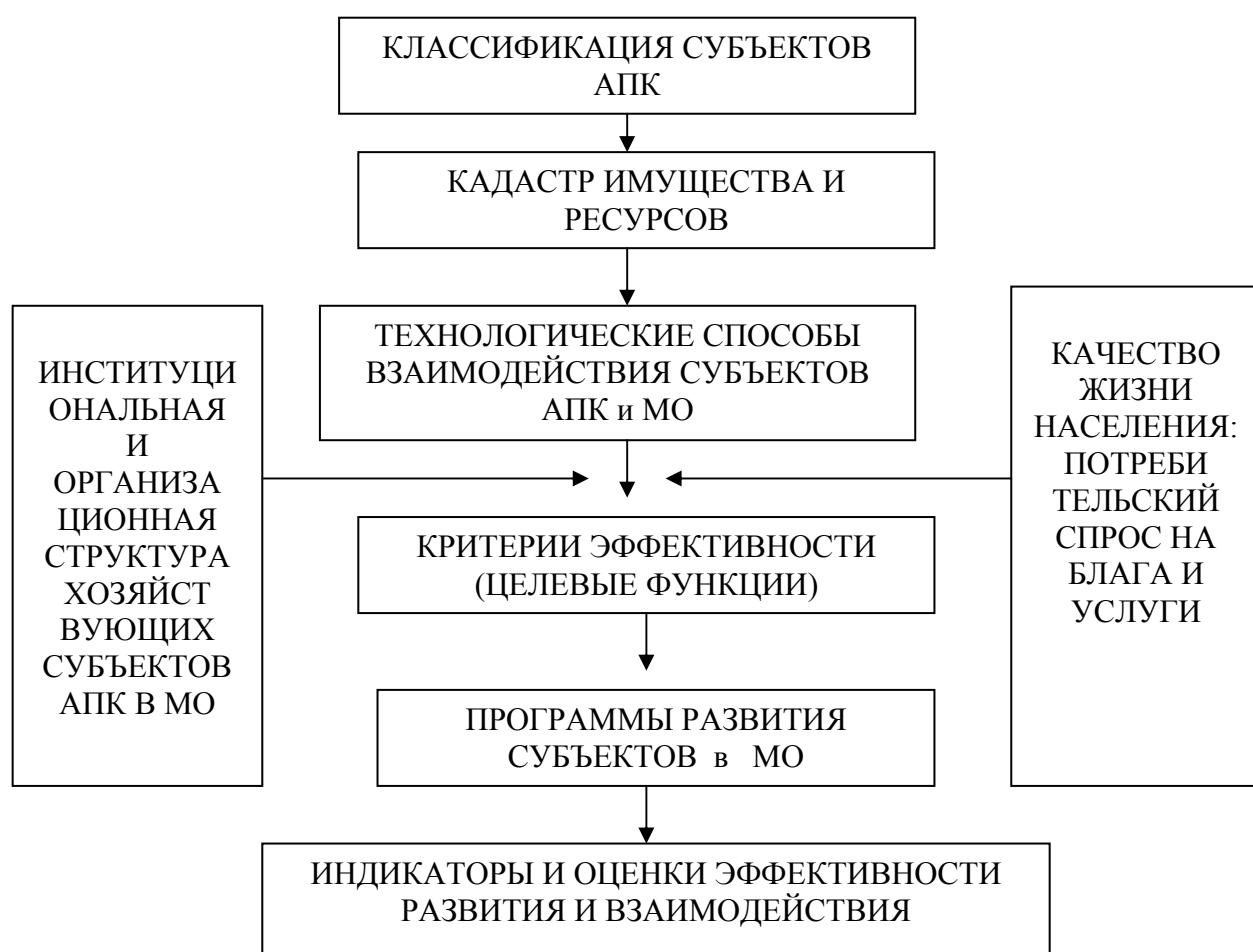


Рис.6. Схема решения задачи по оценке социально-экономической эффективности развития субъектов АПК и МО через их интересы

<b>Относительные показатели экономической эффективности Предприятий муниципального сектора с учетом экономических интересов</b>			
<b>Показатели рентабельности хозяйственной деятельности</b>	<b>Показатели ликвидности</b>	<b>Показатели финансовой устойчивости</b>	<b>Показатели деловой активности</b>
1. Общая рентабельность	1. Коэффициент текущей ликвидности	1. Коэффициент обеспеченности собственными средствами	1. Период оборота текущих активов
2. Рентабельность собственного капитала			
3. Рентабельность активов	2. Коэффициент абсолютной ликвидности	2. Коэффициент соотношения заемных и собственных средств	2. Период оборота запасов и затрат
4. Рентабельность инвестиций			

#### **Методические положения по оценке эффективности и основные характеристики муниципального имущественного комплекса**

*Эффект* – воспроизведение результата в заданных условиях, на чем базируются все (производственные и иные) целенаправленные процессы. Целенаправленный характер таких процессов определяет *эффект* в наиболее широком его понимании как оценку степени достижения поставленной цели. *Эффект* измеряется соотношением чистого (за вычетом *затрат*) результата к *затратам* за весь *период* достижения цели. Возрастание эффекта за счет пропорционального возрастания условий есть *экстенсивный рост*. Возрастание эффекта при неизменных масштабах условий есть *интенсивный рост* или развитие. Источником развития (интенсивного роста) являются нововведения (*инновации*) в управлении.

*Эффективность* есть мера процесса развития и роста его эффектов во времени. Она измеряется тремя эквивалентными способами:

- 1) экономией *затрат* по результатам в достижении целей за тот же срок;
- 2) ростом результата в достижении цели при неизменных затратах за тот же срок.

- 2) достижением целевого результата при тех же запланированных затратах в более короткий срок.

**Основные характеристики муниципального имущественного комплекса** и показатели его использования в хозяйственном обороте:

**Первая группа характеристик:**

Общая *стоимость* (первоначальная и остаточная) муниципального имущественного комплекса: Сп, Сост.

$$\text{Сост} = \text{Сп} - \text{Сизн} \quad (1), \quad \text{где Сизн} - \text{сумма начисленного износа.}$$

*Остаточная стоимость* – это *первоначальная стоимость* имущества за вычетом износа.

*Износ (коэффициент износа):*

$$\text{Кизн} = 1 - (\text{Сост} / \text{Сп}) \quad (2)$$

**Вторая группа** характеристик дает возможность оценить структуру муниципального имущественного комплекса и его использование в хозяйственной деятельности муниципальных предприятий и муниципальных учреждений:

Сост1 – остаточная стоимость имущества, переданного муниципальным предприятиям.

Сост2 - остаточная стоимость имущества, переданного муниципальным учреждениям.

Соотношение объемов имущества, используемого муниципальными предприятиями и муниципальными учреждениями:

$$\text{К1} = (\text{Сост1} / \text{Сост}) \quad (3)$$

$$\text{К2} = (\text{Сост2} / \text{Сост}) \quad (4)$$

$$(\text{К1} / \text{К2}) = (\text{Сост1} / \text{Сост2}) \quad (5)$$

**Третья группа** показателей характеризует использование муниципального имущественного комплекса в хозяйственном обороте.

*Бюджетная доходность* муниципального имущественного комплекса:

$$d = D / \text{Сост} \quad (6),$$

где D – величина совокупного (консолидированного) дохода в муниципальный бюджет от использования муниципального имущественного комплекса.



Бюджетную доходность можно представить в следующем виде:

$$d = d1 + d2 \quad (7),$$

где  $d1 = (D1/Сост)$  (11) - доходность по налоговым поступлениям;

$d2 = (D2/Сост)$  (12) - доходность по неналоговым поступлениям;

$D1$  – доходы в муниципальный бюджет по налоговым поступлениям от использования муниципального имущественного комплекса;

$D2$  – доходы в муниципальный бюджет по неналоговым поступлениям от использования муниципального имущественного комплекса.

**Бюджетную доходность муниципального имущественного комплекса** можно представить и в следующем виде:

$$d = (D/N) * (N/Сост) \quad (8),$$

где  $(D/N) = r$  – рентабельность бюджетных поступлений от использования муниципального имущественного комплекса;

$N$  – общий объем выполненных работ и оказанных услуг с использованием муниципального имущественного комплекса.

$$(N/Сост) = f – \text{фондоотдача.}$$

Фондоотдача показывает общую отдачу от использования каждого рубля, вложенного в муниципальный имущественный комплекс.

Таким образом,  $d = r*f$  (9)

Рентабельность бюджетных поступлений можно представить в виде суммы составляющих:

$$r = r1 + r2 \quad (10),$$

где  $r1$  – рентабельность налоговых поступлений;

$r2$  – рентабельность неналоговых поступлений.

**Экономическую эффективность использования муниципального имущественного комплекса** можно характеризовать следующими количественными соотношениями:

$$Э1 = (D/Сизн) \quad (11)$$

$$Э2 = (D/Do) \quad (12),$$

где  $Do$  – общая сумма доходов муниципального бюджета.

Темпы изменения доходов в муниципальный бюджет от использования муниципального имущественного комплекса за текущий (i) период времени:

$$S(i) = \{D(i) - D(i-1)\}/D(i) \quad (13),$$

где D(i-1) – доходы от использования муниципального имущественного комплекса за предыдущий период времени.

Темпы изменения общих доходов муниципального бюджета за этот же период времени:

$$S0(i) = \{D0(i) - D0(i-1)\}/D0(i) \quad (14)$$

Из вышеприведенных соотношений видно, что третий показатель экономической эффективности использования муниципального имущественного комплекса может быть представлен следующей формулой:

$$\text{ЭЗ} = S(i)/S0(i) \quad (15)$$

Таким образом, экономическая эффективность управления муниципальным имущественным комплексом может характеризоваться следующей системой показателей: Э1, Э2, Э3.

**Обобщенный показатель** экономической эффективности управления муниципальным имущественным комплексом может быть представлен как:

$$\text{Э0} = [\text{Э1} * \text{Э2} * \text{Э3} * (K1/K2) - 1 * d]^{1/5} \quad (16)$$

Используя полученные формулы, можно перейти к количественной оценке показателей экономической эффективности управления муниципальным имущественным комплексом.

Анализ результатов оценки экономической эффективности управления муниципальным имущественным комплексом МО «Воткинский район» за период 2002 – 2007г.г. (см.табл.19) позволяет сделать следующие выводы:

1. Существует возможность создания методики оценки экономической эффективности управления муниципальным имущественным комплексом. Предлагаемая методика учитывает экономические, стоимостные и структурные характеристики комплекса.

**Динамика влияния имущественного комплекса отрасли АПК на  
эффективность функционирования муниципального имущественного  
комплекса МО «Воткинский район»**

<b>Показатель - доля влияния, %</b>	<b>2005г.</b>	<b>2006г.</b>	<b>2007г.</b>	<b>2008г.</b>
Э1 – эффективности от износа МИК	20	22	23	22,5
Э2 – отчетная эффективность МИК	12,9	19,3	22,3	21,6
Э3 – эффект. использования МИК	10,5	10,6	10,9	11,5
D – доля совокупного консолид. Дохода АПК в муницип. бюджет от использования МИК	16	18	19	20
Э0 – эффективность управления МИК АПК	75	76	76,5	77

2. Обобщенный показатель экономической эффективности управления муниципальным имущественным комплексом, рассчитанный в соответствии с предложенной выше методикой, в период с 2002г. по 2007 г. не превышал значения 37,2%. Это говорит о том, что возможности комплекса были использованы практически на треть.

3. Снижение Э0 за последние три года практически на 15% в основном определяется уменьшением доли доходов от использования муниципального имущественного комплекса в доходах бюджета и значительным отставанием темпов их роста от темпов роста доходов бюджета.

Возможности повышения экономической эффективности управления муниципальным имущественным комплексом.

