

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**(ФГБОУ ВО «АмГУ»)**

Факультет экономический  
Кафедра экономической теории и государственного управления  
Направление подготовки 38.03.04 – Государственное и муниципальное  
управление

**ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ**

Зав. кафедрой

\_\_\_\_\_ М.В. Зинченко

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

на тему: Управление имуществом муниципального образования (на примере г.  
Благовещенск)

Исполнитель

студент группы 373-об

\_\_\_\_\_

(подпись, дата)

Е.К. Лебедева

Руководитель

доцент, к.т.н.

\_\_\_\_\_

(подпись, дата)

В.З. Григорьева

Нормоконтроль

ст. преподаватель

\_\_\_\_\_

(подпись, дата)

Л.Н. Михайленко

Благовещенск 2017

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**(ФГБОУ ВО «АмГУ»)**

Факультет \_\_\_\_\_

Кафедра \_\_\_\_\_

УТВЕРЖДАЮ

Зав.кафедрой

\_\_\_\_\_ М.В. Зинченко

подпись

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_ г,

**З А Д А Н И Е**

К выпускной квалификационной работе студента \_\_\_\_\_

1. Тема выпускной квалификационной работы : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(утверждена приказом от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_)

2. Срок сдачи студентом законченной работы \_\_\_\_\_

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке во-просов): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программ-ных продуктов, иллюстративного материала и т.п.) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

6. Консультанты по выпускной квалификационной работе (с указанием относящихся к ним разделов) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

7. Дата выдачи задания \_\_\_\_\_

Руководитель выпускной квалификационной работы: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество, должность, ученая степень, ученое звание)

Задание принял к исполнению (дата): \_\_\_\_\_

(подпись студента)

## РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 66 с., 10 таблиц, 1 рисунок, 56 источников, 1 приложение.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ИМУЩЕСТВО, УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ, МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ, КУМИ Г. БЛАГОВЕЩЕНСК, СОБСТВЕННОСТЬ, АУКЦИОН, ПРОБЛЕМЫ, РЕШЕНИЕ

Целью бакалаврской работы является на основе теоретически-правовых исследований и анализа деятельности Комитета по управлению имуществом муниципального образования и бюджетных отчетностей выявить проблемы и предложить их решение.

Объектом бакалаврской работы является имущество муниципального образования.

Предмет бакалаврской работы - организационно-экономические отношения, возникающие в процессе управления имуществом в муниципальном образовании.

Работа состоит из введения, двух разделов, заключения, библиографического списка, приложения.

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
1 Теоретические основы управления имуществом муниципального образования	9
1.1 Муниципальное имущество: понятие, сущность и классификация	9
1.2 Управление имуществом муниципального образования	16
1.3 Нормативно-правовые основы управления имуществом в муниципальном образовании	26
2 Анализ процесса управления имуществом в муниципальном образовании г. Благовещенск	35
2.1 Организационно-экономическая характеристика работы Комитета по управлению имуществом муниципального образования г. Благовещенск	35
2.2 Анализ имущества муниципального образования г. Благовещенск	42
2.3 Анализ управления имуществом муниципального образования г. Благовещенск	44
2.4 Основные проблемы и приоритетные направления совершенствования системы управления имуществом в муниципальном образовании г. Благовещенск	53
Заключение	59
Библиографический список	61
Приложение А Структура КУМИ г. Благовещенска	67

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Имущество муниципального образования является одним из важнейших элементов современной экономической системы Российской Федерации. Оно включает в себя сеть объектов хозяйственного и социально-бытового назначения, локализованную в рамках муниципального образования. Эффективность использования муниципального имущества является фактором, от которого во многом зависит качество жизни местного населения. Долгое время ключевым вопросам управления имуществом на муниципальном уровне не уделялось должного внимания, что и привело к невозможности использования в полном объеме его экономического потенциала.

Вопросы формирования эффективного управления и распоряжения муниципальным имуществом являются приоритетными для муниципальных образований. Главным требованием к использованию муниципального имущества является максимально сбалансированное сочетание принципов экономической эффективности и социальной ответственности органов местного самоуправления за обеспечение жизнедеятельности муниципальных образований, социально-экономических интересов населения.

Поэтому организация управления имуществом, находящимся в муниципальной собственности, в современных условиях – довольно сложная проблема, включающая в себя как традиционные административные, организационно-распорядительные, бюджетные, так и современные – маркетинговые, финансовые, экономические, налоговые методы управления.

Таким образом, актуальность выбранной темы обусловлена тем, что рост и развитие муниципального образования невозможно без грамотного и эффективного управления муниципальным имуществом.

Анализ степени изученности. За последние годы все более нарастает количество публикаций по вопросам правового регулирования, организации и проведения эффективной хозяйственной деятельности экономической системы муниципального образования. Достаточно много работ, в которых, так или ина-

че, рассматривается понятие «муниципальное имущество». Но, несмотря на то, что в последнее десятилетие учеными ведется активная научная разработка проблем реформирования местного самоуправления по различным направлениям – от моделей территориальной организации и видов муниципальных образований, разделения властных полномочий и предметов ведения между федеральным центром, субъектами Федерации и муниципалитетами до межбюджетных отношений – комплексные исследования по вопросам управления муниципальным имуществом в органах местного самоуправления, управления развитием его потенциала практически отсутствуют.

Теоретические основы управления имуществом представлены в работах отечественных ученых: В.В. Иванова, С.Ю. Наумова, С.Ю. Семенова, Г.И. Черкасова, Л.Н. Чернышева.

Проблемы управления государственным и муниципальным имуществом освещены в работах: А.В. Аноприенко, Т.Д. Борисовой, В.С. Варламова, А.В. Леви, Е.Н. Невзоровой и др.

Среди работ, посвященных развитию системы управления имуществом на муниципальном уровне, особое место занимают исследования А.К. Ерошкина, А.Ю. Климановой, С.В. Мишиной, Л. Прониной, В.В. Хакимова и др., которые уделяют в них внимание вопросам местного самоуправления.

Правовую базу исследования составляют Конституция РФ, Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральный закон от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Федеральный закон от 14.11.2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федеральный закон от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, а также другие нормативно-правовые акты, касающиеся вопросов управления имуществом муниципального образования.

Обзор публикаций по теме работы приводит к следующим выводам.

Во-первых, достаточно полно освещены вопросы, касающиеся теоретического содержания и сущности понятия «муниципальное имущество».

Во-вторых, несколько меньше работ, анализирующих управление муниципальным имуществом в системе местного самоуправления.

В-третьих, сравнительно меньше и явно недостаточно исследований по механизмам реализации эффективной политики управления муниципальным имуществом на уровне муниципального образования. Этот важный момент остается до сих пор в тени, хотя упоминается во многих работах по государственному и муниципальному управлению.

Таким образом, проблема исследования заключается в противоречии между необходимостью улучшения организации работы с муниципальным имуществом в системе местного самоуправления и недостаточной разработанностью практических рекомендаций по совершенствованию системы управления муниципальным имуществом на местном уровне.

Актуальность темы исследования, степень ее научной разработанности, сформулированная проблема обуславливают выбор его объекта и предмета, а также постановку цели и исследовательских задач.

Целью бакалаврской работы является на основе теоретически-правовых исследований и анализа деятельности Комитета по управлению имуществом муниципального образования и бюджетных отчетностей выявить проблемы и предложить их решение.

Достижение поставленной цели предполагает решение следующих задач:

- 1) изучить процесс управления имуществом;
- 2) провести анализ имущества муниципального образования;
- 3) проанализировать процесс управления имуществом муниципального образования г. Благовещенск;
- 4) выявить основные проблемы и разработать предложения по их решению.

Объектом бакалаврской работы является имущество муниципального об-

разования.

Предмет бакалаврской работы - организационно-экономические отношения, возникающие в процессе управления имуществом в муниципальном образовании.

В качестве теоретико–методологической основы исследования выступают основные положения системного подхода, изложенного Е.В. Атамась и Е.А. Беляевой, который позволяет рассмотреть процесс управления имуществом муниципального образования в органах местного самоуправления<sup>1</sup>.

При написании работы были использованы сравнительный метод, метод классификации, структурно-функциональный анализ, методы анализа, синтеза и обобщения.

Эмпирическую базу выпускной квалификационной работы составили:

– федеральные и региональные нормативно-правовые акты по вопросам управления имуществом муниципального образования;

– материалы администрации города Благовещенск, отчеты Комитета по управлению имуществом муниципального образования, отражающие результаты муниципальной политики.

Структура бакалаврской работы.

Работа состоит из введения, двух разделов, заключения, библиографического списка, приложения.

---

<sup>1</sup> Атамась Е.В. Государственные и муниципальные финансы. Краснодар : КГТУ, 2011. С. 13.

# 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

## 1.1 Муниципальное имущество: понятие, сущность и классификация

Имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью. Наличие муниципальной собственности – одно из важных условий успешного существования муниципального образования. Муниципальная собственность наряду с имуществом, находящимся в государственной собственности и переданным в управление органам местного самоуправления, составляет экономическую основу местного самоуправления.

Право муниципальной собственности, как и право собственности вообще, является элементом абсолютного правоотношения. Все лица по отношению к муниципальной собственности выступают в качестве обязанных лиц. Их обязанность состоит в том, что они не должны посягать на целостность муниципальной собственности. В свою очередь, собственник может совершать в отношении своего имущества любые действия, которые не противоречат закону и не нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц<sup>2</sup>.

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

Правовая интерпретация муниципальной собственности акцентирует внимание на правах собственности, которые возникают при существовании данного вида собственности.

Однако этот подход не раскрывает социальной и экономической сущности муниципальной собственности.

Социальный аспект затронут незначительно и отражает лишь отношения между классами владельцев собственности и несобственности. Кроме того,

---

<sup>2</sup> Глинка В.И. Правовой режим муниципального имущества. М. : Юнити-Дана, 2011. С.11.

экономические отношения являются основой общественных отношений, соответственно, их необходимо рассматривать в основе общей совокупности отношений собственности, что позволяет выделить экономический смысл категории «собственность».

С экономической точки зрения собственность представляет собой отношение между экономическими субъектами по поводу объектов собственности, благодаря которым одни субъекты относятся к объектам собственности как к своим, а другие субъекты как к чужим<sup>3</sup>.

Изучение представленных теоретических подходов к определению муниципальной собственности показало необходимость их обобщения. Муниципальная собственность – это совокупность всех видов отношений по поводу владения, пользования, распоряжения и присвоения муниципальных общественных благ, созданных в результате управления муниципальным имуществом комплексом. Данный подход содержит ряд уточнений к определению сущности муниципальной собственности:

- раскрывает единство правового, экономического и социального содержания муниципальной собственности;
- позволяет выразить совокупность различных форм отношений, возникающих в процессе использования муниципальной собственности;
- отражает основной мотив управления муниципальной собственностью – удовлетворение потребностей;
- характеризует конечный результат использования муниципальной собственности – муниципальные общественные блага.

Под муниципальным общественным благом понимается экономическое благо, представляющее собой результаты использования объектов муниципальной собственности, обладающее свойствами общедоступности и неисключаемости и предназначенное для удовлетворения потребностей населения<sup>4</sup>.

Муниципальная собственность как экономическая категория обладает ря-

---

<sup>3</sup> Атамась Е.В. Государственные и муниципальные финансы. Краснодар : КГТУ, 2011. С. 36.

<sup>4</sup> Иванов В.В. Муниципальное управление. М. : ИНФРА-М, 2015. С. 52.

дом характерных черт и признаков.

Во-первых, это негосударственная форма собственности. Относительное обособление местного самоуправления как формы народовластия порождает необходимость создания соответствующих экономических отношений как экономической основы этой формы власти.

Во-вторых, муниципальная собственность не является частной в ее классическом понимании. В состав муниципальной собственности входят жилищный фонд муниципального образования, имущество местных органов власти, объекты, с помощью которых осуществляется коммунальное обслуживание населения, предприятий и организации территории.

В этом плане муниципальная собственность граничит с государственной собственностью, с одной стороны, и частной собственностью, с другой, образуя некий "коридор свободы" муниципального управления. В то же время она не является и смешанной формой собственности.

В-третьих, муниципальная собственность в отличие от частной не может быть ориентирована только на получение дохода. Ее размеры должны быть достаточными для нормальной жизнедеятельности населения соответствующей территории. Но это отнюдь не означает, что местные органы власти лишены права получать экономический эффект от использования муниципальной собственности, наоборот, они обязаны получать его от умелого управления данной системой.

Учитывая характерные признаки муниципальной собственности, можно предложить следующую ее модель<sup>5</sup>:

- 1) она определяет нормальные условия жизнедеятельности населения муниципального образования;
- 2) часть объектов производственной и социальной инфраструктуры работает на принципах коммерческого расчета и укрепляет доходную базу местного бюджета;
- 3) создает механизм, позволяющий населению муниципального образо-

---

<sup>5</sup> Атамась Е.В. Государственные и муниципальные финансы. Краснодар : КГТУ, 2011. С. 41.

вания реально участвовать в процессе распоряжения, владения и пользования муниципальной собственностью;

4) элементы муниципальной собственности подвижны. При необходимости местные органы власти могут ставить вопрос о передаче некоторых объектов федеральной или областной собственности в муниципальную, и наоборот;

5) наличие в достаточном размере муниципальной собственности призвано обеспечить стабильность местной власти и ее относительную независимость от вышестоящих структур властной иерархии.

