

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт финансов, экономики и управления
(наименование института полностью)

Департамент бакалавриата (экономических и управленческих программ)
(наименование департамента)

38.03.02 «Менеджмент»
(код и наименование направления подготовки, специальности)

«Государственное и муниципальное управление»
(направленность (профиль)/специализация)

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему «Организация управления муниципальной собственностью (на примере Пудожского муниципального района)»

Студент

Т.В. Садовская

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

А.А. Мусаткина

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Допустить к защите

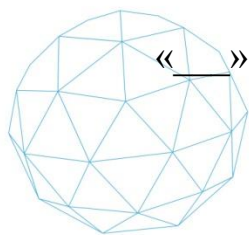
Руководитель департамента, канд. экон. наук, С.Е. Васильева

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« » _____ 20 г.

Тольятти 2019



Росдистант

ВЫСШЕЕ ОБРАЗОВАНИЕ ДИСТАНЦИОННО

Аннотация

Бакалаврскую работу выполнила: Садовская Татьяна Васильевна.

Тема работы: «Организация управления муниципальной собственностью (на примере Пудожского муниципального района)»

Научный руководитель: к.ю.н., доцент, Мусаткина Александра Анатольевна.

Цель исследования - анализ организации управления муниципальной собственностью Пудожского муниципального района, а также разработка рекомендаций по ее совершенствованию.

Объект исследования – Пудожский муниципальный район.

Предмет исследования – управление муниципальной собственностью в Пудожском муниципальном районе.

Методы исследования – теоретический анализ, статистическая обработка результатов, сравнение.

Краткие выводы по бакалаврской работе:

Использование муниципальной собственности решает общие социально-экономические проблемы муниципалитета. В Пудожском районе управлением муниципальной собственностью занимается администрация. Согласно анализу деятельности администрации обнаружено, что доходы от сдачи в аренду муниципальной собственности и земли снижены. В ходе проведенного исследования предложено следующее решение по совершенствованию управления муниципальной собственностью: создание отдела по управлению муниципальным имуществом.

Практическая значимость работы заключается в том, что отдельные её положения в виде материала 3 главы могут быть использованы специалистами администрации объекта исследования.

Структура и объем работы. Работа состоит из введения, 3-х разделов, заключения, списка литературы из 50 источников. Общий объем работы, без приложений, 64 страницы машинописного текста, в том числе таблиц – 3.

Содержание

Введение.....	4
1. Теоретические основы организации управления муниципальной собственностью в РФ	7
1.1. Понятие муниципальной собственности и её особенности	7
1.2. Механизм формирования, управления и использования муниципальной собственности.....	11
1.3. Организационно - правовые аспекты управления муниципальной собственностью	18
2. Пути совершенствования управления муниципальной собственностью (на примере Пудожского района)	41
2.1. Анализ и оценка управления муниципальной собственностью Пудожского муниципального района	41
2.2. Предложения по совершенствованию	50
2.3. Оценка эффективности предлагаемых мероприятий по совершенствованию управления муниципальной собственностью Пудожского муниципального района	54
Заключение	56
Список используемой литературы	60

Введение

Актуальность темы работы обусловлена тем фактором, что имущество, являясь муниципальной собственностью, является экономической основой местного самоуправления.

Для наиболее результативного использования недвижимости, управляемой местными органами власти, они имеют возможность планировать целевые показатели развития муниципальных образований для решения задач социально-экономического развития района. Одной из существенных задач местных органов власти является результативное управление муниципальной собственностью, что содействует социально-экономическому развитию муниципального образования.

В настоящее время финансовые ресурсы муниципалитетов отсутствуют, потребности местного самоуправления превышают доходы, так что важно эффективно управлять муниципалитетами.

Эффективность работы муниципальных организаций и компаний зависит не только от рентабельности общих активов, но и от результативности работы общих организаций и предприятий. Учитывая, что процесс управления влияет на результативность использования муниципального имущества, вопросы, которые объединены в методологии управления муниципальным имуществом, очень важны. Методологические вопросы включают разработку методологической основы для оценки результативности управления активами в муниципалитетах и определения областей, которые повысят действенность его использования.

Проблематика управления муниципальной собственностью таит под собой ряд вопросов. Для повышения эффективности управления муниципальными активами необходимо разработать ряд мер.

Мероприятия должны включать определенные методы и способы управления муниципальным имуществом. Следовательно, департаменту имущественных и земельных отношений следует создать теорию управления

муниципальной собственностью, делая упор на навык российских населенных пунктов. В данной концепции прописать все задачи, проблемы и действия по их преодолению с установленными сроками исполнения.

Основная цель — это создание отчетливой системы выбора объектов для реализации муниципального управления и результативного механизма управления, а также контроля муниципальным имуществом.

Цель исследования: анализ организации управления муниципальной собственностью Пудожского муниципального района, а также разработка рекомендаций по ее совершенствованию.

Исходя из поставленной цели, следует выполнить ряд задач:

- выявить суть муниципальной собственности;
- заняться изучением порядка управления муниципальной собственностью;
- проанализировать и оценить управление муниципальной собственностью, а также заняться разработкой предложений по усовершенствованию организации управления муниципальной собственностью в Пудожском муниципальном районе.

Объект исследования: Пудожский муниципальный район.

Предметом исследования в работе является управление муниципальной собственностью в Пудожском муниципальном районе.

Квалификационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников и литературы.

Первая глава посвящена исследованию необходимости и сущности муниципальной собственности, механизму ее формирования, управления и использования, а также исследуются организационно - правовые аспекты управления муниципальной собственностью.

Вторая глава рассматривает существенные подходы к управлению муниципальной собственностью, в том числе ведется исследование методологии управления муниципальной собственностью, раскрыта проблематика управления муниципальной собственностью.

Третья глава дает социально - экономическую оценку Пудожского района, так же в ней проводится анализ и оценивается управление муниципальной собственностью Пудожского муниципального района, на основе которых предоставлена разработка предложений по улучшению организации управления муниципальной собственностью Пудожского муниципального района.

В выпускной квалификационной работе были использованы законодательные и нормативно-правовые акты Российской Федерации, а также работы отечественных авторов.

1. Теоретические основы организации управления муниципальной собственностью в РФ

1.1. Понятие муниципальной собственности и её особенности

В законодательстве Российской Федерации существует два значения термина «муниципальная собственность»: юридическое и экономическое.

В юриспруденции муниципальная собственность рассматривается, как вещественное право, дающее владельцу право владеть, пользоваться и распоряжаться вещью.

Муниципальная собственность с точки зрения экономики предстает в виде системы экономических отношений в части имущественного комплекса и определенного субъекта хозяйственной деятельности.

Согласно ст. 215 ГК РФ, та собственность, что относится к собственности муниципальных образований и называется «муниципальной собственностью». Использование данной собственности решает общие социально-экономические проблемы муниципалитета. Местные власти имеют право владеть, пользоваться и распоряжаться муниципальным имуществом [43, с. 129].

В соответствии с ГК РФ, принадлежащее муниципальному органу имущество, состоит из 2х частей. Первая принадлежит муниципальному предприятию (учреждению) в соответствии с п. 3 ст. 215 и ст. 294 ГК РФ на праве хозяйственного ведения и оперативного управления. Вторая же, согласно п. 3 ст. 215 ГК РФ не принадлежит муниципальному предприятию, и является муниципальной казной соответствующего муниципального образования.

Две особенности характерны для муниципальной собственности:

- 1) Социальная ориентация муниципальной собственности, которая выражается в том, что муниципалитеты имеют исключительные права на объекты, имеющие большое социальное значение, такие как учреждения здравоохранения, образование, имеющие историческую и культурную ценность. Историко-культурные ресурсы включают парки отдыха, памятники

культуры. Управление населением с социальной направленностью очень важно для жителей сельских поселений. Чрезвычайно неблагоприятное влияние на уровень жизни муниципалитета оказывает непродуктивное управление данными объектами. Соответственно, управление объектами государственной собственности, не имеющими социального интереса, не имеет значения для уровня жизни населения.

2) Муниципальная собственность, которая выполняет функции экономической базы местного самоуправления. За счет муниципального имущества осуществляется деятельность органов местного самоуправления и является их финансовой основой.

Исходя из вышесказанного, оба вида собственности похожи. «Для государственной и муниципальной собственности основным владельцем является население определенной территории. Городская и государственная собственность имеют схожие функции, но основной функцией объектов недвижимости (государственной и муниципальной) является стабилизация экономических условий и обеспечение экономического и социального благополучия жителей, проживающих на данной территории. Для муниципального и государственного имущества характерно то, что оно принадлежит всем, оно не может принадлежать какому-либо отдельному гражданину, а управляющие органы осуществляют управление этим имуществом» [33, с. 137].

К собственности муниципальных образований можно отнести следующее имущество, которое:

- служит для решения локальных проблем, согласно 131-ФЗ;
- используется местными органами власти для выполнения функций, установленных региональным и федеральным законодательством;
- используется местными должностными лицами для выполнения обязанностей, установленных нормативными актами представительного органа муниципального образования.

Муниципальным образованиям могут принадлежать объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) могут вне зависимости от категории их исторического и культурного значения, в случае если подобные объекты нужны для реализации полномочий местных органов власти и в иных случаях, установленных федеральным законом.

Федеральное законодательство в том числе определяет полномочия органов муниципального образования, для исполнения которых необходимо имущество.

В случае если у муниципального образования возникает право собственности на имущество, что будет неприменимо органами местного самоуправления для государственных нужд или же оно не используется администрацией муниципалитета для исполнения своих полномочий, то такое имущество обязано быть переориентировано, исходя из целевых назначений или же отчуждено. Для такого имущества срок и порядок отчуждения определяется федеральным законодательством.

Порядок возникновения права муниципальной собственности, порядок его учета, а также осуществление или прекращение определяются федеральным законодательством.

Для каждого типа муниципальных образований статья 50 Федерального Закона № 131-ФЗ устанавливает перечень муниципального имущества. Список имущества, которое может быть в собственности муниципальных районов и поселений, определено законом. Владеть имуществом из обоих списков позволено городам.