**Пример расчета эффективности управления муниципальным  
имущественным комплексом по МО «Воткинский район»**

Показатели	Оценка по годам			
	2005	2006	2007	2008
<b>Группа А</b> характеристик				
1. Общая стоимость МИК (с учетом стоимости первоначальной Сп и остат. Сост.),	538174	618591	727753	905941
Сумма износа Сизн	191592	206013	216856	287796
2. Остаточная стоимость Сост	346582	412578	510897	618145
3. Коэффициент износа Кизн = 1-(Сост/ Сп)	0,356	0,333	0,298	0,318
<b>Группа Б</b> характеристик оценки структуры муниципального имущественного комплекса (МИК) и его использования в хозяйственной деятельности				
1.Оценки структуры через соотношение объемов имущества, используемого муниципальными предприятиями $K1 = \text{Сост}1 / \text{Сост}$	0,112	0,097	0,082	0,073
2.Остаточная стоимость имущества, переданного муниц. предприятиям Сост1	38963	39962	42065	45231
3. Оценка структуры через соотношение объемов имущества, используемого муниципальными учреждениями: $K2 = \text{Сост}2 / \text{Сост}$	1,067	0,917	0,756	0,636
4.Остаточная стоимость имущества, переданного муниц. учреждениям Сост2	369910	378231	386344	393026
5. Структурная оценка ведется через соотношение $(K1/K2) = (\text{Сост}1/\text{Сост}2)$	0,105	0,106	0,109	0,115
<b>Группа В</b> характеристик по использованию муниципального имущественного комплекса (МИК) в хозяйственном обороте.				
1. Бюджетная доходность МИК – отношение величины совокупного (консолидированного) дохода в муниципальный бюджет от использования МИК (D) и остаточной его стоимости (Сост): $d = D / \text{Сост}$	0,036	0,046	0,073	0,024
Консолидированный доход в муниципальный бюджет от использования МИК (D)	12603	19143	37057	14530
2. Бюджетная доходность – сумма доходности по налоговым поступлениям $d1 = (D1/\text{Сост})$ и по неналоговым поступлениям - $d2 = (D2/\text{Сост})$ , то есть $d = d1 + d2$	0,036	0,046	0,073	0,024
D1 – доходы в муниц. бюджет по налоговым поступлениям от использования МИК;	0	0	0	0
D2 – доходы в бюджет по неналоговым поступлениям от МИК	12603	19143	37057	14530
3. Бюджетная доходность МИК определяется через оценку рентабельности бюд-				

жетных поступлений от использ. МИК (r) и фондоотдачи использования каждого рубля, вложенного в МИК (f) в виде: $d = r * f$	0,036	0,046	0,073	0,024
4. Рентабельность бюджетных поступлений определяется через сумму составляющих рентабельности налоговых (r1) и неналоговых поступлений (r2): $r = r1 + r2$	0,443	0,596	1,012	0,339
5. Бюджетная доходность для МИК определяется как $d = (D/N) * (N/Сост)$	0,036	0,046	0,073	0,024
Рентабельность бюджетных поступлений от использования МИК - $r = (D/N)$	0,443	0,596	1,012	0,339
Общий объем выполненных работ и оказанных услуг с использованием МИК - N	28431	32127	36625	42851
Фондоотдача от использования каждого рубля, вложенного в МИК $f = (N/Сост)$	0,082	0,078	0,072	0,069
<b>Группа характеристик (Г) по оценке экономической эффективности использования МИК</b> Экономическая эффективность управления МИК характеризуется следующей системой показателей: Э1, Э2, Э3.				
1. Оценка ведется как соотношение величины D (совокупного консолидированного дохода в муниципальный бюджет от использования МИК) и величины стоимости его износа Сизн $Э1 = (D/Сизн)$	0,066	0,093	0,171	0,050
2. Оценка ведется как соотношение величины D (консолидированного дохода в муниципальный бюджет от использования МИК) и величины общей суммы доходов муниц. бюджета – D0 $Э2 = (D/D0)$	0,129	0,193	0,320	0,119
Общая сумма бюджета – D0	97351	99052	115743	121651
3. Темпы изменения доходов в муниц. бюджет от использования МИК за текущий (i) период : $S(i) = \{D(i) - D(i-1)\} / D(i)$ где D(i-1) – доходы от использования МИК за предыдущий период времени	-	0,034	0,483	-1,55
4. Темпы изменения общих доходов муниц. бюджета за этот же период времени: $S0(i) = \{D0(i) - D0(i-1)\} / D0(i)$	-	0,017	0,144	0,049
5. Третий показатель экономической эффективности использования МИК определяется как: $Э3 = S(i) / S0(i)$	-	2,000	3,354	-31,633
<b>Обобщенный показатель</b> экономической эффективности управления МИК представлен как: $Э0 = [Э1 * Э2 * Э3 * (K1/K2) - 1 * d]^{1/5}$	-	-0,0003	-	0,00079
			0,00237	

## **Формирование муниципальной имущественной казны**

В настоящее время за муниципальными предприятиями имущество, являющееся муниципальной собственностью, закрепляется на праве хозяйственного ведения. Причем в состав этого имущества входят объекты важных для МО инфраструктур: муниципальные тепловые сети, водоочистка и сети водоснабжения, канализация, транспортная сеть, жилищный фонд и т.д. Муниципальные предприятия являются коммерческими организациями и отвечают по своим обязательствам всем принадлежащим им имуществом. В данном случае муниципальное имущество становится объектом коммерческих рисков. При неблагоприятной для предприятия финансовой ситуации, что особенно характерно для нынешнего периода, требования кредиторов будут удовлетворяться за счет этого муниципального имущества. Это означает существующую для МО опасность безвозвратной потери важнейших объектов жизнедеятельности, в том числе объектов ЖКХ и муниципального хозяйства, топливно-энергетического комплекса и транспорта.

Существующая схема закрепления имущества за муниципальными предприятиями может привести не только к потере муниципальным образованием имущественной самостоятельности, но и к непредсказуемым социально-политическим последствиям.

В сложившейся ситуации задача сводится к поиску таких схем имущественных взаимоотношений с муниципальными предприятиями, которые обеспечивают не только сохранность муниципального имущества, но и финансовые преимущества по сравнению с используемой. К числу таких схем относится схема с использованием муниципальной имущественной казны. Муниципальную казну составляет имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями, ее источниками образования может быть как вновь созданное или приобретенное за счет средств МО имущество, так и имущество, исключенное из хозяйственного ведения или оперативного управления. Исключение имущества из хозяйственного ведения муниципальных предприятий не означает окончание

права пользования этим имуществом. Пользование муниципальным имуществом может осуществляться на основе договоров аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления. При этом данное имущество учитывается предприятиями на забалансовых счетах. В соответствии с условиями договоров арендная плата должна как минимум включать две составляющие: это составляющую, равную по величине амортизационным отчислениям на восстановление передаваемого в аренду имущества; составляющую, компенсирующую долю поступлений в местный бюджет от уплаты предприятиями налога на имущество.

Анализ представленной выше схемы показывает ее возможные финансовые преимущества для собственника и пользователя:

Снятие с баланса предприятий части имущества освобождает их от уплаты налога на это имущество. Однако для компенсации потерь муниципального бюджета от недопоступления налога на имущество муниципальных предприятий в арендную плату необходимо включать составляющую в размере 1% - 1,2% от остаточной стоимости передаваемого в пользование имущества казны. Если предположить, что в арендную плату включена составляющая в размере 1,2% от остаточной стоимости имущества, то бюджет города может получить прибавку только за счет этой составляющей до 2,4 млн.руб. (остаточная стоимость имущества казны, передаваемого в аренду муниципальным предприятиям, оценивается в 120 млн.руб.; прибавке в 0,2% относительно перечисляемой доли налога на имущество соответствует сумма  $0,002 \cdot 12$  (млн.руб.) = 2,4 (млн. руб.). При этом расходы предприятий уменьшаются на 0,8% от остаточной стоимости имущества, исключаемого из хозяйственного ведения, что в абсолютных цифрах составляет около 0,96 млн. руб. Уменьшение расходов будет способствовать финансовой стабилизации муниципальных предприятий.

Включение в арендную плату составляющей, равной амортизационным отчислениям на передаваемое в аренду имущество казны, позволяет в местном

бюджете аккумулировать значительные финансовые средства (до 1,2 млн. руб.) для восстановления объектов муниципальной собственности.

Таким образом, при изменении схемы имущественных отношений с муниципальными предприятиями в 2007г. поступления от использования муниципального имущественного комплекса составляли бы:

(млн. руб.)	
Налоговые поступления	- 2,0
Неналоговые поступления	- 3,51
Общие поступления	- 5,51
Доля поступлений от использования муниципального имущественного комплекса, %	- 17,1

*Формирование муниципальной имущественной казны за счет имущества, исключаемого из хозяйственного ведения муниципальных предприятий, позволяет: а) обеспечить сохранность важных объектов жизнедеятельности муниципального образования; б) увеличить поступление доходов в местный бюджет; в) стабилизировать финансовое положение муниципальных предприятий; г) аккумулировать в местном бюджете финансовые средства для восстановления объектов муниципальной собственности.*

### **Переход к рыночной ставке арендной платы за пользование нежилыми помещениями.**

Существующая методика начисления арендной платы за пользование нежилыми помещениями основывается на учете целого ряда факторов: базовой ставки, определяемой на основании приведенных эксплуатационных затрат на содержание жилищного фонда, характеристик помещения и места его расположения, вида деятельности арендатора и т.д. К началу 2005г. из 9 тыс. кв.м. нежилых помещений в аренду сдавалось около 5,5 тыс. кв.м. При этом реальная сумма арендных платежей по состоянию на 01.01.2005г. составила около 0,72 млн.руб. при плановой сумме (без учета льгот по оплате аренды и с учетом их полной собираемости) около 8,1 млн.руб. Таким образом, средняя арендная плата за пользование нежилыми помещениями в



МО составляла 147,3 руб./кв.м. в год, при средней остаточной стоимости помещений около 1000 руб./кв.м.

В одной из концепций определения рыночной ставки арендной платы предлагается в том числе учитывать инвестиционные намерения собственника имущества. Формирование критериев, увязывающих инвестиционные намерения собственников имущества со ставками арендной платы, является связующей нитью между их индивидуальными программами и единой стратегической программой государства. Такая связь способна придать значительный импульс процессам комплексного планирования развития доходной муниципальной недвижимости, обеспечивающей ее эффективное функционирование. Из вышеприведенных оценок видно, что годовые доходы, получаемые в виде арендной платы за пользование нежилыми помещениями, ниже, чем доходы, полученные в виде процентов при реализации помещения по остаточной стоимости и инвестирования данной суммы по ставке рефинансирования Центробанка. При ставке рефинансирования в 25% минимальная средняя арендная плата, соответствующая рыночным условиям хозяйствования, должна быть около 250 руб./кв.м. в год.

Таким образом, средняя ставка арендной платы в МО «Воткинский район» в 1,7 раза ниже рыночной ставки арендной платы. Реальные поступления арендной платы за пользование нежилыми помещениями при переходе к рыночной ставке могли составить 123,7 млн.руб., что на 51,7 млн.руб. больше суммы, получаемой при расчете по существующей методике.

### **Индикативное планирование показателей муниципального имущественного комплекса**

В условиях современной экономики одной из общих закономерностей развития является повышение роли организационно-управленческих решений. Особое место в обеспечении ключевых процессов играет стратегическое *управление*, включая *планирование*, организацию и *контроль* ключевых показателей, прогнозирование результатов деятельности хозяйствующих

субъектов. Современные прогностические системы применяют в тех областях, где *эффективность* зависит от сопоставления множеств различных факторов и учета причинно-следственных связей. К такой области относится и управление муниципальным имущественным комплексом.

Важнейшим элементом стратегического управления является планирование. Планирование как вид управленческой деятельности направлено на выбор оптимальной альтернативы развития комплекса, рассчитанной на определенный временной период.

Особое значение приобретает проблема формирования модели индикативного планирования показателей функционирования муниципального имущественного комплекса, ее методологического, методического и информационного обеспечения. При индикативном планировании показателей плановое решение должно содержать две группы характеристик: - это характеристики желаемых показателей функционирования муниципального имущественного комплекса (индикаторов); и это характеристики способов достижения этих показателей (регуляторов).

*Индикатор представляет собой интегральный показатель (мультипликатор), количественно определяющий характеристики функционирования муниципального имущественного комплекса. Регуляторы являются рычагами достижения значения индикатора.*

Внедрение индикативного планирования предполагает использование экономико-математического моделирования муниципального имущественного комплекса. Первым шагом, сделанным в этом направлении, может быть методика оценка экономической эффективности управления имущественным комплексом, предложенная ранее. Таким образом, может быть обеспечена подготовка принятия более эффективных решений в стратегическом управлении муниципальным имущественным комплексом.

Наличие системы показателей и критериев позволяет осуществить прогнозирование и планирование финансовых и социально-экономических показателей функционирования муниципального имущественного комплекса,

в том числе по формированию доходной части бюджета МО «Воткинский район». Рассмотрим на примере, как изменяются доходы в бюджет при изменении структуры муниципального имущества путем передачи, например, 10% излишнего и неиспользуемого имущества муниципальных учреждений в муниципальную имущественную казну с дальнейшей передачей его в возмездное пользование муниципальным предприятиям.

Используя данные таблицы 21, проведем прогнозирование основных показателей функционирования муниципальных предприятий, деятельность которых базируется на использовании имущества казны.