Муниципальная собственность - это категория, имеющая в своей основе динамические проявления. Она не просто характеризует принадлежность объекта (средств производства, муниципальной инфраструктуры, коммуникаций) определенному субъекту (опосредованному соответствующими социальными институтами), а должна удовлетворять разнообразные потребности населения муниципальных образований, приносить реальную пользу местным коллективам. А это возможно только в том случае, если муниципальная собственность эффективно реализуется, т.е. приносит стабильный доход, обеспечивая рост благосостояния граждан, или непрерывно создает соответствующий ее профилю продукт, воспроизводя все условия существования муниципальной социально-экономической системы.

Принимая это во внимание, муниципальную собственность можно определить как систему отношений по присвоению населением муниципального образования (субъектно-опосредованным органами местного самоуправления) средств производства и предметов потребления, совместному владению, пользованию и распоряжению природными условиями, производственной и социальной инфраструктурой в целях обеспечения экономического роста и воспроизводства социально-экономической территориальной системы.

Из данного определения следует, что муниципальная собственность всегда выступает в двух взаимосвязанных проявлениях: как хозяйственно-имущественный (вещественный) и экономический (стоимостный) комплекс. В качестве имущественно-хозяйственного комплекса муниципальная собствен-

ность предоставляет территориальному образованию конкретные товары и услуги: тепло в домах, свет на ночных улицах, транспортные услуги и т.д. Ценность муниципальной собственности в данном отношении измеряется в единицах тех товаров и услуг, которые могут быть произведены и на деле производятся при ее употреблении<sup>6</sup>.

В качестве экономического комплекса муниципальная собственность представляет собой чисто рыночную, капитализированную ценность. Она определяется способностью данной собственности приносить населению муниципального образования финансовые средства или же экономить их. Ценность собственности в этом отношении определяется объемом тех денежных средств, которые могут появиться у муниципального образования в процессе ее активного использования.

Между этими разными сторонами муниципальной собственности существует теснейшая взаимосвязь, поскольку услуги, производимые на основе использования объектов данной формы собственности, могут оказываться населению за плату, что способствует формированию конкретных (выраженных в стоимостном измерении) экономических результатов функционирования муниципальной собственности.

Согласно Конституции РФ признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.<sup>7</sup>

Это конституционное положение позволяет видеть, что муниципальная собственность существует на равных основаниях как с частной, так и с государственной и другими формами собственности.

В законах субъектов РФ состав муниципальной собственности еще более расширен. Он дополняется такими объектами, как:

– унитарные предприятия, в том числе транспорта, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, ремонтно-строительные, жилищно-эксплуатационные, по оказанию ритуальных услуг и содержанию мест захоро-

---

<sup>6</sup> Иванов В.В. Муниципальное управление. М. : ИНФРА-М, 2015. С. 76.

<sup>7</sup> Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] : принята 12.12.1993. Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28399](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399). (дата обращения 26.04.2017).

нения, по утилизации и переработки мусора; ценные бумаги (Московская область);

– пакеты акций в хозяйственных обществах (Иркутская область);

– объекты инженерной инфраструктуры (Республика Дагестан, Псковская, Костромская области);

– имущество, приобретенное в результате предпринимательской деятельности предприятиями и организациями, входящими в состав муниципальной собственности (Белгородская, Вологодская, Ростовская области) и т.д.

Подробно состав собственности муниципальных образований рассмотрен в таблице 1.

Таблица 1 – Состав имущества, находящегося в собственности муниципальных образований

Собственность городских, сельских поселений	Собственность муниципальных районов	Собственность городских округов
1	2	3
Имущество, предназначенное для электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом, для освещения улиц населенных пунктов поселения	Имущество, предназначенное для электро- и газоснабжения поселений в границах муниципального района	В собственности городских округов могут находиться все виды имущества, которые могут находиться в собственности городских, сельских поселений и собственности муниципальных районов
Автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные инженерные сооружения в границах населенных пунктов поселения, за исключением дорог общего пользования, мостов и иных транспортных сооружений федерального и регионального значения, а также имущество, предназначенное для их обслуживания	Автомобильные дороги общего пользования между населенными пунктами, мосты и иные транспортные инженерные сооружения вне границ населенных пунктов в границах муниципального района, за исключением автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений федерального и регионального значения, а также имущество, предназначенное для их обслуживания	
Жилищный фонд социального использования для обеспечения малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями на условиях договора социального найма, а также имущество, необходимое для содержания муниципального жилищного фонда	Пассажирский транспорт и другое имущество, предназначенное для транспортного обслуживания населения между поселениями на территории муниципального района	
Пассажирский транспорт и другое имущество, предназначенное для транспортного обслуживания населения в границах поселений	Имущество, предназначенное для организации и осуществления экологического контроля	

1	2	3
Имущество, предназначенное для предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций в границах поселения	Имущество, предназначенное для предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций на территории муниципального района	
Объекты, а также пожарное оборудование и снаряжение, предназначенные для обеспечения первичных мер по тушению пожаров	Имущество, предназначенное для организации охраны общественного порядка на территории муниципального района муниципальной милицией	
Имущество, предназначенное для организации досуга и обеспечения жителей поселения услугами организаций культуры	Имущество, предназначенное для обеспечения общедоступного и бесплатного дошкольного, начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования, а также предоставления дополнительного образования и организации отдыха детей в каникулярное время.	
Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) местного (муниципального) значения, расположенные в границах поселения	Имущество, предназначенное для оказания на территории муниципального района скорой медицинской помощи (за исключением санитарно-авиационной), первичной медико-санитарной помощи в амбулаторно-поликлинических и больничных учреждениях, медицинской скорой помощи женщинам в период беременности, во время и после родов	
Имущество, предназначенное для развития на территории поселения массовой физической культуры и спорта	Архивные фонды, в том числе кадастр землеустроительной и градостроительной документации, а также имущество, предназначенное для хранения указанных фондов	
Имущество, предназначенное для организации благоустройства и озеленения территории поселения, в том числе для обустройства мест общего пользования и мест массового отдыха населения	Имущество, включая земельные участки, предназначенное для содержания на территории муниципального района межпоселенческих мест захоронения и организации ритуальных услуг	
Имущество, предназначенное для сбора и вывоза бытовых отходов и мусора	Имущество, необходимое для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации	
Имущество, включая земельные участки, предназначенные для организации ритуальных услуг и содержания мест захоронения	Земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности муниципального района в соответствии с федеральными законами	
Имущество, предназначенное для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации	Обособленные водные объекты на территории муниципального района, расположенные на межселенной территории муниципального района	
Земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности поселения в соответствии с федеральными законами		
Обособленные водные объекты на		

1	2	3
территории поселения		
Леса, расположенные в границах населенных пунктов поселения		

Таким образом, муниципальная собственность – одна из разновидностей собственности в России, которая охраняется законами наравне с государственной или частной. Законодательство РФ предполагает наличие у муниципальных образований собственности, посредством эксплуатации которой местное самоуправление получает стабильные денежные вливания в казну субъекта.

Виды собственности, которые могут находиться во владении органа местного самоуправления, строго ограничены Федеральным законом «Об общих принципах местного самоуправления в РФ».

Современные изменения в законодательстве направлены на ограничение перечня имущества, которое может находиться в муниципальной собственности, на исключение из этого перечня объектов, используемых в коммерческих целях (для пополнения доходов бюджета).

В муниципальной собственности в соответствии с могут входить средства местного бюджета, муниципальные внебюджетные фонды, имущество органов местного самоуправления, а также муниципальные земли и другие природные ресурсы, находящиеся в муниципальной собственности, муниципальные предприятия и организации, муниципальные банки и другие финансово-кредитные организации, муниципальные жилищный фонд и нежилые помещения, муниципальные учреждения образования, здравоохранения, культуры и спорта, другое движимое и недвижимое имущество. Закон дает довольно широкий состав элементов муниципальной собственности. Реальное наличие такого перечня собственности создает все условия органам местного самоуправления для обретения настоящей власти.

## **1.2 Управление имуществом муниципального образования**

Управление муниципальной собственностью – это сознательная, профессиональная, плановая деятельность субъектов муниципального права, пред-

ставляющая совокупность базисных и надстроечных отношений, связанная с выработкой, принятием и исполнением решений по формированию, содержанию, использованию муниципального имущества, обеспечению реализации правомочий собственника, подведением итогов эффективности работы, услуг, оказываемых жителям муниципального образования и хозяйствующим субъектам, и осуществляемая в целях улучшения жизнедеятельности людей<sup>8</sup>.

В данном определении правомочия собственника выступают в качестве объекта, на который нацелено управление, осуществляемое в муниципальном образовании.

Из этого следует, что управление муниципальной собственностью является формой осуществления триады правомочий: владение, пользование, распоряжение субъектами муниципально-правовых отношений.

Приведенная дефиниция содержит необходимые признаки управления муниципальной собственностью как явление.

Во-первых, это сознательная, профессиональная деятельность, т.е. эту работу должны выполнять подготовленные к управлению люди. При этом действия людей должны быть сознательными, полноценными, преследующими определенную цель.

Во-вторых, эта деятельность имеет плановый характер. Для ее осуществления необходимы три вида планирования: социально-экономическое, бюджетное, организационное в их взаимосвязи и взаимообусловленности.

В-третьих, деятельность содержит такие процессы, как принятие и исполнение управленческих решений по формированию, содержанию, использованию муниципального имущества.

В-четвертых, деятельность нацелена на обеспечение реализации права собственности, т. е. управленческая деятельность осуществляется субъектами муниципального правоотношения относительно объекта, каковым является право владения, пользования, распоряжения. Например, орган местного самоуправления вправе реализовать триаду правомочий по своему усмотрению, со-

---

<sup>8</sup> Аноприенко А.В. Методы и механизмы повышения эффективности управления муниципальной собственностью. СПб. : Питер, 2016. С.25.

блюдая закон, или он имеет право защищать свои права собственника в судебном порядке.

В-пятых, деятельность предполагает подведение итогов, формулирование выводов и внесение предложений по вопросу совершенствования реализации правомочий собственника в целях достижения наиболее ощутимых результатов в решении задач местного значения.

Органы местного самоуправления общей компетенции могут проводить на этот счет различные проверки, ревизии, принимать решения, нацеленные на устранение недостатков в части реализации триады правомочий собственника, делать организационные выводы относительно нарушителей прав собственника, вести учет объектов муниципальной собственности<sup>9</sup>.

В качестве субъектов управления муниципальным имуществом выступает соответствующие органы местного самоуправления:

- администрация муниципального образования;
- представительный орган МО;
- глава МО;
- отраслевые и функциональные подразделения администрации МО.

Являясь частью хозяйства муниципального образования, муниципальное имущество должно быть управляемо и управляется органами местного самоуправления.

Основную нагрузку по управлению и распоряжению муниципальной собственностью несет местная администрация как исполнительно-распорядительный орган муниципального образования, но в этом процессе принимают участие в пределах своих полномочий и другие органы муниципального образования.

Классификация муниципального имущества по направлениям использования в муниципальных образованиях (поселениях, районах и городских округах) представлена в таблице 2.

---

<sup>9</sup> Невзорова Е.Н. Управление имуществом муниципальных образований // Модуль для повышения квалификации муниципальных служащих. 2015. № 3. С.29-30.

Таблица 2 – Классификация муниципального имущества по направлениям использования

Виды имущества	Муниципальные образования		
	поселения	муниципальные районы	городские округа
1	2	3	4
1) Имущество, предназначенное для электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом, для освещения улиц населенных пунктов	*	*	*
2) Автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные инженерные сооружения в границах населенных пунктов поселения, за исключением автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений федерального и регионального значения, а также имущество, предназначенное для их обслуживания	*	*	*
3) Жилищный фонд социального использования для обеспечения малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями на условиях договора социального найма, а также имущество, необходимое для содержания муниципального жилищного фонда	*	*	*
4) Пассажирский транспорт и другое имущество, предназначенные для транспортного обслуживания населения в границах муниципального образования	*	*	*
5) Имущество, предназначенное для предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций в границах муниципального образования	*	*	*
6) Объекты, а также пожарное оборудование и снаряжение, предназначенные для обеспечения первичных мер по тушению пожаров	*		*
7) Библиотеки и библиотечные коллекторы	*	*	*
8) Имущество, предназначенное для организации досуга и обеспечения жителей услугами организаций культуры	*		*
9) Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) местного (муниципального) значения	*		*
10) Имущество, предназначенное для развития массовой физической культуры и спорта	*		*
11) Имущество, предназначенное для организации благоустройства и озеленения территории поселения, в том числе для обустройства мест общего пользования и мест массового отдыха населения	*		*
12) Имущество, предназначенное для сбора и вывоза бытовых отходов и мусора	*	*	*
13) Имущество, включая земельные участки, предназначенные для организации ритуальных услуг и содержания мест захоронения	*	*	*
14) Имущество, предназначенное для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации	*	*	*

Продолжение таблицы 2

1	2	3	4
15) Земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности	*	*	*
16) Обособленные водные объекты на территории муниципального образования	*		*
17) Леса, расположенные в границах населенных пунктов поселения	*		*
18) Имущество, предназначенное для организации и осуществления экологического контроля		*	*
19) Имущество, предназначенное для организации охраны общественного порядка на территории муниципального района муниципальной милицией		*	*
20) Имущество, предназначенное для обеспечения общедоступного и бесплатного дошкольного, начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования, а также предоставления дополнительного образования и организации отдыха детей в каникулярное время		*	*
21) Имущество, предназначенное для оказания на территории муниципального района скорой медицинской помощи (за исключением санитарно-авиационной), первичной медико-санитарной помощи в амбулаторно-поликлинических и больничных учреждениях, медицинской помощи женщинам в период беременности, во время и после родов		*	*
22) Архивные фонды, в том числе кадастр землеустроительной и градостроительной документации, а также имущество, предназначенное для хранения указанных фондов		*	*
23) Имущество, предназначенное для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления, в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;			
24) имущество, предназначенное для обеспечения деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, муниципальных служащих, работников муниципальных предприятий и учреждений в соответствии с нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.			