Права на виды имущества, что есть у городов и сельских поселений:

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

2) библиотеки;

- 3) жилищный фонд для расселения малоимущих граждан на условиях договора социального найма, а также имущество, используемое для жилых помещений, предоставленных по социальному найму;
- 4) земельные участки, которые используют организации ритуальных услуг и в качестве кладбищ;
- 5) земельные участки, которые являются муниципальным имуществом в соответствии с Федеральным Законодательством;
- 6) имущество для занятий физической культурой и спортом;
- 7) имущество для озеленения территорий населенных пунктов и их благоустройства;
- 8) имущество для организации культурных мероприятий и досуга населения;
- 9) имущество для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;
- 10) имущество для утилизации и вывоза мусора и бытовых отходов и мусора;
- 11) имущество, используемое для предупреждения чрезвычайных ситуаций, а также ликвидации их последствий на территории поселения;
- 12) имущество, используемое для снабжения населенных пунктов, газом, электричеством, теплом, уличным освещением, очистные станции водоснабжения и водоотведения;
- 13) исторические и культурные памятники;
- 14) леса, расположенные в границах населенных пунктов» [20, с. 119].
- 15) обособленные водные объекты, находящиеся на территории поселений;
- 16) противопожарное оборудование и снаряжение;
- 17) транспортные средства, для пассажирских перевозок на территории поселения, имущество, используемое для обслуживания пассажирского транспорта;

Результативное использование муниципального имущества позволяет муниципальным властям реализовывать полномочия, возложенные на них Конституцией, и позволяет им решать важнейшие задачи обеспечения высокого уровня жизни населения. Потребность в собственности, принадлежащей муниципалитетам, обусловлена тем фактом, что использование общего имущества позволяет создавать доходы местного бюджета. А размер рентабельности местного бюджета зависит от того, насколько результативно управляется это имущество.

Изучив материалы, используемые в данном параграфе, сделаны следующие выводы: Термин «муниципальная собственность» в законодательстве имеет два значения: юридическое и экономическое. С юридической точки зрения значения муниципальная собственность рассматривается, как вещественное право, дающее владельцу право владения и пользования вещью т.е. распоряжаться ею. Согласно статье 215 ГК РФ муниципальным образованиям принадлежит право собственности на муниципальное имущество. За счёт использования собственностью, муниципальные органы могут решить социально-экономические вопросы муниципального образования.

1.2. Механизм формирования, управления и использования муниципальной собственности

«Механизм» — это понятие взято экономистами из технических наук. Данная концепция позволяет описать социальные, а также процессы и порядок, исходя из их взаимодействия друг с другом.

Система взаимосвязанных форм и методов управления общественным производством и его структурными составляющими является механизмом. Систему перераспределения и разграничения государственной и муниципальной собственности представляет собой механизм использования муниципальной собственности.

Муниципальная собственность формируется согласно следующим критериям:

- передача отдельных объектов федеральной собственности и имущества субъектов Российской Федерации в целом;
- обмена, дарения или купли;
- в счёт изъятия по уплате налогов или других аналогичных платежей в местные бюджеты;
- производственные и прочие доходы от коммунальных предприятий, учреждений в сфере услуг и т.д.» [18, с. 125].
- Следующее имущество может выступать в качестве собственности:
- приобретенное органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами;
- используется органами местного самоуправления для выполнения своих полномочий;
- обеспечивает газо-тепло-электро-водоснабжение и водоотведение;
- автодороги совместного использования и т.д.

Муниципальные образования право могут иметь и на другие дополнительные объекты. Муниципальные органы уполномочены передавать объекты муниципального имущества государственным органам, юридическим или физическим лицам в аренду в местный бюджет.

Так же муниципальной собственностью являются ценные бумаги.

Смысл управления муниципальной собственностью в том, что органы самоуправления влияют на процессы, связанные с владением, использованием и участниками представляемого процесса.

Механизм управления муниципальной собственностью реализуется благодаря видам экономической деятельности органов власти, законодательной, нормативной и административной базы, что является единой политикой и существует для достижения предельно возможного уровня жизни местного населения.

Управление муниципальной собственностью основано на том факте, что меры местного самоуправления направлены на удовлетворение потребностей и интересов сообщества. Деятельность органов муниципального образования по управлению общим имуществом осуществляется в соответствии с федеральными законами, сохранение, воспроизводство и учет муниципального имущества считается результатом их деятельности.

«Управление муниципальной собственностью осуществляется в рамках программ по управлению муниципальной собственностью:

- анализ действующей системы управления муниципальной собственностью и основных результатов ее использования на территории муниципального образования;

- формирование основных принципов, целей и задач, которые способствуют развитию системы управления муниципальной собственностью в пределах территории муниципального образования;

- установление методов и способов управления муниципальной собственностью и их особенностей;

- реализация прямых методов регулирования инвестиционной деятельности. Прямыми методами являются финансирование за счет бюджета производственной и социальной сферы, проведение инвестиционных конкурсов и разработка целевых программ инвестирования проектов, имеющих перспективу, разработка целевых муниципальных программ, механизмов инвестирования отдельных перспективных проектов; проведение инвестиционных конкурсов;

- реализация косвенных методов регулирования инвестиционной деятельности. Косвенные методы реализуются за счет привлечения долгосрочных кредитов, лизинга, ипотеки, предоставление государственных гарантий, инвестиционных налоговых кредитов;

- развитие фондового рынка корпоративных ценных бумаг;

- проведение приватизации и национализации, а также передачи собственности от одного уровня управления другому;

- мероприятия, направленные на ограничение деятельности монополистов, развитие конкуренции;
- повышение эффективности механизмов банкротства, внешнего управления и санкции;
- учет и контроль муниципальной собственности;
- информатизация процесса управления муниципальной собственностью;
- прогнозирование доходов и расходов, связанных с управлением муниципальной собственностью;
- расчет предполагаемого увеличения или уменьшения размера муниципального долга и разработка возможных мер по его погашению;
- определение перечня нормативных актов, принятие которых необходимо для реализации программы» [19, с. 21].

Общая основа теории управления и характерные черты общего управления имуществом в пределах, установленных федеральными законами, являются основой управления муниципальным имуществом. Управление муниципальной собственностью происходит в интересах жителей муниципалитета. Для управления общими ресурсами основными целями, которые должны быть достигнуты, являются:

- 1) для местного самоуправления – реализация экономической базы;
- 2) за счет создания оптимальной структуры муниципального имущества и создания единой системы управления - повышение эффективности управления муниципальным имуществом;
- 3) поиск способов привлечения инвестиций в местный бюджет;
- 4) повышение инвестиционной привлекательности муниципального образования.

Важнейшими факторами, которые определяют цель управления муниципальным имуществом, являются общие приоритеты развития и стратегические цели. В качестве примера можно привести город Нижний Новгород. Стратегическая цель Нижнего Новгорода высокое качество жизни

населения и его рост. Если духовные и материальные потребности населения в значительной степени удовлетворены, качество жизни населения оценивается как высокое. Удовлетворение потребностей и интересов жителей Нижнего Новгорода является главной целью управления общим имуществом Нижнего Новгорода.

Процесс управления имуществом можно разделить на такие области, как управление, воспроизводство, общая защита имущества, использование и учет.

Муниципальные администрации используют следующие методы управления общим имуществом:

Первая группа методов состоит из:

- 1) аренда, лизинг;
- 2) внесение доли в уставный капитал акционерных обществ;
- 3) доверительное управление (траст);
- 4) заключение договоров на передачу прав на имущество;
- 5) заключение договоров с руководителем муниципальных предприятий;
- 6) залог, ипотека;
- 7) отчуждение;
- 8) передача имущества с баланса на баланс и списание;
- 9) приватизация муниципальных предприятий.
- 10) развитие муниципальных предприятий;

Во вторую группу методов включены:

- 1) дотации;
- 2) местное налогообложение;
- 3) муниципальный заказ;
- 4) нормативы отчислений от прибыли муниципальных предприятий в городской бюджет;
- 5) нормативы платежей за использование муниципальной собственности;
- 6) экономические санкции, штрафы.

Механизм использования муниципального имущества является средством получения доходов в муниципальный бюджет, сокращения местного бюджета и удовлетворения потребностей населения [20, с. 159].

При оценке степени, в которой интересы населения муниципалитета, учет требований экологической безопасности, интересов природопользования и т. д. учитываются при поиске объектов муниципальной собственности, можно оценить степень результативного использования муниципального имущества.

Чтобы дать оценку результативности использования объектов муниципальной недвижимости, можно назвать 3 показателя:

- 1) природоохранный;
- 2) градостроительный;
- 3) земельный.
- 4) земельный; градостроительный; природоохранный.

Земельный показатель, как правило выражается собираемость, платы за аренду земель или же земельного налога.

Градостроительный показатель выражается в основном тем, насколько развита по большей части материальная база комплекса муниципального образования.

Природоохранный комплекс выражается в уровне сохранения экологического благополучия населения муниципального района.

Оценка результативности использования объектов недвижимости муниципальной собственности опережает следующий этап - создание плана применения объектов недвижимости. План применения объектов муниципального имущества может предусматривать продажу объектов, их передачу администрации или в залог, а также объекты общего имущества могут быть включены в уставный капитал.

Следующие причины могут быть обозначены как проблемы в управлении муниципальным имуществом:

- 1) специалисты по управлению муниципальной собственностью обладают плохой квалификацией;

2) нормативные акты, что регулируют вопросы управления муниципальной собственностью, содержат в себе противоречия.

Муниципальная собственность должна по максимуму использоваться так, чтобы гарантировать тот факт, что самый высокий доход будет получен в пользу муниципального бюджета. При этом общие расходы на техническое обслуживание должны быть сведены к минимуму. Соответственно, все вышесказанное доказывает то, что доходы от использования общего имущества не являются самоцелью.

Это лишь средство, с помощью которого муниципальные власти могут осуществлять свои полномочия. Так, что использование муниципального имущества является целью улучшения социально-экономической ситуации. Муниципальное имущество должно использоваться целенаправленно для того, чтобы развивать территории того или иного муниципального образования, и привлекать новые инвестиции.

Изучив материалы, используемые в данном параграфе, сделаны следующие выводы: Характерны две особенности для муниципальной собственности.

1. Социальная направленность.
2. Экономическая основа местного самоуправления.

При результативном использовании муниципального имущества, органы муниципалитеты решают задачи по обеспечению высокого уровня жизни местного населения. Эти полномочия на них возложены Конституцией и органы муниципальных образований обязаны следовать этим правилам, чтобы воплотить в жизнь идею решения задач по достижению цели поднятия уровня жизни местного населения, т.е. доведения его до высокого уровня.

Механизм управления муниципальным имуществом действует следующим образом: это комплекс, объединяющий в себе экономическую деятельность органов власти, а также законодательные и нормативно-административные базы. Все это направлено на единую цель – достижение высокого уровня жизни населения того ли иного муниципального образования.

1.3. Организационно - правовые аспекты управления муниципальной собственностью

Статья 215 ГК РФ даёт определение, что та собственность, что принадлежит сельским, городским и другим муниципальным образованиям — это и есть муниципальная собственность. Именно Гражданский Кодекс ввел положение «муниципальное образование». Именно с целью обозначения особых субъектов гражданских правоотношений в Кодекс было введено такое выражение.

Согласно Конституцией Российской Федерации на ее территории в схожей степени охраняются и признаются все виды собственности (государственная, муниципальная, частная и т.п.). Данное положение зафиксировано так же и Гражданским Кодексом. Рассматривая Конституцию РФ и обращаясь к статьям с 71 по 73 вопросы собственности и регулирование экономических отношений в ведении муниципальной собственности. Те вопросы, что решаются органами местного самоуправления диктуются 130 и 132 статьями Конституции РФ.