Таблица 21

**Исходные данные для прогнозирования (млн.руб.)**

Объем выполненных работ (услуг), N	2716,0
Консолидированные поступления в бюджет, D	515,0
Остаточная стоимость используемого имущества, Сост	13309,0
Бюджетная доходность муниципальных предприятий, d	0,039
Фондоотдача, f	0,204
Рентабельность бюджетных поступлений, r	0,19
Количество работающих, чел.	25000
Фондовооруженность, руб./чел.	532360,0

Таблица 22

**Прогнозируемые показатели функционирования муниципальных предприятий (млн.руб.)**

Остаточная стоимость используемого имущества, Сост1	14729,0
Объем выполненных работ и услуг, N1	3005,0
Консолидированные поступления в бюджет, D1	574,4
Организация дополнительных рабочих мест, чел.	2668

Проведение инвентаризации и реструктуризации муниципального имущества может обеспечить регулирование финансовых и социально-экономических показателей за счет дополнительных поступлений в бюджет и организации дополнительных рабочих мест. Наличие же базовых критериев и алгоритмов позволяет осуществлять прогнозирование показателей функционирования, необходимых для осуществления стратегического управления

муниципальным имущественным комплексом. Это обеспечивает формирование индикаторов и регуляторов в системе индикативного планирования и прогнозирования показателей функционирования муниципального имущественного комплекса. Решение проблемы достижения определенных финансовых и социально-экономических показателей осуществляется в данном случае за счет многопараметрических вариаций с использованием не только интенсивного, но и экстенсивного роста индикаторов в случае, если возможности интенсивных факторов уже ограничены или необходимо решить социальную задачу, обеспечив занятость определенного количества людей.

### **Прогнозирование показателей функционирования муниципального имущественного комплекса**

Прогнозирование показателей функционирования муниципального имущественного комплекса при переходе к муниципальной имущественной казне, рыночной ставке арендной платы и реструктуризации муниципального имущества.

Таблица 23

#### **Исходные данные для прогнозирования (млн. руб.)**

Остаточная стоимость имущества муниципальных предприятий, Сост1	14,729
Остаточная стоимость имущества муниципальных учреждений, Сост2	12,780
Остаточная стоимость муниципального имущества, Сост	27,509
Всего доходов от использования муниц. имущества, $D(i)$	7,702
Всего доходов от использования муниципального имущества в предыдущем году, $D(i-1)$	4,138
Общие доходы бюджета, $D0(i)$	3,232
Общие доходы бюджета в предыдущем году, $D0(i-1)$	1,955
Сумма начисленного износа, Сизн	2,705

На основании данных таблицы 23 проведем прогнозирование показателей экономической эффективности управления муниципальным имущественным комплексом. Как видно, при условии проведения вышеуказанных мероприятий обобщенный показатель экономической

эффективности управления муниципальным имущественным комплексом удалось бы увеличить практически вдвое: с 0,229 (см. табл. 24) до 0,445.

Таблица 24

**Прогнозируемые показатели экономической эффективности управления муниципальным имущественным комплексом (млн. руб.)**

Э1	2,85
Э2	0,24
Э3	1,17
(К1/К2)-1	0,868
d	0,028
Э0	0,455

**Условия повышения эффективности использования объектов муниципального имущественного комплекса**

При их отчуждении объектов муниципального имущественного комплекса из муниципальной собственности необходимо учитывать условия повышения эффективности использования указанных объектов путем внесения вкладов в уставный капитал открытых акционерных обществ.

Объективное решение вопроса об эффективности использования объектов, находящихся в муниципальной собственности, может быть обеспечено только при рассмотрении возможности ее повышения при изменении формы собственности. Речь в данном случае идет об анализе возможности приватизации объектов муниципальной собственности.

Приватизация, результаты проведения которой и в обществе и среди специалистов оцениваются неоднозначно, тем не менее, имеет немало положительных примеров. В настоящее время органами местного самоуправления приватизация должна рассматриваться не только с позиций формирования класса мелких и средних собственников и обеспечения их корпоративных интересов, но и с позиций эффективного использования всего имущества, независимо от формы собственности, находящегося на территории муниципального образования, для решения финансово-экономических задач в интересах всего местного сообщества.

Практика управления муниципальным имуществом дифференцировала объекты, входящие в его состав, на доходные, не доходные и неиспользуемые. Если приватизация неиспользуемых объектов определяется проблематичностью их использования для решения муниципальных задач, то к рассмотрению вопросов о возможности приватизации остальных объектов необходимо подходить взвешенно, на основе комплексного анализа.

Во-первых, должна быть детерминирована необходимость приватизации. Дефицит средств муниципального бюджета ограничивает капитальные вложения в муниципальную собственность. В связи с этим доходные возможности некоторых объектов муниципальной собственности оказываются заниженными. Привлечение частных инвестиций для этих целей зачастую увязывается с возможностью приобретения инвесторами права собственности этих объектов. Кроме вышеизложенной, необходимость приватизации может определяться и другими обстоятельствами, например материальной заинтересованностью работников предприятия.

Необходимость приватизации предопределяет и способы ее проведения:

- внесение муниципального имущества в качестве вклада в уставные капиталы открытых акционерных обществ;
- преобразование МУПов в открытые акционерные общества, 100% акций которых находятся в муниципальной собственности.

Во-вторых, главными критериями рассмотрения вопроса о возможности приватизации должны быть вопросы решения финансово-экономических задач всего местного сообщества. В связи с этим освоение инвестиций или реализация каких-то других обстоятельств, диктующих необходимость приватизации, должно гарантировать увеличение поступлений доходов в муниципальный бюджет от использования данного объекта по сравнению с существующими. Данный подход может быть обеспечен только при соответствии показателей деятельности объекта определенным экономическим критериям, методика формирования которых предложена ниже.

Условия повышения эффективности использования объектов муниципального имущественного комплекса и доходов муниципального бюджета при передаче в уставный капитал ОАО могут быть определены на основе сравнения доходов, получаемых при использовании этих объектов в качестве имущества казны и в составе действующего общества.

*Рассмотрим поступления в муниципальный бюджет при передаче пользователю объектов муниципального имущественного комплекса, входящих в состав имущества казны. Обозначим:*

$Q_k$  – объем произведенных данным пользователем работ или услуг;

$C_k$  – стоимость имущества казны, переданного данному пользователю.

Поступления в муниципальный бюджет будут складываться из налоговых и неналоговых доходов.

Налоговые: часть налога с продаж ( $0,018*Q_k$ );

часть подоходного налога ( $0,5*Q_k*0,12*0,42=0,0252*Q_k$ )

$$D_{\text{нп}}=0,018*Q_k+0,0252*Q_k=0,0432*Q_k \quad (17)$$

Неналоговые:

$$D_{\text{нп}}=0,03*C_k \quad (18)$$

Таким образом, общие поступления при использовании объектов муниципального имущественного комплекса в качестве имущества казны можно математически формализовать в следующем виде:

$$D_{\text{ко}}=0,0432Q_k+0,03C_k \quad (19)$$

*При передаче муниципального имущества в качестве вклада в уставный капитал акционерного общества доходы в городской бюджет формируются в основном за счет налоговых поступлений.*

Введем обозначения:

$Q_{\text{оао}}$  – объем работ или услуг, производимых акционерным обществом;

$C_k$  – стоимость имущества казны, внесенного в уставный капитал акционерного общества;

$S_{\text{инв}}$  – стоимость инвестиций в имущество или взнос (имущество) других участников общества;

Сук – уставной капитал акционерного общества (стоимость имущества).

$$Сук = Ск + Синв \quad (20)$$

Доходы от хозяйственной деятельности акционерного общества, поступающие в муниципальный бюджет, определяются следующей формулой:

$$Дооао = 0,0432Qоао + 0,01Сук \quad (21)$$

Эффективность использования муниципального имущества при передаче его в уставный капитал (по величине поступления доходов в городской бюджет) может быть представлена в виде следующего соотношения:

$$Эоао = (0,0432 * Qоао + 0,01 * Сук) / (0,0432 * Qк + 0,03 * Ск) - 1 \quad (22)$$

Повышению эффективности использования муниципального имущества в составе акционерного общества соответствует условие:

$$Эоао > 1 \quad (23),$$

или

$$0,0432 * Qоао + 0,01 * Сук > 0,0432 * Qк + 0,03 * Ск \quad (24)$$

Уравнение (24) и определяет показатели хозяйственной деятельности акционерного общества, соответствующие критериям повышения эффективности использования муниципального имущества при его передаче в уставный капитал.

Анализ частных случаев уравнения (24):

- передаче муниципального имущества в уставный капитал акционерного общества со 100% участием муниципалитета соответствует условие

$$Qоао > Qк + 0,46 * Ск \quad (25)$$

- передаче муниципального имущества в уставный капитал акционерного общества на практически паритетных условиях с другими акционерами ( $Сук = 2 * Ск$ ) соответствует условие

$$Qоао > Qк + 0,23 * Ск \quad (26)$$

Применение данной методики оценки позволяет повысить эффективность использования как муниципального, так и регионального имущества.



## **Комплексное управление имуществом и землей в муниципальном образовании.**

До недавнего времени управление земельными ресурсами и управление недвижимым имуществом рассматривались в МО как две различные задачи, решение которых возлагалось на разные органы: по управлению и распоряжению земельными ресурсами и по управлению муниципальным имуществом. Недостатком раздельного управления землей и недвижимым имуществом является отсутствие единой системы объективной оценки и взимания платежей за использование недвижимости, что приводит к занижению ее стоимости (особенно в условиях инфляции) и к сокращению, как в абсолютном, так и в относительном выражении, поступлений в бюджет.

Осложняются анализ и контроль за реальными денежными потоками в сфере недвижимости, прогнозирование тенденций и ожидаемых поступлений в доходную часть бюджета.

Очевидно, что максимальный эффект от использования земли и находящегося на ней недвижимого имущества может быть достигнут только при условии совместного управления ими.

Земля является основой жизнедеятельности населения на территории муниципального образования и важнейшим инструментом экономической политики. В большинстве развивающихся стран и стран с переходной экономикой платежи за пользование землей составляют существенную часть доходов местных бюджетов, хотя в экономической литературе очень часто они рассматриваются в качестве составной части “налога на собственность”.

В РФ, в соответствии с действующим законодательством, существуют следующие виды прав на земельные участки: а) собственность; б) пользование (пожизненное наследуемое владение, хозяйственное ведение или оперативное управление); в) аренда или субаренда, сервитут.

По целевому назначению земли поселений делятся на категории:  
- земли сельскохозяйственного назначения; - земли поселений;

- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда; - земли водного фонда; - земли запаса.

Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую осуществляются в отношении:

- земель, находящихся в федеральной собственности, - Правительством РФ;
- земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, - органами исполнительной власти субъектов РФ;
- земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, органами МСУ;
- земель, находящихся в частной собственности – органами исполнительной власти субъектов РФ (земли сельскохозяйственного назначения) и органами МСУ (земли иного целевого назначения).

Собственник или владелец земельного участка обязан использовать его в соответствии с целевым назначением. Перевод земельного участка из одной категории в другую допускается только по согласованию с соответствующими органами государственной власти или местного самоуправления. Таким образом, *право собственности* и владения землей является ограниченным. Другим ограничителем права собственности на землю является существующая во всем мире система сервитутов. *Сервитут* – это право ограниченного пользования чужим земельным участком (*сервитут* проезжей дороги, инженерных и иных коммуникаций, подъездов к ним и др.) и соответственное ограничение прав или возложение обязанностей на владельца этого участка (обременение). Одной из форм обременения может быть, например, запрет на возведение строений сверх определенной высоты. Сервитуты или обременения устанавливаются законом или решением органа МСУ в публичных интересах.

К полномочиям органов МСУ в области земельных отношений относятся: а) изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд; б) установление с учетом требований законодательства РФ, правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований; в) разработка и реализация местных программ использования и охраны земель; г) иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель. Органами МСУ осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Администрацией МО «Воткинский район», в целях повышения эффективности управления муниципальной собственностью, совершенствования контроля за использованием земельных ресурсов, в 2002 году функции управления и распоряжения земельными ресурсами МО переданы департаменту муниципального имущества администрации МО. Тем самым в организационном плане созданы предпосылки для комплексного решения проблемы повышения эффективности использования земельных ресурсов МО и расположенных на них объектов муниципального имущества.

Однако в утвержденном Районным Советом народных депутатов и администрацией МО «Временном порядке определения базовых ставок арендной платы за земельные участки на территории МО при расчете арендной платы за земельные участки на территории МО базовая ставка арендной платы рассчитывается по формуле:

$$Аб_j = Н_j * 0,07 * К_в \quad (27),$$

где Аб<sub>j</sub> – базовая ставка арендной платы за единицу площади земельного участка; J – номер оценочной зоны;

Н<sub>j</sub> – нормативная цена земли в j-ой оценочной зоне (территория МО Воткинский район поделена на 3 зоны, с учетом градостроительной ценности);

0,07 – коэффициент доходности, принимаемый равным процентной ставке Сберегательного банка РФ по долгосрочным валютным депозитам (с учетом снижения риска инфляционных процессов);

$K_v$  – коэффициент, учитывающий вид использования земельного участка (промышленные, автотранспортные предприятия, предприятия бытового обслуживания, объекты торговли, ярмарки, рынки, предприятия общественного питания и т.д.).