К числу функций управления муниципальным имуществом относятся:

- приватизация;
- сдача в аренду;
- приобретение за счет средств местного бюджета;
- передача в доверительное пользование;
- передача в безвозмездное пользование;

- использование в качестве залога;
- внесение в качестве вклада в уставной капитал;
- передача в оперативное управление;
- передача в хозяйственное ведение.

Важно, что деятельность органов местного самоуправления по осуществлению муниципального управления направлена на обеспечение жизнедеятельности муниципального образования в интересах населения.

Представительные органы местного самоуправления устанавливают порядок управления и распоряжения объектами муниципальной собственности, а исполнительные органы местного самоуправления исходя из заданной нормативной программы непосредственно владеют, пользуются, распоряжаются этим имуществом<sup>10</sup>.

Движимое, недвижимое муниципальное имущество находится в местной казне наряду со средствами местных бюджетов или закрепляется за муниципальными унитарными предприятиями и учреждениями. Муниципальные предприятия и учреждения, за которыми закрепляется определенное имущество, осуществляют в его отношении правомочия владения, пользования, распоряжения, но не в качестве собственников, поскольку их действия по управлению вверенным имуществом ограничены усмотрением органов местного самоуправления, продолжающих осуществлять в отношении названного имущества правомочия собственника. Муниципальные предприятия владеют, пользуются, распоряжаются закрепленным за ними имуществом на праве хозяйственного ведения, а муниципальные учреждения – на праве оперативного управления. Оба эти права производны от права муниципальной собственности и представляют собой его содержательно усеченные копии.

Под предприятием можно понимать юридическое лицо, действующее на основании уставных документов, основной целью деятельности которого является извлечение прибыли. В соответствии с Гражданским кодексом РФ предприятие, это особый объект гражданских прав, имущественный комплекс, ис-

---

<sup>10</sup> Плескачевский В. Аспекты управления муниципальным имуществом в ходе реализации административной реформы // Муниципальная власть. 2013. № 2. С. 9.

пользуемый для осуществления предпринимательской деятельности<sup>11</sup>.

Находящееся в составе казны имущество принадлежит на праве собственности непосредственно соответствующему муниципальному образованию. Учет составляющего местную казну имущества и его движения осуществляется комитетом по управлению городским имуществом путем занесения соответствующих сведений в специальный раздел реестра муниципальной собственности. Выписка из реестра муниципальной собственности является документом, подтверждающим учет недвижимого имущества в составе муниципальной собственности. Документом, удостоверяющим право муниципальной собственности на недвижимое имущество, является свидетельство о государственной регистрации права, выданное учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Документом, подтверждающим право муниципальной собственности на движимое имущество, является выписка из реестра муниципальной собственности<sup>12</sup>.

Сведения о муниципальном имуществе, закрепленном за муниципальными организациями на праве хозяйственного ведения и оперативного управления, так же, как и о казенном имуществе, заносятся в реестр муниципальной собственности.

Органы местного самоуправления, создавая муниципальные предприятия, определяют предмет и цели деятельности данных предприятий, решают вопросы назначения и увольнения руководителей муниципальных предприятий, реорганизации и ликвидации последних, регулируют цены и тарифы на их продукцию (услуги), осуществляют контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятиям имущества, заслушивают отчеты руководителей данных предприятий об их деятельности.

Предприятия не вправе продавать принадлежащее им на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных

---

<sup>11</sup> Варламов В.С. Стратегическое партнерство в системе управления муниципальной собственностью. Ижевск : Феникс, 2012. С. 56.

<sup>12</sup> Семенов С.Ю. Технологический прогресс как важнейшая цель управления государственной и муниципальной собственностью. СПб. : Питер, 2016. С.285.

обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия соответствующих органов местного самоуправления. Остальным своим имуществом муниципальные предприятия распоряжаются, по общему правилу, самостоятельно. Муниципальные образования в лице органов местного самоуправления имеют право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятий<sup>13</sup>.

Состоящие на местном бюджете учреждения осуществляют в отношении закрепленного за ними на праве оперативного управления имущества правомочия владения, пользования, распоряжения в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями органов местного самоуправления и назначением имущества. Органы местного самоуправления, осуществляя полномочия собственника муниципального имущества, вправе изымать закрепленное за учреждениями имущество, если оно оказывается излишним, не используется или используется не по назначению. Органы местного самоуправления вправе распоряжаться таким имуществом по своему усмотрению. Учреждения не вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ними имуществом или имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных им по смете. Органы местного самоуправления от имени муниципального образования субсидиарно (дополнительно) отвечают по обязательствам муниципальных учреждений и обеспечивают их исполнение<sup>14</sup>.

Необходимо иметь в виду, что представительные и исполнительные органы местного самоуправления имеют сложную природу, одновременно являясь и органами управления – субъектами публичного права, и учреждениями – субъектами гражданского права, прежде всего, имущественного оборота. Следовательно, органы местного самоуправления в качестве органов публично-властного управления осуществляют полномочия собственников муниципального имущества, а в качестве учреждений – юридических лиц – полномочия оперативного управления в отношении имущества, которое они сами за собой

---

<sup>13</sup> Куликова Т.В. Муниципальные унитарные предприятия как правовая форма управления муниципальным имуществом // Научные труды РАЮН, 2013. № 3. С. 501.

<sup>14</sup> Чернышев Л.Н. Экономика городского хозяйства. М. : Изд-во «Люберецкая газета», 2005. С.56-57.

закрепляют (либо которое закреплено за ними иным путем). Органы местного самоуправления вправе участвовать в создании предприятий смешанной формы собственности.

Органы местного самоуправления наделены правом предоставлять различные виды муниципального имущества в аренду. Стремясь повысить привлекательность муниципального имущества для реальных и потенциальных арендаторов, увеличить эффективность его использования в интересах жителей, органы местного самоуправления прибегают к практике предоставления льгот арендаторам муниципального имущества. Среди предоставляемых арендаторам льгот могут быть: увеличение срока договора аренды, предусматривающее окупаемость понесенных арендатором затрат по улучшению муниципальной собственности и получение им прибыли в определенных размерах; предоставление арендатору права передачи части помещения в субаренду; частичное освобождение от арендной платы на определенный срок; отсрочка арендной платы; предоставление арендатору в установленном порядке права выкупа в счет доли арендной платы, причитающейся балансодержателю арендуемого объекта, средств, направляемых арендатором на капитальный ремонт помещения.

Порядок и условия приватизации муниципального имущества определяются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. В настоящее время приватизация муниципального имущества возможна на основании норм Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»<sup>15</sup>. Доходы от использования и приватизации муниципального имущества поступают в местные бюджеты.

Не менее важно, чем эксплуатация и отчуждение муниципального имущества, пополнение муниципального имущества новыми объектами. Одно из направлений этой работы – строительство жилья и социально-экономической инфраструктуры. Кроме того, органы местного самоуправления могут созда-

---

<sup>15</sup> О приватизации государственного и муниципального имущества [Электронный ресурс] : федер. закон от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ. Режим доступа: <http://base.garant.ru/12125505/#ixzz4cWspKhrM>. (дата обращения 01.05.2017).

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

Органам местного самоуправления на территории своих муниципальных образований приходится взаимодействовать не только с предприятиями, учреждениями, организациями, находящимися в муниципальной собственности, но и с немунципальными предприятиями, учреждениями, организациями. В этом взаимодействии можно выделить две сферы: сферу компетенции муниципальных образований и их органов местного самоуправления и сферу иных аспектов местной жизни и взаимодействия муниципальных и немунципальных субъектов<sup>16</sup>.

В первой сфере органы местного самоуправления вправе координировать участие любых расположенных на их территории предприятий, учреждений, организаций в комплексном социально-экономическом развитии своих муниципальных образований. В пределах собственной компетенции или переданной им в порядке наделения государственными полномочиями органы местного самоуправления определяют порядок и условия хозяйствования и иной деятельности любых субъектов.

Они, например, осуществляют приемку в эксплуатацию законченных строительством объектов жилищно-гражданского и производственного назначения, отвечают за перевод жилых помещений в нежилые и за перевод нежилых помещений в жилые, определяют правила организации уличной торговли.

Упорядочивая на территории своих муниципальных образований деятельность хозяйствующих и иных субъектов независимо от форм их собственности, органы местного самоуправления не вправе устанавливать ограничения хозяйственной деятельности предприятий, организаций, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законодательством и законами субъекта РФ. По вопросам, не входящим в компетенцию органов местного самоуправления, их отношения с предприятиями, учреждениями, организациями, не находящи-

---

<sup>16</sup> Наумов С.Ю. Государственное и муниципальное управление. М. : Изд-во «Дашков и К», 2016. С. 220.

мися в муниципальной собственности, а также с физическими лицами строятся на основе договоров.

Права имущества и иные вещные права на объекты недвижимого имущества и сделки с ним муниципальных образований в обязательном порядке подлежат государственной регистрации органами юстиции. Порядок государственной регистрации определен Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>17</sup>.

Таким образом, управление муниципальным имуществом представляет собой деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления по владению, пользованию и распоряжению объектами муниципального имущества в целях максимального обеспечения социально значимыми услугами населения муниципального образования и осуществляемая в форме принятия нормативно-правовых актов, организации их осуществления и контроля за их исполнением.

Управление муниципальным имуществом основывается на законодательстве Российской Федерации, законах субъектов РФ, правовых актах органов местного самоуправления и включает в себя следующие стадии: планирование управления, организация управления, контроль, регулирование (координация). Характер муниципального управления зависит от конкретных видов муниципального имущества и его целевого назначения. Органы местного самоуправления в отношении предприятий, организаций и учреждений, ими учрежденных, обладают большим кругом правомочий, делающих указанных юридических лиц значительно зависимыми от органов местного самоуправления.

### **1.3 Нормативно-правовые основы управления имуществом в муниципальном образовании**

Рассмотрим современные муниципальные нормативно правовые акты (МПА).

В систему муниципальных правовых актов входят:

---

<sup>17</sup> О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс] : федер. закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ. Режим доступа: <http://base.garant.ru/11901341/#ixzz4cWuQuAUR>. (дата обращения 01.05.2017).

- устав муниципального образования, правовые акты, принятые на местном референдуме (сходе граждан);

- нормативные и иные правовые акты представительного органа муниципального образования;

- правовые акты главы муниципального образования, местной администрации и иных органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, предусмотренных уставом муниципального образования.<sup>18</sup>

Устав муниципального образования и оформленные в виде правовых актов решения, принятые на местном референдуме (сходе граждан), являются актами высшей юридической силы в системе муниципальных правовых актов, имеют прямое действие и применяются на всей территории муниципального образования.

Иные муниципальные правовые акты не должны противоречить уставу муниципального образования и правовым актам, принятым на местном референдуме (сходе граждан)<sup>19</sup>.

Представительный орган муниципального образования по вопросам, отнесенным к его компетенции федеральными законами, законами субъекта Российской Федерации, уставом муниципального образования, принимает решения, устанавливающие правила, обязательные для исполнения на территории муниципального образования, решение об удалении главы муниципального образования в отставку, а также решения по вопросам организации деятельности представительного органа муниципального образования и по иным вопросам, отнесенным к его компетенции федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, уставом муниципального образования.

Решения представительного органа муниципального образования, устанавливающие правила, обязательные для исполнения на территории муниципального образования, принимаются большинством голосов от установленной численности депутатов представительного органа муниципального образова-

---

<sup>18</sup> О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.12.2008 г. № 281-ФЗ. Режим доступа: [http://base.garant.ru/12164249/#block\\_22161](http://base.garant.ru/12164249/#block_22161). (дата обращения 03.05.2017).

<sup>19</sup> О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 28.12.2016 г. № 494-ФЗ. Режим доступа : [http://base.garant.ru/71578950/#block\\_17](http://base.garant.ru/71578950/#block_17). (дата обращения 03.05.2017).

ния, если иное не установлено настоящим Федеральным законом. В случае, если глава муниципального образования исполняет полномочия председателя представительного органа муниципального образования, голос главы муниципального образования учитывается при принятии решений представительного органа муниципального образования как голос депутата представительного органа муниципального образования<sup>20</sup>.