Рассмотрим важнейшие тезисы, регламентирующие правовое регулирование вопроса управления муниципальной собственностью.

Полномочия владельцев не могут быть надлежащим образом распределены между органами власти, действующими от имени владельцев, без какого-либо регулирования. Основные положения, касающиеся владения, пользования и распоряжения общим имуществом, изложены в Конституции Российской Федерации» [24, с. 57].

Наиважнейшие нормативные документы, регламентирующие возможные операции с собственностью, это Гражданский Кодекс Российской Федерации, а также Федеральные Законы, что принимаются на основании Кодекса.

Вопросы муниципальной собственности регулирует ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»

(ФЗ-131 от 06. 10 2003 года). В РФ не существует специализированного закона, который бы регулировал вопросы только муниципальной собственности.

«Муниципальное образование выступает, как собственник муниципального имущества, органы местного самоуправления выполняют его полномочия. Поэтому нормативными актами должны быть установлены специальные правила выполнения ими полномочий по управлению муниципальным имуществом от имени населения муниципального образования, которое является собственником муниципального имущества» [18, с. 199].

Потребность координирования определенных вопросов, объединенных с управлением муниципальным имуществом, обусловлено тем, что, согласно конституционным нормам, местное самоуправление является самостоятельным органом, а ФЗ-131 уполномочивает органы местного самоуправления на подготовку и исполнение местного бюджета, ликвидацию общих фондов и разработку и реализацию программ социально-экономического развития муниципального образования.

Порядок такого урегулирования определяется законом и обеспечивает автономность решений местных органов власти и общественности при решении вопросов местного значения. Однако субъекты РФ не вправе заниматься вопросами муниципальной собственности, а также не в состоянии координировать вопросы гражданских правоотношений.

«Правовую основу муниципальной собственности, исходя из вышесказанного, образуют федеральные и муниципальные правовые акты, выполняющие координацию вопросов формирования, владения, пользования, распоряжения, управления муниципальной собственностью» [25, с. 733].

Федеральным законодательством предусмотрен перечень объектов муниципального имущества, которое возможно отнести к тому или иному муниципальному образованию, или же оно может быть исключено из состава муниципального образования на основании решения государственного органа Российской Федерации. Так же правовую основу муниципальной

собственности составляет законодательство, устанавливающее субъекты Российской Федерации в отношении подготовки и принятия заключений о включении муниципальной собственности в состав муниципального образования или об исключении.

Самостоятельно распоряжаться имуществом может только собственник (владелец имущества). Основой сделки между владельцем муниципального имущества и лицами, претендующими на использование такого имущества, может быть исключительно Договор. Согласно действующего договора, все его стороны обязаны соблюдать все пункты и положения этого документа. Права и обязанности сторон договора, а также предмет договора являются существенными условиями. Правовая основа муниципальной собственности — это, опять же, заключаемый договор. Согласно ФЗ «О защите конкуренции» № 135 - ФЗ от 26.07. 2006 года, составляя договор по сделкам с муниципальной собственностью, нужно учитывать ограничения, устанавливаемые данным ФЗ.

Если обращаться к Конституции, то ст. 130 и 132 дает муниципалитетам право владения, пользования, управления и распоряжения муниципальной собственностью. Муниципальная собственность и другие формы собственности защищаются равноправно как нормами Конституции, ГК РФ и ФЗ – 131. Вопросами местного значения являются вопросы использования муниципальной собственностью, а также владения и распоряжения этой собственностью.

Так же, муниципальные образования вправе:

- 1) быть учредителями муниципальных учреждений и предприятий;
- 2) для формирования хозяйственных обществ, необходимых для осуществления полномочий по решению вопросов местного значения использовать муниципальное имущество;
- 3) передавать в аренду муниципальное имущество юридическим и физическим лицам, органам государственной власти, органам местного самоуправления других муниципальных образований;

4) проводить приватизацию муниципального имущества с целью получения дохода в местный бюджет;

5) производить сделки с муниципальным имуществом;

Если говорить о законодательстве для местного самоуправления, то на городские территории федерального значения эти законы не распространяются. Так же не действует это и на полномочия местных органов власти, если речь все так же идет о территориях федерального значения.

Благодаря муниципальным правовым актам, гражданское законодательство описывает ограничения на обращение с муниципальной собственностью. Согласно этим законам, муниципалитеты должны разрабатывать и принимать муниципальные правовые акты. Это касается и правовых актов, что регулируют вопросы осуществления муниципальных прав собственности [24, с.59].

Решения референдума и Устав муниципального образования — это те нормативные акты муниципального значения, которые имеют наивысшую силу в системе муниципальных правовых актов.

«В области осуществления правовых полномочий муниципального собственника, Устав муниципального образования регулирует:

1) полномочия органов местного самоуправления, что нужны для решения вопросов местного значения;

2) последовательность назначений на должность и освобождения от должности руководителей муниципальных предприятий и учреждений;

3) последовательность предоставления отчетности руководством муниципальных предприятий и учреждений;

4) последовательность создания, размещения, исполнения и контроля за исполнением муниципального заказа;

5) режим утверждения уставов муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений, формирования их целей, условий и порядка деятельности;

б) режим формирования, утверждения и исполнения местного бюджета, порядок контроля за его исполнением;

7) сепарацию прав собственника между органами местного самоуправления;

8) случаи и порядок дополнительного использования собственных материальных ресурсов и финансовых средств для осуществления переданных государственных полномочий» [28, с. 139].

9) список органов, принимающих участие в гражданских правоотношениях от имени муниципального образования и их полномочия;

10) формы, порядок и гарантии участия населения в решении вопросов муниципальной собственности;

«Вопросы муниципальной собственности регламентируются не только Уставом муниципального образования, но и другими нормативно-правовыми актами. К таким муниципальным правовым актам относятся:

1) порядок владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью;

2) порядок и условия приватизации муниципального имущества (и программа приватизации);

3) порядок использования муниципальных водных объектов, городских лесов;

4) порядок определения, использования имущества, управления имуществом, предназначенным для обеспечения деятельности органов и должностных лиц местного самоуправления, муниципальных служащих, работников муниципальных предприятий и учреждений» [28, с. 141].

5) порядок охраны и сохранения памятников местного значения;

6) порядок содержания и использования муниципального жилищного фонда;

7) регламент деятельности каждого из органов местного самоуправления, осуществляющих правомочия собственника;

8) регламенты осуществления органами местного самоуправления функций и оказания услуг, связанных с владением, использованием, распоряжением, управлением муниципальной собственностью;

Нормативные акты, описанные выше, так же определяют:

1) гарантии обеспечения органами местного самоуправления интересов муниципального образования при управлении муниципальной собственностью.

2) муниципальные минимальные стандарты в части формирования и содержания объектов муниципальной собственности;

3) расходные обязательства местного бюджета в отношении объектов муниципальной собственности;

Когда речь идет о процессе страхования муниципального имущества, а так же о создании условий и порядка исключений для соблюдения условий препятствующих недобросовестной конкуренции, важной вехой является вопрос регулирования муниципальных правовых актов. Порядок заключения договоров от имени муниципалитета (муниципального образования) определяется муниципальными правовыми актами. Так же в актах указываются условия, что являются обязательными для договоров на обслуживание объектов муниципальной собственности.

Особым значением в области правового регулирования управлением муниципальной собственностью, обладает Европейская хартия о местном самоуправлении, что была разработана и принята 15 октября 1985 г. Советом Европы.

Согласно этому документу, деятельность местной администрации основана на том факте, что местные органы власти обладают полномочиями и радикальными возможностями для регулирования и управления общим имуществом в пределах, установленных законом, в интересах населения муниципалитета.

Согласно этому документу, следующие положения имеют обязательную силу:

- местное самоуправление гарантирую защиту территории,
- местное самоуправление обладает правом устанавливать свои внутренние административные структуры.

Этот документ содержит положения, регулирующие компетенцию местных органов власти на местном уровне в отношении источников финансирования местной администрации и административного надзора за деятельностью местных органов власти. Хартия даёт право местным органам власти на судебную защиту и позволяет объединяться, чтобы они могли свободно осуществлять свои полномочия.

«Управление муниципальным имуществом это деятельность местного самоуправления, обращенная на улучшение жизни, удовлетворение потребностей населения муниципального образования, которая осуществляется согласно федеральному законодательству, посредством образования, результативного использования, обеспечения учета, сохранности и воспроизводства муниципальной собственности» [30, с. 315].

Согласно ГК РФ и ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» № 131 муниципальное образование является владельцем муниципальной собственности. Однако муниципалитет является самостоятельным управленцем данной собственности.

Исходя из законодательства, право муниципалитета на использование и распоряжение муниципальной собственностью даёт муниципальному образованию народ т.е. местное население этого образования. Действия по управлению муниципальным имуществом должны осуществляться в интересах населения муниципалитета, а также муниципальное образование обязано следовать нормативным актам. Порядок управления и распоряжения муниципальным имуществом является исключительным правом муниципального образования. Право управления муниципальной собственностью относится к компетенции исполнительного органа муниципального образования. Поэтому возможность несоответствий между

исполнительными и представительными органами в управлении муниципальной собственностью исключается.

На территории Российской Федерации несколько субъектов закононо учредили местный референдум. В соответствии с этими законами прямое управление муниципалитетом осуществляется гражданами муниципалитета. Субъектами, которым поручено управление муниципальной собственностью от имени муниципалитета, являются муниципальный Совет и администрация.

Муниципальному Совету администрация предоставляет право утверждать положение об органах, которые обладают правами распоряжаться муниципальной собственностью и управлять ею. Соответствующие нормативные акты могут также дополнять права существующих органов власти.

Компетенция муниципального Совета состоит из следующих видов деятельности:

- 1) он исполняет действия в рамках существующего законодательства;
- 2) распоряжается имуществом, числящимся за муниципальным Советом;
- 3) утверждает перечень объектов, которые являются предметом муниципальной собственности, которые не могут быть похищены, устанавливает предельные значения для нематериальных сделок, которые могут быть определены городской администрацией без одобрения городского Совета;
- 4) утверждает условия приватизации муниципального имущества, порядок и программу приватизации.;
- 5) утверждение порядка управления объектами, принадлежащими городской казне и схемы их применения;
- 6) утверждение прав органов по управлению муниципальным имуществом;

В рамках своих полномочий Администрация имеет право:

1) в случаях, предусмотренных законодательством и общими правилами выступать в качестве арендодателя объектов муниципальной собственности;

2) если государственные здания очень важны для удовлетворения социальных потребностей муниципалитета, местные власти могут потребовать их передачи или продажи для перевода в муниципальную собственность.