В приведенной выше формуле расчета базовой ставки арендной платы не учитывается эффективность использования расположенного на данном земельном участке объекта, который может быть и объектом муниципального имущества, и частным предприятием, и т.д. Все они, за исключением бюджетных учреждений и организаций, а также отдельных предприятий и организаций, освобождаемых в установленном порядке, должны осуществлять налоговые и неналоговые платежи в бюджеты, в том числе – в местный бюджет.

Чтобы заинтересовать собственников имущества, расположенного на земельном участке, в повышении эффективности его использования, необходимо при определении базовой ставки учитывать увеличение соответствующих поступлений в бюджет. Для этого в формулу расчета предлагается ввести дополнительный коэффициент  $K_{\text{бюдж}}$ :

$$K_{\text{бюдж}} = D_i / D_{i-1} - 1 \quad (28),$$

где  $K_{\text{бюдж}}$  – бюджетный коэффициент, отражающий увеличение платежей в бюджет от собственника имущества, расположенного на земельном участке;  $D_i$  – поступления в доходную часть бюджета в  $i$ -ом периоде;  $D_{i-1}$  – поступления в доходную часть бюджета в  $(i-1)$ -ом периоде;  $i$  – период, предшествующий расчетному (квартал, год и т.д.);  $i-1$  – период, предшествующий  $i$ -му периоду.

Тогда формула (32) преобразуется в следующую:

$$A_{bj} = H_j * 0,07 * K_v * K_{\text{бюдж}} \quad (29)$$

Данную формулу, естественно, следует применять только при условии  $D_i > D_{i-1}$ .

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Развитие муниципального хозяйства невозможно без закрепления за ним ресурсов, позволяющих решать вопросы удовлетворения коллективных потребностей населения муниципального образования. В первую очередь это относится к эффективному использованию муниципального имущества.

Очень важно, чтобы у местного самоуправления была возможность создавать собственные источники формирования бюджета. За счет развития малого бизнеса, эффективного использования земель, иной недвижимости. Учитывая расходные полномочия муниципалитетов, государственная власть должна обеспечить им долгосрочные нормативы отчислений от регулирующих налогов. Для обеспечения экономической самостоятельности на федеральном уровне, путем внесения поправок в законы «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» или путем принятия особого закона, необходимо более четко определить компетенцию органов МСУ: предметы ведения, которыми МСУ занимается (где право определять предметы ведения дано законодателям субъекта федерации).

Существующая система межбюджетных отношений позволяет органам государственной власти практически полностью регулировать величины местных финансовых ресурсов муниципальных образований, поэтому бюджет МО практически становится сметой доходов и расходов, предоставленной органами государственной власти регионов. В настоящее время доля местных финансовых ресурсов в структуре консолидированного бюджета РФ составляет около 22%. При этом явно обозначилась тенденция увеличения дефицита местных бюджетов (по опыту развитых зарубежных стран муниципальные бюджеты дефицита не имеют).

Определение самостоятельности МО оценивают через характеристику местных финансовых ресурсов и их доли в бюджетах, исходя из основных источников их формирования (все государственные средства, передаваемые

органам МСУ органами государственной власти; все собственные средства МО; заемные средства или муниципальный кредит).

Анализ соотношения этих источников финансовых ресурсов МО определяет самостоятельность данного МО. Преимущество в структуре финансовых ресурсов первой группы говорит о зависимости данного МО от органов государственной власти; преимущество третьей группы указывает на зависимость от кредитных учреждений, главным образом, от банков; преимущество второй группы говорит о независимости муниципального образования. Самостоятельность местных финансов, таким образом, зависит в значительной степени от эффективности собственной финансовой деятельности органов МСУ данного МО, от доходов их предприятий и организаций.

У муниципалитетов сегодня нет развитой бюджетной сети, а избиратели требуют от них «конкретной работы», из местных бюджетов финансируются объекты, находящиеся в ведении Администрации МО (школы, поликлиники, жилые дома и др.). Эти расходы отражаются в местных бюджетах по разделу «прочие расходы» как «муниципальная финансовая поддержка» соответствующих учреждений. Причем, в некоторых органах МСУ эти расходы являются основными, но в этом случае местные бюджеты фактически превращаются в благотворительные фонды, а депутаты – в попечителей этих фондов. В результате «муниципальными деньгами» затыкаются местные «дыры», искажается бюджетная отчетность. Эта ситуация не нормальная. В неурегулированности федерального законодательства, имеются и субъективные, связанные с нежеланием субъектов РФ передавать органам МСУ финансовые средства, объекты недвижимости и закреплять эту передачу в своих нормативно-правовых актах

В органах МСУ работает более полутора миллионов человек, причем лишь 3, 5% из них имеют профильное профессиональное образование. Анализ ситуации показывает, что проблемы профессионализации муниципальной службы фактически еще только начинаются: формирование системы профессиональной подготовки и повышения квалификации

муниципальных служащих находится в начальной стадии. В ближайшие годы на первом месте будет стоять проблема обеспечения дополнительного образования уже избранных депутатов и уже работающих чиновников.

Учитывая вышеизложенное, можно сделать выводы о том, что вопросы хозяйственной, экономической и финансовой деятельности МО становятся самыми главными для местного самоуправления. Решить эти вопросы без самостоятельности органов МСУ, без реального предоставления им соответствующих ресурсов и эффективного использования имущественного комплекса невозможно. В настоящее время таких ресурсов у муниципального образования мало, а органы МСУ часто не самостоятельны в решении местных вопросов. Предоставить соответствующие ресурсы обязаны, согласно законодательству, органы государственной власти, на основе нормативов минимальной бюджетной обеспеченности, которые в свою очередь определяются социальными стандартами. Пока нет ни общероссийских стандартов, ни минимальных нормативов для обеспечения деятельности МСУ. Поэтому важнейшей, актуальнейшей задачей является кардинальное изменение ситуации с обеспечением практической работы с решением местных вопросов органами МСУ. Для обеспечения финансовой самостоятельности местного самоуправления необходимо исполнять уже принятый закон «О финансовых основах местного самоуправления в Российской Федерации». Важнейшей задачей является доработка и скорейшее принятия закона «О государственных минимальных социальных стандартах», на основании которого рассчитывать нормативы минимальной бюджетной обеспеченности. Это позволит органам МСУ иметь гарантированную минимальную бюджетную обеспеченность. Особую роль здесь призван играть земельный налог и эффективное использование имущественного комплекса...

Укрепить экономическую основу МСУ можно на основе четкого разграничения муниципальной собственности между муниципальными образованиями различных уровней и успешно взаимодействовать в области имущественных отношений разных форм собственности.

**Проведенное исследование по финансовому обеспечению развития МО позволяет сделать определенные практические выводы:**

1. Муниципальные *финансы* представляют собой денежные отношения между муниципальными исполнительными органами власти и управления и населением, хозяйствующими субъектами по поводу формирования и распределения фонда денежных средств для выполнения возложенных на них населением и делегированных государством функций и задач.

2. Муниципальные финансовые ресурсы включают в себя собственные бюджетные и *внебюджетные средства, заемные средства, валютные ресурсы*, а также средства, получаемые от вышестоящих бюджетов. Основой местных финансовых ресурсов являются местные бюджеты.

3. Эффективное функционирование местного самоуправления возможно при условии наличия достаточной финансовой базы. Для этого доходные источники должны обоснованно распределяться по уровням бюджетной системы и в достаточном объеме оставаться на уровне муниципальных бюджетов. В этих целях необходимо пересмотреть состав и структуру источников формирования местных бюджетов, в частности - закрепить *подходный налог* и налог на *недвижимость* на уровне МСУ;

Бюджеты МО (как совокупность условий, форм и методов воздействия органов государственной власти и местного самоуправления на формирование доходной базы местных бюджетов) должны быть достаточными для обеспечения выполнения возложенных на *местное самоуправление* функций и задач. *Эффективность* функционирования механизма стабилизации определяется его целостностью и равномерным развитием блоков: правового, информационного, институционального, организационного и методического.

**Характеристика асимметрии существующего механизма стабилизации собственных доходных источников** обусловлена незавершенностью формирования правового и институционального блоков, неразработанностью методологических основ его построения и совершенствования.



1. Региональные и муниципальные материальные и финансовые ресурсы (значительная часть экономики региона) должно быть направлены на осуществление стратегического и оперативного управления деятельностью регионального имущественного комплекса. Иерархия структуры управления муниципальным имущественным комплексом должна обеспечить четкое разграничение полномочий между соответствующими уровнями управления.

2. Муниципальным имущественным комплексом является актуальной проблемой для органов управления соответствующего уровня в целях формирования доходов бюджетов.

3. Государственной собственностью требует доработки к конкретным условиям рыночной экономики, так в существующем республиканском законодательстве по вопросам управления и распоряжения собственностью не заложены критерии оценки эффективности управления региональным имуществом в целом.

4. Ресурсами до настоящего времени в основном сводятся к учету имущества, контролю за его движением и правовому регулированию взаимоотношений как между собственником и пользователями, так и между пользователями.

5. Использование экономических методов управления ограничивается: определением у предприятий финансовых коэффициентов, сравнением их с базисными и критическими по признакам банкротства; периодической корректировкой базовой ставки арендной платы, что позволяет регулировать доходы, получаемые от аренды и приватизации муниципального имущества; контролем за ритмичностью арендных поступлений.

#### **Оценка эффективности использования имущественного комплекса:**

1. Значение муниципального имущественного комплекса определяется его составом и структурой, степенью адаптации в экономическую систему территории и зависит от экономической ситуации в регионе и стране. При определенных условиях муниципальный имущественный комплекс может оказывать ощутимое влияние на экономику МО и способствовать позитивному

развитию экономической ситуации. Это влияние показателей функционирования муниципального имущественного комплекса на доходы местного бюджета, на удовлетворение социальных потребностей местного сообщества и обеспечение трудоустройства населения.

2. Исследование эффективности использования имущественного комплекса МО «Воткинский район» показывает, что он обеспечивает вклад в формирование доходной части бюджета, значительно превышающий арендные поступления и доходы от приватизации, продажи муниципального имущества и может рассматриваться в качестве весомой составляющей при разработке и реализации экономической политики органов местного самоуправления МО. В основном данные поступления в бюджет МО формируются за счет налоговых доходов от использования муниципального имущественного комплекса в хозяйственной деятельности муниципальных предприятий и учреждений. Неналоговые доходы в 5 – 6 раз ниже налоговых доходов.

3. Уменьшение в доходах бюджета МО «Воткинский район» поступлений от использования имущественного комплекса с 2000 года объясняется используемыми методами управления комплексом, ориентированными на правовое регулирование взаимоотношений собственника имущества и пользователя без учета и анализа экономических особенностей данных взаимоотношений. Проведенным исследованием выявлены в составе объектов государственного и муниципального имущества предприятия, которые либо не приносят никакой прибыли, либо являются убыточными.

4. Показан наметившийся дисбаланс между темпами изменения общих доходов соответствующих бюджетов и темпами изменения доходов от использования областного и муниципального имущества. Тенденции к снижению основных показателей эффективности его функционирования вызывают необходимость внедрения методов управления имущественным комплексом, отличающихся повышенной экономической и социальной результативностью его использования.

5. Показана возможность создания методики оценки экономической эффективности управления имуществом комплексом. Предложенная методика учитывает экономические, стоимостные и структурные характеристики комплекса. Так, муниципальным имуществом комплексом МО в период с 2000 г. по 2005г. не превышает 37,2%. Это говорит о том, что возможности комплекса используются на треть.

6. Разработка и введение базовых критериев и алгоритмов позволяет осуществлять прогнозирование основных показателей функционирования, необходимых для осуществления стратегического планирования и управления имуществом комплексом. Это обеспечивает формирование индикаторов и регуляторов в системе индикативного планирования и прогнозирования показателей функционирования имущественного комплекса. Финансовые и социально-экономические показатели достигаются в данном случае за счет многопараметрических вариаций с использованием не только интенсивного, но и экстенсивного роста индикаторов (если возможности интенсивных уже ограничены или необходимо решить социальную задачу, обеспечив занятость определенного количества людей).

7. Объективное решение вопроса об эффективности использования объектов, находящихся в областной и муниципальной собственности, может быть обеспечено только при рассмотрении альтернативной возможности ее повышения путем изменения формы собственности.

8. Сформулированы условия передачи объектов имущественного комплекса в качестве вкладов в уставный капитал открытых акционерных обществ для повышения эффективности их использования и, соответственно, получения дополнительных доходов бюджетов.