Глава муниципального образования в пределах своих полномочий, установленных уставом муниципального образования и решениями представительного органа муниципального образования, издает постановления и распоряжения по вопросам организации деятельности представительного органа муниципального образования в случае, если глава муниципального образования исполняет полномочия председателя представительного органа муниципального образования, или постановления и распоряжения местной администрации по вопросам, указанным в части 6 настоящей статьи, в случае, если глава муниципального образования исполняет полномочия главы местной администрации. Глава муниципального образования издает постановления и распоряжения по иным вопросам, отнесенным к его компетенции уставом муниципального образования в соответствии с настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами<sup>21</sup>.

Председатель представительного органа муниципального образования издает постановления и распоряжения по вопросам организации деятельности представительного органа муниципального образования, подписывает решения представительного органа муниципального образования<sup>22</sup>.

Глава местной администрации в пределах своих полномочий, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, уставом муниципального образования, нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования, издает постановления

---

<sup>20</sup> О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.11.2011 г. № 361-ФЗ. Режим доступа: [http://base.garant.ru/12192463/#block\\_5212](http://base.garant.ru/12192463/#block_5212). (дата обращения 03.05.2017).

<sup>21</sup> О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.11.2011 г. № 361-ФЗ. Режим доступа: [http://base.garant.ru/12192463/#block\\_5212](http://base.garant.ru/12192463/#block_5212). (дата обращения 03.05.2017).

<sup>22</sup> О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.12.2008 г. № 281-ФЗ. Режим доступа: [http://base.garant.ru/12164249/#block\\_22161](http://base.garant.ru/12164249/#block_22161). (дата обращения 03.05.2017).

местной администрации по вопросам местного значения и вопросам, связанным с осуществлением отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, а также распоряжения местной администрации по вопросам организации работы местной администрации.

Иные должностные лица местного самоуправления издают распоряжения и приказы по вопросам, отнесенным к их полномочиям уставом муниципального образования<sup>23</sup>.

Муниципальные нормативные правовые акты, в том числе оформленные в виде правовых актов решения, принятые на местном референдуме (сходе граждан), подлежат включению в регистр муниципальных нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, организация и ведение которого осуществляются органами государственной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации.

Федеральный регистр муниципальных нормативных правовых актов состоит из регистров муниципальных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

Ведение федерального регистра муниципальных нормативных правовых актов осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Уставом муниципального образования должны определяться:

- наименование муниципального образования;
- перечень вопросов местного значения;
- формы, порядок и гарантии участия населения в решении вопросов местного значения, в том числе путем образования органов территориального общественного самоуправления;
- структура и порядок формирования органов местного самоуправления;
- наименования и полномочия выборных и иных органов местного само-

---

<sup>23</sup> О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с организацией и ведением регистра муниципальных нормативных правовых актов [Электронный ресурс] : федер. закон от 08.11.2007 № 260-ФЗ. Режим доступа: [http://base.garant.ru/192162/#block\\_2](http://base.garant.ru/192162/#block_2). (дата обращения 04.05.2017).

управления, должностных лиц местного самоуправления;

– виды, порядок принятия (издания), официального опубликования (обнародования) и вступления в силу муниципальных правовых актов<sup>24</sup>;

– срок полномочий представительного органа муниципального образования, избираемого на муниципальных выборах, депутатов, членов иных выборных органов местного самоуправления, выборных должностных лиц местного самоуправления, а также основания и порядок прекращения полномочий указанных органов и лиц<sup>25</sup>;

– виды ответственности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, основания наступления этой ответственности и порядок решения соответствующих вопросов, в том числе основания и процедура отзыва населением выборных должностных лиц местного самоуправления, досрочного прекращения полномочий выборных органов местного самоуправления и выборных должностных лиц местного самоуправления;

– порядок составления и рассмотрения проекта местного бюджета, утверждения и исполнения местного бюджета, осуществления контроля за его исполнением, составления и утверждения отчета об исполнении местного бюджета в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации;

– порядок внесения изменений и дополнений в устав муниципального образования.

Уставом муниципального образования регулируются вопросы по организации местного самоуправления в соответствии с федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации<sup>26</sup>.

Устав муниципального образования принимается представительным органом муниципального образования, а в поселениях, в которых полномочия представительного органа осуществляются сходом граждан, - населением непо-

---

<sup>24</sup> О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 28.12.2016 г. № 494-ФЗ. Режим доступа : [http://base.garant.ru/71578950/#block\\_17](http://base.garant.ru/71578950/#block_17). (дата обращения 03.05.2017).

<sup>25</sup> О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.12.2008 г. № 281-ФЗ. Режим доступа: [http://base.garant.ru/12164249/#block\\_22161](http://base.garant.ru/12164249/#block_22161). (дата обращения 03.05.2017).

<sup>26</sup> О внесении изменений в Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 23.06.2014 г. № 165-ФЗ. Режим доступа: [http://base.garant.ru/70681128/#block\\_1152](http://base.garant.ru/70681128/#block_1152). (дата обращения 04.05.2017).

средственно на сходе граждан<sup>27</sup>.

Проект устава муниципального образования, проект муниципального правового акта о внесении изменений и дополнений в устав муниципального образования не позднее чем за 30 дней до дня рассмотрения вопроса о принятии устава муниципального образования, внесении изменений и дополнений в устав муниципального образования подлежат официальному опубликованию (обнародованию) с одновременным опубликованием (обнародованием) установленного представительным органом муниципального образования порядка учета предложений по проекту указанного устава, проекту указанного муниципального правового акта, а также порядка участия граждан в его обсуждении.

Не требуется официальное опубликование (обнародование) порядка учета предложений по проекту муниципального правового акта о внесении изменений и дополнений в устав муниципального образования, а также порядка участия граждан в его обсуждении в случае, когда в устав муниципального образования вносятся изменения в форме точного воспроизведения положений Конституции Российской Федерации, федеральных законов, конституции (устава) или законов субъекта Российской Федерации в целях приведения данного устава в соответствие с этими нормативными правовыми актами.

Устав муниципального образования, муниципальный правовой акт о внесении изменений и дополнений в устав муниципального образования принимаются большинством в две трети голосов от установленной численности депутатов представительного органа муниципального образования.

В случае, если глава муниципального образования исполняет полномочия председателя представительного органа муниципального образования, голос главы муниципального образования учитывается при принятии устава муниципального образования, муниципального правового акта о внесении изменений и дополнений в устав муниципального образования как голос депутата представительного органа муниципального образования.

Устав муниципального образования, муниципальный правовой акт о вне-

---

<sup>27</sup> О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 28.12.2016 г. № 494-ФЗ. Режим доступа : [http://base.garant.ru/71578950/#block\\_17](http://base.garant.ru/71578950/#block_17). (дата обращения 03.05.2017).

сении изменений и дополнений в устав муниципального образования подлежат государственной регистрации в территориальном органе уполномоченного федерального органа исполнительной власти в сфере регистрации уставов муниципальных образований в порядке, установленном федеральным законом.

Основаниями для отказа в государственной регистрации устава муниципального образования, муниципального правового акта о внесении изменений и дополнений в устав муниципального образования могут быть:

– противоречие устава, муниципального правового акта о внесении изменений и дополнений в устав Конституции Российской Федерации, федеральным законам, принимаемым в соответствии с ними конституциям (уставам) и законам субъектов Российской Федерации;

– нарушение установленного настоящим Федеральным законом порядка принятия устава, муниципального правового акта о внесении изменений и дополнений в устав<sup>28</sup>;

– наличие в уставе, муниципальном правовом акте о внесении изменений и дополнений в устав коррупциогенных факторов<sup>29</sup>.

Отказ в государственной регистрации устава муниципального образования, муниципального правового акта о внесении изменений и дополнений в устав муниципального образования, а также нарушение установленных сроков государственной регистрации устава муниципального образования, муниципального правового акта о внесении в устав муниципального образования изменений и дополнений могут быть обжалованы гражданами и органами местного самоуправления в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти в сфере регистрации уставов муниципальных образований, а также в судебном порядке<sup>30</sup>.

Устав муниципального образования, муниципальный правовой акт о внесении изменений и дополнений в устав муниципального образования подлежат

---

<sup>28</sup> О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.11.2011 г. № 361-ФЗ. Режим доступа: [http://base.garant.ru/12192463/#block\\_5212](http://base.garant.ru/12192463/#block_5212). (дата обращения 03.05.2017).

<sup>29</sup> О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 28.12.2016 г. № 494-ФЗ. Режим доступа : [http://base.garant.ru/71578950/#block\\_17](http://base.garant.ru/71578950/#block_17). (дата обращения 03.05.2017).

<sup>30</sup> О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.11.2011 г. № 361-ФЗ. Режим доступа: [http://base.garant.ru/12192463/#block\\_5212](http://base.garant.ru/12192463/#block_5212). (дата обращения 03.05.2017).

официальному опубликованию (обнародованию) после их государственной регистрации и вступают в силу после их официального опубликования (обнародования). Глава муниципального образования обязан опубликовать (обнародовать) зарегистрированные устав муниципального образования, муниципальный правовой акт о внесении изменений и дополнений в устав муниципального образования в течение семи дней со дня его поступления из территориального органа уполномоченного федерального органа исполнительной власти в сфере регистрации уставов муниципальных образований.

Изменения и дополнения, внесенные в устав муниципального образования и изменяющие структуру органов местного самоуправления, полномочия органов местного самоуправления (за исключением полномочий, срока полномочий и порядка избрания выборных должностных лиц местного самоуправления), вступают в силу после истечения срока полномочий представительного органа муниципального образования, принявшего муниципальный правовой акт о внесении в устав указанных изменений и дополнений.

Изменения и дополнения, внесенные в устав муниципального образования и предусматривающие создание контрольно-счетного органа муниципального образования, вступают в силу в порядке, предусмотренном абзацем первым настоящей части<sup>31</sup>.

Приведение устава муниципального образования в соответствие с федеральным законом, законом субъекта Российской Федерации осуществляется в установленный этими законодательными актами срок. В случае, если федеральным законом, законом субъекта Российской Федерации указанный срок не установлен, срок приведения устава муниципального образования в соответствие с федеральным законом, законом субъекта Российской Федерации определяется с учетом даты вступления в силу соответствующего федерального закона, закона субъекта Российской Федерации, необходимости официального опубликования (обнародования) и обсуждения на публичных слушаниях проекта муниципального правового акта о внесении изменений и дополнений в устав

---

<sup>31</sup> О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 28.12.2016 г. № 494-ФЗ. Режим доступа : [http://base.garant.ru/71578950/#block\\_17](http://base.garant.ru/71578950/#block_17). (дата обращения 03.05.2017).

муниципального образования, учета предложений граждан по нему, периодичности заседаний представительного органа муниципального образования, сроков государственной регистрации и официального опубликования (обнародования) такого муниципального правового акта и, как правило, не должен превышать шесть месяцев.

## 2 АНАЛИЗ ПРОЦЕССА УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ Г.БЛАГОВЕЩЕНСК

### **2.1 Организационно-экономическая характеристика работы комитета по управлению имуществом муниципального образования г. Благовещенск**

Комитет по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска является отраслевым органом администрации города Благовещенска, реализующим полномочия в сфере управления и распоряжения имуществом муниципального образования города Благовещенска, размещения наружной рекламы на территории городского округа, по вопросам, отнесенным к его полномочиям в соответствии с муниципальными правовыми актами города, а также осуществляющим отдельные полномочия в сфере земельных отношений в пределах компетенции, установленной муниципальными правовыми актами<sup>32</sup>.

Сокращенное наименование Комитета – КУМИ г. Благовещенска.

Местонахождение Комитета: 675000, Амурская область, г. Благовещенск, ул. им. Б. Хмельницкого, 8/2.

В настоящее время при осуществлении своих полномочий Комитет взаимодействует с федеральными органами исполнительной власти и их территориальными органами, исполнительными органами государственной власти Амурской области, органами местного самоуправления города Благовещенска, предприятиями, учреждениями и иными организациями независимо от их организационно-правовой формы.

Финансирование расходов на содержание Комитета осуществляется за счет средств городского бюджета муниципального образования города Благовещенска.

Основными задачами Комитета являются:

---

<sup>32</sup> Положение о Комитете по управлению имуществом муниципального образования г. Благовещенска [Электронный ресурс] : утв. постановлением мэра г. Благовещенска от 20.12.2002 г. № 395. Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/432931164>. (дата обращения 07.05.2017).

а) реализация муниципальной политики в соответствии с действующим законодательством в сфере имущественных и земельных отношений;

б) реализация в порядке и пределах, определенных муниципальными правовыми актами города, от имени муниципального образования города Благовещенска отдельных полномочий собственника в отношении муниципального имущества (за исключением денежных средств), земельных участков, полномочий собственника по передаче муниципального имущества юридическим и физическим лицам, а также осуществление функций по приватизации (отчуждению) объектов муниципальной собственности;

в) обеспечение максимальной эффективности и доходности от использования муниципальной собственности.

Таким образом, задачи Комитета сводятся к реализации имущественной политики на территории г. Благовещенска.

Комитет по управлению имуществом муниципального образования г. Благовещенск в целях реализации полномочий в установленных сферах имеет право:

1) запрашивать и получать от органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, предприятий, учреждений и организаций независимо от их организационно-правовой формы материалы, экономическую, статистическую, правовую и другую информацию, необходимые для осуществления деятельности Комитета, а также о финансово-хозяйственной деятельности, бухгалтерскую отчетность и отчеты муниципальных предприятий и учреждений;

2) организовывать совещания по вопросам, входящим в компетенцию Комитета, с приглашением руководителей и специалистов заинтересованных органов государственной власти области, территориальных органов федеральных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, предприятий, учреждений и организаций независимо от их организационно-правовой формы;

3) направлять своих представителей для участия в работе комиссий и рабочих групп органов государственной власти области, территориальных орга-

нов федеральных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления города по вопросам, отнесенным к компетенции Комитета;

4) выдавать обязательные для исполнения предписания (требования) юридическим и физическим лицам, которым объекты муниципальной собственности переданы во временное пользование на основании гражданско-правовых договоров, руководителям муниципальных предприятий и учреждений об устранении нарушений законодательства в сфере имущественных, земельных и рекламных отношений, контролировать их устранение в установленные сроки;

5) применять к руководителям муниципальных предприятий поощрения и налагать на них дисциплинарные взыскания в соответствии с действующим трудовым законодательством за невыполнение или ненадлежащее выполнение поручений главы администрации города Благовещенска, заместителей главы администрации города Благовещенска, курирующих деятельность предприятия, контролирующих органов, а также на основании решения балансовой комиссии;

б) пользоваться информационными базами данных, имеющимися в администрации города Благовещенска.

Следовательно, права КУМИ г. Благовещенска сводятся к возможности получения им доступа к необходимой для реализации полномочий информации. Полномочия Комитета сфокусированы вокруг имущества муниципального образования и процессов, связанных с регистрацией, куплей/продажей, арендой данного имущества.

Комитет возглавляет председатель Комитета, назначаемый на должность муниципальной службы и освобождаемый от нее распоряжением администрации города Благовещенска.

В своей деятельности председатель подчиняется непосредственно заместителю главы администрации города Благовещенска, курирующему Комитет.

Должность Председателя Комитета относится к главной группе должностей муниципальной службы.

На должность Председателя Комитета назначается лицо, имеющее:

- 1) высшее профессиональное образование;
- 2) стаж муниципальной или государственной гражданской службы (государственной службы иных видов) не менее трех лет или стаж работы по специальности не менее четырех лет.

Председатель Комитета должен знать Конституцию Российской Федерации; Устав Амурской области; Устав муниципального образования г. Благовещенска; федеральные законы и иные нормативные правовые акты РФ, областные законы и иные нормативные правовые акты Амурской области, муниципальные нормативные правовые акты, регулирующие соответствующую сферу деятельности; основы управления и организации труда; порядок и условия прохождения муниципальной службы; нормы делового общения; правила внутреннего трудового распорядка Комитета по управлению имуществом города Благовещенска.

Председатель Комитета должен иметь профессиональные навыки руководства подчиненными структурными подразделениями, выполнения поставленных руководителем задач, оперативной реализации управленческих решений, ведения деловых переговоров, взаимодействия с государственными органами, органами местного самоуправления и иными организациями, планирования работы, пользования оргтехникой и программными продуктами, систематического повышения профессиональных знаний, качественной подготовки соответствующих документов.

Председатель Комитета назначается на должность и освобождается от должности в установленном действующим законодательством порядке распоряжением Мэра города Благовещенска по согласованию с Благовещенской городской Думой.

Председатель Комитета в своей деятельности подчинен и подотчетен Мэру города Благовещенска, а также подконтролен Благовещенской городской Думе.

Основными задачами деятельности Председателя Комитета по управле-

нию имуществом муниципального образования г. Благовещенск являются:

а) обеспечение эффективного управления, распоряжения, а также рационального использования муниципального имущества;

б) осуществление приватизации муниципального имущества и обеспечение системного и планового подхода к приватизационному процессу;

в) разработка и реализация прогнозного плана (программы) приватизации;

г) защита в соответствии с законодательством Российской Федерации имущественных интересов муниципального образования г. Благовещенска;

д) создание и обеспечение функционирования системы учета муниципального имущества и контроля за его использования;

е) обеспечение в пределах своей компетенции эффективного распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, или государственная собственность на которые не разграничена;

ж) защита имущественных интересов муниципального образования г. Благовещенска путем составления протоколов об административных правонарушениях в соответствии с функциями, возложенными Положением о Комитете.

Для выполнения поставленных задач Председатель Комитета выполняет следующие функции:

1) руководство Комитетом;

2) организация работы по управлению и распоряжению муниципальным имуществом, земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;

3) координация работы по разработке проектов муниципальных правовых актов по вопросам управления муниципальным имуществом, земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, или государственная собственность на которые не разграничена;

4) организация работ по подготовке перечней земельных участков, на которые у муниципального образования г. Благовещенск возникает право соб-

ственности;

5) организация закрепления муниципального имущества на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями;

6) принятие решений о предоставлении муниципального имущества в аренду;

7) осуществление контроля за учетом муниципального имущества и муниципальных земельных участков, оформлением в установленном порядке прав муниципального образования г. Благовещенск на это имущество и земельные участки, и иных вещных прав, подлежащих государственной регистрации, ведением реестра муниципального имущества;

8) представляет Мэру города Благовещенска и Благовещенской городской Думе отчет о результатах приватизации муниципального имущества за прошедший год с одновременным информированием Благовещенской городской Думы в целях реализации ее контрольных функций;

9) осуществляет контроль за перечислением в бюджет города Благовещенска дивидендов по находящимся в муниципальной собственности акциям акционерных обществ (доходов по долям в уставном капитале иных хозяйственных обществ), средств от приватизации и иных доходов от использования муниципального имущества;

10) организация обеспечения предоставления в установленном порядке муниципального имущества в доверительное управление, аренду и иной вид пользования;

11) организация обеспечения подготовки документов для оформления залога муниципального имущества;

12) обобщает и анализирует составленные должностными лицами Комитета протоколы об административных правонарушениях за нарушение порядка распоряжения объектами нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности и использование указанных объектов;

13) осуществляет взаимодействие с органами местного самоуправления других муниципальных образований, органами государственной власти, гражд-

данами и организациями в пределах своей компетенции;

14) осуществляет иные функции в установленной сфере деятельности.

Рассмотренная нами должностная инструкция Председателя КУМИ г. Благовещенска показала требования к лицу, назначаемому на данную должность, а также его задачи и функции.

Заместители председателя Комитета назначаются на должность муниципальной службы по согласованию с главой администрации города и освобождаются от нее приказом Комитета.

В период временного отсутствия председателя его полномочия, функции, права и обязанности возлагаются на одного из заместителей председателя Комитета в соответствии с приказом Комитета.

Штатное расписание Комитета утверждается распоряжением администрации города Благовещенска.

Работники Комитета являются муниципальными служащими муниципального образования города Благовещенска.

Для согласованного решения задач в установленных сферах деятельности в Комитете могут образовываться постоянные консультативно-совещательные органы (советы, комиссии и т.п.), а также временные рабочие группы для обсуждения и выработки предложений по вопросам деятельности Комитета.

Реорганизация или ликвидация Комитета осуществляется по решению администрации города Благовещенска в соответствии с действующим законодательством.

Таким образом, Комитет по управлению имуществом муниципального образования г. Благовещенск является муниципальным казенным учреждением. В своей деятельности Комитет руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, указами и распоряжениями Президента Российской Федерации, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами, законами Амурской области, постановлениями Законодательного Собрания Амурской области, постановлениями и распо-

ряжениями губернатора области и Правительства области, Уставом муниципального образования города Благовещенска, муниципальными правовыми актами, а также Положением о деятельности Комитета.

При осуществлении своих полномочий Комитет взаимодействует с федеральными органами исполнительной власти и их территориальными органами, исполнительными органами государственной власти Амурской области, органами местного самоуправления города Благовещенска, предприятиями, учреждениями и иными организациями независимо от их организационно-правовой формы.

Финансирование расходов на содержание Комитета осуществляется за счет средств городского бюджета муниципального образования города Благовещенска. Материально-техническое обеспечение деятельности Комитета осуществляется в порядке, установленном муниципальными правовыми актами. Имущество Комитета составляют финансовые ресурсы, отражаемые на его самостоятельном балансе, а также находящиеся на праве оперативного управления основные и оборотные средства.

## **2.2 Анализ имущества муниципального образования г. Благовещенск**

Муниципальная собственность – одна из разновидностей собственности в России, которая охраняется законами наравне с государственной или частной. Законодательство РФ предполагает наличие у муниципальных образований собственности, посредством эксплуатации которой местное самоуправление получает стабильные денежные вливания в казну субъекта. Виды собственности, которые могут находиться во владении органа местного самоуправления, строго ограничены Федеральным законом «Об общих принципах местного самоуправления в РФ».

Современные изменения в законодательстве направлены на ограничение перечня имущества, которое может находиться в муниципальной собственности, на исключение из этого перечня объектов, используемых в коммерческих целях (для пополнения доходов бюджета). В частности, не предусматривается существование муниципальных банков и иных финансово-кредитных учрежде-

ний, упоминавшихся в Федеральном законе 1995 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».<sup>33</sup>

В муниципальной собственности в соответствии с законодательством могут входить средства местного бюджета, муниципальные внебюджетные фонды, имущество органов местного самоуправления, а также муниципальные земли и другие природные ресурсы, находящиеся в муниципальной собственности, муниципальные предприятия и организации, муниципальные банки и другие финансово-кредитные организации, муниципальные жилищный фонд и нежилые помещения, муниципальные учреждения образования, здравоохранения, культуры и спорта, другое движимое и недвижимое имущество.

Закон дает довольно широкий состав элементов муниципальной собственности. Реальное наличие такого перечня собственности создает все условия органам местного самоуправления для обретения настоящей власти.

Структура муниципального имущества г. Благовещенска 2013-2016 гг. представлена в таблице 3.

Таблица 3 – Структура муниципального имущества г. Благовещенска 2013 – 2016 гг.

Категория имущества	2013 г.		2014 г.		2015 г.		2016 г.	
	млн. руб.	доля, в процентах						
Недвижимое имущество	4 220	11,7	4668	23,7	8854	52,6	9034	52,3
Движимое имущество	529	1,4	561	2,8	534	3,1	638	3,6
Земельные участки	31 025	86,7	14434	73,4	7426	44	7591	43,9
ИТОГО	35774	100	19655	100	16816	100	17264	100

Структурно муниципальное имущество г. Благовещенска состоит из недвижимого имущества, движимого имущества и земельных участков. В стои-

<sup>33</sup> Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 28.08.1995 г. № 154-ФЗ. (утратил силу). Режим доступа: <http://base.garant.ru/10104758/#ixzz4cWCpONsF>. (дата обращения 09.05.2017).

мостном выражении в 2013 г. большую долю занимала категория земельных участков (86,7 % от общей стоимости муниципального имущества), в 2014 г также 73,4 % имущества составляла земля, однако в 2015 и 2016г. Эта ситуация изменилась и большую долю стало занимать недвижимое имущество муниципального образования (52,6 % и 52,3 % соответственно).

Динамика изменения стоимости имущества г. Благовещенска 2013-2016 гг. представлена в таблице 4.

Таблица 4 – Динамика изменения стоимости имущества г. Благовещенска 2013-2016 гг.

Категория имущества	Стоимость, млн. руб.				Темпы роста, в процентах		
	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2014/2013	2015/2014	2016/2015
Недвижимое имущество	4 220	4668	8854	9034	110,62	189,67	102,03
Движимое имущество	529	561	534	638	106,05	95,19	119,48
Земельные участки	31 025	14434	7426	7591	46,52	51,45	102,22

Таким образом, мы наблюдаем положительную динамику темпа роста стоимости недвижимого имущества за 2013-2016 гг.

Движимое муниципальное имущество увеличилось на 6 % в 2014г по сравнению в 2013 и на 19 % в динамике 2016-2015 гг. По категории «земельные участки» наблюдается отрицательная динамика темпа прироста, в 2014-2015гг.

Можем сделать вывод, что стоимость имущества г. Благовещенска уменьшилась практически на половину и к концу 2016г. составляла 24,4 % от стоимости на начало 2013 г.

### **2.3 Анализ управления имуществом муниципального образования г. Благовещенск**

Важной задачей органов местной власти является управление объектами муниципальной собственности, включающей местные финансы, муниципальное имущество, муниципальные предприятия и учреждения, муниципальные земли и другие природные ресурсы.

Управление муниципальной собственностью базируется как на общих

постулатах теории управления, так и на специфических особенностях, связанных с осуществлением управления в пределах, установленных федеральным законодательством. Определена группа лиц, в интересах которой осуществляется управление муниципальной собственностью – население муниципального образования.

Основными программными целями управления муниципальной собственностью являются:

- обеспечение экономической основы местного самоуправления;
- повышение эффективности управления муниципальной собственностью на основе оптимизации ее структуры, создания целостной системы управления;
- получение дополнительных доходов в местный бюджет;
- повышение конкурентоспособности муниципального образования для привлечения инвестиций, создания новых рабочих мест, развития городской инфраструктуры.

Следовательно, цель управления муниципальной собственностью во многом зависит от стратегической цели и приоритетов общегородского развития.

В качестве примера можно привести главную стратегическую цель администрации г. Благовещенск – обеспечить достаточно высокое и устойчиво повышающееся качество жизни для нынешних и будущих поколений горожан. Качество жизни определяется и оценивается совокупностью показателей, характеризующих уровень развития и степень удовлетворения материальных и духовных потребностей населения.

Выше изложенное позволяет определить в качестве главной цели управления муниципальной собственностью – удовлетворение интересов и потребностей местного населения.

Ключевой проблемой развития экономической основы местного самоуправления является эффективное управление муниципальной собственностью, обеспечение на этой основе абсолютного и относительного роста налоговых и неналоговых доходов, получаемых от ее использования.

Следует отметить, что повышение эффективности использования муниципальной собственности, с точки зрения органов местного самоуправления, может быть обеспечено:

- 1) увеличением объемов поступлений средств от той части муниципальных объектов, которые способны приносить доход;
- 2) снижением уровня расходов местных бюджетов на содержание муниципального сектора социальных объектов, не обеспечивающих своего самоуправления.

Обе указанные задачи могут решаться независимо друг от друга на основе улучшения удельных показателей эффективности муниципальных объектов в рамках каждой из двух групп: соответственно, увеличения доходности одних и снижения затратности других объектов. В этом случае для повышения экономической эффективности муниципальной собственности необходимо к тому же изменение ее структуры путем увеличения доли объектов, приносящих доход муниципальным образованиям, за счет сокращения той их части, которая требует для своего функционирования расходов муниципальных бюджетов.

Чтобы оценить деятельность органов местного самоуправления с точки зрения её эффективности, необходимо рассмотреть показатели, характеризующие эту деятельность.

В данной работе рассмотрим данные об исполнении бюджета города, в котором отражен такой показатель, как неналоговые поступления в местный бюджет от использования и управления муниципальной собственностью.

В 2014 году от использования и распоряжения муниципальной собственностью в бюджет поступило 1681 млн.руб., что составило 41,86 % от общей массы собственных доходов бюджета; в 2015 году этот показатель равен 1723 млн.руб, что составило 49,84 % от общей суммы доходов.

В 2016 году планировалось поступлений в доходную часть бюджета в размере 3170 млн.руб., фактически поступило 2976 млн.руб., что составило 59 % от общей массы собственных доходов бюджета. Оборотно-сальдовая ведомость движимого и недвижимого имущества и непроизводственных активов

2014-2016 гг. представлена в таблице 5.

Таблица 5 – Оборотно-сальдовая ведомость движимого и недвижимого имущества и непроизводственных активов 2014-2016 гг.

Наименование счета	Исполнено по данным годовых отчетов, руб.		
	2014	2015	2016
	сумма	сумма	сумма
Недвижимое имущество	8854899378,20	9034375798,34	10043060971,99
Движимое имущество	534987213,54	638071536,32	914061771,93
Непроизводственные активы (земля)	7426505569,72	7591589439,49	18812721800,80
Итого	16816392161,46	17264036774,15	29769844544,72

Помимо общего роста активов по движимому, недвижимому и непроизводственному имуществу анализ оборотно-сальдовой ведомости свидетельствует об увеличении непроизводственных активов в 2016 году более, чем в 2 раза по сравнению с 2014 финансовым годом. Таким образом, если сравнить три последних года, то в процентном отношении, прослеживается увеличение неналоговых поступлений в бюджет.

Анализ годовых отчетов об исполнении бюджета муниципального образования город Благовещенск с 2014 по 2016 год отражает следующие факты. Доля доходов от использования муниципальной собственности и продажи материальных и нематериальных активов в течение трех анализируемых лет выросла в 1,5 раза. При общей тенденции роста доходной части бюджета, в 2016 финансовом году отмечено снижение доходов от налоговых и неналоговых поступлений. Данный факт является отражением снижения продажи активов в посткризисный период (таблицаб).

Таблица 6 – Анализ доли доходов, полученных от управления муниципальной собственности и продажи материальных и нематериальных активов

Наименование дохода	Исполнено по данным годовых отчетов, руб.					
	2014	доля в процентах	2015	доля в процентах	2016	доля в процентах
	сумма		сумма		сумма	
1	2	3	4	5	6	7

Продолжение таблицы 6

1	2	3	4	5	6	7
Всего доходы налоговые и неналоговые	470 243 546,10	68,05	457 345 612,05	62,14	426 984 136,70	55,04
Всего доходы от управления муниципальной собственностью и продажи материальных и нематериальных активов	220 798 628,66	31,95	278 596 522,50	37,86	348 784 786,65	44,96

В 2016 году были осуществлены мероприятия по организации 9 аукционов по продаже объектов муниципальной собственности. В результате чего были реализованы 3 объекта недвижимого имущества, в том числе по результатам открытых торгов (аукционов) продан 1 объект, заключен договор купли-продажи по итогам аукциона, произведенного в 2015 году, по праву преимущественной покупки реализовано – 2 объекта. В связи с чем в доход бюджета с учетом ранее заключенных договоров поступило 19 041, 9 тыс. руб.

Помимо этого, в собственность физическим лицам посредством приватизации в 2014-2016 гг. было заключено 275 договоров<sup>34</sup>.

За 2016 год Комитетом по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска проведено 12 аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельных участков. На торги было выставлено 140 лотов.

В результате проведенных аукционов заключены договора аренды в отношении 73-х земельных участков, общей площадью 12,5 гектаров, а сумма внесенной арендной платы составила 36 749 000. руб. Кроме того, в бюджет поступили задатки от недобросовестных участников аукциона в сумме 5 000 рублей.

В таблице 7 представлен анализ аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельных участков за 2016 год, исходя из целей проведения аукционов.

<sup>34</sup> Бюджетная отчетность Комитета по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска [Электронный ресурс] : Администрация г. Благовещенск: офиц. сайт. 2017. Режим доступа: <http://www.admblag.ru/kontakty/item/7-itkom>. (дата обращения 14.05.2017).

Таблица 7 – Анализ аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельных участков за 2016 год

Наименование	Количество участков	Площадь, кв. км	Арендная плата, внесенная в бюджет по результатам аукционов, тыс. руб
Для строительства гаражей	32	9230	9408
Для жилищного строительства	21	16792	6719
Для размещения складов	8	88863	7190
Для размещения административных зданий и объектов делового управления	4	2301	4237
Для строительства объектов розничной торговли	2	2605	5362
Прочие земельные участки	6	5168	3833
Итого	73	124959	36749

По результатам торгов, проведенных в 2015 году в бюджет поступило – 2589,0 тыс. руб., более подробная информация представлена в таблице 8.

Таблица 8 – Анализ аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельных участков за 2015 год

Вид права	Количество участков	Площадь, кв. км	Арендная плата, внесенная в бюджет по результатам аукционов, тыс. руб
Земельные участки, выставленные на продажу	1	1000	303
Земельные участки, предоставляемые в аренду	17	14467	2286
Итого	18	15467	2589

В настоящее время наблюдается снижение спроса на земельные участки в связи с низкой покупательской способностью населения. Кроме того, традиционно не пользуются спросом земельные участки для садоводства и размещения дач. Основными причинами отказа от участия в аукционах являются: отсутствие подъездных путей к земельным участкам, необеспеченность территорий, на которых находятся продаваемые земельные участки, инженерной инфраструктурой.

В связи с изменениями в Земельном кодексе РФ, вступившими в силу с

01.03.2015 г., предоставление земельных участков для целей, связанных со строительством, осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, в то время как ранее данные земельные участки предоставлялись в собственность, что также влечет за собой резкое снижение поступления доходов от продажи земельных участков посредством проведения аукционов.<sup>35</sup>

В таблице 9 рассмотрим структуру доходов муниципального образования от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности.

Таблица 9 – Анализ исполнения доходов от использования муниципального имущества

Наименование дохода	Исполнено по данным годовых отчетов					
	2014	доля в процентах	2015	доля в процентах	2016	доля в процентах
Доходы от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности	141932 286,17	50,00	16369407 4,42	50,0	13064355 86,50	50,00
Доходы в виде прибыли, приходящейся на доли в уставных (складочных) капиталах хозяйственных товариществ и обществ, или дивидендов по акциям, принадлежащим муниципальному образованию	58129565 ,23	20,48	65120400 ,21	19,89	72135652 ,54	2,76
Проценты, полученные от предоставления бюджетных кредитов	7676,32	0,00	150100,3 2	0,05	160632,1 5	0,01
Доходы, получаемые в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование муниципального имущества	82180390 ,75	28,95	96565421 ,56	29,50	12322705 86,11	47,16
Платежи муниципальных унитарных предприятий	838100,7 8	0,30	968587,1 2	0,30	968590,3 2	0,04
Прочие доходы от использования имущества и прав, находящихся в муниципальной собственности	776553,0 9	0,27	889565,2 1	0,27	900125,3 6	0,03

Структура доходов от использования муниципального имущества выглядит следующим образом. Доходы, получаемые в виде арендной либо иной пла-

<sup>35</sup> Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ. Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/). (дата обращения 16.05.2017).

ты за передачу в возмездное пользование муниципального имущества, являются основной составляющей и меняются в течение анализируемого периода от 70 до 82 %. Поступления в бюджет городского округа г. Благовещенск от сдачи муниципального имущества в аренду резко повысились за последний год. Их размер в 2016 г. превысил уровень 2014г. в 1,5 раза, что обусловлено оптимизацией арендной ставки.

Остальные составляющие данного вида доходов имеют вес по годам от 1 % до 20 %. Так по данным отчета об исполнении бюджета за 2016 год проценты, полученные от предоставления бюджетных кредитов составили 2 % от общей суммы доходов от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности, а платежи от муниципальных унитарных предприятий и прочие доходы от использования муниципального имущества и прав составили по 11 % от общей суммы доходов от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности. Доходы в виде прибыли, приходящейся на доли в уставных (складочных) капиталах хозяйственных товариществ и обществ, или дивидендов по акциям, принадлежащим муниципальным образованиям, составили 23 %.

Анализ исполнения доходов от продажи материальных и нематериальных активов представлен в таблице 10.

Таблица 10 – Анализ исполнения доходов от продажи материальных и нематериальных активов

Наименование дохода	Исполнено по данным годовых отчетов, руб.		
	2014	2015	2016
Доходы от продажи материальных и нематериальных активов	134 892 274,19	150 627 355,52	180 925 326,15
Доходы от продажи квартир	18 884 918,39	12 656 736,25	9 046 266,31
Доходы от реализации имущества, находящегося в муниципальной собственности (за исключением имущества бюджетных и автономных учреждений, имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных)	12 140 304, 68	38 514 587,12	99 508 929,38
Доходы от продажи земельных участков, находящихся муниципальной собственности (за исключением земельных участков автономных учреждений)	103 867 051,12	99 456 032,15	72 370 130,46

Доходы от продажи квартир имеют тенденцию к снижению. В 2014 году данный вид доходов составляет 14 % от общей суммы доходов от продажи активов, в 2016 году – 5 %. Также тенденция к снижению отмечается по доходам от продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности. В 2014 финансовом году показатель равен 77 % и к 2016 году составляет 40 %. Снижение процентной составляющей перечисленных подвидов доходов происходит за счет роста доходов от реализации имущества, находящегося в муниципальной собственности. Изменения происходят от 9 % в 2014 году до 55 % в 2016 отчетном году<sup>36</sup>.

Формирование доходной части бюджета от использования муниципального имущества в 2016 году происходило по следующим основным направлениям: земельный налог; доходы, получаемые в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование муниципального имущества; доход от продажи имущества.

То есть 39 % процентов доходов в бюджет по статье «Неналоговые доходы» поступает от сдачи в аренду земельных участков и 61 % процентов – от земельного налога и продажи имущества.

Всё это вполне можно оценить как не достаточно эффективное направление использования объектов муниципальной собственности города, поскольку, с одной стороны объекты муниципальной собственности находятся в экономическом обороте, а с другой муниципальный бюджет не получает определённый объём финансовых поступлений, при этом, как правило, ежегодных.

Стоит отметить 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.

В 2016 году Комитетом было объявлено 20 аукционов на право заключения договора аренды движимого и недвижимого муниципального имущества,

---

<sup>36</sup> Бюджетная отчетность Комитета по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска [Электронный ресурс] : Администрация г. Благовещенск: офиц. сайт. 2017. Режим доступа: <http://www.admblag.ru/kontakty/item/7-itkom>. (дата обращения 14.05.2017).

из них:

– 10 признаны несостоявшимися, в связи с отсутствием заявок на участие в аукционе;

– по результатам девяти, признанных несостоявшимися по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе, заключено 13 договоров аренды с единственными участниками;

– процедура по 1 аукциону на стадии приема заявок, аукцион состоится в 2017 году.

Анализ исполнения плановых показателей позволяет сделать вывод о том, что комитету по управлению имуществом муниципального образования как администратору доходов, следует повысить качество планирования доходов от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности, и доходов от продажи материальных и нематериальных активов.

Рассмотренное управление муниципальной собственностью в городском округе город Благовещенск показало, что органы местного самоуправления в целом эффективно управляют муниципальной собственностью. Об этом можно судить на основании увеличения неналоговых доходов. Также стоит отметить о положительном балансе практически всех унитарных предприятий города. Но, как и в большинстве муниципальных образований России, есть и некоторые сложности: проблема бесхозного имущества; использование разобщенных автоматизированных систем. Комитету по управлению имуществом муниципального образования необходимо разработать концепцию управления муниципальной собственности, в которой будут рассмотрены конкретные способы и методы управления.

#### **2.4 Основные проблемы и приоритетные направления совершенствования системы управления имуществом в муниципальном образовании г. Благовещенск**

Прежде чем приступить к разработке основных направлений по совершенствованию системы управления имуществом в муниципальном образовании г. Благовещенск обозначим, выявленные в ходе анализа деятельности Ко-

митета по управлению имуществом муниципального образования и бюджетных отчетностей за 2014-2016 гг. проблемы:

1) снижение уровня доходов от использования земельных участков, квартир;

2) использование разобщенных автоматизированных систем по управлению муниципальным имуществом;

3) наличие бесхозных объектов;

4) несовершенство проведения технической инвентаризации объектов недвижимости;

5) недостаточный уровень квалификации кадров в системе управления муниципальным имуществом.

Рассмотрим более подробно проблему несовершенства проведения технической инвентаризации объектов недвижимости.

Главная задача технической инвентаризации – учет и хранение данных об объектах недвижимости. Эта процедура обязательна для всех частных, промышленных, коммерческих и государственных объектов недвижимости, земельных участков, квартир, домов, дорог и пр.

Процесс технической инвентаризации квартир, домов и земельных участков – это комплексная система сбора и хранения данных, основой которой являются периодические обследования объектов недвижимости. Информация, полученная в результате этих обследований, оформляется в соответствии с государственными нормативами, хранится и предоставляется пользователям при необходимости.

На данном этапе пока не налажен необходимый пообъектный учет муниципальной собственности, не проводится полная и сплошная инвентаризация, не ведется единый реестр, включающий объективную информацию о всех объектах муниципальной собственности. Это в определенных случаях не позволяет идентифицировать соответствующий объект, определить его принадлежность и основные характеристики, и обеспечить контроль за его сохранностью, целевым использованием и воспроизводством, а также избежать злоупотреблений

со стороны пользователей имущества. Сложившаяся ситуация демонстрирует практический вывод объектов муниципального имущества из сферы влияния, контроля собственника и ведет к необоснованному занижению количества его ресурсов.

Задачей, решение которой необходимо для достижения всех обозначенных выше проблем является создание Единого кадастра недвижимости, базирующегося на принципах ведения государственного технического учета объектов недвижимости, объединяющего все официальные информационные ресурсы, касающиеся различных видов недвижимого имущества и сосредоточенные на сегодняшний момент в разных ведомствах (к их числу относятся сведения кадастрового учета земель, государственного технического учета строений, геологическая информация, сведения о зарегистрированных и незарегистрированных правах).

Данные об объектах недвижимости, которые будут храниться в ЕКОН, будут востребованы в целях планирования, прогнозирования социально-экономических систем (различным государственным и муниципальным органам), в целях соблюдения законности и правопорядка (предоставляются органам прокуратуры, ФСБ России, судебным органам, другим правоохранительным органам), в целях налогообложения (предоставляются Министерству по налогам и сборам РФ), проведения достоверных статистических наблюдений (предоставляются Госкомстату РФ), в целях страхования недвижимого имущества (предоставляется различным субъектам), а также по заявлениям собственников и их представителей.

Функция системы управления недвижимостью по осуществлению технического учета должна быть только государственной и осуществляться уполномоченными государственными организациями, имеющими необходимый опыт проведения технической инвентаризации и технического учета, а также подготовленные профессиональные кадры.

Анализ действующего земельного и градостроительного законодательства, проведенный с учетом ретроспективной составляющей, позволяет сделать

вывод о том, что нельзя строить эффективную систему управления недвижимостью на базе несовершенного земельного законодательства и информационной базе земельного кадастра.

Также, нельзя осуществлять ведение кадастра недвижимости (учет полностью сформированных и регламентированных объектов недвижимости) без ретроспективной составляющей (теряет смысл ведение всякого кадастра недвижимости).

Таким образом, земельный кадастр и единый кадастр недвижимости необходимо рассматривать как части градостроительного кадастра, так как градостроительный кадастр более полно и непротиворечиво описывает объект недвижимости не только в пространстве, но и во времени на всех стадиях «жизни объекта» с учетом межуровневой межведомственной, спланированной во времени системы регламентов, а так же с учетом мнения граждан.

Создание единого кадастра объектов недвижимости, объединяющего все информационные ресурсы государства относительно объектов недвижимости, позволит достигнуть следующих результатов:

- обеспечение организации ведения единого кадастра объектов недвижимости с целью исключения фальсификации документов;
- формирование полной достоверной базы по объектам недвижимости для государственной оценки объектов недвижимости для целей налогообложения;
- гарантии отсутствия преднамеренных и непреднамеренных искажений информации;
- сохранность архивов данных по всем объектам недвижимости, которые являются федеральной собственностью (управление ими согласно п. «д» ст. 71 Конституции Российской Федерации находится в ведении Российской Федерации). Осуществление государственного технического учета объектов недвижимости невозможно вне рамок управления архивными фондами (подразумевается обеспечение их сохранности, постоянное обновление, обеспечение оптимизации хранения документации, определение порядка пользования архивом, и т.д.);

- обеспечение проведение мониторинга объектов недвижимости, инвестиционных возможностей территорий (частей территорий);
- обеспечение объективности и достоверности данных при определении размера ущерба, возмещаемого из федерального бюджета при наводнениях, террористических актах, землетрясениях и других чрезвычайных ситуациях;
- повышение эффективности управления недвижимостью в РФ;
- мониторинг инвестиционных возможностей территорий;
- увеличение налоговой базы по налогу на недвижимость, что позволит увеличить налоговые поступления в местные бюджеты и соответственно уменьшит нагрузку на федеральный бюджет и бюджеты субъектов федерации;
- сокращение количество инстанций, в которые вынужден обращаться заявитель за оказанием услуг;
- исключение дублирования функций учета и регистрации;
- снижение затрат заявителя (как во временном выражении, так и в денежной форме) в результате уменьшения транзакционных издержек;
- искоренение криминала в сфере оборота недвижимости;
- защита прав участников рынка недвижимости;
- стимулирование развития рынка недвижимости;
- постановка на технический учет самовольно возведенных и бесхозных объектов предоставит возможность вовлечения этих объектов в гражданский оборот, а также взимания налогов с этих объектов;
- защита государственных интересов в сфере безопасности;
- постановка на учет объектов ветхого фонда и оценка их состояния, что позволит определить возможность их реконструкции или сноса, что благоприятно скажется на повышении эффективности проведения жилищной политики.

Наличие полных и достоверных сведений о техническом состоянии объектов недвижимости позволяет обосновать необходимость выделения бюджетных средств для решения проблемы ветхого и аварийного жилья. Сплошной учет инфраструктуры ЖКХ, ее состояния позволит снизить ущерб, причиняемый в результате аварий, оптимизировать потоки и рассчитать возможные по-

тери в теплосетях.

Также, предлагаемые меры позволят:

- перераспределить трудовые и материальные ресурсы, сформировать организационные и финансовые условия для более эффективного управления недвижимостью;

- минимизировать затраты по содержанию системы управления недвижимым имуществом;

- создать единую информационную систему о совокупности объектов, сформированных по формам собственности, целевому назначению, видам использования и другим критериям;

- создать принцип «одного окна», что позволит снизить временные и материальные затраты заявителей;

- привлекать и эффективно размещать инвестиции в сфере недвижимости;

- увеличить налоговые и неналоговые поступления в бюджет за счет вовлечения в гражданский оборот всех объектов недвижимости, что позволит использовать объекты недвижимости как полноценные активы, приносящие доход, как собственникам недвижимости, так и муниципальному образованию в целом;

- разрабатывать проекты, прогнозы, а также планы капитального строительства и реконструкции объектов с учетом стратегических программ развития муниципального образования, обеспечивающих сбалансированное развитие (за счет ведения мониторинга объектов);

- ввести экономически обоснованные нормативы эксплуатации и содержания недвижимости;

- оперативно представлять информацию о стратегически важных объектах, в первую очередь при чрезвычайных ситуациях.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Обобщая сказанное, попытаемся сформулировать основные положения.

Муниципальная собственность – это имущественный комплекс муниципального образования, в который входят земельные участки, движимое и недвижимое имущество, который охраняется законами наравне с государственной или частной собственностью. Целевой характер муниципального имущества выражается в жесткой его «привязке» к вопросам местного значения и тем полномочиям, публичным правам, которые нормативно закреплены за органами местного самоуправления в рамках вопросов местного значения.

Управление муниципальным имуществом – организованный процесс принятия и исполнения решений, осуществляемых органами местного самоуправления муниципального образования в области учета муниципального имущества, контроля за его сохранностью и использованием по назначению и обеспечению надлежащего содержания муниципального имущества. Управление муниципальным имуществом основывается на законодательстве Российской Федерации, законах субъектов РФ, правовых актах органов местного самоуправления.

В выпускной квалификационной работе нами был проведен анализ деятельности Комитета по управлению имуществом муниципального образования администрации г. Благовещенск в 2014-2016 гг., в результате которого выявляются недостатки действующей модели управления муниципальным имуществом и предлагаются направления ее совершенствования.

Из существенных недостатков процесса управления муниципальным имуществом в г. Благовещенск признается: использование разобщенных автоматизированных систем по управлению муниципальной собственностью; снижение уровня доходов от использования объектов недвижимости нежилого фонда; наличие бесхозных объектов; несовершенство системы оценки объектов недвижимости, которая могла бы обеспечить соответствие результатов оценки рыночным ценам; необходимость повышения квалификации кадров в

системе управления муниципальным имуществом.

Предлагаются основные направления повышения эффективности управления муниципальной собственностью: 1) информационно-аналитическое обеспечение системы управления муниципальной собственностью; 2) совершенствование системы учета и оценки муниципальной собственности; 4) управление объектами муниципальной собственности с учетом различного функционального назначения; 5) подготовка и повышение квалификации кадров в системе управления муниципальным имуществом. Наиболее оптимальным должно быть использование сочетания организационно-правовых, организационно-экономических, финансовых и учетно-аналитических методов, учитывающее их содержание и целенаправленность воздействия управляющих субъектов на объекты управления муниципальным имуществом посредством специальных инструментов прямого и косвенного воздействия.

Совершенствование структуры управления муниципальной собственностью, которая могла бы в комплексе решать проблемные вопросы и обеспечивающей поступление дополнительных доходов в местные бюджеты путем создания новых возобновляемых источников платежей и более эффективного использования имеющегося имущества, является главной задачей органов местного самоуправления. Ее решение не возможно без применения современных методов и финансовых инструментов, детальной правовой регламентации процессов управления, а также достижения оптимального сочетания полномочий, местного самоуправления и экономического обеспечения их реализации.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1 Альбах, Е.Н. Управление муниципальными предприятиями и их имущественными комплексами / Е.Н. Альбах // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2003. – № 4. – С. 3-15.

2 Аноприенко, А.В. Методы и механизмы повышения эффективности управления муниципальной собственностью / А.В. Аноприенко. – СПб. : Питер, 2006. – 397 с.

3 Атамась, Е.В. Государственные и муниципальные финансы: учеб. пособие / Е.В. Атамась, Е.А. Беляева. – Краснодар : КГТУ, 2011. – 224 с.

4 Бедин, Б.М. К вопросу целеполагания при управлении муниципальной собственностью / Б.М. Бедин // Известия Иркутской государственной экономической академии. – 2009. – № 1. – С. 83-86.

5 Борисова, Т.Д. Муниципальное хозяйство / Т.Д. Борисова // Вестник Сибирского университета потребительской кооперации. – 2016. – № 1. – С. 135-142.

6 Бусин, А.М. Муниципальная собственность как объект муниципального управления (на примере МО «Город Архангельск») / А.М. Бусин. – Архангельск : Изд-во АрГУ, 2004. – 110 с.

7 Бюджетная отчетность Комитета по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска [Электронный ресурс] : Администрация г. Благовещенск : офиц. сайт. – 2017. – Режим доступа: <http://www.admblag.ru/kontakty/item/7-imkom>. – 14.05.2017.

8 Варламов, В.С. Стратегическое партнерство в системе управления муниципальной собственностью / В.С. Варламов. – Ижевск: Феникс, 2012. – 237 с.

9 Васильев, В.И. Муниципальное право России: учебник / В.И. Васильев. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Юстицинформ, 2012. – 680 с.

10 Глинка, В.И. Правовой режим муниципального имущества / В.И. Глинка. – М. : Юнити-Дана, 2011. – 24 с.

11 Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая [Электрон-

ный ресурс] : федер. закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 28.03.2017). – Режим доступа: <http://base.garant.ru/10164072>. – 14.05.2017.

12 Ерошкин, А.К. Анализ управления муниципальной собственностью в муниципальном образовании городской округ город Сургут / А.К. Ерошкин // Молодой ученый. – 2015. – № 10. – С. 644-648.

13 Ерошкин, А.К. Проблемы управления муниципальной собственностью в Российской Федерации / А.К. Ерошкин // Молодой ученый. – 2015. – № 9. – С. 603-606.

14 Завьялов, А.А. Проблемы управления муниципальным имуществом в условиях меняющегося законодательства / А.А. Завьялов // Кадастр недвижимости. – 2006. – № 3. – С. 74-78.

15 Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 03.07.2016). – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/). – 16.05.2017.

16 Иванов, В.В. Муниципальное управление: справ. пособие / В.В. Иванов. – М. : ИНФРА-М, 2009. – 717 с.

17 Кабаева, Т.С., Кочеткова С.А. Анализ использования объектов муниципальной собственности [Электронный ресурс] / Т.С. Кабаева, С.А. Кочеткова // Студенческий научный форум – 2017: офиц. сайт. – 2017. – Режим доступа: <http://www.scienceforum.ru/2013/pdf/3530.pdf>. – 04.05.2017.

18 Качанова, Е.А. Государственные и муниципальные финансы: курс лекций / Е.А. Качанова. – М. : Юнити-Дана, 2002. – 178 с.

19 Климанова, А.Ю. Муниципальная собственность и муниципальное имущество: сравнительно-правовой анализ понятий / А.Ю. Климанова // Вестник Елецкого государственного университета. – 2010. – №. 26. – С. 118-123.

20 Комитет по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска: историческая справка к фонду № 173 [Электронный ресурс] // Администрация г. Благовещенск : офиц. сайт. – 2017. – Режим доступа: <http://www.admblag.ru/kontakty/item/7-imkom>. – 16.05.2017.

21 Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] : принята

12.12.1993 (в ред. от 21.07.2014). – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28399](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399). – 26.04.2017.

22 Куликова, Т.В. Муниципальные унитарные предприятия как правовая форма управления муниципальным имуществом / Т.В. Куликова // Научные труды РАЮН. – 2003. – № 3. – С. 501-507.

23 Леви, А.В. Эффективное управление муниципальной собственностью / А.В. Леви. – М. : Юнити-Дана, 2013. – 239 с.

24 Литовченко, В.П. Государственные и муниципальные финансы: учеб. пособие / В.П. Литовченко, В.И. Соловьев. – М. : Изд-во "Дашков и К", 2006. – 139 с.

25 Мишина, С.В. Муниципальная собственность: особенности и проблемы формирования / С.В. Мишина // Бухгалтерский учет в бюджетных и некоммерческих организациях. – 2011. – № 18. – С. 17-22.

26 Наумов, С.Ю. Государственное и муниципальное управление: учеб. пособие / С.Ю. Наумов, Н.С. Гегедюш и [др.]. – М. : Изд-во "Дашков и К", 2016. – 556 с.

27 Невзорова, Е.Н. Управление имуществом муниципальных образований / Е.Н. Невзорова // Модуль для повышения квалификации муниципальных служащих. – 2015. – № 3. – С. 29-30.

28 О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием разграничения полномочий [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.12.2006 г. № 258-ФЗ (в ред. от 13.07.2015). – Режим доступа: [http://base.garant.ru/12151303/#block\\_20101](http://base.garant.ru/12151303/#block_20101). – 05.05.2017.

29 О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с организацией и ведением регистра муниципальных нормативных правовых актов [Электронный ресурс] : федер. закон от 08.11.2007 № 260-ФЗ. – Режим доступа: [http://base.garant.ru/192162/#block\\_2](http://base.garant.ru/192162/#block_2). – 04.05.2017.

30 О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.12.2008 г. № 281-ФЗ. – Режим доступа: [http://base.garant.ru/12164249/#block\\_22161](http://base.garant.ru/12164249/#block_22161). – 03.05.2017.

31 О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.11.2011 г. № 361-ФЗ. – Режим доступа: [http://base.garant.ru/12192463/#block\\_5212](http://base.garant.ru/12192463/#block_5212). – 03.05.2017.

32 О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 28.12.2016 г. № 494-ФЗ. – Режим доступа: [http://base.garant.ru/71578950/#block\\_17](http://base.garant.ru/71578950/#block_17). – 03.05.2017.

33 О внесении изменений в Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 23.06.2014 г. № 165-ФЗ. – Режим доступа: [http://base.garant.ru/70681128/#block\\_1152](http://base.garant.ru/70681128/#block_1152). – 04.05.2017.

34 О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс] : федер. закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ (в ред. от 03.07.2016). – Режим доступа: <http://base.garant.ru/11901341/#ixzz4cWuQuAUR>. – 01.05.2017.

35 О государственных и муниципальных унитарных предприятиях [Электронный ресурс] : федер. закон от 14.11.2002 г. № 161-ФЗ (в ред. от 23.05.2016). – Режим доступа: <http://base.garant.ru/12128965/#ixzz4cWxXpqKD>. – 01.05.2017.

36 О защите конкуренции [Электронный ресурс] : федер. закон от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ (в ред. от 03.07.2016). – Режим доступа: <http://base.garant.ru/12148517/#ixzz4ccYy3KAУ>. – 04.05.2017.

37 О приватизации государственного и муниципального имущества [Электронный ресурс] : федер. закон от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ (в ред. от 03.07.2016). – Режим доступа: <http://base.garant.ru/12125505/#ixzz4cWspKhrM>. – 01.05.2017.

38 О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную

собственность [Электронный ресурс] : постановление ВС РФ от 27.12.1991 г. № 3020-1 (в ред. от 24.12.1993). – Режим доступа: <http://base.garant.ru/10105698/#ixzz4ccKOeAAN>. – 08.05.2017.

39 О собственности в РСФСР [Электронный ресурс] : закон РСФСР от 24.12.1990 г. № 443-1 (утратил силу). – Режим доступа: <http://base.garant.ru/10105310/#ixzz4ccJpuROG>. – 08.05.2017.

40 Об общих началах местного самоуправления и местного хозяйства в СССР [Электронный ресурс] : закон СССР от 09.04.1990 г. № 1417-I (прекратил действие). – Режим доступа: <http://base.garant.ru/6335644/#ixzz4ccIySCJe>. – 08.05.2017.

41 Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ (в ред. от 03.04.2017). – Режим доступа: <http://constitution.garant.ru/act/local-government/186367>. – 06.05.2017.

42 Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 28.08.1995 г. № 154-ФЗ. (утратил силу). – Режим доступа: <http://base.garant.ru/10104758/#ixzz4cWCpONsF>. – 09.05.2017.

43 Плескачевский, В. Аспекты управления муниципальным имуществом в ходе реализации административной реформы / В. Плескачевский // Муниципальная власть. – 2013. – № 2. – С. 9-11.

44 Положение о Комитете по управлению имуществом муниципального образования г. Благовещенска [Электронный ресурс] : утв. постановлением мэра г. Благовещенска от 20.12.2002 г. № 395. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/432931164>. – 07.05.2017.

45 Пронина, Л. Проблемы регулирования отношений по поводу муниципального имущества, создания муниципальных организаций и участия муниципальных образований в хозяйственных обществах / Л. Пронина // Юридический мир. – 2004. – № 12. – С. 65-66.

46 Рагулина, Ю.В. Экономика муниципальных образований: учебник /

Ю.В. Рагулина, Т.В. Бутова, А.В. Боговиз. – М. : КНОРУС, 2015. – 232 с.

47 Семенов, С.Ю. Технологический прогресс как важнейшая цель управления государственной и муниципальной собственностью / С.Ю. Семенов. – СПб. : Питер, 2006. – 488 с.

48 Сираждинова, Р.Ж. Управление в городском хозяйстве: учеб. пособие / Р.Ж. Сираждинова. – М. : КноРус, 2009. – 352 с.

49 Соколов, А.В. Создание системы управления муниципальной собственностью: некоторые правовые аспекты проблемы [Электронный ресурс] // За правовую поддержку отечественных товаропроизводителей : межрегиональное общественное движение : офиц. сайт. – 2017. – Режим доступа: [http://dpr.ru/journal/journal\\_4\\_4.htm](http://dpr.ru/journal/journal_4_4.htm). – 12.05.2017.

50 Теряевский, Е.А. Кадровая политика в органах местного самоуправления / Е.А. Теряевский // Современное право. – 2014. – № 1. – С. 13-18.

51 Хакимов, В.В. Особенности системы управления муниципальной собственностью / В.В. Хакимов // Вестник Челябинского государственного университета. – 2016. – № 2. – С. 214-221.

52 Цефалин, А.А. Земское самоуправление в России / А.А. Цефалин. – СПб. : Питер, 2006. – 380 с.

53 Черкасов, Г.И. Общая теория собственности: учеб. пособие для вузов / Г.И. Черкасов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2003. – 263 с.

54 Черная, И.П. Муниципальное хозяйство [Электронный ресурс] // Библиотека студента : офиц. сайт. – 2017. – Режим доступа: <http://www.twirpx.com/file/139968>. – 07.05.2017.

55 Черная, И.П. Муниципальное хозяйство: учеб. пособие / И.П. Черная. – М. : Феникс, 2010. – 187 с.

56 Чернышев, Л.Н. Экономика городского хозяйства / Л.Н. Чернышев. – М. : Изд-во «Люберецкая газета», 2005. – 222 с.

# ПРИЛОЖЕНИЕ А

## Структура КУМИ г. Благовещенска

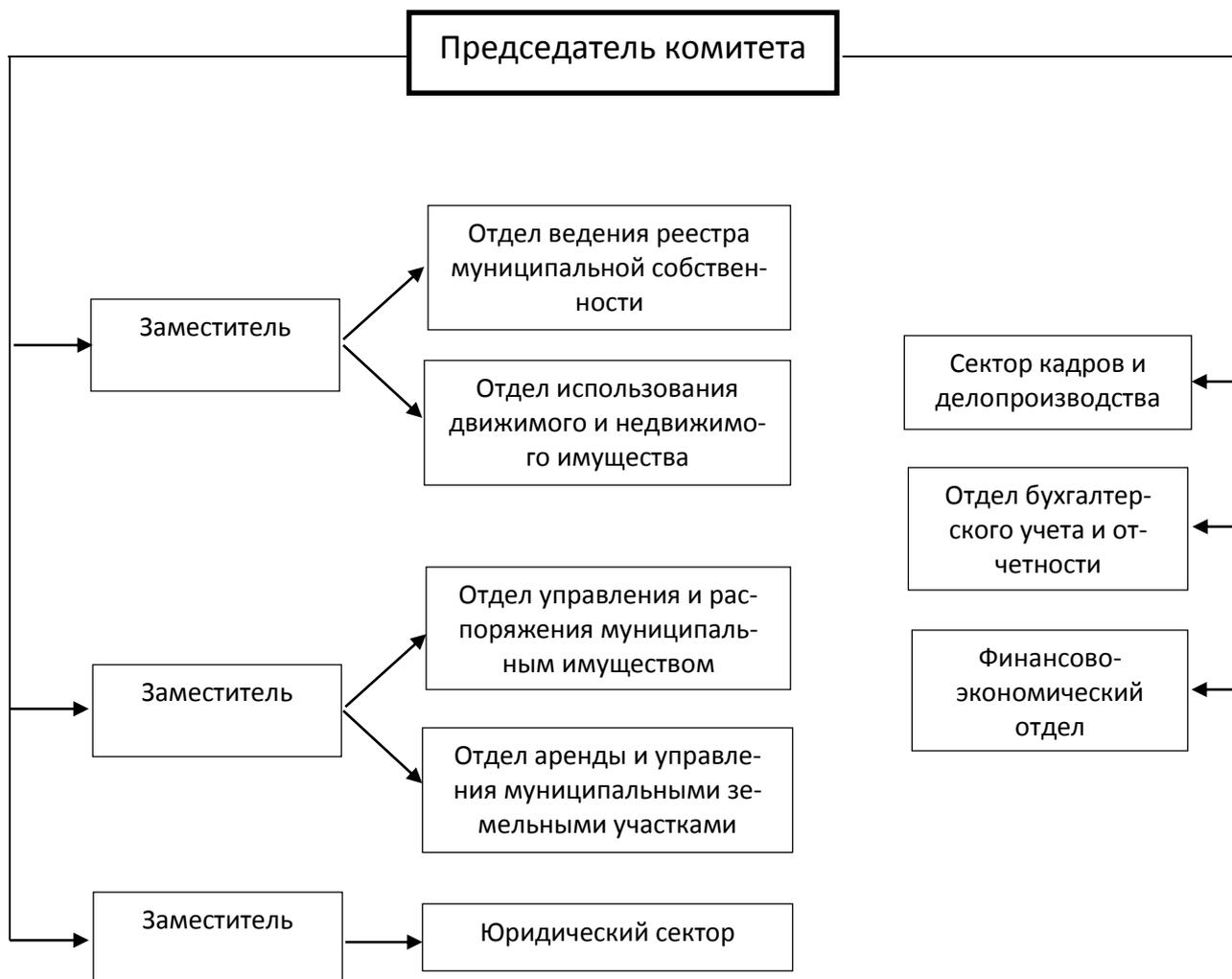


Рисунок А.1 – Структура КУМИ г. Благовещенска