3) изменить состав продукции, выпускаемой муниципальными предприятиями, и ограничить конверсию муниципальных предприятий в сотрудничестве с муниципальным Советом;

4) передать другим местным органам власти право управлять отдельными объектами муниципального имущества;

5) требовать компенсацию за ущерб, понесенный, если муниципальная собственность стала государственной;

б) управлять бюджетными, валютными и внебюджетными фондами;

«Следующие исполнительные органы, будучи уполномоченными органами по управлению муниципальным имуществом, наделены правом владения, использования и распоряжения муниципальным имуществом, согласно нормативно-правовым актам:

– комитет по управлению имуществом это уполномоченный орган, который реализует управление объектами муниципальной собственности;

– фонд имущества — уполномоченный орган, который выполняет функции собственника в отношении организаций, в составе которых есть доли муниципальной собственности, или же они владеют пакетами акций, находящихся в муниципальной собственности. Так же в его функции входит заключение сделок по отчуждению объектов муниципальной собственности и получению их в муниципальную собственность;

– финансовое управление это уполномоченный органом по управлению средствами городского бюджета;

– иные органы администрации, наделяемые в установленном порядке правами уполномоченных органов по управлению муниципальной собственностью» [39, с. 217].

Законодательные и муниципальные правовые акты наделяют уполномоченные органы по управлению муниципальной собственностью выполнять и другие функции, кроме того, они наделены правом делегировать свои полномочия по управлению муниципальным имуществом другим физическим и юридическим лицам.

Структура управления в структуре управления определяет состав органов, которые имеют право управлять общим имуществом и распоряжаться им.

Принцип различия должен быть между принципами управления. С учетом применения этого принципа ответственность за управление общими активами определяется административными органами в соответствии с поставленными перед ними целями и задачами.

«Компетенции местных администраций по управлению муниципальной собственностью составляют основу местного самоуправления. Их можно подразделить на несколько групп:

- общие полномочия;
- полномочия в сфере управления финансовыми ресурсами;
- в сфере управления природными ресурсами, в том числе земельными участками, а также в сфере управления объектами культурного достояния» [44, с. 179].

Местная администрация реализует свои полномочия, издавая соответствующие правовые акты. К правовым актам, которые может издавать местная администрация для реализации своих полномочий по управлению муниципальной собственностью, относятся постановления и распоряжения. Муниципальное законодательство содержит список полномочий, которые не могут быть переданы другим органам.

Полномочия местного самоуправления включают компетенции, которые позволяют муниципалитету исполнять свои обязанности к обеспечению соответствующего уровня в сфере жизнедеятельности населения. На подчиненной им территории муниципального образования.

«Можно выделить следующие направления деятельности органов муниципального самоуправления, связанные с использованием муниципального имущества:

- организация содержания муниципальных учреждений образования и здравоохранения; жилищного фонда; муниципальных энерго-, газо-, тепло-, водоснабжения и канализации; муниципальной информационной службы и архивов, противопожарной службы и ритуальных услуг, организация благоустройства;

- создание условий для жилищного и социально-культурного строительства; для деятельности средств массовой информации; проведения зрелищных мероприятий; развития физической культуры и спорта; в целях обеспечения населения услугами транспорта, связи, торговли, общественного питания;

- участие в регулировании охраны окружающей среды; использовании водных объектов и общераспространенных полезных ископаемых, застройке населенных пунктов и в контроле за использованием земли» [44, с. 171].

Приведенный перечень не является исчерпывающим. Муниципальные образования наделены правом, принимать по решению субъектов Российской Федерации к своему рассмотрению и другие вопросы, в том числе и в сфере использования собственности.

«Методология — это наука, представляющая собой учение об организации разных видов деятельности человека, а именно - научной, практической, учебной, игровой и художественной» [48, с. 78].

Специалистами в области методологии разработаны различные методы, стратегии и способы.

Органами местного самоуправления используется единый методологический подход по управлению муниципальной собственностью. Единый методологический подход позволяет администрации местного самоуправления обоснованные решения.

«Можно назвать четыре основных метода управления муниципальной собственностью:

- прямое управление;
- муниципально - подрядная система;
- муниципально - арендная система;
- муниципальная концессия» [48, с. 79].

Осуществляя прямое управление, муниципальные образования самостоятельно руководят муниципальными учреждениями и предприятиями.

Необходимо уточнить, какие права и какие учреждения можно отнести к городским активам. Такие компании не имеют права на имущество, предоставленное владельцем. Активы односторонних компаний нельзя разделить ни на акции, ни на облигации, ни на депозиты, ни на сотрудников компании. Поскольку федеральные государственные учреждения могут быть сформированы только на основе оперативного управления правами, управление подразделением может быть только основой для управления общими подразделениями.

Надзор со стороны муниципалитета (собственника) ограничивает владение, использование и распоряжение имуществом, принадлежащим одной городской компании. Муниципалитет следит за содержанием и планируемым использованием имущества, принадлежащего городской единой компании. Городские компании не могут распоряжаться активами без согласия собственника. Кроме того, владелец имеет право на получение части прибыли, возникающей в результате использования активов муниципальной единой компании.

Местные органы власти могут быть учредителями (владельцами) муниципальных учреждений. Владельцам общих учреждений могут быть

предоставлены средства, которые являются общей собственностью. Учтите особенности правового статуса объекта недвижимости, закрепленного за городскими учреждениями.

В соответствии со своими обязанностями муниципальное учреждение несет ответственность за имеющиеся в его распоряжении ресурсы. В то же время муниципальное учреждение несет дополнительную ответственность за обязательства учреждения в случае нехватки средств.

Как указывает ст. 296 ГК РФ, имущество, муниципальных учреждений находится в оперативном управлении. Таким образом, муниципалитет имеет право исключить неиспользованные или неправильно использованные активы и, по своему усмотрению, распоряжаться ими.

Муниципальные учреждения не имеют права распоряжаться или распоряжаться средствами, полученными из средств, выделенных в рамках бюджета. Следует отметить, что, если муниципальное учреждение имеет право осуществлять приносящую доход деятельность в соответствии с учредительными документами, активы, приобретенные для этих доходов, должны отражаться в отдельном балансе, а муниципальное учреждение будет управляться отдельно.

В наше время муниципальные учреждения разрабатывают системы управления муниципальной собственностью, которые позволяют им получать доход от муниципалитета. Примером такого современного подхода является активность сообщений из Перми. "Городской парк культуры и отдыха". Создание городского учреждения позволит администрации изменить существующую систему управления городским парком (аренда).

В связи с созданием муниципального учреждения государственное лицо в долгосрочной перспективе должно получать дополнительный доход в виде платы за использование муниципальной собственности и вычета из чистой прибыли от деятельности муниципального учреждения. Полученный дополнительный доход будет направлен на развитие территории муниципалитета.

Этот метод управления муниципальными активами предполагает вовлечение муниципалитетов в качестве основателей бизнес-сообществ.

Более 24 000 муниципалитетов в Российской Федерации. Большинство (около 20 тысяч) — это небольшие муниципалитеты или сельские поселения. Создание торговых отношений между городами позволит им полностью реализовать свои полномочия и тем самым упростить управление городской собственностью.

ГК РФ, ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» и «Об акционерных обществах» определяет правовые аспекты деятельности муниципальных образований, входящих в хозяйственные общества.

Конечно же, у хозяйственных обществ есть ряд привилегий. Среди них можно выделить следующие:

- 1) если у общества есть долги, то муниципалитет отвечает по его долгам исключительно уставным капиталом;
- 2) за счет продажи долей или пакетов акций есть потенциал привлечения стороннего капитала;
- 3) любые действия, в том числе и ротации кадров, осуществляются в рамках нормативно-правовых актов;
- 4) результативность деятельности предприятия возможна с помощью различных вариантов стимулирующих выплат и действий [41, с. 253].

Следует четко указать, что основной показатель, определяющий, какая форма использования имущества будет выбрана, важен при принятии решений по вопросам на местном уровне.

Если говорить о муниципально - подрядной системе, то строительные работы, при такой системе, осуществляются частными подрядчиками. Их нанимают в результате проведения конкурса. Чтобы этот вид системы работал (а он крайне важен для муниципальных хозяйств современности) существует свод определенных принципов и правил, а также нормы контроля. ФЗ № 94 от 21.07.2005 «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ,

оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» определяет правовое регулирование муниципально - подрядной системы.

Формы управления муниципальным имуществом различны, и среди них есть положение о передаче в права аренды муниципальной собственности. Этот метод управления муниципальной собственностью - аренда, используется, если другой метод управления становится убыточным. Этот метод используется для устранения затрат на содержание недвижимости местных органов власти.

В течение срока аренды муниципалитет не получает доход от использования имущества, переданного в аренду. Муниципальный бюджет принимает фиксированные платежи в виде арендной платы. Деятельность арендатора, используемого имущества, местные органы власти, по обыкновению, не контролируют.

Следует отметить, что муниципалитеты получают постоянные доходы в бюджет благодаря этому методу управления активами. При использовании этого метода бюджет теряет доход в виде земельного налога, который может быть финансово невыгодным для муниципалитета.

Поскольку муниципалитеты владеют более чем другими объемами ликвидных активов, они могут влиять на повышение цен, влиять на стабильность договоров в правовых отношениях, влиять на владельцев коммерческой недвижимости и прочее.

Органы местного самоуправления, заключив договора аренды, автоматически становятся участниками гражданско - правовых отношений. Это говорит о том, что никаких исключительных прав и условий для муниципалитетов быть, в таком случае, не может. Органы местного самоуправления – это публичная власть, а следовательно, они имеют ряд обязательств:

- Обязательство предоставлять контроль за своей деятельностью общественности;
- Обязательство представления интересов местного населения;
- Обязательство соблюдения законодательства;

Имущество, что находится в собственности муниципального образования, должно реализовываться согласно нормативно-правовому документу, который будет обозначать схему передачи в аренду имущества. Соответственно, в местных органах муниципальной власти есть такие документы, а информация о реализуемой муниципальной собственности публикуется в СМИ. «Муниципальная концессия представляет собой уступку муниципалитетом на определенный срок и на договорных условиях частному хозяйствующему субъекту права устраивать и вести хозяйство в определенной сфере деятельности. Такая схема, к сожалению, показывает, неумение муниципальных образований вести местное хозяйство» [48, с. 80].

Однако, у концессии есть ряд достоинств:

- 1) в отрасли создается конкуренция;
- 2) на территорию муниципалитета осуществляется приток инвестиций; осуществление проектов происходит с ограниченным финансовым участием муниципалитетов;
- 3) обновление оборудования на муниципальных предприятиях т.к. согласно договору, после окончания срока его действия всё оборудование становится собственностью муниципалитета.
- 4) появление новых рабочих мест;
- 5) рост числа новых инвесторов;

Муниципальное и бизнес партнерство является одним из наиболее эффективных инструментов развития общественных отношений на основе долгосрочного взаимодействия муниципалитета и бизнеса. Анализ российского опыта подобного взаимодействия показывает, что привлечение частного капитала для финансирования и управления муниципальной собственностью на основе концессионных соглашений является одним из наиболее широко используемых методов экономического и организационного обеспечения процессов развития и эффективного использования муниципальной собственности.