9. Индикативное планирование, как составная часть стратегического управления, является основой повышения эффективности управления областными и муниципальными ресурсами.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Авеков В. Аренда государственной и муниципальной собственности в Москве. // РЭЖ. 1999, № 7.
2. Алексеев Ю.П. Основы местного самоуправления. – М., 1996.
3. Алимурзаев Г. Местное самоуправление: к концептуальному обоснованию главных задач в сфере экономики. // РЭЖ, 1999, № 3. с.15-19.
4. Ананенко С. Повышение эффективности бюджетных расходов с помощью системы сбалансированных целевых показателей. – Финансы, 2004, №9.
5. Андреева Л.А. Правотворчество органов местного самоуправления (по материалам Новгородской области): диссерт. – СПб.: СЗАГС, 1994. –414с.
6. Анимица Е., Елохов А., Сухих В., Качество жизни населения крупнейшего города. В 2-х частях. - МО РФ, Екатеринбург, 2000, 1 часть - 406 с., 2 часть - 260 с.
7. Анимица Е.Г. и др. Концептуальные основы стратегического плана развития города Екатеринбурга/ Анимица Е.Г., Бочко С.В., Высокинский А.Г., Силин Я.П., Чернецкий А.М. - Екатеринбург: Издательство АМБ, 2002. - 22 с.
8. Анимица Е.Г. Концепция стратегического развития города Екатеринбурга (версия автора)/ Координационный совет по подготовке стратегического плана развития города Екатеринбурга; Уральский государственный экономический университет. - Екатеринбург: Издательство АМБ, 2001. - 78 с.
9. Анимица Е.Г., Власова Н.Ю., Дворянкина Е.Б., Новикова Н.В., Софронов В.Н. Закрытые атомные города России (особенности развития и управления)/ Отв. Ред. Е.Г. Анимица. - Екатеринбург: Изд-во Урал. гос. экон. у-та, 2002. - 186 с.
10. Анимица Е.Г., Власова Н.Ю., Силин Я.П. Городская политика: теория, методология, практика / Науч. ред. А.И. Татаркин. – Екатеринбург: ИЭ УРО РАН, 2004. – 306 с.

11. Анимица Е.Г., Власова Н.Ю., Сурнина Н.М. Теоретико-методологические аспекты структурной трансформации городов старопром. региона: В 2 ч. - Екатеринбург: Изд-во Урал. Гос. Экон. у-та, 2000. Ч. I. - 148 с.
12. Анимица Е.Г., Дворянкина Е.Б., Силин Я.П. Развитие бюджета крупнейшего города: тенденции и проблемы. - Екатеринбург: Изд-во Урал. гос. экон. у-та, 2002. - 283 с.
13. Анимица Е.Г., Злоказов А.В. Малое предпринимательство в городе: социально-экономический анализ. - Екатеринбург: Изд-во Урал. гос. экон. у-та, 2002. - 186 с.
14. Анимица Е.Г., Тернышный А.Г. Основы местного самоуправления: учебник. – М.: ИНФРА, 2000. –208с.
15. Анимица Е.Г., Тертышный А.Г. Местное самоуправление: история и современность. - Екатеринбург, 1998
16. Ансофф И. Стратегическое управление. – М., 1989.
17. Артемьева С. Совершенствование системы межбюджетных отношений в современных условиях//Вопросы экономики. 2002. № 5.
18. Атаманчук Г.В. Управление: сущность, ценность, эффективность: Учебное пособие для вузов. – М.: Акад. проект; культура, 2006. – 544 с.
19. Аткинсон Э.Б., Стиглиц Д.Э. Лекции по экономической теории государственного сектора. -М.: Аспект Пресс, 1995.
20. Бабич А.М., Павлова Л.Н. Государственные и муниципальные финансы. - М.: Финансы, ЮНИТИ, 2000. –687с.
21. Бабичев И.В. Субъекты местного самоуправления и их взаимодействие. - М.: Изд. дом “Восточный рубеж”, 2000.
22. Баглай М.В. Конституционное право Российской Федерации: учебник. - М.: Изд. группа НОРМА-ИНФРА-М, 1998. –752с.
23. Баранова К.К. Бюджетный федерализм и местное самоуправление в Германии. - М.: Изд-во “Дело и сервис”, 2000. –240с.
24. Барский А., Данков Л., Микулин М. Финансовая база местного самоуправления. // Вопросы экономики, 1999, № 3.

25. Бачило И.Л. Правовые основы информатизации развития регионов и местного самоуправления в Российской Федерации. // Вестник государственной службы, 1993, № 11. –с.24-30.
26. Берг О.В. Местные финансы: основные проблемы. // Финансы и кредит, 2002, № 13. –с.17.
27. Берг О.В. Направления повышения эффективности бюджетных отношений в муниципальных образованиях. // Финансы и кредит, 2002, № 16. –с.47.
28. Берг О.В. Основные вопросы структуры государственных и муниципальных финансов. // Финансы и кредит, 2002, № 15. –с.36.
29. Бирюков А.Г. О практике использования дифференцированных нормативов распределения налогов и сборов между субъектами Российской Федерации. // Финансы, 2003, № 11. –с.17.
30. Бирюков А.Г., Данчиков Е.А. Механизмы совершенствования бюджетной политики субнациональных властей. // Финансы, 2003, № 2. –с.6.
31. Бляхман Л.С. Основы функционального и антикризисного менеджмента. СПб.: Изд-во Михайлова В.А.
32. Богачева О.В. Налоговый потенциал и региональные счета. // Финансы, 2000, № 3. –с.21-23.
33. Богачева О.В., Ампилова В.Б. Проблемы укрепления бюджетов субъектов Федерации и местного самоуправления // Финансы, 1997, № 9 –с.17-19
34. Борескова Е.В., Китова Е.Н. Некоторые особенности межбюджетных отношений на субфедеральном и местном уровнях // Финансы 2000. № 5.
35. Боумэн К. Основы стратегического менеджмента. М., 1997.
36. Бюджетный Кодекс Российской Федерации. // Собрание законодательства РФ, 1998, № 31. ст.3823.
37. Валайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Уч. пос. для вузов М.:ЮНИТИ-ДАНА, 2001. Воронин А.Г. Муниципальное хозяйство и управление. М.: Финансы и статистика, 2002.
38. Варламов В.С., Чувашева О.А. Создание условий для устойчивого функционирования МО «Воткинский район» /Значение научной работы в процессе подготовки конкурентоспособных специалистов для предприятий

- Удмуртской Республики. Матер. Науч.-практ. Конф. Филиала ИжГТУ, Воткинск, 2006 - с. 26- 38.
39. Варламов В.С., Чувашева О.А. Проблемы и опыт эффективного управления муниципальной собственностью на основе социального партнерства // Вестник ИжГТУ, №2, 2007. –с. 87- 102.
40. Васильев А.А. Муниципальное управление: Курс лекций. Изд. 4-е, перераб. и доп.- Н.Новгород: Изд. Гладкова О.В., 2004.- 454 с.
41. Васильев В.И. Местное самоуправление. Учебное и научно-практическое пособие. – М.: 1999. –239с.
42. Васютин Ю.С. Профессиональное образование кадров государственной службы и местного самоуправления. // Орел: ОРАГС, 1998. –373с.
43. Ветров Г.Ю. Условия, проблемы и перспективы экономического развития российских городов на современном этапе // "Эра городов", [http://www.urbanecomomics.ru/journal/1\\_1.html](http://www.urbanecomomics.ru/journal/1_1.html)
44. Вилер К.М. Отличительный облик и имидж местной администрации. // Городское управление, 2004, № 3. –с.72-84.
45. Виноградов В.Н. Эрлих О.В. "Стратегическое планирование становления и развития гражданского сообщества города средствами системы образования"., <http://citystrategy.leontief.ru>.
46. Виссема Ханс. Стратегический менеджмент / Пер. с англ. под ред. Ю. Джарова, Р.М. Нуреева. М.: Финпресс, 2000
47. Вобленко С. Развитие местного сообщества. // Городское управление, 2000, № 2. –с.25-38.
48. Воля В.Ф., Голосов В.В., Куликов А.Г., Пеньков Б.Е. Бюджетные резервы региона. -М.: 1997.
49. Воронин А.Г., Лапин В.А., Широков А.Н. Основы управления муниципальным хозяйством. -М.: Дело, 1998.
50. Воронаев В. И. Управление проектами в России. М., 1997.
51. Выдрин И.В., Кокотов А.И. Муниципальное право России. Учебник для вузов. –М.: Издательская группа НОРМА-ИНФРА-М, 1999. –368с.

- 52.Высоковский А. и др. Доходы муниципальных образований. // Финансы, 1998, № 2. –с.17-21.
- 53.Гавра Д.П. Особенности изучения материальных (экономических) интересов -В кн.: Общест. мнение крупного города. СПб.: ИСЭП РАН, 1993,-с.87.
- 54.Гарретт Б., Дюссож П. Стратегические альянсы: Пер. с англ. - М.: ИНФРА-М, 2002.-XX.- С.311. ISBN5-16-001414-4.
- 55.Герасименко Н.В. Некоторые правовые проблемы местного налогообложения. // Журнал российского права, 2000, № 5-6. –с.138-144.
- 56.Герасименко Н.В. Правовые способы обеспечения эффективности системы местных налогов и сборов. //Право и экономика, 2004,№ 4.–с.43-46
- 57.Гильманов А.З. Перспективы становления местного самоуправления. // СОЦИС, 2002, № 11. –с.26-29.
- 58.Глазырин М. Экономическая модель местного самоуправления. // Экономист, 1999, № 11. –с.66-74.
- 59.Головизнин А. Некоторые вопросы участия в гражданском обороте органов государственной власти (местного самоуправления). // Хозяйство и право, 1999, № 6. –с.59-66.
- 60.Город как самоорганизующаяся система: сб.материалов. / Сост. Ю.В.Кириллов. - Обнинск: Институт муницип. Управления, 1997. –98с.
- 61.Государственная власть и местное самоуправление: эффективность и ответственность . // Ростов-на-Дону, СКАГС, 1998. –148с.
- 62.Государственная программа приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ на 1992г. // Российская газета, 1992, № 156.
- 63.Государственная программа приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ”. // Собрание актов Президента и Правительства РФ, 1994, № 1. Ст.2.
- 64.Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть вторая). // Собрание законодательства РФ, 1996, № 5. ст.410.
- 65.Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая). // Собрание законодательства РФ, 1994, № 32. ст.3301.



66. Дадашев А.З., Черник Д.Г. Финансовая система России. Учебное пособие. – М.: 1997. –319с.
67. Декларация о принципах местного самоуправления в Российской Федерации // Народный депутат, 1993, №12
68. Динес И.Ю. К вопросу о формировании доходной базы местного самоуправления. // Финансы, 2000, № 7. –с.26.
69. Днепровская С., Синельников С., Трунин И., Четвериков С. и др. Бюджетный федерализм в России: проблемы, теория, опыт. –М.: СЕРРА, 2001.
70. Дойль П. Маркетинговое управление и стратегии: Пер. с англ. СПб.: Питер, 1998.
71. Дряхлов С.К. Разграничение полномочий органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления (на примере Ленинградской области): автореф.диссерт. –СПб., 2000. –22с.
72. Дункан В. Путеводитель в мир управления проектами. Екатеринбург, 1998.
73. Европейская Хартия местного самоуправления от 15.10 1985 года. // Дипломатический вестник, 1998, №10. «Собрание законодательства РФ», 1998, N 36, ст. 4466
74. Еремин А.Р. Конституционные основы организации местного самоуправления в Российской Федерации: диссерт. –Саранск: Мордовский гос. университет им. Н.П.Огарева, 1996. –143с.
75. Еремян В.В., Федоров М.В. Местное самоуправление в России: учеб. пособие. –М.: Новый юрист, 1998. –175с.
76. Ефремов В.С. Стратегия бизнеса. Концепции и методы планирования . М: Финпресс, 1998.
77. Жабин А. и др. Место и роль муниципального образования в системе федеративных отношений в России //Федерализм, 2000, № 2. –с.125-138.
78. Жихаревич Б.С.. Поиски утраченного предназначения и стратегическое планирование. - С-Петербург: Леонтьевский центр, <http://stratplan.leontief.ru>
79. Институты самоуправления: историко-правовое исследование /Отв. Ред. Л.С. Мамут. – М., 1995

80. Закон РФ от 11.03.1992 г. «О коллективных договорах и соглашениях» // Ведомости СНД и ВС РСФСР, 1992, № 19. Ст.326.
81. Закон РФ от 27.12.1991г. № 2118-1 “Об основах налоговой системы в РФ”. // Ведомости СНД и ВС РСФСР, 1991, № 29. Ст.1010.
- 82.Закон РФ от 21 .01.1996 г. «О профессиональных союзах, их права и гарантиях деятельности». -// Ведомости СНД и ВС РСФСР, 1996, № 07. Ст.227.
- 83.Закон РФ от 6.10.2003 г. №131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». // Ведомости СНД и ВС РСФСР, 2003, № 21. Ст.124.
84. Закон РФ № 101-ФЗ от 17 июля 2001 года «О разграничении государственной собственности на землю». «Собрание законодательства РФ», 2001, N 30, ст. 3060
85. Закон РФ № 126-ФЗ от 25 сентября 1997 года «О финансовых основах местного самоуправления в Российской Федерации». «Собрание законодательства РФ», 1997, N 39, ст. 4464
86. Закон РФ № 131-ФЗ от 06 октября 2003 года «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». «Собрание законодательства РФ», 2003, N 40, ст. 3822
87. Закон РФ № 154-ФЗ от 28 августа 1995 года «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». «Собрание законодательства РФ», 1995, N 35, ст. 3506
88. Закон РФ № 178-ФЗ от 21 декабря 2001года «О приватизации государственного и муниципального имущества». «Собрание законодательства РФ», 2002, N 4, ст. 251
89. Закон РФ № 55-ФЗ от 11 апреля 1998 года «О ратификации Европейской хартии местного самоуправления». «Собрание законодательства РФ», 1998, N 15, ст. 1695
90. Земельный Кодекс Российской Федерации N 136-ФЗ от 25 октября 2001 года «Собрание законодательства РФ», 2001, N 44, ст. 4147

91. Кобилев А.Г. Муниципальная собственность. Формирование, функции, управление: Автореферат дис. к.э.н., Волгоград, 1995.
92. Комаров М.П. Инфраструктура регионов мира: Учебник. СПб.: Изд-во Михайлова В.А., 2000. 347 с.
93. Конституция Российской Федерации. - М.: «Проспект», 1999.
94. Кузякин Ю.П. Муниципальное право Российской Федерации: Учебное пособие. - М.: МГИУ, 2002 - 178с.
95. Лапушта М.Г., Старостин Ю.Л. Малое предпринимательство. – М.: ИНФРА – М, 1997.- 320 с.
96. Лапыгин Ю.Н. Основы стратегического управления./2-е изд., перераб. И доп.-М.:КноРус, 2004.-С.24-28.
97. Линкола Т., Берр Х., Александрова Н.. Стратегическое планирование в российских муниципалитетах. Муниц. управление. Вып. 5.- М., 2000.
98. Лютенс Ф. Организационное поведение. М., 1999.
99. Машенко В.Е. Системное корпоративное управление. – М.: Сирин, 2003.- 251с.
100. Местное самоуправление. Основы системного подхода. –СПб., 1997
101. . Местное самоуправление в современной России: аналитический доклад «Реализация законодательства РФ по вопросам местного самоуправления и основные проблемы развития местного самоуправления в современной России». - М.: Моск. обществ. науч. фонд, 1998, 240 с.
102. Мильнер Б.З. Теория организации: Учебник.-4 изд., перераб. и доп. – М.: ИНФРА-М, 2004.-С.348.
103. Минцберг Генри, Альстрэд Брюс, Лампел Джозеф. Школы стратегий: Пер. с англ. СПб.: Питер, 2000
104. Модин Н.А. Муниципальная собственность – экономическая основа деятельности органов местного самоуправления // Законодательство и экономика.– 2001.– № 2.
105. Муниципальное право: Учебник/Шугрина Е.С. – 2 изд. – М.: Дело, 2000. – 496 с.

106. Муниципальное право России: Учеб. Для вузов (Гриф МО РФ)/ Выдрин И.В., Кокотов А.Н. – М.: Норма, 2002. – 368с.
107. Мочерный С.В., Некрасов В.В. Основы организации предпринимательской деятельности. Москва – 2004г.
108. Некрасов В.И., Варламов В.С. Стратегическое партнерство в системе управления муниципальной собственностью. –Препринт. –Екатеринбург: Изд-во института экономики УрО РАН. – 2006. – 75 с.
109. Некрасов В.И., Соколова М.А. Формирование системы результативного управления муниципальной собственностью. Екатеринбург: ИЭ УрО РАН, 2005. – 104 с.
110. Осипов А.К. Региональная экономика. Учебное пособие. Ижевск: Издательский дом «Удмуртский университет», 2002. – 296 с.
111. Основы региональной экономики: учебник для вузов/А.Г. Гранберг; Гос. ун-т – Высшая школа экономики.- М.: Изд. дом ГУ ВШЭ, 2004. – С. 298.
112. Основы муниципальной экономики. Под ред. М. Горного и А.Ошуркова. М.: Изд-во «Весь мир», 2000 год.
113. *Питерс Т., Уотермен Р.* В поисках эффективного управления. М., 1986.
114. Проект «Школа – территория закона» осуществлен при финансовой поддержке Европейской комиссии 2005-2006г.г..
115. Письмо Госкомимущества РФ № АР-18/1599 от 1 марта 1996 года «О подготовке документации по передаче объектов федеральной собственности в муниципальную» // Панорама приватизации. – 1996. - № 5.
116. Разработка механизма согласования экологической политики и стратегических задач развития г. Воткинска”, УдГУ, РЦ НИТ
117. Региональная политика, направленная на сокращение социально-экономической и правовой асимметрии/ Под ред. Е.В. Селиверстова. Новосибирск: Сибирское соглашение, 2000.
118. Русинов А.А. Особенности формирования имущественных отношений в муниципальном образовании // Менеджмент: теория и практика, №3-4, 2008, - с. 95 – 100.

119. Русинов А.А., Некрасов В.И. Особенности формирования муниципальной собственности в системе местного самоуправления. – Воткинск: Филиал ИжГТУ, 2008, - 140 с.
120. Русинов А.А., Некрасов В.И. Имущественные отношения в системе развития муниципальных образований- Ижевск: Изд-во ИжГТУ, 2008.–73 с.
121. Русинов А.А. Основы развития местного самоуправления – муниципальная собственность // Менеджмент: теория и практика, №1-2, 2009, - с. 92-96.
122. Русинов А.А. Формы управления муниципальным имуществом со стороны органов местного самоуправления // Вестник ИжГТУ, № 3, 2009 – с. 97-99.
123. Русинов А.А., Некрасов В.И., Орлова Н.Ю. Реализация социальных проектов органами местного самоуправления в условиях кризисных явлений // Уровень жизни населения России. № 5, 2009, г. Москва. – с. 58-62.
124. Ролз Дж. Теория справедливости. - Новосибирск: Изд-во Новосибирского ун-та, 1995. - 536 с
125. Семеко Г.В. Муниципальная собственность и сфера услуг: Проблемы приватизации. – М., 1994
126. Смирнов В.В., Пучкина Е.А. Менеджер по управлению недвижимостью. – М.: Изд-во «Аудитор», 2000. – 124 с.
127. Смирнов Э.А. Основы теории организации: Учебное пособие. –М.: ЮНИТИ. – 1998. – 246 с.
128. Технологии социального партнерства в стратегическом развитии муниципального образования / Учебно-методическое пособие. Под общ.ред. С.А.Иванова. – М.: РНЦ ГМУ, 2004. – (в соавторстве с С.А.Ивановым, Н.Б.Багровой, Г.Н.Василевичем, Е.А.Власовой
129. Тихомиров Ю.А. Теория компетенций. М.: Юринформцентр, 2000.
130. Указ Президента РФ «О социальном партнерстве и разрешении трудовых споров» от 15 ноября, 1991 года

131. Указ Президента РФ «О российской трехсторонней Комиссии по урегулированию социально-трудовых отношений от 12 февраля 1997 г.
132. Указ Президента РФ № 2265 от 22 декабря 1993 года «О гарантиях местного самоуправления в Российской Федерации» // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. – 1993. - № 52.
133. Фатхутдинов Р.А. Конкурентоспособность организации в условиях кризиса: экономка, маркетинг, менеджмент. М.: Маркетинг, 2002.
134. Финансово-промышленные группы: проблемы становления, функционирования и моделирования. Новосибирск, 1997.
135. Фостер Р. Обновление производства: атакующие выигрывают. М., 1987.
136. Функе У. Методологические основы разработки городской концепции // Евроград. — 1998. — № 10. — С. 48—53.
137. Хеппл Б. Равенство и возможности для обеспечения достойной работы // Международный обзор труда. – 2002. - Т. 140. – № 1-2. – С. 3-19
138. Храброва И.А. Корпоративное управление. Вопросы интеграции. М.: Издательский Дом "Альпина", 2000
139. Черкасов А.И. Сравнительное местное управление?: теория и практика. – М., 1998.
140. Begg I. Cities and competitiveness // Urban Studies. -1999. -Vol. 36. - pp. 795—809.
141. *Drucker P.* The practice of management. N.Y., 1968.
142. Duffy H. Competitive Cities: Succeeding in the Global Economy. — London: Spon, 1995.
143. Jensen-Butler, C. Cities in competition: equity issues // Urban Studies/ — 1999. — Vol. 36. No. 5—6. — p. 886.

**МЕТОДИКА оценки функционирования имущественного комплекса и управления муниципальной собственностью с учетом влияния имущественных интересов при разработке стратегии развития муниципального образования.**

В соответствии с основными функциями, которые выполняются МО как субъектом власти и хозяйствующим субъектом, в составе недвижимого имущества, находящегося в собственности МО, выделяют объекты:

- административного назначения (административная недвижимость);
- социального назначения (социальная недвижимость);
- коммерческого назначения (коммерческая недвижимость);
- инфраструктурного, специального и смешанного назначения;
- объекты жилищного фонда и незастроенные земельные участки;
- сельскохозяйственные земли: а) пашня; б) сады; в) луга и пастбища; г) леса;
- д) неиспользуемое имущество

*Эффективность* развития сельского МО определяется мерой процесса роста воспроизведения результатов в заданных условиях. Целенаправленный характер таких процессов определяет социально-экономический *эффект* в наиболее широком его понимании как оценку степени достижения поставленной цели или как целенаправленные процессы (производственных и иных) эффектов во времени. Она измеряется тремя эквивалентными способами: во-первых, экономией *затрат* по результатам в достижении целей за тот же срок; во-вторых, ростом результата в достижении цели при неизменных затратах за тот же срок; в-третьих, достижением целевого результата при тех же запланированных затратах в более короткий срок.

**Предложены основные характеристики муниципального имущественного комплекса и показатели его использования в хозяйственной деятельности. Они включают четыре группы характеристик:**

**Общая группа (А) характеристик включает:**

Общую *стоимость* муниципального имущественного комплекса (средняя с учетом стоимости первоначальной Сп и остаточной Сост.),

*Остаточная стоимость* – это первоначальная стоимость имущества за вычетом начисленного износа (Сизн.) -  $Сост = Сп - Сизн$  (1),

*Коэффициент* износа определяется как -  $Кизн = 1 - (Сост / Сп)$  (2)

**Группа** характеристик (Б) оценки структуры муниципального имущественного комплекса и его использования в хозяйственной деятельности муниципальных предприятий и учреждений. Она дает возможность оценки структуры через соотношение объемов имущества, используемого муниципальными предприятиями и муниципальными учреждениями:

$$К1 = (Сост1 / Сост) \quad (3)$$

$$К2 = (Сост2 / Сост) \quad (4)$$

Структурная оценка ведется через  $(К1/К2) = (Сост1/Сост2)$  (5)

где  $Сост1$  – остаточная стоимость имущества, переданного муниципальным предприятиям, а  $Сост2$  - остаточная стоимость имущества, переданного муниципальным учреждениям.

**Группа** показателей (В) характеризует использование муниципального имущественного комплекса в хозяйственном обороте.

*Бюджетная доходность* муниципального имущественного комплекса определяется через соотношение величины совокупного (консолидированного) дохода в муниципальный бюджет от использования муниципального имущественного комплекса –  $D$  и остаточной его стоимости  $Сост$ :

$$d = D / Сост \quad (6),$$

Бюджетную доходность можно представить в виде суммы доходности:

$$d = d1 + d2 \quad (7),$$

где  $d1 = (D1/Сост)$  (11) - доходность по налоговым поступлениям;

$d2 = (D2/Сост)$  (12) - доходность по неналоговым поступлениям;

$D1$  – доходы в муниципальный бюджет по налоговым поступлениям от использования муниципального имущественного комплекса;

$D2$  – доходы в муниципальный бюджет по неналоговым поступлениям от использования муниципального имущественного комплекса.



Бюджетную доходность муниципального имущественного комплекса можно представить через соотношение рентабельности бюджетных поступлений от использования этого комплекса ( $r$ ) и фондоотдачи, отражающей общую отдачу от использования каждого рубля, вложенного в муниципальный имущественный комплекс ( $f$ ) в следующем виде:  $d = r * f$  (8)

Рентабельность бюджетных поступлений можно представить в виде суммы составляющих:

$$r = r_1 + r_2 \quad (9),$$

где  $r_1$  и  $r_2$  – рентабельность налоговых и неналоговых поступлений.