Принимая во внимание, сформулированное выше, можно выделить основные проблемы, препятствующие внедрению и развитию механизмов партнерства на условиях концессионных соглашений:

- несовершенство нормативно-правовой базы для реализации концессионных проектов;
- отсутствие методологических разработок и материалов, определяющих основные практические инструменты такие как подготовка, подписание и реализация концессионных соглашений на территории муниципалитета;
- длительный характер принятия решений органами местного самоуправления о возможности (невозможности) заключения концессионных соглашений;
- нехватка эффективных инструментов привлечения потенциальных инвесторов для финансирования проектов данного партнерства;
- недостаточный уровень контроля со стороны органов местного самоуправления за соблюдением концессионерами с условиями концессионных соглашений.

Возможны решения вышеупомянутых проблемы:

- принятие дополнительных нормативных актов органами местного самоуправления, которые уточнить или дополнить положения федерального и регионального законодательства;
- обеспечение открытости и прозрачности информации, подтверждающей реальный спрос муниципалитета в соответствующих объектах общественной инфраструктуры, а также по методам годового разрешения муниципалитетом список потенциальных объектов, для которых подписание льготных соглашений запланированы;
- функционирование эффективной системы мониторинга на разных этапах;

- реализация проектов будет осуществляться органами местного самоуправления в целях обеспечения соблюдения концессионером условий концессионного соглашения;

- организация обучения персонала органов государственной власти и управления местного самоуправления для совершенствования практики подготовки концессионных соглашений.

Качественное исследование концессионного проекта до его начала включает в себя следующее:

- выявление и детальный анализ рисков;

- сбалансированное распределение рисков между сторонами, фиксируемое в договоре;

- соответствие проекта приоритетам социально-экономического развития муниципалитета;

- соответствие условий договора нормам законодательства;

- максимальная детализация договора;

- наличие четкой технической, юридической и финансовой концепции проекта;

- гарантированные денежные потоки в рамках проект;

- привлекательность показателей финансовой эффективности для частного инвестора;

- осязаемый бюджетное и социально-экономическое влияние проекта.

Разработка методических указаний, объединяющих мероприятия по подготовке и реализации концессионных проектов с юридической, технической и финансовой точек зрения, способствует активизации процессов принятия решений органами местного самоуправления, увеличению эффективности привлечения частных инвестиций в развитие муниципальной собственности и способствуют повышению уровня доступности и качества предоставляемых услуг.

Исходя из всего вышесказанного, можно сделать вывод о том, что муниципальное образование должно оценивать действенность того или иного метода, а также риски, делая выбор в пользу варианта метода управления муниципальной собственностью.

Определение государственной и муниципальной собственности привело к тому, что общая собственность определяется как особая форма собственности, а Конституция Российской Федерации защищает как городскую недвижимость, так и другие виды собственности. Определяя государственную и муниципальную собственность, муниципалитеты получили возможность самостоятельно управлять городской собственностью, что делает городскую собственность одним из источников дохода для общего бюджета. Наличие общего имущества является основной чертой муниципалитета.

Социально-экономический аспект развития муниципального образования напрямую зависит от городской собственности. Экономической базой местных муниципалитетов является муниципальное имущество. Состоит оно из: средств местного бюджета; имущественных прав; имущества, находящегося в собственности муниципалитета.

«Проблемой стало то, что государственную и муниципальную собственность разделили. Согласно законодательству, оба вида собственности наделены сходным публично-правовым статусом. Таким образом, едины и особые властные полномочия. Наличие таких полномочий позволяет властям принимать нормативно-правовые акты, регулирующие осуществление их имущественных прав, в том числе осуществление их имущественных прав в общественных интересах. На сегодняшний день отсутствует иная нормативная документация для регулирования этого процесса» [26, с. 603].

Так же оба вида собственности характеризуются большим количеством субъектов.

Что такое субъекты государственной собственности? Это РФ и все её субъекты: республики, области и т.д. Согласно п. 3 ст. 214 Гражданского Кодекса РФ органы власти или управления не являются субъектами. Однако

они реализуют свои права от имени государства, осуществляя действия в границах своих полномочий. Таким образом муниципалитет выступает в качестве субъекта муниципальной собственности. Исполнять их полномочия, согласно ст. 125 ГК РФ могут те органы, которые компетентны.

Муниципалитету дано право решать вопросы согласно ст. 50 ФЗ № 131, в котором установлен закрытый перечень имущества. Хотя этот факт является помехой для социально-экономического развития муниципалитета. Если говорить о данном периоде времени, то в следствии перераспределения полномочий проблематика стала явной и злободневной. Муниципалитеты лишены самостоятельности в решении важных вопросов, хотя раньше они могли действовать самостоятельно в рамках своей компетенции. Важно понимать тот факт, что муниципальная и городская собственность — это разные виды собственности. Использование коммунального имущества, как показывает практика, не даёт возможности в его экономическом содержании добиться результативности.

Управление городской собственностью зачастую неэффективно. Участие муниципальных органов власти в управлении является формальным, что существенно снижает уровень поступлений в местный бюджет за счет использования общих средств.

На сегодняшний день нет данных по всем объектам муниципального имущества. Поскольку нет регистров и не выполняется общая инвентаризация, невозможно получить достоверную информацию обо всех объектах общего свойства. Что касается этой проблемы, часто, когда ситуации не могут быть идентифицированы, необходимо контролировать ее предполагаемое применение и обеспечить соответствующий контроль за ее использованием. К сожалению, владельцы муниципальным имуществом, как говорит данная ситуация, не могут добиться результативного управления имуществом.

Проблема управления частной собственностью - управление жилищным фондом. В соответствии с нормативными актами жилищный фонд РФ включает в себя все жилые районы, расположенные на территории страны. В

соответствии со ст. 19 ЖК РФ - Жилищный фонд состоит из государственной, частной и муниципальной собственности.

Частный жилищный фонд является частной жилой собственностью. Жилые районы, принадлежащие Государственному жилищному фонду, принадлежат Российской Федерации и ее субъектам. Характеристики муниципального жилищного фонда ограничены только тем, что право собственности здесь принадлежит муниципалитету.

Еще одной большой проблемой является присутствие имущества без хозяина. Установленный до настоящего времени порядок управления муниципальной собственностью препятствует быстрой передаче имущества муниципалитета в собственность, проведению инвентаризации и ремонт этого имущества. Сложность этой ситуации также связана с тем, что трудно установить собственника в суде.

«Муниципальным образованиям необходимо занять позицию, в соответствии с которой, обязанностью органов муниципальной власти должна стать обязанность признания права собственности за муниципалитетом на бесхозное имущество» [26, с. 605].

Если поработать над тем, чтобы улучшить ситуацию, то можно предложить следующий вариант: в ст. 255 ГК РФ возможно внесение поправок, гласящих о том, что органы муниципалитета стоит обязать признавать права собственности на бесхозное имущество.

Согласно статье 50 ФЗ № 131 муниципалитеты обязаны ставить на свой учёт те объекты, благодаря которым будет возможно решение вопросов местного значения. Так же следует данный процесс продлить на несколько лет т.к. бюджет достаточно мал.

Для повышения эффективности управления муниципальными активами необходимо разработать ряд мер. События должны включать конкретные методы и методы управления имуществом сообщества.

Исходя из этого, Департаменту имущественных и земельных отношений необходимо разработать концепцию управления городской собственностью на

основе опыта российских городов. В этой концепции регистрируются все проблемы, задачи, меры по их решению, устанавливается график их реализации. Основная цель - создать четкую систему выбора объектов, а также эффективный механизм управления и контроля муниципальной собственности.

Проект концепции должен включать следующие разделы, которые будут разработаны в соответствии с подробной программой действий:

1) Общие положения (характеристика современного состояния имущества МО)

2) Управление имуществом муниципальных учреждений

3) Управление Муниципальными унитарными предприятиями

4) Управление имуществом казны

5) Управление акциями, долями муниципального образования в уставных капиталах хозяйственных обществ.

Исходя из всего вышесказанного, итоги второй главы, следующие: Местные органы власти не являются собственниками муниципальной собственности, но при этом они самостоятельно управляют муниципальным имуществом.

Органам местного самоуправления жители муниципалитета передают право распоряжения муниципальной собственностью. При управлении муниципальной собственностью местные органы власти должны соблюдать законодательство и действовать в интересах жителей муниципалитета. Исключительным правом местных властей является установление порядка распоряжения и управления общим имуществом. Исполнительному органу муниципалитета принадлежит право управления имуществом.

На территории Российской Федерации несколько субъектов закононо учредили местный референдум. В соответствии с этими законами прямое управление собственностью муниципалитетов осуществляется гражданами муниципалитета.

Субъектами, которым поручено управление муниципальной собственностью от имени муниципалитета, являются муниципальный Совет и администрация.

Администрация предоставляет Совету право утверждать положение об органах, которые имеют право распоряжаться имуществом муниципалитета и осуществлять надзор.

Состав органов, которые наделены правом распоряжения и управления имуществом муниципалитета содержится в схеме управления администрации.

Принципы управления многогранны, однако принцип разграничения – ключевой.

С учетом применения этого принципа ответственность за управление муниципальным имуществом определяется административными органами в соответствии с поставленными перед ними целями и задачами.

Администрация осуществляет свои полномочия путем издания соответствующих правовых актов. Правовые акты, которые могут быть наложены местным правительством на осуществление полномочий муниципального управления, включают решения и положения. Методы, стратегии и способы были разработаны экспертами - методологами.

Среди методов управления муниципальным имуществом есть четыре основных:

- муниципальная концессия.
- муниципально - арендная система;
- муниципально - подрядная система;
- прямое управление;

Разделение муниципальной и государственной собственности привело к тому, что муниципальная собственность определяется как особая форма собственности, а Конституция Российской Федерации защищает равноправно любые формы собственности.

Исходя из вышесказанного в данном параграфе, сделаны следующие выводы: главными трудностями при управлении муниципальной собственностью в России являются:

- нехватка должных нормативных документов, регулирующих порядок реализации права собственности на имущество, принадлежащее органам местного самоуправления;

- муниципальные образования не имеют возможности переориентировать свое имущество, из чего следует невозможность быстрого реагирования на потребности рынка;

- единой базы объектов муниципальной собственности не существует.

2. Пути совершенствования управления муниципальной собственностью (на примере Пудожского района)

2.1. Анализ и оценка управления муниципальной собственностью Пудожского муниципального района

Пудожский район, центром – городом Пудож, входит в состав Республики Карелия и территориально располагается в её юго-восточной части.

Район граничит со следующими областями:

- север и северо-запад: Медвежьегорский район;
- юг: Вологодская область;
- юго-восток и восток: Архангельская область и Онежский район.

Известное карельское Онежское озеро находится на западе Пудожского района, а сухопутных границ в районе, в совокупности, насчитывается около четырехсот километров. При этом 170 километров занимает береговая линия с Онежским озером.

В районе отсутствует железнодорожное сообщение, так как Октябрьская железная дорога проходит по другому берегу Онежского озера, не затрагивая территорию Пудожского района. Близлежащая железнодорожная станция находится в городе Медвежьегорск в 200 километрах. Не смотря на отсутствие железнодорожного сообщения в районе развито сообщение автомобильным транспортом с Архангельской и Вологодской областями, а также водным транспортом. Данные пути используются как пассажирским, так и автомобильным транспортом.

Автомобильные дороги в Пудожском районе не носят статус федеральных, а оттого зачастую это лишь грунтовые полосы от одной деревни к другой. В период дождей и весенних паводков дороги часто размывает и регулярность автотранспортного сообщения нарушается. Однако в 2018 году началась реконструкция трассы Медвежьегорск – Пудож с расширением дорожного полотна и покрытием его асфальтом.

Если говорить о водных путях сообщения с Карелией, то с учётом короткого периода навигации по Онежскому озеру (с мая по октябрь) водный путь Шала – Петрозаводск нерегулярен. Так же большой проблемой является отсутствие водного транспорта в Республике, который бы смог осуществлять эти рейсы на регулярной основе в период навигации. Дотации от Республики на осуществления рейсов малы и перевозчики не берутся за покупку транспорта, который будет работать только 3-5 месяцев в году.

Еще в советское время в Пудожье был построен аэропорт, который осуществлял регулярные рейсы в Петрозаводск. В 2017 и 2018 году из Петрозаводского аэропорта «Пески» осуществлялся рейс на вертолёте МИ-8 до Пудожья. Однако после реконструкции аэропорта «Петрозаводск» с последующей реорганизацией аэропорта «Пески» рейсы в Пудож не осуществляются. В зимний период единственным путём для местного населения является автомобильная дорога. Из Петрозаводска в Пудож ежедневно отправляются автобусы.

Если подытожить информацию о районе, то Пудожский район является одним из проблемных районов Карелии и требует тщательного внимания со стороны правительства Республики. Наличие регулярного авто и авиасообщения могло бы повлиять на развитие района. Самой большой проблемой является отсутствие железнодорожного сообщения, что негативно сказывается на экономике района и его привлекательности для инвестиций.

«В состав муниципальной собственности Пудожского района входят:

- муниципальные земли и другие природные ресурсы, находящиеся в муниципальной собственности;
- имущество органов местного самоуправления;
- средства местного бюджета и муниципальные внебюджетные фонды;
- муниципальный жилищный фонд и нежилые помещения;
- имущество, имущественные комплексы, муниципальные дороги, объекты инженерной инфраструктуры, другие объекты, используемые для

удовлетворения коммунально - бытовых и социально – культурных потребностей населения;

- имущество муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений, находящееся в муниципальной собственности и принадлежащее им соответственно на праве хозяйственного ведения и на праве оперативного управления;

- имущество, переданное органам местного самоуправления муниципального района безвозмездно на основе соглашений и договоров, а также односторонних актов передачи имущества или переданное для осуществления отдельных государственных полномочий;

- муниципальные предприятия и закрепленное за ними имущество;

- муниципальные учреждения и закрепленное на ними имущество (объекты образования, культуры и спорта);

- муниципальные ценные бумаги, доли в уставном капитале хозяйственных обществ и другие финансовые активы;

- муниципальные банки другие финансово - кредитные организации;

- иные объекты, приобретенные на законных основаниях, в том числе за счет средств местного бюджета» [45].

Владельцем муниципальной собственности выступает муниципальное образование «Пудожский муниципальный район». Совет муниципального района и администрация Пудожского муниципального района реализуют права собственника.

В компетенцию Совета Пудожского муниципального района входят следующие полномочия:

- принятие решений о включении в состав муниципального имущества собственности федеральной, а так об исключении того или иного имущества из муниципальной и передачи в состав федеральной и государственной;

- определение последовательности управления муниципальной собственностью;

- принятие решений о приобретении имущества в собственность района;
- принятие решений об отчуждении из муниципальной собственности имущества, а также совершение иных сделок, которые предусмотрены предусмотренных Положением и иными решениями Совета;
- принятие решений об отчуждении, безвозмездной передаче муниципального имущества;
- рассмотрением прочих вопросов, что законодательство РФ определило как сферу управления муниципальным имуществом;
- утверждение программы приватизации муниципального имущества.

В компетенцию администрации района входят следующие полномочия:

- ведение учета муниципальной собственности (имущество в аренде, в пользовании, залоговое имущество и так далее);
- заключение сделок по муниципальной собственности от имени Пудожского муниципального района;
- осуществление контроля перечислений в бюджет от реализации имущества (продажа, аренда);
- принятие нормативно-правовых актов, которые связаны с исполнением решений и задач, поставленных муниципальным районом, для реализации действий по управлению муниципальной собственностью;
- принятие решений об принципах приватизации муниципальной собственности.

В таблице 2.1 рассматриваются доходы, которые были получены в результате управления муниципальной собственностью, а также от продажи нематериальных и материальных активов.

Таблица 2.1 Анализ доходов, полученных от управления муниципальной собственности и продажи материальных и нематериальных активов [47]

Наименование дохода	Исполнено по данным годовых отчетов (в руб.)		
	2016	2017	2018
	сумма	сумма	Сумма
Всего доходы налоговые и неналоговые	484707,3	455001,5	558787,18
Всего доходы от управления муниципальной собственностью и продажи материальных и нематериальных активов	8174,05	13477,9	11977,18

Анализ годовых отчетов об исполнении бюджета муниципального образования Пудожского муниципального района с 2016 по 2018 год отражает следующие факты. Доходы от использования муниципальной собственности и продажи материальных и нематериальных активов в общей сумме налоговых и неналоговых доходов в течение трех анализируемых лет хоть существенных изменений не претерпела.

При этом в 2017 году произошел рост доходов управления муниципальной собственностью и продажи материальных и нематериальных активов на 5303,85 тыс. руб., что вызвано повышением доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских поселений. В 2018 году этот показатель незначительно снизился.

Таблица 2.2 Анализ доходов от использования муниципального имущества [47]

Наименование дохода	Исполнено по данным годовых отчетов, тыс. рублей		
	2016	2017	2018
Доходы от использования имущества, находящегося в государственной муниципальной собственности:	8 174,05	13477,9	11 977,18

Наименование дохода	Исполнено по данным годовых отчетов, тыс. рублей		
	2016	2017	2018
Доходы, получаемые в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование государственного и муниципального имущества (за исключением имущества бюджетных и автономных учреждений, а также имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных)	8 088	7919,1	7 041,26
Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков	4 493	4915.3	5 095,11
Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков	3 391	3411	3 506,57
Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских поселений, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков	1 103	1088	1 078
Доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных внебюджетных фондов и созданных ими учреждений (за исключением имущества бюджетных и автономных учреждений)	3 595	2876	1 946,14

Наименование дохода	Исполнено по данным годовых отчетов, тыс. рублей		
	2016	2017	2018
Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских поселений, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков	1 103	1088	1 078
Доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных внебюджетных фондов и созданных ими учреждений (за исключением имущества бюджетных и автономных учреждений)	3 595	2876	1 946,14

Структура доходов от использования муниципального имущества выглядит следующим образом. Доходы, получаемые в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование государственного и муниципального имущества (за исключением имущества бюджетных и автономных учреждений, а также имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных), являются основной составляющей, в течение 2017 и 2018 годов отмечается их незначительное снижение. В 2017 году отмечается существенное увеличение доходов от процентов, полученных от предоставления бюджетных кредитов внутри страны. Их размер в 2017 году увеличился по отношению к 2016 году в 3,2 раза, что обусловлено оптимизацией арендной ставки. В 2018 году снижения доходов от процентов, полученных от предоставления бюджетных кредитов внутри страны отмечено не было. Остальные составляющие данного вида доходов имеют вес по годам от 0 % до 4 %.

Таблица 2.3 Анализ доходов от продажи материальных и нематериальных активов [47]

Наименование дохода	Исполнено по данным годовых отчетов, тыс. руб.		
	2016	2017	2018
Доходы от продажи материальных и нематериальных активов	906	711	674,96
Доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений	702	574	556,38
Доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских поселений	204	137	118,58

Доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, имеют тенденцию к снижению. В 2017 году данный вид доходов снизился по сравнению с 2016 годом на 195 тыс. руб. В 2018 году по сравнению данный показатель продолжил снижаться и снизился по сравнению с 2016 годом на 231,04 тыс. руб. и по сравнению с 2017 годом на 36,04 тыс. руб. Следует отметить, что в основном доходы поступают от земельных участков, которые расположены в границах сельских поселений. Они составляют 77 % от суммы доходов от продажи материальных и нематериальных активов в 2016 году, 80% в 2017 году и 82 % в 2018 году.

Анализ исполнения плановых показателей позволяет сделать вывод о состоятельности первоначальных планов, утвержденных осенними решениями о бюджете Пудожского муниципального образования. Данный факт подтверждается и тем, что изменения в Решение Пудожского муниципального образования «О прогнозном плане приватизации муниципального имущества» вносятся не более одно раза в финансовом году.

Управление муниципальной собственностью Пудожского муниципального района осуществляет управление по экономике и финансам администрации Пудожского муниципального района.

Администрация Пудожского муниципального района использует метод прямого управления.

В деятельности управления по экономике и финансам администрации Пудожского муниципального района выявлены следующие проблемы.

Снижение доходов от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных внебюджетных фондов и созданных ими учреждений.

Снижение доходов от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Сумма неналоговых поступлений от арендной платы на земельные участки, и действия управления по экономике и финансам администрации Пудожского муниципального района по устранению задолженности по арендным платежам, свидетельствует о неэффективности использования земельных участков.

Другая проблема, которая существует в Пудожском муниципальном районе — это низкий уровень доходов от использования объектов недвижимости нежилого фонда, это связано с тем, что его количество не велико, и те объекты, которые можно предложить в аренду требуют капитального ремонта.

Кроме проблемы поступления арендной платы, есть еще немало проблем в сфере управления муниципальной собственностью, которые стоят перед органами местного самоуправления в Пудожском районе.

И одна из них, это отсутствие в Пудожском районе в данный момент унифицированной системы учета муниципального имущества, а вследствие этого нет точного представления объектов муниципальной собственности, а

потому и недостаточная финансовая самостоятельность, так как невозможно точно оценить весь налоговый потенциал муниципального района.

Исходя из проведенного анализа, в Пудожском районе обнаружена следующая проблематика в управлении муниципальным имуществом:

- доходы от сдачи в аренду муниципального имущества снижены.

Предложение по улучшению: пересмотр расчета суммы арендных платежей с последующим изменением;

- доходы от продажи земельных участков существенно снижены;
- использование земельных участков не продуктивно;
- использование объектов недвижимости нежилого фонда характеризуется низким уровнем доходов;

- единая система учета муниципального имущества в районе отсутствует.

Исходя из существующих проблем, в следующем параграфе исследования предложены рекомендации по совершенствованию управления муниципальной собственностью.

2.2 Предложения по совершенствованию

В ходе анализа эффективности управления муниципальной собственностью в Пудожском районе был выявлен ряд проблем. Для решений этих проблем автором рекомендовано создать отдел по управлению муниципальным имуществом в администрации Пудожского района. Отдел будет действовать от имени Пудожского района и осуществлять работу, связанную с реализацией муниципального имущества.

Цели отдела по управлению муниципальным имуществом Пудожского района:

- организация условий для продуктивного использования муниципальной собственности;

- осуществление политики государства в области приватизации муниципального имущества;
- отдел выступает в интересах Пудожского муниципального района т.е. защищает имущественные интересы района;
- эффективность управления муниципальным имуществом позволит увеличить доход районного бюджета.

Задачи отдела по управлению муниципальным имуществом Пудожского района:

- повышение результативности распоряжения и управления муниципальной собственностью района;
- обеспечение контроля за исполнением обязательств собственниками приватизируемых земельных участков и имущества;
- ведение и фиксирование объектов муниципальной собственности, оформление соответствующей документации по правам на эту собственность;
- осуществление контроля за используемым имуществом;
- осуществление контроля за сохранностью имущества;
- разработка программ, способных повлиять на результативное использование имеющейся собственности и земли, что сможет повысить доходы в региональный бюджет;
- сотрудничество с отделами администрации района и другими органами власти.

Функции отдела по управлению муниципальным имуществом Пудожского района:

- ведение контроля за используемыми земельными участками, находящимися в муниципальной собственности района;
- ведение реестра объектов муниципальной собственности городского округа;

- взаимодействие по вопросам регулирования имущественных отношений с государственными органами, физическими и юридическими лицами;
- защита имущественных интересов района;
- контроль за взиманием арендной платы, согласно установленному графику;
- контроль за документацией предприятий и приведение ее к нормам действующего законодательства;
- контроль за поступлением денежных средств в бюджет района;
- контроль за поступлением средств от аренды имущества и земли в бюджет муниципального образования;
- одобрение использования муниципальными учреждениями собственности, приобретенной за счет проектно-сметной документации;
- организация контрольных проверок и инвентаризаций;
- организация порядка ликвидации, создания и реорганизации МУП;
- организация претензионной работы;
- организация работы по выкупу земельных участков для государственных нужд и нужд Пудожского района;
- осуществление контроля за используемым имуществом и его сохранностью;
- оформление сопутствующей документации на приобретённое имущество (регистрация прав) в соответствующих государственных органах;
- планирование и исполнение работ с собственностью района;
- планирование и контроль над работами, направленными на землеустройство (касается земельных участков в собственности);
- приобретение имущества в собственность района;
- прогнозирование поступления доходов от использования земли и муниципального имущества городского округа;

- разработка программ по управлению имуществом Пудожского муниципального района, с контролем за их выполнением. Разработка проектов документов по вопросам управления муниципальным имуществом;

- согласование применения недвижимой муниципальной собственности, находящейся в ведении МУП, в качестве залогового объекта, а так же объекта продажи или обмена;

- согласование учредительных документов муниципальных организацией в части использования закрепляемого муниципального имущества.

Чтобы избежать расходов по созданию нового отдела предложено перевести сотрудников из отдела социальных выплат т.е. сотрудники будут переориентированы на новые направления и должности. Возможность переориентирования сотрудников появилась в результате внедрения системы автоматизированного начисления социальных выплат, после чего последовало сокращение двух сотрудников со своих предыдущих должностей. Таким образом создание нового отдела не повлияет на бюджет.

Если на определенные земельные участки не разграничена государственная собственность, то для увеличения доходности предлагается продать эти земли. Стоимость этих участков регулируется Законом Республики Карелия от 10 июня 2013 года №1712 - ЗРК «О некоторых вопросах регулирования земельных отношений в Республике Карелия».

Поскольку одной из основных целей отдела является не только систематизация управления муниципальным имуществом, но и повышение доходов от его использования, рекомендуется изменение схемы расчета арендных платежей. На данный момент администрация Пудожского района применяет метод капитализации, однако для повышения доходов следует брать за основу среднерыночную стоимость имущества. Так же следует учитывать те затраты, что будут связаны с периодом эксплуатации имущества, затраты на капитальный ремонт, возможное восстановление и текущий ремонт. Все эти затраты следует включать в сумму арендной платы.

Согласно данным исследования сейчас управлением муниципальным имуществом Пудожского района осуществляется методом прямого управления. Для повышения эффективности рекомендуется переход на метод муниципально-арендной системы. Согласно этому методу в бюджет Пудожского района будет поступать стабильный доход в виде арендных платежей, при этом район потеряет доходы в виде земельного налога.

Обоснование применения метода муниципально - арендной системы приведено в следующем расчёте:

Сумма арендных платежей: 507 000, 00 рублей.

Сумма земельного налога: 133 000, 00 рублей.

Финансовая выгода = Сумма арендных платежей - Сумма земельного налога = 507 000, 00 – 133 000, 00 = 374 000, 00 рублей.

Подводя итог, можно сделать выводы о том, что предложенная схема будет более эффективна, чем существующая.

2.3 Оценка эффективности предлагаемых мероприятий по совершенствованию управления муниципальной собственностью Пудожского муниципального района

Для решений проблем неэффективного использования имущества в Пудожском районе автором рекомендовано создать отдел по управлению муниципальным имуществом в администрации Пудожского района.

Отдел будет действовать от имени Пудожского района и осуществлять работу, связанную с реализацией муниципального имущества. Новый отдел будет действовать в интересах Пудожского муниципального района, как уполномоченный орган администрации Пудожского муниципального района по вопросам права собственности, приватизации, управления и распоряжения имуществом, которое находится в собственности Пудожского муниципального района. Исходя из этого управление муниципальным имуществом станет осуществляться напрямую. Так же можно предложить использовать метод

муниципально-арендной системы. Согласно данному методу, арендные платежи станут постоянными и бюджет Пудожского района будет пополняться ими на регулярной основе.

Также для повышения эффективности муниципальной собственности важно заняться разработкой программ социально-экономического развития муниципальных образований, а также программ подготовки кадров и создание условий для привлечения инвестиций.

Основой осуществления указанных рекомендаций является идея наличия у органов местного самоуправления ресурсов, в том числе и кадров для воплощения рекомендации в жизнь. При наличии кадров на первом этапе их следует переобучить, так же создать единые базы муниципальной собственности. Поскольку будет существовать специализированный отдел, занимающийся только вопросами реализации муниципального имущества, контроль за реализацией имущества станет прозрачным и понятным. Поскольку будет специализированный отдел, то контроль за доходами в бюджет будет подотчетен этому отделу.

Однако, для реализации любой программы следует учитывать территориальные проблемы Пудожского района. Поскольку район находится в отдалении от главных центров Республики и в районе отсутствует железная дорога, а большинство автодорог до сих пор остаются грунтовыми – возникает проблема привлечения инвестиции в район. Доступность района является важнейшим критерием для вложений, и пока район будет в списке труднодоступных районов Карелии, будет отсутствовать поток новых инвестиции - проблема реализации муниципального имущества так и останется проблемой района т.к. привлечь новых арендаторов крайне сложно.

Надежное функционирование и воспроизводство хозяйства страны, даже только того, что есть, требует эффективной системы государственного управления по вертикали и горизонтали, жесткая централизация оскудевших бюджетных средств, консолидации общества на базе решения конкретных задач. Государственное управление должно обеспечить функционирование

хозяйственного механизма; развитие социальной, экологической и других сфер, где применение рыночных отношений нецелесообразно и неэффективно; укрепление российской государственности и позиции страны в мире.

Заключение

Согласно ст. 215 ГК РФ, та собственность, что относится к собственности муниципальных образований называется «муниципальной собственностью». Использование данной собственности решает общие социально-экономические проблемы муниципалитета. Местные власти имеют право владеть, пользоваться и распоряжаться муниципальным имуществом.

Для муниципальной собственности характерны две особенности:

3) Социальная ориентация муниципальной собственности, которая выражается в том, что муниципалитеты имеют исключительные права на объекты, имеющие большое социальное значение, такие как учреждения здравоохранения, образования, имеющие историческую и культурную ценность. Историко-культурные ресурсы включают парки отдыха, памятники культуры. Управление населением с социальной направленностью очень важно для жителей сельских поселений. Чрезвычайно неблагоприятное влияние на уровень жизни муниципалитета оказывает непродуктивное управление данными объектами. Соответственно, управление объектами государственной собственности, не имеющими социального интереса, не имеет значения для уровня жизни населения.

4) Муниципальная собственность, которая выполняет функции экономической базы местного самоуправления. За счет муниципального имущества осуществляется деятельность органов местного самоуправления и является их финансовой основой.

В законодательстве Российской Федерации существует два значения термина «муниципальная собственность»: юридическое и экономическое.

В юриспруденции муниципальная собственность рассматривается, как вещественное право, дающее владельцу право владеть, пользоваться и распоряжаться вещью.

Муниципальная собственность с точки зрения экономики предстает в виде системы экономических отношений в части имущественного комплекса и определенного субъекта хозяйственной деятельности.

Потребность в собственности, принадлежащей муниципалитетам, обусловлена тем фактом, что использование муниципального имущества позволяет создавать доходы для местного бюджета. А размер рентабельности местного бюджета зависит от того, насколько результативно управляется это имущество. Т.е. доходы от использования имущества должны превышать расходы на его содержание.

Местные органы власти не являются собственниками муниципальной собственности, но при этом они самостоятельно управляют муниципальным имуществом. Органам местного самоуправления жители муниципалитета передают право распоряжения муниципальной собственностью. При управлении муниципальной собственностью местные органы власти должны соблюдать законодательство и действовать в интересах жителей муниципалитета. Исключительным правом местных властей является установление порядка распоряжения и управления общим имуществом. Исполнительному органу муниципалитета принадлежит право управления имуществом.

На территории РФ рядом субъектов законодательно установлен местный референдум. Исходя из этой буквы закона управление муниципальным имуществом производится гражданами, проживающими в данном муниципальном образовании.

Субъектами, которым поручено управление муниципальной собственностью от имени муниципалитета, являются муниципальный Совет и Администрация. Администрация предоставляет Совету право утверждать положение об органах, которые имеют право распоряжаться имуществом муниципалитета и осуществлять надзор. Состав органов, которые наделены правом распоряжения и управления имуществом муниципалитета содержится в схеме управления администрации.

Принципы управления многогранны, однако принцип разграничения – ключевой. С учетом применения этого принципа ответственность за управление муниципальным имуществом определяется административными органами в соответствии с поставленными перед ними целями и задачами.

Администрация осуществляет свои полномочия путем издания соответствующих правовых актов. Правовые акты, которые могут быть разработаны местным правительством для осуществления полномочий муниципального управления, включают решения и положения. Разделение муниципальной и государственной собственности привело к тому, что муниципальная собственность определяется как особая форма собственности, а Конституция Российской Федерации защищает равноправно любые формы собственности.

Главными трудностями при управлении муниципальной собственностью в России являются:

- нехватка должных нормативных документов, регулирующих порядок реализации права собственности на имущество, принадлежащее органам местного самоуправления;
- муниципальные образования не имеют возможности переориентировать свое имущество, из чего следует невозможность быстрого реагирования на потребности рынка;
- единой базы объектов муниципальной собственности не существует.

В Пудожском районе управлением муниципальной собственностью занимается администрация. Согласно анализу деятельности администрации обнаружена следующая проблематика:

- доходы от сдачи в аренду муниципального имущества снижены. Предложение по улучшению: пересмотр расчета суммы арендных платежей с последующим изменением;
- доходы от продажи земельных участков существенно снижены;
- использование земельных участков не продуктивно;

– использование объектов недвижимости нежилого фонда характеризуется низким уровнем доходов;

– единая система учета муниципального имущества в районе отсутствует.

В ходе проведенного исследования предложено следующее решение по совершенствованию управления муниципальной собственностью: создание отдела по управлению муниципальным имуществом. Чтобы избежать расходов по созданию нового отдела предложено перевести сотрудников из отдела социальных выплат т.е. сотрудники будут переориентированы на новые направления и должности. Возможность переориентирования сотрудников появилась в результате внедрения системы автоматизированного начисления социальных выплат, после чего последовало сокращение двух сотрудников со своих предыдущих должностей.

Новый отдел будет действовать в интересах Пудожского муниципального района, как уполномоченный орган администрации Пудожского муниципального района по вопросам права собственности, приватизации, управления и распоряжения имуществом, которое находится в собственности Пудожского муниципального района. Исходя из этого управление муниципальным имуществом станет осуществляться напрямую.

Так же можно предложить использовать метод муниципально -арендной системы.

Согласно данному методу, арендные платежи станут постоянными и бюджет Пудожского района будет пополняться ими на регулярной основе.

Список используемой литературы

1. Конституция РФ. Принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. (в ред. от 21.07.2014 г. № 11-ФКЗ) // Российская газета. - 1993. - № 237; 2014. - № 163.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья): Федеральный закон от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ(ред. от 03.08.2018 г.)// Собрание законодательства РФ. - 2001. - № 49. - Ст. 4552.
3. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 22.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.08.2018)// Собрание законодательства РФ. - 2001г.- N 44.- Ст. 4147.
4. Бюджетный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 31.07.1998 г. № 145-ФЗ (ред. от 03.08.2018 г.)// Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 31. – Ст. 3823.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации Федеральный закон от 29.12.2004г. № 190-ФЗ (ред. от 03.08.2018 г.)// Собрание законодательства РФ. – 2005.- N 1 (часть 1). - Ст. 16.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ(ред. от 29.07.2018 г.)// Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. - Ст. 410.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018 г.)// Собрание законодательства РФ. – 1994. - № 32. – Ст. 3301.
8. О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд: Федеральный закон от 05.04.2013г. № 44-ФЗ(ред. от 03.08.2018 г.)// Собрание законодательства РФ. – 2013. – №14. – Ст. 1652.
9. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ (ред. от 30.10.2018)// Собрание законодательства. - 2003. - № 40. - Ст. 3822.

10. О приватизации государственного и муниципального имущества: Федеральный Закон от 21.12.2001г. №178-ФЗ// Собрание законодательства РФ. - 2002.- №4.-Ст. 251.

11. О разграничении имущества, находящегося в муниципальной собственности Пудожского муниципального района: Закон Республики Карелия от 05.10.2007 № 1119 – ЗРК05.10.2007. // Собрание законодательства РК. - 2007.- № 10.- Ст. 1202

12. Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года: Распоряжение Правительства РФ от 17.11.2008 N 1662-р (ред. от 28.09.2018)//

13. Алиев Э. В. Взаимодействие граждан и органов местного самоуправления в практике управления муниципальным образованием / Э.В. Алиев//Новый университет. Серия: Экономика и право. - 2015. - № 1. - С. 14-19.

14. Антонова Н. А. Разграничение полномочий между Федерацией и субъектами РФ в сфере регулирования местного самоуправления/ Н.А. Антонова// Конституционное и муниципальное право. - 2015. - № 4. - С. 64-67.

15. Багинова В.М. Роль стратегического планирования в социально-экономическом развитии муниципальных образований / Яковлева И.А., Жалсараева Е.А. // Современные проблемы науки и образования. - 2014. - №6. - С.376.

16. Балужева И. Инновационные подходы к осуществлению местного самоуправления в условиях реформирования системы жилищно-коммунального хозяйства/ И. Балужев// Власть. - 2015. - № 3. - С. 81-85.

17. Василенко И. А. Государственное и муниципальное управление / И.А. Василенко. - М.: Юрайт, 2014. - 494 с.

18. Василенко И.А. Государственное и муниципальное управление/ И.А. Василенко. - Люберцы: Юрайт, 2016. - 494 с.

19. Выдрин И. В. Конституционно-правовые аспекты новой реформы местного самоуправления в Российской Федерации /И. В. Выдрин, В. Н. Бутов // Проблемы права. - 2014. - № 4. - С. 18-23.

20. Гегедюш Н.С. Государственное и муниципальное управление / Н.С. Гегедюш, Е.В. Масленникова, М.М. Мокеев и др. - Люберцы: Юрайт, 2016. - 238 с.
21. Голушков Д. И. Проверка соответствия законодательству вопросов, выносимых на местный референдум/ Д.И. Голушков // Практика муниципального управления. - 2015. - № 5. - С. 25-29.
22. Гузий А. Е. Консультативность как признак местного референдума/ А.Е. Гузий//Вестник Омской юридической академии. - 2014. - № 4. - С. 7-10.
23. Дворядкина Е. Б. Реформирование местного самоуправления: финансовый аспект / Е. Б. Дворядкина, Е. В. Рогачев // Вестник Самарского экономического университета. - 2015. - № 3. - С. 71-75.
24. Ежукова О. А. Современный законодательный подход к правовому регулированию компетенции органов местного самоуправления / О.А. Ежуков// Конституционное и муниципальное право. - 2015. - № 3. - С. 56-59.
25. Ерошкин А. К. Проблемы управления муниципальной собственностью в Российской Федерации / А.К. Ерошкин // Молодой ученый. - 2015. - №9. - С. 603-606.
26. Ерошкин А. К. Система управления муниципальной собственностью в РФ/ А.К. Ерошкин // Молодой ученый. - 2016. - №11. - С. 733-736.
27. Заболотских Е.М. Ответственность должностных лиц и органов местного самоуправления / Е.М. Заболотских. - Москва: Проспект, 2015. - 232 с.
28. Забузов О.Н. Государственное и муниципальное управление. Введение в специальность/ О. Н. Забузов. – Москва: КноРус, 2017. - 192 с.
29. Зотов В. Б. Система муниципального управления/ В.Б. Зотова. – Санкт - Петербург: Питер, 2015. - 611с.
30. Иванов В. В. Муниципальное управление/ В.В. Иванов. – Москва: ИНФРА-М, 2015. - 717 с.
31. Игнатов В. Г. Государственное и муниципальное управление в России/ В.Г. Игнатов. – Ростов на Дону: Феникс, 2015. - 382с.

32. Казаков С. В. Методологические подходы к стратегическому планированию развития индустрии региона/ С.В. Казаков// Вестник Академии. -2015.-№ 3.-С.95–102.
33. Кайль Я.Я. Система государственного и муниципального управления / Я.Я. Кайль. – Ростов на Дону: Феникс, 2016. – 364с.
34. Коваленко Е.Г. Государственное и муниципальное управление / Е.Г.Коваленко. – Москва: Инфра-М, 2015. – 406с.
35. Косинский П. Д. Преобразование муниципальных образований как способ выравнивания бюджетной обеспеченности/ П.Д. Косинский// Муниципальная служба: правовые вопросы. - 2015. - № 2. - С. 6-10.
36. Мирзаев М. А. Местное самоуправление в Российской Федерации: проблемы реформирования и пути их решения/ М.А. Мирзаев // Юридический вестник Дагестанского государственного университета. - 2015. - № 1. - С. 50-54.
37. Михайлова А.В. Стратегическое планирование как основа социально-экономического развития муниципального образования/ А.В. Михайлова //Актуальные направления научных исследований: от теории к практике. - 2015. - №3 (5). - С.414-416.
38. Михеева И.В. Местное самоуправление в России: проблемы и перспективы правовой регламентации / И.В. Михеева, Л. А. Невельская // Государственная власть и местное самоуправление. - 2015. - № 3. - С. 19-24.
39. Мухаев Р.Т. Система государственного и муниципального управления/ Р.Т. Мухаев. – Москва: Юнити-Дана, 2015. – 684 с.
40. Мысляева И.Н. Государственное регулирование экономики / И.Н. Мысляева, Н.П. Кононкова. – Москва: МГУ, 2014. – 440 с.
41. Мысляева И.Н. Государственные и муниципальные финансы / И.Н. Мысляева. – Москва: Инфра-М, 2015. – 393 с.
42. Наумов С.Ю. Государственное и муниципальное управление / С.Ю. Наумов, Н.С. Гегедюш. - Москва: Дашков И. К, 2016. - 556 с.
43. Одинцов А.А. Государственное и муниципальное управление. Введение в специальность / А.А. Одинцов. – Москва: Экзамен, 2017. – 416 с.

44. Орешин В.П. Система государственного и муниципального управления / В.П. Орешин. – Москва: Инфра-М, 2016. – 320 с.

45. Данные о Пудожском муниципальном районе. Устав Пудожского муниципального района. Официальный сайт Пудожского муниципального района [Электронный документ]. -URL.: <http://www.pudogadm.ru/> .- (дата обращения 15.02.2019).

46. Данные о финансовом состоянии Пудожского муниципального района. Официальный сайт Министерства финансов РФ [Электронный ресурс].- Режим доступа.- [http:// www.minfin.ru.](http://www.minfin.ru/)- (дата обращения 15.02.2019).

47. Анализ доходов, полученных от управления муниципальной собственности и продажи материальных и нематериальных активов. Бюджет Пудожского муниципального района на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов. Официальный сайт Пудожского муниципального района [Электронный документ]. -URL.: <http://www.pudogadm.ru/>.- (дата обращения 15.02.2019).

48. Печкина Е. В. Методы и инструменты стратегического планирования регионального развития / Е.В. Печкина// Вопросы экономики и управления. - 2016. - №4. - С. 78-80.

49. Самаруха В.И. Роль государства в регулировании рыночной экономики / В.И. Самаруха, Т.Г. Краснова // Известия Иркутской государственной экономической академии. - 2014. - № 3 (40). - С. 4–12.

50. Статистика использования государственного муниципального имущества в РФ. Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации [Электронный документ]. -URL.: <http://www.gks.ru> .- (дата обращения 15.02.2019).