Фондоотдача показывает общую отдачу от использования каждого рубля, вложенного в муниципальный имущественный комплекс.

Применительно к муниципальному имущественному комплексу бюджетную доходность практически можно определить следующим образом

$$d = (D/N) * (N/\text{Сост}) \quad (10),$$

где  $(D/N) = r$  – рентабельность бюджетных поступлений от использования муниципального имущественного комплекса;

$N$  – общий объем выполненных работ и оказанных услуг с использованием муниципального имущественного комплекса.

$$(N/\text{Сост}) = f – \text{фондоотдача.}$$

**Группа характеристик (Г) по оценке экономической эффективности использования муниципального имущественного комплекса.** Оценка может характеризоваться количественными соотношениями величины  $D$  (совокупного консолидированного дохода в муниципальный бюджет от использования муниципального имущественного комплекса) и величины как стоимости износа имущественного комплекса –  $\text{Сизн}$ , так и общей суммы доходов муниципального бюджета –  $\text{Do}$  :

$$\text{Э1} = (D/\text{Сизн}) \quad (11)$$

$$\text{Э2} = (D/\text{Do}) \quad (12),$$

Темпы изменения доходов в муниципальный бюджет от использования муниципального имущественного комплекса за текущий ( $i$ ) период времени:

$$S(i) = \{D(i) - D(i-1)\} / D(i) \quad (13),$$

где  $D(i-1)$  – доходы от использования муниципального имущественного комплекса за предыдущий период времени.

Темпы изменения общих доходов муниципального бюджета за этот же период времени:

$$S0(i) = \{D0(i) - D0(i-1)\} / D0(i) \quad (14)$$

Из вышеприведенного третий показатель экономической эффективности использования имущественного комплекса может быть определен как:

$$\text{ЭЗ} = S(i) / S0(i) \quad (15)$$

Таким образом, экономическая эффективность управления муниципальным имущественным комплексом может характеризоваться следующей системой показателей: Э1, Э2, Э3.

**Обобщенный показатель** экономической эффективности управления муниципальным имущественным комплексом может быть представлен как:

$$\text{Э0} = [\text{Э1} * \text{Э2} * \text{Э3} * (K1/K2) - 1 * d]^{1/5} \quad (16)$$

Используя полученные формулы, можно перейти к количественной оценке показателей экономической эффективности управления муниципальным имущественным комплексом. Анализ результатов оценки экономической эффективности управления этим комплексом МО «Воткинский район» за пять лет (табл.5) позволяет сделать следующие выводы:

1. Предлагаемая методика оценки экономической эффективности управления муниципальным имущественным комплексом должна учитывать экономические, стоимостные и структурные характеристики комплекса.

2. Обобщенный показатель экономической эффективности управления муниципальным имущественным комплексом, рассчитанный в соответствии с предложенной выше методикой, в период с 2002 г. по 2007 г. не превышал значения 37,2%. Это значит, что возможности комплекса были использованы практически лишь на треть.

3. Снижение Э0 за последние три года практически на 15% в основном определяется уменьшением доли доходов от использования муниципального

имущественного комплекса в доходах бюджета и значительным отставанием темпов их роста от темпов роста доходов бюджета.

**Эффективность управления муниципальным имущественным комплексом МО «Воткинский район»**

<b>Показатель</b>	<b>2005г.</b>	<b>2006г.</b>	<b>2007г.</b>	<b>2008г.</b>
Э1 - эффективность от износа МИК	0,066	0,093	0,171	0,050
Э2 –отчетная эффективность МИК	0,129	0,193	0,320	0,119
Э3 –эффект. использования МИК	-	2,000	3,354	-31,633
К1/К2 - структурная оценка МИК	0,105	0,106	0,109	0,115
(К1/К2)-1	1,08			
D – доля совокупного консолид. дохода в муницип. бюджет от использования МИК	0,036	0,046	0,073	0,024
Эо – эффективность управления МИК	-	-0,0003	-0,00237	0,00079

**Структура паспорта социально-экономического развития  
муниципального поселения**

( на основе Методических рекомендации по программе  
ПСЭР Минэкономики УР)

**Краткая характеристика муниципального поселения.**

1. Дата создания.
2. Устав (положение) об администрации муниципального поселения.
3. Структура и штат администрации муниципального поселения.
4. Карта или описание территории поселения.
5. Общая площадь, категории земель.
6. Количество населенных пунктов.
7. Количество хозяйств (дворов, квартир) (по населенным пунктам).
8. Количество жителей, в т.ч. занятые, незанятые, безработные, иждивенцы, школьники, бюджетники, малообеспеченные, льготники, пенсионеры (по населенным пунктам).
9. Наличие предприятий и организаций (в т.ч. бюджетных, муниципальных, коммерческих) на территории (по населенным пунктам).
10. Обеспеченность услугами транспорта и связи (наличие дорог, сообщение с райцентром, телефонная связь, в том числе, сотовая телефонная связь, наличие компьютеров, локальных сетей с Администрацией района, электронной почты, выхода в Интернет).
11. База данных физических лиц, ведущих эконом. деятельность на территории поселения.
12. База данных по наличию муницип., республиканского и федерального имущества.

**1. Итоги работы администрации муниципального поселения по  
выполнению плана социально-экономического развития территории.**

**1.1. Работа с финансовыми средствами.**

Финансовый баланс муниципального образования.

Финансовые показатели и результаты деятельности  
территориальнообразующих и муниципальных предприятий.

Отчет о работе администрации муниципального образования МО  
«Воткинский район» по формированию и расходованию бюджетных средств в  
2007г , 9 месяцев 2008года.

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателей	План (тыс. руб.)	Факт (тыс. руб.)
1.	ДОХОДЫ (итого), в том числе: (расписать по статьям доходов)		
2.	РАСХОДЫ (итого), в том числе: (расписать по статьям расходов)		

Отчет о работе по привлечению и расходованию внебюджетных средств.

Таблица 2

	Наименование показателей	Сумма (тыс. руб.)
ДОХОДЫ:	Расписать по статьям доходов	
	ИТОГО:	
РАСХОДЫ:	Расписать по статьям расходов	
	ИТОГО:	

В раздел «Доходы» включать все доходы от внебюджетных источников финансирования. В разделе «Расходы» расписать постатейно на что израсходованы привлеченные средства.

Работа по сбору налоговых платежей.

Таблица 3

Наименование налога (сбора, платежа)	План	Фактически исполнено	% исполнения
ИТОГО:			

## 1.2. Работа органов управления территорией.

Основные задачи, стоящие перед администрацией муниципального образования, в том числе:

- усиление роли администрации муниципального образования в плане управления, координации, взаимодействия, а также улучшения условий для работы подведомственных учреждений, предприятий всех форм собственности, расположенных и функционирующих на территории образования;
- переподготовка кадров и подготовка кадрового резерва;
- обеспечение реализации законов, иных нормативных актов РФ, УР, МСУ
- осуществление мероприятий по проведению информационно-разъяснительной работы с населением по реализации Закона №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» от 06.10. 2003 года
- развитие территориального общественного самоуправления на уровне сходов населения, старост, старших по улицам, подъездам и домам;
- совершенствование форм и методов работы со всеми социальными группами населения;
- работу с молодежью в целях приобщения людей к здоровому образу жизни;
- осуществление контроля за санитарным и противопожарным состоянием населенных пунктов, соблюдением норм архитектуры и благоустройства;
- оказание содействия индивидуальному жилищному строительству;
- осуществление контроля за использованием земель, охраной земель и окружающей среды;
- осуществление контроля за сбором налогов и налоговых платежей, предусмотренных законодательством, обеспечение их целевого использования;
- защита законных интересов граждан, обеспечение правопорядка на подведомственной территории;
- организация обучения населения вопросам защиты в чрезвычайных ситуациях.

### **1.3. Организация разработки программы социально-экономического развития муниципального поселения и контроля за ходом ее реализации.**

Разработку программы осуществляет Администрация муниципального поселения на основании методических рекомендации Министерства экономики УР по разработке Программы социально-экономического развития муниципального поселения (Решения Коллегии Минэкономики УР от 24 марта 2005 года).

Проект программы обсуждается на совете руководителей, координационном совете, в органах территориального общественного самоуправления муниципального поселения.

Согласование проекта программы проходит в управлениях (отделах) Администрации района и управлении финансов Министерства финансов УР по району.

Обсуждение (и принятие) программы может проходить на сельских сходах граждан с оформлением протоколов сходов.

Согласованная Программа и протоколы сельских сходов граждан представляются на утверждение Главе Администрации района и на утверждение представительного органа муниципального поселения (с 2006 года).

Ежеквартально Администрация муниципального поселения проводит анализ исполнения программы с последующим отчетом на сельских сходах граждан. Ежеквартально отчет об исполнении программы с протоколами сельских сходов граждан представляется на утверждение Главе Администрации района, а с 2006 года - на утверждение представительному органу муниципального поселения.

### **1.4. Основные методические положения по разграничению муниципальной собственности в сельских муниципальных районах**

Разработка методических материалов по изучению имущественного комплекса сельских муниципальных образований по разработанным инструктивным и методическим материалам.

Подготовка методических материалов по формированию методологии создания имущественной структуры вновь создаваемых муниципальных образований на основе существующего имущественного комплекса через:

- а) анализ состава и структуры имущественного комплекса муниципального образования на основе методической разработки реестра имущественного комплекса или отчетных документов, форм;
- б) сбор информации по распределению муниципального имущества среди муниципальных образований в районе;
- в) сравнительный анализ эффективности разграничений полномочий по эффективному использованию муниципального имущества в муниципальном образовании на уровне района.

**Результатом** научно-практического исследования должны быть мероприятия

1. Составление банка данных по составу и структуре имущественного комплекса МО в рамках разработки имущественного паспорта как основы для экономического обоснования муниципальных бюджетов.

**2. Данные об эффективности использования муниципального имущества в рамках разработки и ведения имущественного мониторинга.**

3. Обоснование механизма обеспечения эффективного использования муниципального имущества.

4. Разработка направлений совершенствования управления муниципальным имуществом в муниципальном образовании при реализации программ социально-экономического развития.

**Рассматривают ТРИ модели разграничения собственности:**

**Первая модель** – концентрации муниципальной собственности (МС) в рамках единого социального обеспечения населения

**Вторая модель** – частичной концентрации МС и перераспределения нагрузки по социальному обеспечению населения между МО района и поселковыми муниципальными образованиями.

**Третья модель** – дезинтеграции МС и развитие социального самоуправления

**Основные задачи научно-методического исследования:**

1. Составить банк данных о структуре имущественного комплекса муниципального образования.

2. Проанализировать разграничение полномочий по ведению имущественных отношений между поселковыми и районными МО.

3. Выявить основные социально-экономические проблемы по эффективному использованию муниципального имущества в МО.

4. Определить целевые приоритеты и задачи по совершенствованию управления муниципальным имуществом в части эффективного его использования.

При реализации поставленных задач исследования предполагается использовать следующие **формы и методы сбора** информации :

- Анализ состава и структуры имущественного комплекса муниципального образования на основе методической разработки реестра имущественного комплекса или отчетных документов, форм;

- Сбор информации по распределению муниципального имущества среди муниципальных образований в районе;

Сравнительный анализ эффективности разграничений полномочий по эффективному использованию муниципального имущества в муниципальном образовании на уровне района

Приложения № 1-10 к положению о реестре Муниципальной собственности МО «Воткинский район» служат пособием для работы муниципальных, предприятий, служащих по учету муниципальной собственности и ее эффективному управлению.

Дополнительные материалы  
**Приложение № 3**  
к Положению о Реестре  
муниципальной собственности МО «Воткинский район»  
ФОРМА 1-Р

**РЕЕСТР МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

**Раздел: Муниципальные предприятия, муниципальные учреждения**

Управления Администрации МО «Воткинский район»

РЕЕСТРОВЫЙ № \_\_\_\_\_

Дата внесения:

Постановление № \_\_\_\_\_ от " " о включении объекта в Реестр

Дата изменения состояния объекта: Постановление № \_\_\_\_\_ от " "

Об изменении состояния объекта в Реестре

Дата исключения:

Постановление № \_\_\_\_\_ от " "

Об исключении объекта из Реестра

1. Полное наименование предприятия

2. Код ОКПО \_\_\_\_\_ ОКФС \_\_\_\_\_

3. Дата регистрации

4. Сфера деятельности ОКНХ \_\_\_\_\_

5. Подчиненность предприятия (вышестоящий орган) ОКАТО \_\_\_\_\_

1. Район \_\_\_\_\_

6. Почтовый индекс \_\_\_\_\_

7. Адрес \_\_\_\_\_

8. Уставный фонд (руб.) \_\_\_\_\_

9. Есть ли филиалы (да/нет) \_\_\_\_\_

10. Чьим филиалом является? \_\_\_\_\_

11. Балансовая стоимость основных фондов (руб.) на дату \_\_\_\_\_

12. Вид права владения (распоряжения) обновленными средствами

№ \_\_\_\_\_ Договора от " "

Вид распорядительного документа на заключение договора № \_\_\_\_\_ от " "

13. Организационно-правовая форма ОКОПФ \_\_\_\_\_

14. Среднесписочная численность персонала на 1 января \_\_\_\_\_

15. Подлежит (не подлежит) приватизации \_\_\_\_\_

16. Долгосрочные финансовые вложения в руб. \_\_\_\_\_

Наименование Предприятия \_\_\_\_\_

Всего акций \_\_\_\_\_

В том числе простых \_\_\_\_\_

Сумма в руб. \_\_\_\_\_

Документ заполнил: \_\_\_\_\_

Ф.И.О. Должность \_\_\_\_\_

Дата заполнения \_\_\_\_\_ 200 г. \_\_\_\_\_

Подпись: \_\_\_\_\_



ФОРМА 2-Р

## РЕЕСТР СОБСТВЕННОСТИ В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ

### Раздел: Отдельно-стоящие и встроенно-пристроенные объекты недвижимости в структуре собственности МО

РЕЕСТРОВЫЙ № \_\_\_\_\_

Дата внесения:

Постановление № \_\_\_\_\_ от " " о включении объекта в Реестр

Дата изменения состояния объекта:

Постановление № \_\_\_\_\_ от " " об изменении состояния объекта в Реестре

Дата исключения:

Постановление № \_\_\_\_\_ от " "

об исключении объекта из Реестра

1. Адрес

2. Балансодержатель

3. Характеристика объекта (нужное указать):

3.1. Жилой дом без встроенных объектов соцкультбыта

3.2. Жилой дом со встроенными объектами соцкультбыта

3.3. Отдельно-стоящее нежилое здание

3.4. Встроенно-пристроенный объект соцкультбыта

3.5. Нежилые помещения в жилом доме

3.6. Нежилые помещения в пристройке к жилому дому

3.7. Нежилые помещения, переоборудованные из жилых квартир

3.8. Нежилые помещения, приспособленные для размещения служебных помещений

4. Год постройки

5. Число этажей

6. Материал стен

7. Общая площадь

8. Балансовая стоимость объекта (руб.) на дату

9. Остаточная стоимость объекта (руб.) на дату

10. Встроенно-пристроенные, отдельно-стоящие объекты соцкультбыта, переданные в оперативное управление:

а) аренда объекта:

Название объекта

Арендатор и № договора

Срок действия договора

Площадь, кв. м

Балансовая стоимость (руб)

Остаточная стоимость (руб) по объектам и всего

б) субаренда объекта:

№ договора \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 200 г. до \_\_\_\_\_ 200 г.

площадь кв. м

в) хозяйственное ведение:

№ Название объекта

Наименование

Предприятия, учреждения

№ Договор дата

Срок действия договора

Площадь (кв. м)

Балансовая стоимость (руб.)

Остаточная стоимость (руб.) по объектам и всего

г) оперативное управление:

№ и Название объекта

Наименование

Предприятия, учреждения

№ Договор дата

Срок действия договора

Площадь (кв. м)

Балансовая стоимость (руб.)

Остаточная стоимость (руб.)

1.

Итого:

г) иное использование:

11. Техпаспорт объекта: от 20 г. №

12. Иное (указать)

13. Дата последнего ремонта:

Капитального 20\_\_ г.

Текущего 20\_\_ г.

Косметического 20\_\_ г.

Фасада 20\_\_ г.

14. Требуется ремонт:

Капитального

Текущего

Косметического

Фасада

15. Наличие разрешения ГПН (гос. пож. надзор) до \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

16. Замечания по несоблюдению пож. безопасности:

17. Юридическое основание исключения объекта (копия документа прилагается)

Документ заполнил: Ф.И.О. Должность

Дата заполнения 200 г. Подпись:

Приложение № 4  
к Положению о Реестре  
муниципальной собственности МО «Воткинский район»  
ФОРМА 3-Р

**РЕЕСТР СОБСТВЕННОСТИ В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ**

Раздел: Объекты инженерной инфраструктуры

РЕЕСТРОВЫЙ № \_\_\_\_\_

Дата внесения:

Приказ №    от "    "

о включении объекта в Реестр

Дата изменения состояния объекта:

Приказ №    от "    "

об изменении состояния объекта в Реестре

Дата исключения:

Приказ №    от "    "

об исключении объекта из Реестра

1. Наименование

2. Балансодержатель

3. Место расположения или адрес

4. Решение об утверждении объекта в муниципальную собственность:

№    от

5. Краткая характеристика

6. Год ввода в эксплуатацию

7. Балансовая стоимость (руб.) на дату

8. Остаточная стоимость (руб.) на дату

9. Аренда, договор №    от    20    г. до    20    г.

10. Иное (указать)

11. Юридическое основание исключения объекта (копия документа прилагается).

Документ заполнил: Ф.И.О. Должность

Дата заполнения 200    г.                      Подпись:

## РЕЕСТР СОБСТВЕННОСТИ В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ

Раздел: Объекты незавершенного строительства

РЕЕСТРОВЫЙ № \_\_\_\_\_

Дата внесения:

Постановление №    от "    "

о включении объекта в Реестр

Дата изменения состояния объекта:

Постановление №    от "    "

об изменении состояния объекта в Реестре

Дата исключения:

Постановление №    от "    "

об исключении объекта из Реестра

1. Объект

2. Назначение объекта

3. Краткая индивидуальная характеристика объекта

4. Адрес

5. Год начала строительства

6. Число этажей

7. Первоначальная стоимость (руб.) на дату

8. Фактически выполненный объем работ (руб.) на дату

9. Балансодержатель

10. Иное (указать)

11. Пользователи:

№

Наименование

Предприятия,

учреждения

Право использования №

Договор дата

Срок действия

Примечание

11. Иное использование объекта

12. Юридическое основание исключения объекта ( копия документа прилагается)

Документ заполнил: Ф.И.О.            Должность

Дата заполнения 200    г.    Подпись:

ФОРМА 5-Р

РЕЕСТР СОБСТВЕННОСТИ В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ

Раздел: транспортные средства

РЕЕСТРОВЫЙ № \_\_\_\_\_

Дата внесения:

Постановление № \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ о включении объекта в Реестр

Дата изменения состояния объекта:

Постановление № \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ об изменении состояния объекта в Реестре

Дата исключения:

Постановление № \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ об исключении объекта из Реестра

1. Наименование

2. Модель

3. Год выпуска

4. Двигатель

5. Шасси №

6. Кузов №

7. Номер гос. регистрации

8. Балансовая стоимость (руб.) на дату

9. Шифр и % нормы амортизационных отчислений

10. Остаточная стоимость (руб.) на дату

11. Балансодержатель

12. Пользователи:

13. Пробег (км) на дату

№

Наименование Предприятия, учреждения

Право пользования

№ Договора, распорядителя

Документа

Срок

действия

Примечание

1.

2.

3.

14. Иное указать

15. Дата списания:

Распоряжение (Постановление) о списании № \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 200 г.

Документ заполнил: Ф.И.О. \_\_\_\_\_ Должность \_\_\_\_\_

Дата заполнения 200 г. \_\_\_\_\_ Подпись: \_\_\_\_\_

## РЕЕСТР МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Раздел: Вклады в уставные капиталы хозяйственных обществ (паи, акции)

РЕЕСТРОВЫЙ № \_\_\_\_\_

Дата внесения:

Постановление № от " "

о включении объекта в Реестр

Дата изменения состояния объекта:

Постановление № от " "

об изменении состояния объекта в Реестре

Дата исключения:

Постановление № от " "

об исключении объекта из Реестра

1. Наименование общества

2. Код ОКПО

ОКФС

3. Организационно-правовая форма ОКОПФ

4. Подчиненность общества ОКОГУ

5. Сфера деятельности ОКОНХ

6. Адрес

7. Район ОКАТО

8. Почтовый индекс

9. Телефон

10. Руководитель

11. Дата регистрации

12. Уставной фонд (руб.)

13. Вид вклада (имущественный/денежный)

14. Реестровые номера переданного имущества

15. Балансовая стоимость вклада (руб.)

на дату

16. Оценочная (договорная) стоимость вклада (руб.)

17. Доля собственности города в совладении (%)

18. ИНН

19. Расчетный счет

20. Юридическое основание исключения объекта (копия документа прилагается)

Документ заполнил:

Ф.И.О. Должность

Дата заполнения 200 г. Подпись:

Приложение № 4  
к Положению о Реестре  
муниципальной собственности МО «Воткинский район»  
ФОРМА 7-Р

РЕЕСТР СОБСТВЕННОСТИ В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ

Раздел: Основные средства.

РЕЕСТРОВЫЙ № \_\_\_\_\_

Дата внесения:

Постановление №    от "    "

о включении объекта в Реестр

Дата изменения состояния объекта:

Постановление №    от "    "

об изменении состояния объекта в Реестре

Дата исключения:

Постановление №    от "    "

об исключении объекта из Реестра

1. Наименование

2. Краткая характеристика объекта

3. Балансодержатель

4. Дата ввода в эксплуатацию

5. Балансовая стоимость (руб.) на дату

6. Шифр и % нормы амортизационных отчислений

7. Остаточная стоимость (руб.) на дату

8.

№

Наименование Предприятия, учреждения

Право пользования

№ Договора, распорядителя

Документа

Срок

действия

Примечание

1.

2.

3.

9. Иное указать

10. Дата списания:

Распоряжение (Постановление) о списании № \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_\_ "  
\_\_\_\_\_ 200 г.

Документ заполнил:

Ф.И.О.            Должность

Дата заполнения    200 г.

Подпись:

РЕЕСТР МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Раздел: Сведения о договорах хозяйственного ведения

РЕЕСТРОВЫЙ № \_\_\_\_\_

Дата внесения:

Постановление №    от "    "

о включении объекта в Реестр

Дата изменения состояния объекта:

Постановление №    от "    "

об изменении состояния объекта в Реестре

Дата исключения:

Постановление №    от "    "

об исключении объекта из Реестра

1. Наименование предприятия, учреждения

2. Юридический адрес

3. Основание для заключения договора

4. Договор № \_\_\_ от " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

5. Срок действия    Дата окончания " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

6. Наименование основных средств передаваемых по договору:

№    Наименование

Ед. измерения

Кол-во

Балансовая стоимость

Инвентарный номер

Примечание

1.

2.

3.

Итого:

Исполнители

тел.

тел.

тел.

Документ заполнил:

Ф.И.О.    Должность

Дата заполнения    200\_\_ г.

Подпись:



РЕЕСТР МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Раздел: Сведения о договорах оперативного управления

РЕЕСТРОВЫЙ № \_\_\_\_\_

Дата внесения:

Постановление № \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_

о включении объекта в Реестр

Дата изменения состояния объекта:

Постановление № \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_

об изменении состояния объекта в Реестре

Дата исключения:

Постановление № \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_

об исключении объекта из Реестра

1. Наименование предприятия, учреждения

2. Юридический адрес

3. Основание для заключения договора

4. Договор № \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_ 20\_\_ г.

5. Срок действия

Дата окончания " \_\_\_\_ " \_\_\_\_ 20\_\_ г.

6. Наименование основных средств передаваемых по договору:

№

Наименование

Ед. измерения

Кол-во

Балансовая

стоимость

Инвентарный

номер

Примечание

1.

2.

3.

Итого:

Документ заполнил:

Ф.И.О. \_\_\_\_\_ Должность \_\_\_\_\_

Дата заполнения \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Подпись: \_\_\_\_\_

## РЕЕСТР МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Раздел: Сведения о договорах хозяйственного ведения

РЕЕСТРОВЫЙ № \_\_\_\_\_

Дата внесения:

Постановление № \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_

о включении объекта в Реестр

Дата изменения состояния объекта:

Постановление № \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_

об изменении состояния объекта в Реестре

Дата исключения:

Постановление № \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_

об исключении объекта из Реестра

1. Наименование предприятия, учреждения

2. Юридический адрес

3. Основание для заключения договора

4. Договор № \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_ 20\_\_ г.

5. Срок действия

Дата окончания " \_\_\_\_ " \_\_\_\_ 20\_\_ г.

6. Наименование основных средств передаваемых по договору:

№ Наименование

Ед. измерения

Кол-во

Балансовая стоимость

Инвентарный номер

### Примечание

1.

2.

Итого:

Документ заполнил:

Ф.И.О. Должность

Дата заполнения 200\_\_ г.

Подпись: