

Министерство науки и высшего образования 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
« _____ » _____ 2019 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Деятельность органов МСУ по управлению муниципальным имуществом (на примере Комитета по управлению имуществом муниципального образования г. Благовещенск)

Исполнитель
студент группы 473- зб

(подпись, дата)

Е.А.Юдина

Руководитель
доцент, кан.экон.наук.

(подпись, дата)

А.В.Плешивцев

Нормоконтроль
ст. преподаватель

(подпись, дата)

Л.Н. Михайленко

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 53 с., 9 рисунков, 6 таблиц, 4 приложения, 41 источник.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ИМУЩЕСТВО, УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ, ЭФФЕКТИВНОСТЬ УПРАВЛЕНИЯ, МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ, КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ, ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ, ПУТИ РЕШЕНИЯ

Цель работы – на основе изучения теоретических и методологических основ, а также анализа деятельности Комитета по управлению имуществом муниципального образования г. Благовещенска, выявить существующие проблемы и пути их решения. Объект исследования – муниципальное имущество.

Предмет – деятельность Комитета управления муниципальным имуществом.

Теоретическая и практическая значимость исследования заключается в том, что полученные знания можно будет применять на практике и в качестве учебного пособия.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
1 Теоретические и нормативно-правовые основы управления муниципальным имуществом	7
1.1 Необходимость управления муниципальным имуществом	7
1.2 Нормативные и правовые акты, регламентирующие деятельность по управлению муниципальным имуществом	14
1.3 Методика и критерии оценки эффективности управления муниципальным имуществом	22
2 Анализ деятельности комитета по управлению имуществом Администрации г. Благовещенска	29
2.1 Функции и полномочия КУМИ г. Благовещенска	29
2.2 Анализ эффективности управления муниципальным имуществом	31
2.3 Проблемы управления муниципальной собственностью и перспективные направления их решения	41
Заключение	48
Библиографический список	50
Заключение А Сведения об объекте недвижимого имущества	54
Приложение Б Сведения о земельном участке	56
Приложение В Сведения об арендаторе (пользователе) объекта недвижимости	57
Приложение Г Значения показателей эффективности использования имущества казенными, бюджетными, автономными учреждениями муниципального образования	58

ВВЕДЕНИЕ

Муниципальная собственность является определяющей частью финансово-экономической базы местного самоуправления и одним из главных рычагов реализации местной социально-экономической политики. Муниципальная собственность призвана обеспечивать интересы большого количества людей: лиц, проживающих на территории городского или сельского поселения либо иного муниципального образования. Она охватывает умелое использование и распоряжение:

- имеющимися в собственности муниципального образования денежными средствами;
- муниципальными предприятиями и организациями;
- зданиями и сооружениями как производственного, так и непроизводственного назначения;
- муниципальным жилым фондом и нежилыми помещениями;
- а также другим движимым и недвижимым имуществом.

С целью обеспечения самостоятельности местного самоуправления за ним признано право иметь, приобретать и реализовывать гражданские права и обязанности, нести гражданско-правовую ответственность.

Однако самостоятельность местного самоуправления невозможна без финансово-экономической основы, включая муниципальное имущество. Данная самостоятельность должна опираться на экономическую основу в виде земли и природных ресурсов, муниципальных предприятий, иных объектов местного хозяйства, создающих источники местных доходов.

Согласно ст. 130 Конституции РФ муниципальная собственность не является разновидностью государственной собственности. Это самостоятельная форма (вид) собственности.

Вопросы, касающиеся муниципального имущества актуальны уже много лет. Процесс его становления продолжается и сейчас. В связи с этим раскрытие понятия, особенностей муниципального имущества, его структуры и правовой

основы представляет определенный интерес.

Все вышесказанное подтверждает актуальность выбранной темы.

Цель работы – на основе изучения теоретических и методологических основ, а также анализа деятельности КУМИ г. Благовещенска, выявить существующие проблемы и пути их решения. Для достижения цели, были поставлены следующие задачи:

а) рассмотреть теоретические основы управления муниципальным имуществом;

б) изучить нормативно-правовые акты, регулирующие деятельность управления муниципальным имуществом;

в) проанализировать эффективность работы комитета управления муниципальным имуществом г. Благовещенск;

г) выявить проблемы управления муниципальной собственностью и перспективные направления их решения.

Объект исследования – муниципальное имущество.

Предмет – деятельность Комитета управления муниципальным имуществом.

Теоретическая и практическая значимость исследования заключается в том, что полученные знания можно будет применять на практике и в качестве учебного пособия.

Методами исследования являются:

- 1) историко-правовой;
- 2) метод описания;
- 3) метод анализа;
- 4) логико-юридический;
- 5) статистический;
- 6) метод сравнения;
- 7) метод обобщения;
- 8) метод индукции.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ

1.1 Необходимость управления муниципальным имуществом

Муниципальное имущество – это недвижимое и движимое имущество, которое находится в муниципальной собственности какого-либо Муниципального образования¹.

Управление муниципальным имуществом – это в свою очередь организованный процесс принятия и исполнения решений, которые осуществляются органами местного самоуправления муниципального образования в области учета муниципального имущества и контроля за сохранностью и использованием по назначению. По снабжению должного содержания муниципального имущества и по вопросам, которые связаны с участием муниципального образования.

Действия Органов местного самоуправления муниципального образования, определяющих юридическую судьбу муниципального имущества. Сюда входят также передача его третьим лицам в собственность, на другом вещном праве, безвозмездное пользование аренду, доверительное управление, залог – это распоряжение муниципальным имуществом

Отраслевые органы – это такие отраслевые органы администрации муниципального образования, которые осуществляют формирование и реализацию политической деятельности муниципального образования в отрасли соответствующей, а также координацию деятельности подведомственных им муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений.

Казна муниципальная – это бюджетные средства муниципального образования и муниципальное имущество, которое не закреплено за организациями по праву хозяйственного ведения и (или) оперативного управления².

Архив имущества муниципального образования – это информационная система, которая содержит перечень структур муниципального имущества и содержащие сведения об этом имуществе.

¹ Гомола А.И. Правовые основы государственного и муниципального управления. М.: Академия, 2017. С. 82.

² Данилина И. Е. Муниципальное право в вопросах и ответах. М.: Проспект, 2017. С. 41.

Органы, уполномоченные данным вопросом местного самоуправления принимают в установленном законом порядке решения по распоряжению муниципальным имуществом, такие как:

1) об отчуждении муниципального имущества в федеральную собственность и собственность субъектов РФ, собственность иных муниципальных образований, а также в собственность физических и юридических лиц;

2) о внесении муниципального имущества в качестве вклада в уставные капиталы хозяйственных обществ и в качестве взноса в некоммерческие организации;

3) об обособлении муниципального имущества в казне муниципального образования;

4) о передаче муниципального имущества во владение или пользование и распоряжение организаций на основании договоров аренды, доверительного управления, безвозмездного пользования и по другим основаниям, которые предусмотрены гражданским законодательством РФ;

5) о передаче имущества в залог;

6) о закреплении муниципального имущества за организациями по праву оперативного управления и хозяйственного ведения³.

Муниципальный совет по представлению Органа по управлению имуществом принимает решения о приобретении в муниципальную собственность недвижимого на основании соответствующего договора (купли-продажи, мены, дарения, ренты и др.).

Администрация Муниципального образования осуществляет от имени муниципального образования, полномочия по управлению и распоряжению муниципальным имуществом.

Решения вопросов распоряжения имущественными комплексами и акциями акционерных обществ, а также другими объектами движимого и недвижимого имущества муниципальной собственности, которые уполномочены положением органов местного самоуправления муниципального образования, впра-

³ Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ (ред. от 01.05.2019). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант»

ве принимать решения по вопросам распоряжения муниципальным имуществом, которая образована Муниципальным советом постоянно.

В состав комиссии входят представители Муниципального совета и Органа управления имуществом. На правах членов комиссии, привлеченные к участию в заседаниях представители органов разных отраслей, в ведении которых, находятся учреждения и предприятия, вопросы распоряжения имуществом которых, стали предметом рассмотрения комиссии.

Председателем данной комиссии является Глава администрации муниципального образования.

Объекты муниципального нежилого фонда подлежат обязательному страхованию. Порядок и условия страхования муниципального имущества утверждаются постановлением Муниципального совета.

Обособление муниципального имущества в муниципальной казне проходит на основании распоряжения Главы администрацией муниципального образования.

Имущество муниципальной казны является предметом залога и иных обременений. Помимо этого, может отчуждаться в собственность физических и юридических лиц и в государственную собственность и собственность других муниципальных образований, а также отдаваться в пользование, владение и распоряжение без учета изменения формы собственности на основании договоров в порядке, который установлен нормативно-правовыми актами РФ ⁴.

Исключение имущества из казны муниципального образования проводится на основании распоряжения Главы администрации муниципального образования, при закреплении этого имущества за организациями на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления и (или) при отчуждении его в собственность физических и юридических лиц, в государственную собственность и собственность других муниципальных образований.

Муниципальное имущество, подлежит обязательному учету в реестре имущества муниципального образования). Ведение этого реестра осуществляет

⁴ Мотгаева А.Б. Проблемы управления государственной и муниципальной собственностью на современном этапе. М.: МГСУ, 2017. С. 41.

специализированный орган управления под названием - Орган по управлению имуществом.

В число объектов учета входит⁵:

- имущество, составляющее муниципальную казну;
- имущество, которое закреплено за учреждениями и предприятиями на праве хозяйственного ведения и оперативного управления.

Организации, имеющие в муниципальную собственность, обязаны:

а) ежегодно до 1 апреля предоставить в Орган по управлению имуществом по установленной им форме сведения, раскрывающие их муниципальное имущество;

б) получать в Органе по управлению имуществом документы, которые подтверждают внесение этого имущества в реестр;

в) организовать и вести бухгалтерский учет данного имущества в порядке, установленном Федеральным законом «О бухгалтерском учете» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Муниципальное имущество, не внесенное в реестр, не в коем случае не может быть обременено или отчуждено.

Орган по управлению имуществом обязан принять решение об отказе в выдаче свидетельства о внесении в реестр объекта учета, если:

1) установлено, что имущество, имеющееся у заявителя, не является муниципальным имуществом;

2) владелец объекта учета после приостановки процедуры учета не представил в установленный срок дополнительные сведения;

3) материалы, представленные владельцем объекта учета, не соответствуют требованиям действующего законодательства⁶.

Объекту, который прошел процедуру учета, на основании распоряжения управляющего (главы) администрацией муниципального образования о внесении объекта учета в реестр свидетельства его владельцу:

- присваивается уникальный реестровый номер, порядок формирования

⁵ Зотов В. Б. Справочник муниципального служащего. М.: Феникс, 2017. С. 85.

⁶ Васильев В. И. Муниципальное право России. М.: Юстицинформ, 2017. С. 58.

которого определяет орган управления имуществом;

- владельцу объекта учета в срок - не позднее пяти дней с даты присвоения реестрового номера направляется специальный документ - свидетельство, которое утверждается управляющим администрацией муниципального образования по специальной форме.

Сведения об объекте учета обязаны содержать данные о государственной регистрации права муниципальной собственности муниципального образования на объект учета, который представлен недвижимым имуществом, данные об обременениях объекта учета, характеристику индивидуальных особенностей объекта учета, которые позволяют однозначно отличить его от иных объектов, а также отражать данные об организациях, в пользовании, владении и распоряжении которых данный объект учета находится и об обязательствах этих организаций, которые связаны с объектами учета перед третьими лицами.

Ведение учета производится на электронных и бумажных носителях информации.

Регистрацию выданных свидетельств организует орган управления имуществом.

Дело содержит книгу подсчета документов, копии всех документов, которые устанавливают принадлежность объекта учета к какой-либо муниципальной собственности и другие документы, которые характеризуют объект учета и поступающие в орган управления имуществом по ходу прохождения процесса учета муниципального имущества и ведения реестра⁷.

Дело проходит идентификацию реестровым номером объекта учета. Контроль сохранности и правильного использования муниципального имущества осуществляется в целях:

а) обеспечения законности в деятельности юридических и физических лиц по владению, пользованию и распоряжению, имеющимся у них муниципальным имуществом;

б) повышение эффективности использования муниципальной собствен-

⁷ Заболотских Е. М. Ответственность должностных лиц и органов местного самоуправления. М.: Проспект, 2017.С. 112.

ности;

в) определения обоснованности затрат бюджета муниципального образования на содержание муниципальной собственности;

г) достоверного установления наличия и состояния муниципального имущества по факту, закрепленного за организациями или переданного им во временное владение, пользование и распоряжение в установленном законом порядке;

д) приведение данных об учете объектов контроля в соответствии с их фактическими параметрами⁸.

Основные задачи контроля за сохранностью и использованием муниципальной собственности:

1) определение технического состояния объектов;

2) выявление неэффективных объектов контроля;

3) установление причинно-следственных связей между выявленными в отклонениями управления и распоряжения муниципальной собственностью и факторами, которые способствовали этим отклонениям;

4) выявление различий между зафиксированным в документах и состоянием муниципальной собственности на момент контроля и его фактическим состоянием на конкретную дату⁹.

Осуществление контроля хозяйственной деятельности организаций производится в порядке, который установлен Федеральным законом «О бухгалтерском учете» и другими нормативными актами Российской Федерации, которые регламентируют порядок осуществления контроля хозяйственной деятельности.

Орган по управлению имуществом в целях контроля за сохранностью и использованием по назначению муниципального имущества:

- осуществляет экспертизу проектов договоров и других документов, которые обязаны предоставляться в установленном порядке организациями, имеющими муниципальную собственность, при совершении сделок с этой соб-

⁸ Кокотов А. Н. Муниципальное право России. М.: Юрист, 2017. С. 124.

⁹ Пылин В.В. Муниципальное право Российской Федерации. М.: Юридический центр, 2017. С. 66.

ственно, на их соответствие законодательству, а также данным, которые обязаны отражаться в реестре;

- производит ежегодные проверки документов, данных бухгалтерии, представляемых организациями, у которых в собственности имеется муниципальное имущество;

- производит проверку отраслевых органов организации системы ведомственного контроля по сохранности и использования муниципального имущества по назначению;

- производит проверку наличия по факту имущества, закрепленного за организациями на праве финансового-хозяйственного ведения и оперативного управления и переданного организациям на основании доверительного управления, договора аренды, безвозмездного пользования и по другим основаниям и соответствия реальных данных об имуществе сведениям, которые содержатся в документах бухгалтерского учета данных организаций и в реестре.

Акты проверок утверждает управляющий администрацией муниципального образования.

Создание предприятий осуществляется в случаях, когда социально-значимые цели и задачи, ради которых они создаются, не могут быть реализованы хозяйствующими субъектами иных организационно-правовых форм.

Решение о создании предприятия может быть принято также тогда, когда на территории муниципального образования отсутствуют необходимые населению коммерческие услуги. После появления на соответствующем рынке услуг частных коммерческих организаций, предприятие подлежит приватизации в установленном порядке.

Решение о создании, ликвидации и реорганизации организаций и учреждений, принимает муниципальный совет по представлению органа управления имуществом.

Участие муниципального образования в хозяйственных обществах и некоммерческих организациях может осуществляться следующим образом:

- а) внесения муниципальной собственности в качестве вноса в некоммер-

ческие организации, которые преследуют социальные, культурные благотворительные, образовательные и любые другие общественно-полезные цели;

б) внесения собственности или имущественных прав муниципального образования в виде вклада в уставные капиталы финансово-хозяйственных обществ;

в) приобретения акций ООО на рынке ценных бумаг.

Внеплановый контроль осуществляется в обязательном порядке, если:

1) при передаче муниципального имущества в аренду, доверительное управление, безвозмездное пользование, залог, при его выкупе, продаже, а также при преобразовании муниципального унитарного предприятия;

2) при установлении фактов хищений или злоупотреблений, а также порчи муниципального имущества;

3) в случае стихийных бедствий, пожара, аварий и других чрезвычайных ситуаций, вызванных экстремальными условиями, повлекших нанесение ущерба муниципальному имуществу;

4) при ликвидации (реорганизации) организации, имеющей муниципальное имущество;

5) при прекращении срока действия договоров аренды, доверительного управления, безвозмездного пользования муниципальным имуществом, а также в случаях их досрочного расторжения¹⁰.

1.2 Нормативные и правовые акты, регламентирующие деятельность по управлению муниципальным имуществом

Действующее законодательство Российской Федерации признало муниципальные образования, как самостоятельные субъекты гражданского права, которые функционируют наряду с юридическими и физическими лицами.

Согласно Гражданского Кодекса Российской Федерации, к ним применяются нормы, которые определяют участие юридических лиц в отношениях, регулируемых гражданским законодательством Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или особенностями этих субъектов.

¹⁰ Усманова Р.М. Муниципальное право в системе публичного регулирования общественных отношений. Проблемы теории и практики. М.: Проспект, 2017. С. 56.

Делаем вывод, что несмотря на свой публичный статус, в гражданских правоотношениях муниципальные образования играют на равных началах с другими участниками данных отношений - физическими и юридическими лицами. При этом, сами юридическими лицами они не являются.

Но также можно отметить, что для того, чтобы осуществить возложенные на местное самоуправление функции, муниципальные образования и (или) юридические лица, обязаны обладать особым имуществом, соотносящиеся с нормативными правовыми актами с муниципальным имуществом.

Законодательство обособляет муниципальную собственность как имущество, которое принадлежит муниципальным образованиям.

Стоит заметить, субъекты гражданско-правовых отношений, которые относительно уравниены в правах с юридическими лицами, муниципальные образования, в отношениях, связаны с их образованием, преобразованием, упразднением, приобретением права собственности на передаваемое им имущество от Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и т.д., обязаны руководствоваться, в отличие от юридических лиц, в первую очередь нормами публичного права.

Впервые, на современном этапе развития России, право муниципальной собственности было закреплено в Законе РСФСР от 24 декабря 1990 г. «О собственности в РСФСР». В настоящее время данный Закон не действует, так как утратил силу.

Далее институт муниципального имущества получил свое продолжение в Законе Российской Федерации от 6 июля 1991 г. № 1550-1 «О местном самоуправлении в Российской Федерации». В настоящее время данный Закон также не действует, так как утратил силу.

Он устанавливал, что муниципальное имущество является достоянием населения соответствующей территории и пользование, пользование и распоряжение муниципального имущества обязано осуществляться в интересах местного населения.

В соответствии с Указом Президента РСФСР от 25 ноября 1991 г. № 232

«О коммерциализации деятельности предприятий торговли в РСФСР», доходная часть государственного муниципального имущества переходит в частную собственность, а не муниципальную¹¹.

Другими словами, на формирование муниципального имущества, существенное негативное влияние оказывает «малая» приватизация. Данная приватизация в результате непродуманности действий законодательной власти, смогла помешать образованию «полнокровной» муниципальной собственности.

Вместо того, чтобы формировать экономически состоятельную базу, способную реализовывать вопросы, касающиеся местного самоуправления, в разных регионах процесс местного самоуправления был практически остановлен, в результате отсутствия необходимого муниципального имущества, так как это имущество ранее было уже кем-то приватизировано.

В описанный период, эффективность местного самоуправления зачастую напрямую зависит от экономической основы, которую, в первую очередь, составляют находящиеся в муниципальной собственности имущество и имущественные права муниципальных образований.

По состоянию на сегодняшний день, Федеральный Закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» описывает закрытый перечень муниципальной собственности, в соответствии с которым в собственность муниципальных образований должно входить имущество, которое предназначено для решения вопросов регионального значения, для выполнения переданных государственных полномочий и для обеспечения деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, а также работников муниципальных организаций и учреждений, при этом детализируя, какое конкретно имущество имеет право принадлежать различным видам муниципальных образований – поселений, муниципальных районов, городских округов.

Таким образом, состав имущества, находящиеся в собственности у муниципалитетов, напрямую зависит от вопросов ведения муниципального образо-

¹¹ Упоров И.В. Муниципальное право Российской Федерации. М.: Юнити-Дана, 2017. С. 76.

вания. Из этого делаем вывод, что, указанный в данном Законе о местном самоуправлении перечень имущества какого-либо городского округа значительно больше, чем у поселений и муниципальных районов.

Законодательная власть закрыла вышеупомянутый перечень муниципального имущества. Поэтому, согласно Закона о местном самоуправлении в случаях возникновения у муниципальных образований права собственности на имущество, которое не соответствует перечисленным критериям, оно подлежит изменению целевого назначения имущества (перепрофилированию) либо отчуждению¹².

Особое значение в споре относительно закрытости перечня муниципальной собственности, в правовом смысле, имело определение Конституционного Суда РФ от 2 ноября 2006 г. № 540-О.

В данном решении Конституционного Суда РФ указано то, что данная норма не может являться формирующей закрытый перечень видов собственности, которая может находиться в собственности муниципальных образований, и федеральная законодательная власть не ограничивает муниципальные образования в возможностях иметь в собственности и другое имущество, которое предназначено для того, чтобы осуществить возложенные на них полномочия.

Из вышесказанного следует, что в муниципальной собственности может находиться любое имущество, которое предназначено для решения вопросов местного значения, указанных в Законе местного самоуправления, независимо от упоминания этого имущества.

Продолжая обсуждение закрытости перечня муниципального имущества, следует обратиться к комментариям Д.Г. Дерюгиной. Она по этому вопросу указывает, что даже несмотря на присутствие в Законе о местном самоуправлении закрытого перечня имущества, находящегося в муниципальной собственности, его состав обременен целями использования, а, соответственно, является открытым¹³.

¹² Берг О.В. Федеральное законодательство о местном самоуправлении. Научно-практический комментарий. М.: Вузовская книга, 2017. С. 568.

¹³ Баженова О.И. Правовые основы муниципальной хозяйственной деятельности М.: Изд-во «МГУ», 2017. С. 256.

Реальность развития действующих в настоящее время рыночных отношений указывают, что для должного функционирования муниципального образования, обязано иметь место быть наличие у него в собственности определенного имущества, которое соответствует задачам и целям, стоящими перед местным самоуправлением в каждом определенном случае и в каждом определенном месте, так как разброс территорий местного самоуправления а именно, территория Российской Федерации занимает площадь в 17 075,4 тысячи квадратных километров, ставит перед муниципальными образованиями, в особых случаях, абсолютно разные задачи, которые требуют в свою очередь разных решений, которые в свою очередь базируются на различном публичном имуществе.

В настоящее время есть несколько мнений относительно перераспределения муниципальной и государственной собственности.

К примеру, Председатель комитета Государственной Думы по собственности Виктор Плескачевский считает, что необходимо оптимизировать количество муниципального имущества, так как оно превышает необходимое (по данным Федеральной службы государственной статистики, в муниципальной собственности находится 38495 муниципальных унитарных предприятий и 210139 муниципальных учреждений; доля муниципальных образований, составляющая более 50 %, имеется в уставных капиталах 1430 акционерных обществ, от 25 до 50 % - в 521 акционерных обществ, до 25 % - в 1227) что негативно отражается на экономике Российской Федерации.

Других взглядов придерживаются Е.М. Бухвальд и С.Д. Валентей. Они являются заведующими отделами Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации.

Е.М. Бухвальд и С.Д. Валентей предполагают, что если ранее значительное количество муниципального имущества, которое передано в аренду, обеспечивали деятельность тысяч субъектов малого предпринимательства и приносили выгоду муниципалитетам, то в настоящий момент отчуждение «лишнего» имущества, приведет основную часть представителей малого бизнеса к гло-

бальной экономической проблеме.

Следует также учитывать обоюдные потери, которые несет и муниципальное образование, которое отказывается от недвижимого имущества, приносящее в муниципальную казну постоянный доход, обеспечивающий муниципальные нужды.

Аналогичного же мнения придерживается В.И. Васильев, указывая при этом на необходимость должного материально-финансового обеспечения органов местного самоуправления, потому как большинство муниципалитетов имеют немалые долги и лишь немногие муниципальные образования, можно считать самодостаточными.

О перечисленных фактах также говорит в своей работе В.Е. Чиркин, утверждая, что экономическая база муниципальных образований в Российской Федерации настолько слаба, что за счет своих собственных ресурсов они могут обеспечить не более 5 – 10 % необходимых расходов.

Н.С. Бондарь считает, что муниципальная собственность обязана обеспечивать удовлетворение, в первую очередь, совокупного интереса всего муниципального сообщества, интереса, который превышает любой (частный) групповой интерес по объему, по структуре и по временной продолжительности.

Ограничения в праве на имущество, заставляет местное самоуправление, посредством принятия своих актов, закреплять за собой определенный минимум имущества, указанного в разрешающем перечне Закона о местном самоуправлении, даже несмотря на то, что имущество не имеет большой значимости для данного муниципального образования, зато входит в упомянутый выше закрытый перечень.

Муниципальное образование не закрепляет положение о безвозмездной передаче своей собственности другим публично-правовым образованиям, а ограничивается указанием на репрофилирование имущества, не отвечающего требованиям Закона о местном самоуправлении, или его отчуждение, оставляя за собой право с наибольшей выгодой для себя реализовать указанное имуще-

СТВО.

Премьер министр РФ Дмитрий Александрович Медведев утверждает, что система местного самоуправления обязана открывать гражданам возможность самостоятельно решать свои проблемы, а не превращаться в пародию, в то время, когда финансовых средств местного самоуправления хватает лишь для обеспечения самих чиновников.

Такого же мнения придерживается большое количество юристов, например, И.А. Огнев и М.В. Чеишвили, считают что в реальности, муниципалитеты не имеют финансовой самостоятельности, которую они должны были бы иметь, и вынуждены «выпрашивать» субсидии, или у федерального правительства, или у правительства субъектов Российской Федерации, что ведет к вторжению органов государственного управления в полномочия муниципалитетов, а это по существу, приводит к реставрации системы советского образца.

Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации и Закон о местном самоуправлении предоставляют только гарантированное право участия муниципальных образований в гражданском обороте, но не предоставляют императивное (обязательное) закрепление за ними необходимого минимума материальных ресурсов.

Так как гражданский оборот имеет имущественный и товарный характер, участвовать в нем могут только независимые и самостоятельные товаровладельцы, которые обладают достаточным имуществом.

Делаем вывод, что муниципальные образования должны иметь свое, независимое от притязаний Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, обособленное имущество, которым они будут отвечать перед своими кредиторами или контрагентами по сделкам, которые обеспечат решение вопросов местного значения.

В отличие от Е.Г. Шаломенцевой, которая утверждала, что имущество, которое находится в государственной и муниципальной собственности, не должно являться источником извлечения прибыли. Органы местного самоуправления для внебюджетного пополнения казны, могут использовать любое

муниципальное имущество.

Исходя из вышесказанного, можно обратиться Европейской хартии местного самоуправления. Там установлено, что финансовые системы, на которых основываются ресурсы местных органов самоуправления, должны быть достаточно разнообразными и гибкими, с тем, чтобы следовать, насколько это практически возможно, за реальным изменением издержек, возникающих при осуществлении местными органами своих полномочий.

Стоит также отметить, что данные принципы должны быть подкреплены экономическим содержанием, то есть наличием муниципальной собственности и правом органов местного самоуправления свободно управлять ею и соответственно получать доходы от ее использования.

В этом контексте, можно отметить Ф. Лифмана, который считал, что общественные образования не должны заботиться о своей рентабельности, а обязаны функционировать вне зависимости от экономических императивов.

Такой подход принято считать неправильным, так как любая возможность проявления рентабельности публичного имущества необходима для нормального развития муниципального имущества как системы в целом.

Итог: учитывая современное положение дел в экономике, нужно, чтобы указанный перечень муниципального имущества носил не закрытый, а рекомендательный характер. При этом, необходимо дать возможность муниципальным образованиям передавать имущество, находящееся у них в собственности, но не входящее в означенный перечень, в доверительное управление, хозяйственное ведение или оперативное управление, а не приватизировать его или безвозмездно передавать Российской Федерации или субъектам Российской Федерации.

Ключевую роль в обеспечении реформы местного самоуправления играет его экономическая база, которую формируют местные бюджеты и муниципальная собственность. Также стоит отметить, что коммерческие организации и индивидуальные предприниматели не предоставляют в полном объеме общественные услуги экономического и социального содержания абсолютно во все

населенные пункты страны, соответственно, часть населения всецело зависит только от местного самоуправления.

Вопросы непосредственного обеспечения жизнедеятельности – это те услуги, которые жизненно необходимы населению муниципального образования, такие как: транспортное обслуживание, обеспечение услугами ЖКХ, образование, медицина и т.п.

В связи с этим, необходимо определить минимум имущества, которым государство обязано обеспечить каждое муниципальное образование, в зависимости от его вида (городское или сельское поселение, муниципальный район или городской округ), численности населения, в нем проживающего и его территории, для самостоятельного предоставления населению недостающих услуг.

1.3 Методика и критерии оценки эффективности управления муниципальным имуществом

В целях выявления неиспользуемого муниципального имущества и вовлечения его в хозяйственный оборот и (или) выявления недвижимого муниципального имущества, не эффективно используемого и используемого не по назначению, была создана методика.

Для оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности муниципальных образований, закрепленных на праве оперативного управления или хозяйственного ведения за муниципальными учреждениями, предприятиями.

Настоящая Методика определяет процедуру взаимодействия Администрации города муниципальных учреждений, муниципальных предприятий по осуществлению оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования, включая земельные участки (далее по тексту - недвижимое имущество)¹⁴.

Для целей настоящей Методики под эффективным использованием недвижимого имущества понимается использование его по назначению и в соответствии с предметом, целями и видами деятельности муниципальных учре-

¹⁴ Заболотских Е. М. Ответственность должностных лиц и органов местного самоуправления. М.: Проспект, 2017. С. 45.

ждений, муниципальных предприятий определенными их уставами, отсутствие фактов использования недвижимого имущества третьими лицами без правовых оснований, отсутствие фактов неиспользования недвижимого имущества, положительная динамика доходов, полученных от использования недвижимого имущества.

Оценка эффективности использования недвижимого имущества проводится в целях оптимизации механизмов управления недвижимым имуществом, повышения эффективности распоряжения недвижимым имуществом, увеличения доходов от использования недвижимого имущества.

Порядок проведения оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества.

Муниципальные учреждения, муниципальные предприятия любого муниципального образования ежегодно не позднее 01 апреля года, следующего за отчетным, для проведения оценки эффективности использования и управления муниципальным имуществом представляют в администрацию города, следующие сведения:

- сведения об объектах недвижимого имущества по форме согласно приложению А;
- сведения о земельных участках по форме согласно приложению Б;
- сведения об арендаторах (пользователях) объектов недвижимости по форме согласно приложению В;
- значения показателей эффективности использования имущества казенными, бюджетными, автономными учреждениями по форме согласно приложению Г.

Сведения, указанные в абзацах втором - четвертом настоящего пункта, представляются в отношении каждого объекта недвижимости, закрепленного за муниципальными учреждениями, муниципальными предприятиями, по состоянию на 01 января года, следующего за отчетным.

Сведения, указанные в абзаце пятом настоящего пункта, представляются в отношении всей совокупности имущества, закрепленного за муниципальными

учреждениями, муниципальными предприятиями по состоянию на 01 января года, следующего за отчетным.

Администрация ежегодно в срок до 01 мая года, следующего за отчетным, осуществляет:

1) сбор и анализ представленных муниципальными учреждениями, муниципальными предприятиями сведений;

2) определение показателей целевого использования объектов недвижимого имущества, показателей эффективности использования имущества муниципальными учреждениями в порядке, предусмотренном пунктом 2.4. настоящей Методики;

3) формирование перечня, выявленного неиспользуемого недвижимого имущества;

4) подготовку предложений по вовлечению выявленного неиспользуемого недвижимого имущества в хозяйственный оборот, повышению эффективности использования недвижимого имущества;

5) формирование сводных значений показателей эффективности использования имущества подведомственными казенными, бюджетными, автономными учреждениями.

Руководители муниципальных учреждений и муниципальных предприятий несут персональную ответственность за достоверность представляемой информации¹⁵.

Показатели целевого использования объектов недвижимого имущества, показатели эффективности использования имущества муниципальными учреждениями и муниципальными предприятиями определяются в следующем порядке:

а) показатель целевого использования объекта недвижимого имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями, определяется по формуле (1):

¹⁵ Моттаева А.Б. Проблемы управления государственной и муниципальной собственностью на современном этапе. М.: МГСУ, 2017. С. 120.

$$N = \frac{S_{\text{общ.}} - S_{\text{исп.}}}{S_{\text{общ.}}} \times 100\%, \quad (1)$$

где $S_{\text{общ.}}$ - общая площадь объекта недвижимого имущества;

$S_{\text{исп.}}$ - площадь объекта недвижимого имущества, используемая учреждением, рассчитанная по формуле (2):

$$S_{\text{исп.}} = S_{\text{д.}} + S_{\text{ар.}}, \quad (2)$$

где $S_{\text{д.}}$ - площадь объекта недвижимого имущества, используемая учреждением для оказания муниципальных услуг при выполнении муниципального задания, утвержденного учредителем, платных услуг и осуществления иной приносящей доход деятельности;

$S_{\text{ар.}}$ - площадь объекта недвижимого имущества, переданная в пользование третьим лицам по договорам аренды, безвозмездного пользования, иным основаниям¹⁶.

При расчете показателя целевого использования объекта недвижимого имущества площадь недвижимого имущества применяется без учета площади помещений общего пользования (коридоров, тамбуров, переходов, лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц, помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей) (далее - помещения общего пользования).

Часть объекта недвижимого имущества признается неиспользуемой и отраслевым органом, осуществляется подготовка предложений по повышению эффективности использования объекта недвижимого имущества при следующих значениях N :

- 20 % - в случае, если $S_{\text{общ.}} < 200 \text{ м}^2$;
- 10 % - в случае, если $S_{\text{общ.}} \geq 200 \text{ м}^2$, но $< 500 \text{ м}^2$;
- 5 % - в случае, если $S_{\text{общ.}} \geq 500 \text{ м}^2$;

¹⁶ Лексин В.Н. Муниципальная Россия. Социально-экономическая ситуация, право, статистика. М.: Машиностроение, 2017. С. 114.

б) показатель целевого использования объекта недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным унитарным предприятием, определяется по формуле (3):

$$N = \frac{S_{\text{общ.}} - S_{\text{исп.}}}{S_{\text{общ.}}} \times 100\%, \quad (3)$$

где $S_{\text{общ.}}$ - общая площадь объекта недвижимого имущества;

$S_{\text{исп.}}$ - площадь объекта недвижимого имущества, используемая предприятием, рассчитанная по формуле (4):

$$S_{\text{исп.}} = S_{\text{уд.}} + S_{\text{ар.}}, \quad (4)$$

где $S_{\text{уд.}}$ - площадь объекта недвижимого имущества, используемая для осуществления уставной деятельности предприятия;

$S_{\text{ар.}}$ - площадь объекта недвижимого имущества, переданная в пользование третьим лицам по договорам аренды, безвозмездного пользования, иным основаниям¹⁷.

При расчете показателя целевого использования объекта недвижимого имущества площадь недвижимого имущества применяется без учета площади помещений общего пользования.

Часть объекта недвижимого имущества признается неиспользуемой и отраслевым органом осуществляется подготовка предложений по повышению эффективности использования объекта недвижимого имущества при следующих значениях N:

- 1) 20 % - в случае, если $S_{\text{общ.}} < 200 \text{ м}^2$;
- 2) 10 % - в случае, если $S_{\text{общ.}} \geq 200 \text{ м}^2$, но $< 500 \text{ м}^2$;
- 3) 5 % - в случае, если $S_{\text{общ.}} \geq 500 \text{ м}^2$;

в) показатель целевого использования земельного участка определяется

¹⁷ Лексин В. Н. Муниципальная Россия. Социально-экономическая ситуация, право, статистика. М. : Машиностроение, 2017. С. 116.

по формуле (5):

$$N = S_{\text{общ.}} - S_{\text{исп.}}, \quad (5)$$

где $S_{\text{общ.}}$ - общая площадь земельного участка;

$S_{\text{исп.}}$ - площадь земельного участка, используемая по целевому назначению (с учетом вида разрешенного использования, градостроительных, санитарных и иных норм и правил).

Часть земельного участка признается неиспользуемой и отраслевым органом, осуществляется подготовка предложений по повышению эффективности использования земельного участка, если значение N превышает установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные) размеры земельных участков в пределах соответствующей территориальной зоны;

г) показатель эффективности использования имущества определяется одним из следующих методов: сравнительным, доходным, аналитическим, независимой оценкой.

Сравнительный метод является общим методом определения эффективности использования имущества, в рамках которого применяется один или более методов, основанных на сравнении использования отдельного объекта имущества с использованием аналогичных объектов, находящихся в собственности муниципального образования.

Доходный метод основывается на проведении оценки размера доходов от использования имущества с расходами на содержание имущества и доходами от использования сопоставимого имущества в условиях рынка. Этот метод, как правило, применяется в совокупности со сравнительным методом.

Аналитический метод состоит из анализа представленных значений показателей эффективности использования имущества и расчетов эффективности использования на основе указанных значений.

Метод независимой оценки основывается на определении эффективности использования имущества путем привлечения третьих лиц для проведения не-

зависимой оценки и сравнения фактических значений показателей с полученными в ходе такой оценки.

По результатам, применения методов оценки показателей эффективности использования имущества, формируется вывод об эффективном либо неэффективном использовании имущества муниципального образования.

Система принципов эффективного управления муниципальной собственностью рассматривается в виде совокупности общих и специфических принципов управления (рисунок 1).



Рисунок 1 – Принципы эффективного управления муниципальной собственностью

2 АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ Г. БЛАГОВЕЩЕНСКА

2.1 Функции и полномочия КУМИ г. Благовещенска

Комитет по управлению имуществом муниципального образования. Юридический и фактический адрес: 675000, Благовещенск, ул. Б. Хмельницкого, 8/2. Регистрационные реквизиты: ИНН 2801010685, КПП 280101001, ОГРН 1022800526187

Нормативно-правовая база, регулирующая деятельность данного комитета, следующая:

- 1) Гражданский кодекс Российской Федерации;
- 2) Налоговый кодекс Российской Федерации;
- 3) Бюджетный кодекс Российской Федерации;
- 4) Земельный кодекс Российской Федерации;
- 5) федеральный закон от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации»;
- 6) федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- 7) федеральный закон от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
- 8) федеральный закон от 13 июня 2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе»;
- 9) федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;
- 10) устав муниципального образования города Благовещенска, принятый решением городской Думы города Благовещенска от 26 мая 2005 г. № 62/89.
- 11) положение о комитете по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска, утвержденное постановлением админи-

страции города Благовещенска от 05 августа 2011 г. № 3445»;

12) постановление мэра г. Благовещенска от 25 марта 2005 г. № 751 «О разграничении полномочий между структурными подразделениями администрации города Благовещенска по вопросам регулирования земельных правоотношений»;

13) постановление администрации города Благовещенска от 28 февраля 2011 г. № 860 «О разграничении полномочий между структурными подразделениями администрации города Благовещенска, муниципальным учреждением и предприятием, осуществляющими деятельность в сфере управления муниципальным жилищным фондом»;

14) положение о порядке управления и распоряжения собственностью В соответствии с Федеральным законом от 02 мая 2006 г. № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» письменное обращение рассматривается в течение 30 дней со дня его регистрации.

В соответствии с Федеральным законом от 02 мая 2006 г. № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» письменное обращение рассматривается в течение 30 дней со дня его регистрации. Время и место приема граждан:

Специалисты учреждения работают в следующем режиме:

а) личный прием граждан осуществляется председателем по средам, а именно: каждую первую месяца с 14:00 до 18:00;

б) ежедневно по будням с 09:00 до 18:00, перерыв на обед с 13:00 до 14:00, перерыв по техническим причинам с 11:00 до 11:15 и с 16:00 до 16:15.

Комитетом осуществляются следующие муниципальные услуги и функции:

– заключение договора о приватизации жилых помещений, которые находятся в муниципальной собственности;

– осуществление функций организатора и продавца торгов (например, аукционов или конкурсов), за исключением таких случаев, когда реализация данных полномочий отнесена к компетенции иных органов администрации го-

рода или района;

– составление и заключение договоров безвозмездного срочного пользования земельными участками, аренды земельных участков, купли-продажи земельных участков, заключенные данным комитетом, а также соглашения расторжения таких договоров;

– составление и выдача разрешений на установку рекламы, заключение договоров на эксплуатацию и установку рекламных конструкций путем проведения аукционов;

– осуществление деятельности по продаже имущества, которые приватизировано;

– составление и заключение договоров аренды, а также безвозмездного срочного пользования по отношению муниципального недвижимого имущества;

– ведение учета имущества, которое находится в муниципальной собственности, закрепление в хозяйственное ведение и оперативное управление, получение и предоставление информации об объектах учета, которая содержится в реестре муниципального имущества.

2.2 Анализ эффективности управления муниципальным имуществом

Главной основной задачей органов местного самоуправления стоит управление объектами муниципального имущества. Она включает в себя местные финансы, муниципальную собственность, муниципальные предприятия и учреждения, а также муниципальные земли и другие природные ресурсы.

Понятие: «управление муниципальным имуществом» не достаточно хорошо развито и изучено по состоянию на сегодняшний день. Данное определение походу реформирования отношений форм и собственности в 90-х годах прошедшего века¹⁸.

Данный вид деятельности основывается на общих постулатах теории управления, а также на специфических особенностях, связанных с осуществлением управления в пределах, которые установлены законодательством на феде-

¹⁸ Мильшин Ю.Н. Муниципальное право России. М.: Дашков и Ко, 2017. С. 175.

ральном уровне.

Население муниципального образования - это группа лиц, заинтересованных в управлении муниципальным имуществом.

Главными поставленными целями управления муниципальным имуществом являются:

- 1) увеличение конкурентоспособности муниципального образования для привлечения инвестиций и прибавки рабочих мест, а также развития городской инфраструктуры;
- 2) экономический процесс местного самоуправления;
- 3) пополнение местного бюджета дополнительными доходами;
- 4) увеличение эффективности управления муниципальной собственностью путем оптимизации ее структуры и создания полноценной системы управления.

Уровень жизни оценивается и определяется совокупностью показателей, которые характеризуют качество развития и степень достатка материальных и духовных потребностей человечества.

Стоит отметить, что поставленные цели комитета во многом зависят от стратегических цели и приоритетов, поставленных общегородским развитием. Для примера возьмем главную стратегическую цель г. Благовещенска, это –, обеспечение достаточно высокого и устойчивого повышающегося качества жизни как для нынешних, так и для будущих поколений горожан.

Исходя из вышесказанного, делаем вывод, что основная цель управления муниципального имущества, это – удовлетворение потребностей и местных жителей.

Основная проблема развития экономической основы местного самоуправления, это достаточно эффективное управление муниципального имущества и обеспечение на этой основе высокого роста неналоговых доходов, которые происходят от его использования.

Исходя из этого, повышение эффективности данного процесса, может быть обеспечено следующими действиями:

а) снижения уровня расходов местных бюджетов на содержание муниципального сектора социальных объектов, не обеспечивающих своего самоуправления;

б) увеличения объемов поступлений средств от той части муниципальных объектов, которые способны приносить доход.

Непосредственно, данные задачи нужно решать независимо друг от друга таким образом, чтобы улучшить удельные показатели эффективности муниципальной собственности в рамках каждой из следующих групп:

- увеличения доходности первых;
- снижения запретности вторых объектов.

Соответственно, в этом случае, для того, чтобы повысить экономическую эффективность муниципального имущества, необходимо изменение ее структуры посредством увеличения доли объектов, которые приносят доход муниципальным образованиям, за счет сокращающейся той их части, требующей для должного функционирования расходов муниципальных бюджетов.

Анализ доли доходов, полученных от управления муниципальной собственности и продажи материальных и нематериальных активов представлен в таблице 1¹⁹.

Таблица 1 - Анализ доли доходов, полученных от управления муниципальной собственности и продажи материальных и нематериальных активов

Наименование показателя	Данные исполнения							
	2015 г.		2016 г.		2017 г.		2018 г.	
	сумма (тыс. рублей)	доля (процент)	сумма (тыс. рублей)	доля (процент)	сумма (тыс. рублей)	доля	сумма (тыс. рублей)	доля
Всего доходы налоговые и неналоговые	7767745	100	7458235	100	9594203	100	10577852	100
Всего доходы от управления муниципальной собственностью и продажи материальных и нематериальных активов	1161728	15	1331909	16	1278800	13	1801002	17

¹⁹ Администрация г. Благовещенка [Электронный ресурс] : офиц. сайт. 2010. URL : <http://www.admblag.ru> (дата обращения : 17.05.2019).

Данный проведенный анализ годовых бюджетных отчетов муниципально-го образования города Благовещенска с 2015 г. по 2018 г. выделяет следующие факты.

Объем доходов от использования муниципального имущества и продажи нематериальных и материальных активов в общей сложности в суммовом измерении неналоговых и налоговых доходов в течение анализируемых отчетных периодов, существенных изменений не претерпела, но несмотря на это, выросла в абсолютном и относительном выражении.

Наглядно, данные таблицы 2 представим в виде диаграммы (рисунок 2).

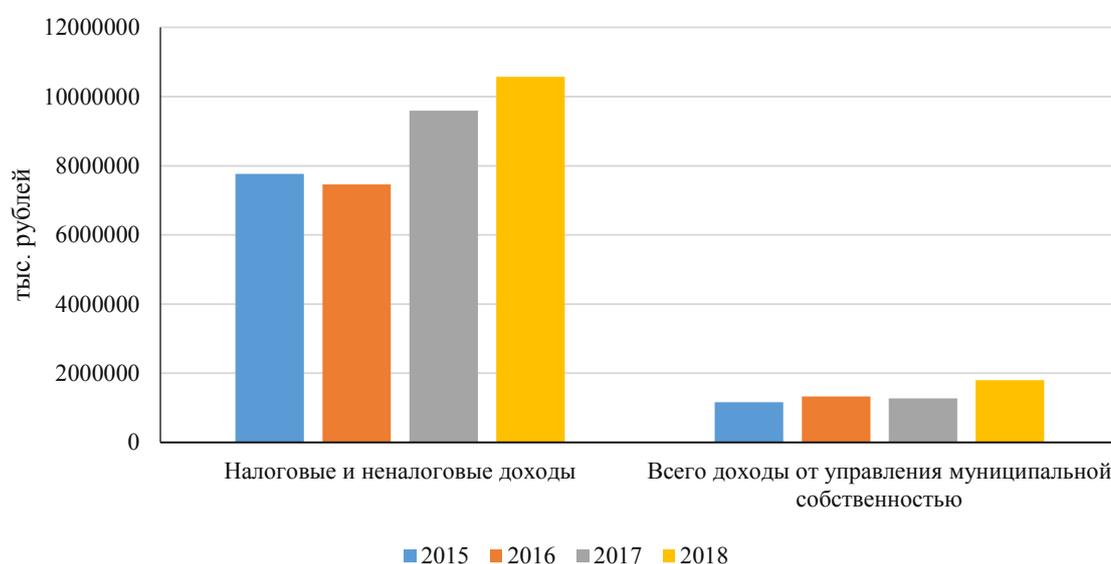


Рисунок 2 - Доля доходов, полученных от управления муниципальной собственности и продажи материальных и нематериальных активов

Стоит заметить, что в 2017 году отмечено снижение доходов от использования муниципальной собственности и продажи материальных и нематериальных ценностей. Данный факт отражает снижение продажи активов в период посткризиса.

Анализ доходов от использования муниципального имущества представлен в таблице 2²⁰.

²⁰ Администрация г. Благовещенска [Электронный ресурс] : офиц. сайт. 2010. URL : <http://www.admblag.ru> (дата обращения : 17.05.2019).

Таблица 2 - Анализ доходов от использования муниципального имущества

Наименование показателя	Объем исполнения, тыс. рублей			
	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Доходы использования имущества муниципальной собственности	895911	852626	912846	1236671
Доходы в виде прибыли в уставных (складочных) капиталах хозяйственных товариществ и обществ, или дивидендов по акциям, муниципального образования	17388	15587	15107	37817
Проценты от предоставления бюджетных кредитов	2304	6311	19649	22058
Доходы в виде арендной либо другой платы за передачу в возмездное пользование муниципального имущества	828431	779249	820253	1128260
Платежи муниципальных унитарных предприятий	27028	31135	33165	22668
Прочие доходы	20760	20344	24672	25867

Представим полученные данные в виде диаграммы (рисунок 3).

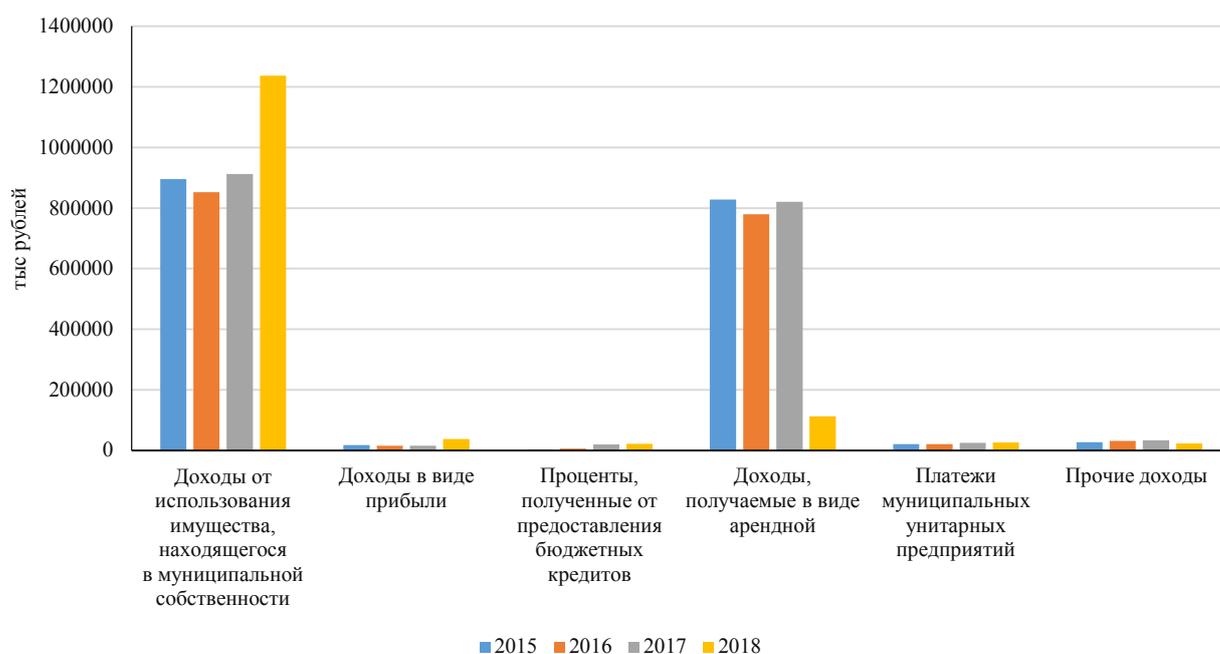


Рисунок 3 – Доля доходов от использования муниципального имущества

Структура доходов путем эффективного использования муниципальной собственности выглядит следующим образом. Доходы, которые получены в виде арендной или любой другой платы за передачу в возмездное пользование муниципальной собственности, служат основной составляющей и могут изменяться в течение анализируемого периода от 90 % до 92 %.

Отмечается существенное увеличение бюджета Амурской области путем

сдачи муниципального имущества в аренду.

Размер в 2018 г. превысил уровень 2015 г. в 1,36 раза. Данный факт обусловлен тем, что произошла оптимизация арендной ставки. Другие составляющие данных доходов имеют вес по годам от 0 % до 4 %²¹.

По данным отчета об исполнении бюджета за 2018 год, проценты, полученные от:

- 1) предоставления муниципальных кредитов внутри страны;
- 2) платежей от муниципальных унитарных предприятий;
- 3) прочих доходов путем использования муниципальной собственности и прав составили в процентном соотношении число 2, от общей суммы доходов от использования собственности, находящейся в муниципальном образовании.

Прибыльные доходы, приходящиеся на доли в складочных капиталах хозяйственных обществ и товариществ, либо дивидендов акций, принадлежащих муниципальным образованиям, составили 3 % (таблица 3²²).

Таблица 3 - Анализ исполнения доходов от продажи материальных и нематериальных активов

Наименование показателя доходов	Выполненный объем, тыс. рублей			
	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Прибыль от продажи материальных и нематериальных активов	265817	479283	365954	564331
Прибыль от продажи квартир	38308	30874	27974	31012
Прибыль от реализации имущества, которое находится в муниципальной собственности	22688	56514	185269	309027
Прибыль от продажи земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования	204821	391895	152711	224292

Представим полученные данные в виде диаграммы (рисунок 4).

Доходы, которые получены от продажи квартир имеют тенденцию к снижению, так как в 2015 году вид доходов данной категории составлял 14 % от общего числа доходов, а в 2018 году – этот показатель уже приравнен к 5 % (рисунок 5). Помимо это, имеется тенденция к снижению прибыли от продажи

²¹ Официальные статистические показатели [Электронный ресурс] // СПС «ЕМИСС»: офиц. сайт. 2015. URL: <https://www.fedstat.ru> (дата обращения: 15.05.19).

²² Администрация г. Благовещенска [Электронный ресурс] : офиц. сайт. 2010. URL : <http://www.admblag.ru> (дата обращения : 17.05.2019).

земельных участков, находящихся в муниципальной собственности²³.

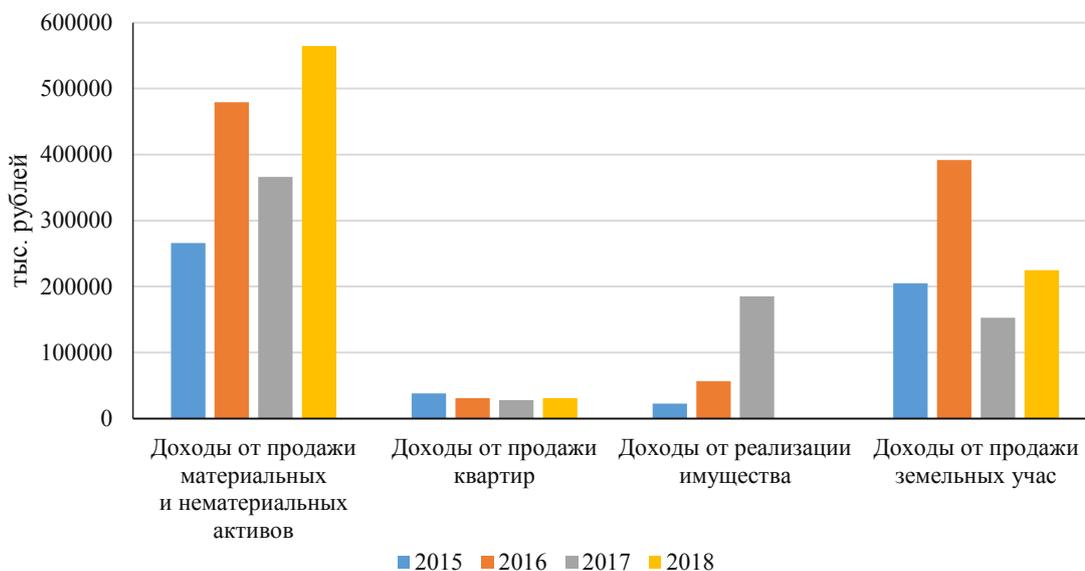


Рисунок 4 - Доля исполнения доходов от продажи материальных и нематериальных активов

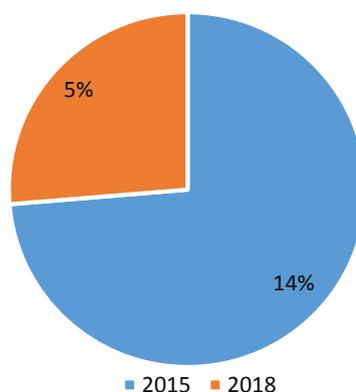


Рисунок 5 - Величина снижения доходов от продажи квартир

В 2015 финансовом году показатель был равен 77 %, а к 2018 году составляет уже 40 % (рисунок 6). Пониженная процентная составляющая данных подвидов доходов происходит потому что имеется рост доходов от реализуемой собственности, входящей в состав муниципального образования²⁴.

²³ Официальные статистические показатели [Электронный ресурс] // СПС «ЕМИСС»: офиц. сайт. 2015. URL: <https://www.fedstat.ru> (дата обращения: 15.05.19).

²⁴ Там же.

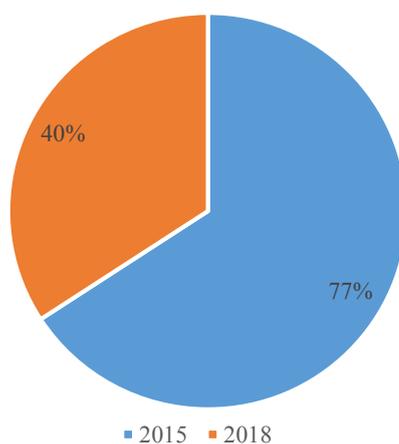


Рисунок 6 - Величина снижения по доходам от продажи земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности

Изменения произошли от 9 % в 2015 году до 55 % в 2018 году и отображены наглядно на рисунке 7²⁵.

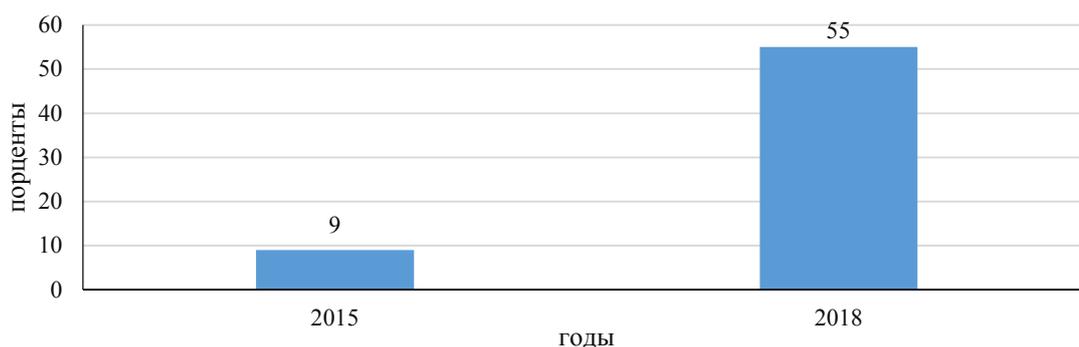


Рисунок 7 - Снижение процентной составляющей вышеперечисленных подвидов доходов

Исходя из вышесказанного, делаем вывод о невыполнимости первоначальных планов, которые были утверждены осенними решениями бюджета муниципального образования Амурской области.

Исполнение по факту, в большинстве своем, зачастую превышает плановые показатели, которые были утверждены первым решением бюджета в несколько раз.

Управлению земельных и имущественных отношений города, являющим-

²⁵ Официальные статистические показатели [Электронный ресурс] // СПС «ЕМИСС»: офиц. сайт. 2015. URL: <https://www.fedstat.ru> (дата обращения: 15.05.19).

ся администратором доходов, необходимо повышать качество составления планов доходов использования муниципальной собственности, а также доходов от продажи материальных и нематериальных ценностей.

Также отметим и другие проблемы управления и распоряжения муниципальным имуществом в муниципальном образовании.

Опыт в процессе управления и учета имущества служит использование разобобщенных автоматизированных систем, которые управляют частью муниципальной собственности.

Непосредственно, вышеупомянутая система должна состоять из нескольких ведущих программ, таких как:

1) программа, касаемая взимания арендной платы с объектов муниципальной собственности;

2) программа по учету имущества.

Исходя из вышеизложенного, делаем вывод, что отсутствует непосредственно единая база имеющихся объектов собственности, потому как каждый отдельно взятый объект муниципальной собственности проходит учет в отдельно взятой базе.

Недостатком данной ситуации следует отнести невозможность изменения уровня влияния экономических условий на бюджет муниципального образования.

Помимо этого, не имеется возможным проведение комплексного анализа информации, которая содержится в разрозненных информационных базах. Это в свою очередь приводит к неэффективным управленческим действиям, особенно это выражается тогда, когда срочно требуется высокая оперативность и корректность принимаемых решений.

Данный факт подтверждает, что задачи создания современного инструмента для контроля и управления муниципальным имуществом являются актуальными в наше время и требуют решения.

Для того, чтобы эффективно управлять муниципальной собственностью, необходимо создать нужные базы по управлению ими, такие как:

- а) юридическая;
- б) экономическая;
- в) организационная.

Непосредственно, данные базы обязаны подразумевать в себе следующие отношения:

- между собственниками недвижимости;
- относительно видов имущества;

Становление развития муниципального имущества, а также расширение объектной базы можно объяснить необходимостью развития хозяйства на муниципальном уровне.

Хозяйство на муниципальном уровне следует по экономическому росту муниципального образования и спросу населения²⁶. Из этого соответственно делаем вывод, что структура объектов муниципального имущества должна быть предположительно достаточной для того, чтобы удовлетворить потребности жителей территории.

Управление муниципальной собственностью в городе Благовещенск, на базе которого было произведено исследование, показало, что органы местного самоуправления в целом эффективно управляют муниципальной собственностью.

Это может подтвердить такой факт, что имеется тенденция к увеличению неналоговых доходов. Помимо этого, отметим, что практически всех унитарных предприятий города сохраняется положительный баланс. А это говорит о том, что работа ведется эффективно.

Непосредственно, как и в большинстве муниципальных образований Российской Федерации имеются сложности:

- 1) использование разобобщенных систем, работающих автоматически;
- 2) проблема бесхозного имущества, не входящего в состав муниципальной собственности.

Управлению земельных и имущественных отношений стоит поработать

²⁶ Ларичев А.А. Правовые основы местного самоуправления в Российской Федерации и Канаде. М.: Юридический центр, 2017. С. 208.

над разработкой концепции по управлению муниципальным имуществом. В данной программе будут рассматриваться конкретные способы и конкретные методы управления.

2.3 Проблемы управления муниципальной собственностью и перспективные направления их решения

Из вышесказанного, делаем вывод, что управление муниципальным имуществом г. Благовещенска вполне возможно признать не совсем эффективным, так как существуют следующие проблемы:

а) качество социальной эффективности от использования муниципального имущества оценен, как неэффективный (причиной этого является показатель меньше единицы на протяжении трех отчетных периодов;

б) показатели экономической эффективности от использования муниципального имущества больше единицы, соответственно тоже оцениваем его неэффективным, но тем не менее, на основании данных трех отчетных периодов, он постепенно снижается;

в) слабая тенденция к повышению доходов.

Управлению муниципальной собственностью является одним из основных и эффективных средств социально-экономической политики муниципального образования и также одним из предметов ведения органов муниципальных образований.

Для того, чтобы экономически эффективно управлять собственностью, было решено объединить в единую политику, комплексы административных, экономических и законодательных действий и нацелить их на правильное сбалансированное становление развития хозяйства на городском уровне.

Непосредственно, цель управления муниципального имущества, это обеспечение доходности муниципального бюджета путем использования муниципальной собственности, а также сокращение расходности муниципального бюджета, с целью решения социально-экономических проблем города Благовещенска и выполнение функций на муниципалитет, которые обусловлены законодательной властью Российской Федерации.

Таблица 4 – Соотношение проблем и их решений в управлении муниципальным имуществом

Имеющиеся проблемы	Пути решения
1	2
Неэффективное использование земельных участков	<ul style="list-style-type: none"> - создать районную комиссию в целях проведения работы взыскания задолженности арендной платы за землю, составлению исков в суд; - проводить полную инвентаризацию всех договоров аренды муниципальной собственности, в целях выявления арендаторов, которые не являются добросовестными; - последующее расторжение договоров аренды.
Увеличение использования объектов недвижимости нежилого фонда	<p>Привлечение арендаторов со следующей системой стимулов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - увеличение срока действия договора аренды в зависимости от объема произведенных работ; - возмещение произведенных затрат при расторжении договора аренды; - избавление от арендной платы в объеме 10 - 30 % от сметной стоимости произведенных работ.
Бесхозные объекты недвижимости	<ol style="list-style-type: none"> 1) определение собственника объекта недвижимого имущества; 2) становление функционального разрешения использования объекта недвижимого имущества; 3) независимая оценка объекта недвижимого имущества; 4) определение технического состояния и статуса, при условии, что это объект недвижимости жилой или нежилой
Нерациональное использование муниципальной собственности органами местного самоуправления	<p>Для повышения эффективности управления ею необходимо проведение ряда мероприятий:</p> <ul style="list-style-type: none"> - увеличение количества информации о конкурсах и аукционах, на которых проходит приватизация муниципальных объектов, привлечение интереса потенциальных покупателей с помощью рекламы; - как альтернативный вариант, проблема неэффективного управления имуществом местных органов ради собственного обогащения может быть решена перспективной формой контроля. То есть создание так называемых наблюдательных советов при органах местного самоуправления. Создание наблюдательных советов не противоречит действующему законодательству, т.к. указанные советы к числу органов предприятия не относятся (у предприятия по закону только один орган - его руководитель). Наблюдательный совет не вправе вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность предприятия, не вправе определять характер его обязательств по отношению к третьим лицам.
Коррупция в органах власти	<p>Внедрение концепции добросовестного руководства к управлению муниципальной собственностью.</p> <p>Состав работ этого направления включает:</p> <ul style="list-style-type: none"> создание специальных антикоррупционных групп, разработка кодексов поведения (по аналогии с корпоративными стандартами этики), поддержка деятельности добровольных информаторов о злоупотреблениях и нарушениях кодексов поведения; - разработку эффективных механизмов заключения договоров, государственных контрактов; широкое оповещение о

1	2
	<p>потенциальных контрактах и подготавливаемых конкурсах; стандартизацию правил и процедур заключения контрактов; доступ к информации о результатах конкурсов и заключенных контрактах;</p> <p>- заключение пакта прозрачности - соглашения между государственным органом и участником тендера с изложением прав и обязанностей сторон, в том числе в части проведения регулярного и независимого надзора за выполнением принятых обязательств;</p> <p>- сосредоточение внимания на конечном потребителе – гражданах, включая меры по обеспечению роста уважения к клиентам, следования стандартам качества предоставления услуг, стабильного функционирования системы рассмотрения жалоб и др.;</p> <p>введение независимого аудита, включая проверку бухгалтерских счетов (в рамках действующей системы записей прихода и издержек), а также систем финансового управления и контроля с целью установления действительного состояния дел в организации и качества администрирования.</p>

Политика КУМИ г. Благовещенска в сфере управления муниципального имущества должна преследовать следующие цели:

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

2) повышение доходов и уменьшение расходов бюджета Амурской области - путем повышения эффективности управления муниципальными организациями, имущественными правами в коммерческих организациях, а также недвижимым и движимым имуществом, земельными ресурсами, вовлечения в хозяйственный оборот объектов незавершенных строительством;

3) оптимизация структуры муниципальной собственности для более выраженной реализации функций, осуществляемых местной муниципальной властью;

4) становление развития предпринимательской деятельности в районе.

Для того, чтобы реализовать вышеперечисленные цели, стоит решить следующие задачи:

а) расширенная инвентаризации и учета объектов муниципального имущества Амурской области;

б) увеличенная прозрачность деятельности КУМИ г. Благовещенска обеспечения контроля за использованием и сохранностью муниципального имущества, повышения ответственности арендаторов и подотчетности руководителей муниципальных предприятий и учреждений перед администрацией города как собственником муниципального имущества (земли);

в) обязательное среднесрочное планирование;

г) участие администрации области в уставных капиталах;

д) повышение оптимизации управления;

е) усовершенствование нормативно-правовой базы.

На уровне законодательной власти, необходимо определить принцип действия имущественной субсидиарной ответственности государства. Действовать в интересах государства, при осуществлении ответственности должен:

– основной распорядитель средств из бюджета;

– федеральное казначейство.

Также правильным решением будет ввести запрет на участие государственных учреждений. Статус права руководителя муниципальной организации необходимо определять нормативно-правовыми актами, объединяющихся в четыре функциональных блока:

1) порядок назначения руководителя;

2) заключение контракта с руководителем;

3) аттестация руководителей;

4) отчетности руководителей.

С целью налогообложения, необходимо предусматривать возможность амортизации имущества способами, которые предусмотрены бухгалтерским учетом.

Процесс приватизации муниципальной собственности должен стать элементом, который будет единой государственной политикой управления государственным имуществом.

Для достижения данной цели возможно при соблюдении условий:

- а) качественные показатели станут важнее количественных;
- б) отказ от продажи более прибыльных организаций.

Фундаментом управления муниципальным имуществом служит своевременное и полное обеспечение информацией процесса управления.

Для того, чтобы решить проблемы, связанные с неправильным использованием муниципальной имущества, нужно

- увеличить доступность информации и рекламы о приватизации;
- повысить контроль сделок о купле-продаже.

Показатели уровня социальной эффективности от использования городских земель - низкоэффективные (таблица 5)²⁷.

Таблица 5 – Показатель социальной эффективности использования земельных участков города Благовещенск за 2016 – 2018 гг.

Показатели использования муниципальной собственности	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Частный показатель уровня диспропорций (Di)	1,3	0,86	0,7
Коэффициент «жесткости» политики штрафных санкций (ks)	0,0015	0,0004	0,0002
Комплексный показатель диспропорций (D)	1,002535	1,000344	1,00014
Показатель социальной эффективности использования земельных участков (Эсоц)	0,997	0,999	0,999



Рисунок 8 - Показатели социальной эффективности использования земельных участков города Благовещенск за 2016 – 2018 гг.

²⁷ Администрация г. Благовещенска [Электронный ресурс] : офиц. сайт. 2010. URL : <http://www.admblag.ru> (дата обращения : 17.05.2019).

Анализируемый показатель экономического эффекта использования муниципальной собственности свидетельствует о положительной динамике. В 2018 году данный показатель составляет 48,1 %, в 2017 году – 45,6 % и уже в 2016 году – 40,7 % (таблица 6 и рисунок 9)²⁸.

Таблица 6 – Показатель экономической эффективности использования муниципальной собственности города Благовещенска за 2016 – 2018 гг.

в тыс. руб.

Показатели использования муниципальной собственности	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Прибыль от аренды и приватизации объектов	7610,7	5932,0	3909,2
Поступления в местный бюджет земельного налога	2696,5477	2283,076	1965,658
Поступления в городской бюджет доходов от перечисления части прибыли муниципальных унитарных предприятий	3,9	5,0	37,717
Совокупные доходы городского бюджета от использования	10311,15	8220,076	5912,575
Расходы департамента	146,879	178,638	93,312
Расходы местного бюджета на содержание	25210,9	17845,854	12197,381
Общие затраты на управление муниципальной собственностью	25357,779	18024,492	12290,693
Показатель экономической эффективности использования муниципальной собственности (Ээк)	0,407	0,456	0,481

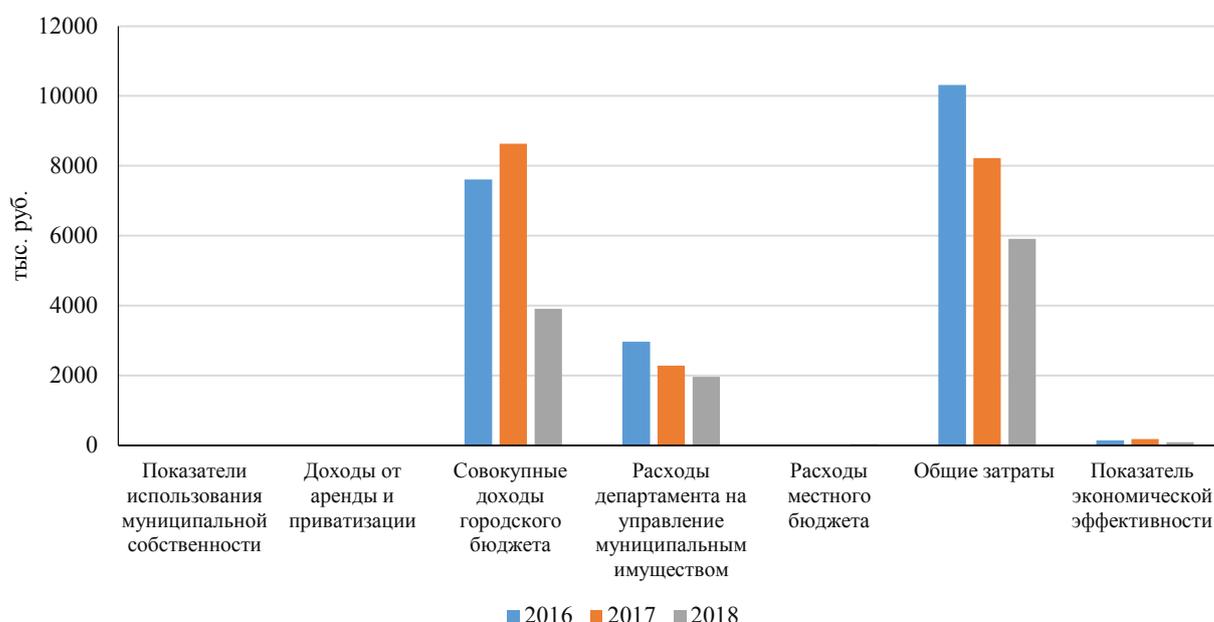


Рисунок 9 - Показатель экономической эффективности использования муниципальной собственности города Благовещенска за 2016 – 2018 гг.

²⁸ Администрация г. Благовещенска [Электронный ресурс] : офиц. сайт. 2010. URL : <http://www.admblag.ru> (дата обращения : 17.05.2019).

Правильное и уверенное воспроизводство и функционирование хозяйства на государственном уровне, требует эффективных действий государственного управления по горизонтали и вертикали, а также ужесточенной централизации бюджетных средств и консолидации общества на сформированной базе решения конкретных поставленных задач.

Муниципальное управление обязано обеспечивать:

- 1) должное функционирование хозяйственного механизма;
- 2) укрепление российской государственности и позиции страны в мире;
- 3) развитие социальной, экологической и других сфер, где применение рыночных отношений нецелесообразно и неэффективно.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Муниципальное имущество – это недвижимое и движимое имущество, которое находится в муниципальной собственности какого-либо Муниципального образования.

Основными нормативно-правовыми актами, регулирующими деятельность по управлению муниципальной собственностью являются Конституция РФ, Гражданский и Налоговый Кодекс.

По ходу работы были выяснено, что работа Благовещенского КУМИ является не достаточно эффективной и соответственно выявлены следующие проблемы управления муниципальной собственностью:

1) качество социальной эффективности от использования муниципального имущества оценен, как неэффективный (причиной этого является показатель меньше единицы на протяжении трех отчетных периодов;

2) показатели экономической эффективности от использования муниципального имущества больше единицы, соответственно тоже оцениваем его неэффективным, но тем не менее, на основании данных трех отчетных периодов, он постепенно снижается;

3) слабая тенденция к повышению доходов.

Также отсутствует непосредственно единая база имеющихся объектов собственности, потому как каждый отдельно взятый объект муниципальной собственности проходит учет в отдельно взятой базе.

Помимо этого, не имеется возможным проведение комплексного анализа информации, которая содержится в разрозненных информационных базах. Это в свою очередь приводит к неэффективным управленческим действиям, особенно это выражается тогда, когда срочно требуется высокая оперативность и корректность принимаемых решений.

Для того, чтобы решить указанные проблемы, связанные с неправильным использованием муниципальной имущества, нужно

а) увеличить доступность информации и рекламы о приватизации и дру-

гих действиях с имуществом. соответственно увеличится число заинтересованных лиц и повысятся доходы;

б) создать единую базу для учета имущества;

в) повысить контроль сделок о купле-продаже.

В работе проделано следующее:

– рассмотрены теоретические основы управления муниципальным имуществом;

– изучены нормативно-правовые акты, регулирующие деятельность управления муниципальным имуществом;

– проанализирована эффективность работы комитета управления муниципальным имуществом г. Благовещенск;

– выявлены проблемы управления муниципальной собственностью и перспективные направления их решения.

Таким образом, поставленные задачи выполнены, а цель достигнута.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Авакян, С. А. Библиография по конституционному и муниципальному праву России / С.А. Авакян. - М.: Изд-во «МГУ», 2017. - 720 с.
- 2 Администрация г. Благовещенска [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 02.05.2010. – Режим доступа: <http://www.admblag.ru>. - 17.05.2019.
- 3 Баженова, О. И. Правовые основы муниципальной хозяйственной деятельности: монография / О.И. Баженова, Н.С. Тимофеев. - М.: Изд-во «МГУ», 2017. - 256 с.
- 4 Берг, О. В. Федеральное законодательство о местном самоуправлении. Научно-практический комментарий: монография / О.В. Берг, А.А. Сергеев. - М.: Вузовская книга, 2017. - 568 с.
- 5 Васильев, В. И. Муниципальное право России / В.И. Васильев. - М.: Юстицинформ, 2017. - 429 с.
- 6 Вифлеемский, А. Б. Новое правовое положение государственных (муниципальных) учреждений. Закон о монетизации бюджетной сферы / А.Б. Вифлеемский. - М.: МОДЭК, 2017. - 312 с.
- 7 Гомола, А. И. Правовые основы государственного и муниципального управления / А.И. Гомола, И.А. Гомола, Е.В. Борисова. - М.: Академия, 2017. - 336 с.
- 8 Гриценко, Е. Публично-частное партнерство в муниципальной сфере. Германский и российский опыт / Е. Гриценко. - М.: Инфотропик Медиа, 2017. - 337 с.
- 9 Данилина, И. Е. Муниципальное право в вопросах и ответах / И.Е. Данилина. - М.: Проспект, 2017. - 240 с.
- 10 Еремян, В.В. Публичное право стран Латинской Америки: в 2 т. / В.В. Еремян, А.А. Клишас. - М.: Международные отношения, 2017. – Т.1. – 155 с.
- 11 Заболотских, Е. М. Ответственность должностных лиц и органов местного самоуправления: научно-практическое пособие / Е.М. Заболотских. - М.: Проспект, 2017. - 224 с.

- 12 Законодательная база Российской Федерации [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – 2015. – Режим доступа: [http:// zakonbase.ru](http://zakonbase.ru). - 20.05.19.
- 13 Зотов, В. Б. Справочник муниципального служащего / В.Б. Зотов. - М.: Феникс, 2017. - 352 с.
- 14 Информационно-правовой портал «Гарант» [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 2011. – Режим доступа: [http:// base.garant.ru](http://base.garant.ru). - 18.05.19.
- 15 Как управлять Россией. Социология одного города / под ред. Л.Г. Бызова. - М.: Алгоритм, 2017. - 192 с.
- 16 Каменева, Е. А. Реформа ЖКХ, или Теперь мы будем жить по-новому... / Е.А. Каменева. - М.: Феникс, 2017. - 352 с.
- 17 Кичик, К.В. Государственный (муниципальный) заказ России. Правовые проблемы формирования, размещения и исполнения / К.В. Кичик. - М.: Юстицинформ, 2017. - 260 с.
- 18 Кокотов, А. Н. Муниципальное право России / А.Н. Кокотов, А.С. Саломаткин. - М.: Юрист, 2017. - 384 с.
- 19 Конституционализм и правовая система России. Итоги и перспективы : материалы секции конституционного и муниципального права V Международной научно-практической конференции «Кутафинские чтения» / сост. А.Б. Баумштейн, В.Н. Воронин, Б.Н. Воскресов. - М.: Проспект, 2017. - 400 с.
- 20 Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс]: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 г. № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 г. № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 г. № 11-ФКЗ). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».
- 21 Ларичев, А.А. Правовые основы местного самоуправления в Российской Федерации и Канаде: монография / А.А. Ларичев. - М.: Юридический центр, 2017. - 208 с.
- 22 Лексин, В. Н. Муниципальная Россия. Социально-экономическая ситуация, право, статистика: в 2 т. / В.Н. Лексин, А.Н. Швецов. – М.: Машиностроение, 2017. – Т.1 – 856 с.

23 Майоров, В. И. Правовой статус муниципальных служащих / В.И. Майоров, С.Г. Соловьев. – М.: Мир, 2017. - 124 с.

24 Мартыненко, И.Э. Правовая охрана историко-культурного наследия в государствах Таможенного союза в рамках Евразийского экономического сообщества / И.Э. Мартыненко. - М.: Инфра-М, РИОР, 2017. - 288 с.

25 Мильшин, Ю.Н. Муниципальное право России / Ю.Н. Мильшин, С.Е. Чаннов. - М.: Дашков и Ко, 2017. - 404 с.

26 Моттаева, А.Б. Проблемы управления государственной и муниципальной собственностью на современном этапе / А.Б. Моттаева. - М.: МГСУ, 2017. - 197 с.

27 Мутафин, О.Е. Муниципальное право Российской Федерации / О.Е. Кутафин, В.И. Фадеев. - М.: ЮРИСТЪ, 2017. - 560 с.

28 Налоговый кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ (ред. от 01.05.2019). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

29 Научная библиотека [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 2017. – Режим доступа: [http:// f-mx.ru/](http://f-mx.ru/). - 18.05.19.

30 О статусе военнослужащих [Электронный ресурс]: федеральный закон от 27 мая 1998 г. № 76-ФЗ (ред. от 06.03.2019). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

31 Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ (ред. от 01.05.2019). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

32 Официальные статистические показатели [Электронный ресурс] // СПС «ЕМИСС»: офиц. сайт. – 2015. – Режим доступа: <https://www.fedstat.ru>. – 15.05.19.

33 Полезная информация [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – 2018. – Режим доступа: [http:// clubdd.forumbb.ru](http://clubdd.forumbb.ru). - 18.05.19.

34 Практическое пособие для юриста [Электронный ресурс] : офиц. сайт.

– 2014. – Режим доступа: [http:// of-law.ru](http://of-law.ru). - 12.05.19.

35 Пылин, В.В. Муниципальное право Российской Федерации / В.В. Пылин. - М.: Юридический центр, 2017. - 800 с.

36 Справочно-правовая система «Консультант-плюс» [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 2008. – Режим доступа : <http://www.consultant.ru>. - 09.05.19.

37 Трудовой кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 30 декабря 2001 г. № 197-ФЗ (ред. от 01.04.2019). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

38 Упоров, И.В. Муниципальное право Российской Федерации: учебник / И.В. Упоров, О.В. Старков. - М.: Юнити-Дана, 2017. - 520 с.

39 Усманова, Р.М. Муниципальное право в системе публичного регулирования общественных отношений. Проблемы теории и практики: монография / Р.М. Усманова. - М.: Проспект, 2017. - 336 с.

40 Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]: офиц. сайт. 2009. – Режим доступа: [http:// www.gks.ru](http://www.gks.ru). - 15.05.19.

41 Электронная библиотека [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – 2014. – Режим доступа: [http:// libraryno.ru](http://libraryno.ru). - 15.05.19.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Сведения об объекте недвижимого имущества

Сведения об объекте недвижимого имущества

(полное наименование организации (балансодержателя объекта))

по состоянию на «__» _____ 20__ года

Таблица А.1 – Сведения об объекте недвижимого имущества

Показатель	Характеристика
1	2
1 Кадастровый номер объекта недвижимости	
2 Наименование объекта недвижимости (указывается в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права либо технической документацией)	
3 Местонахождение объекта	
4 Назначение объекта	
5 Основание нахождения (право пользования), номер распорядительного документа, дата	
6 Общая площадь, кв. м (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования)	
7 Протяженность, км	
8 Балансовая стоимость, рублей	
9 Остаточная стоимость, рублей	
10 Технический паспорт, номер, дата	
11 Кадастровый паспорт, номер, дата	
12 Описание физического состояния объекта (удовлетворительное, неудовлетворительное, иные сведения)	
13 Государственная регистрация права собственности на объект (дата, номер регистрационной записи)	
14 Государственная регистрация права оперативного управления, хозяйственного ведения (дата, номер регистрационной записи)	
15 Общая площадь (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования), занимаемая балансодержателем (за исключением площадей, предоставленных иным лицам), кв. м (для муниципальных унитарных предприятий)	
16 Общая площадь (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования), используемая балансодержателем при выполнении муниципального задания, утвержденного учредителем, кв. м (для муниципальных учреждений)	
17 Общая площадь (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования), используемая балансодержателем, для оказания платных услуг и осуществления иной приносящей доход деятельности, предусмотренной уставом (за исключением площадей, предоставленных иным лицам), кв. м (для муниципальных учреждений)	

Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ А

Продолжение таблицы А.1

1	2
18 Общая площадь (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования), занимаемая иными лицами на праве аренды (безвозмездного пользования), кв. м	
19 Иное обременение (основание, срок действия обременения)	
20 Количество арендаторов (пользователей)	
21 Площадь свободных (неиспользуемых) помещений (с указанием полезной площади и площади помещений общего пользования), кв. м	
22 Данные по земельному участку, на котором располагается объект недвижимости (кадастровый номер, разрешенное использование, площадь, кв. м)	
23 Отнесение к специализированному жилищному фонду (с указанием реквизитов решения)	
24 Принадлежность к памятникам истории и культуры (с указанием реквизитов решения)	
25 Отнесение к объектам гражданской обороны (с указанием наличия паспортов или иных документов на защитные сооружения)	
26 Предложения по повышению эффективности использования объекта недвижимости, вовлечению объекта в хозяйственный оборот либо указание причин, приведших к непригодности его дальнейшей эксплуатации	
27 Сумма доходов, полученная в отчетном году от использования объекта недвижимости, рублей (для муниципальных учреждений), в том числе:	
от сдачи имущества в аренду	
от оказания платных услуг (выполнения работ)	
от оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с государственным заданием, утвержденным учредителем	
28 Сумма расходов, направленная на содержание объекта недвижимости, рублей (для муниципальных учреждений), в том числе:	
выплата налога на имущество	
имущество, переданное в аренду	
имущество, переданное в безвозмездное пользование	
имущество, используемое для оказания платных услуг (выполнения работ)	
имущество, используемое для оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с муниципальным заданием, утвержденным учредителем	

Данные, отраженные в форме, подтверждаем:

Руководитель организации (балансодержателя объекта):

_____ / _____ /
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

Главный бухгалтер организации (балансодержателя объекта):

_____ / _____ /
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Сведения о земельном участке

Сведения о земельном участке

(полное наименование организации (балансодержателя объекта)
по состоянию на «__» _____ 20__ года

1	Кадастровый номер земельного участка	
2	Местоположение	
3	Категория земель	
4	Вид разрешенного использования	
5	Площадь, кв. м	
6	Вид права на земельный участок (постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование, аренда)	
7	Документ - основание предоставления (дата, номер)	
8	Государственная регистрация права собственности (дата, номер регистрационной записи)	
9	Государственная регистрация права пользования (дата, номер регистрационной записи)	
10	Количество объектов недвижимости, расположенных на земельном участке	
11	Наименования и площади объектов недвижимости, расположенных на земельном участке	
12	Площадь земельного участка, используемая для уставной деятельности, кв. м	
13	Площадь земельного участка, переданная в пользование третьим лицам, в том числе сервитут, кв. м	
14	Размер арендной платы/земельного налога за земельный участок (руб./кв. м)	
15	Кадастровая стоимость земельного участка	
16	Обременения	

Данные, отраженные в форме, подтверждаем:

Руководитель организации (балансодержателя объекта):

_____/_____/_____
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

Главный бухгалтер организации (балансодержателя объекта):

_____/_____/_____
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

ПРИЛОЖЕНИЕ В

Сведения об арендаторе (пользователе) объекта недвижимости

Сведения об арендаторе (пользователе) объекта недвижимости

по состоянию на «__» _____ 20__ года

(наименование объекта недвижимости)

(местонахождение объекта недвижимости)

1	Полное и сокращенное наименование арендатора (пользователя)	
2	Юридический адрес (полный)	
3	Сведения об учредителе (полное наименование, юридический адрес)	
4	Должность, фамилия, имя, отчество руководителя (полностью)	
5	Телефон руководителя, факс	
6	Номер и дата заключения договора аренды (пользования)	
7	Номер и дата дополнительного соглашения к договору аренды (пользования)	
8	Реквизиты решения уполномоченного органа о согласовании передачи имущества в аренду (пользование)	
9	Срок действия договора аренды (пользования)	
10	Государственная регистрация аренды (пользования), дата, номер регистрационной записи	
11	Общая/полезная площадь занимаемых помещений, кв. м	
12	Цель использования помещений (офис, склад, магазин, производственное, гараж, иное)	
13	Количество субарендаторов	
14	Общее количество площадей, сданных в субаренду, кв. м	
15	Размер годовой арендной платы, руб.	

Данные, отраженные в форме, подтверждаем:

Руководитель организации (балансодержателя объекта):

_____/_____/_____
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

Главный бухгалтер организации (балансодержателя объекта):

_____/_____/_____
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

ПРИЛОЖЕНИЕ В

Значения показателей эффективности использования имущества казенными, бюджетными, автономными учреждениями муниципального образования

Таблица В.1 – Значения показателей эффективности использования имущества казенными, бюджетными, автономными учреждениями муниципального образования

Наименование показателя	Единица измерения	20__ (предыдущий год) (факт)	20__ (отчетный год) (факт)
1	2	3	4
1 Сумма доходов, полученная от использования имущества, в том числе:	тыс. руб.		
1.1 От сдачи имущества в аренду	тыс. руб.		
1.2 От оказания платных услуг (выполнения работ)	тыс. руб.		
1.3 От оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с государственным заданием, утвержденным учредителем	тыс. руб.		
2 Сумма расходов, направленная на содержание имущества, в том числе:	тыс. руб.		
2.1 Выплата налога на имущество	тыс. руб.		
2.2 Имущество, переданное в аренду	тыс. руб.		
2.3 Имущество, переданное в безвозмездное пользование	тыс. руб.		
2.4 Имущество, используемое для оказания платных услуг (выполнения работ)	тыс. руб.		
2.5 Имущество, используемое для оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с государственным заданием, утвержденным учредителем	тыс. руб.		
3 Общая балансовая (остаточная) стоимость имущества, в том числе:	тыс. руб.		
3.1 Недвижимое имущество, в том числе:	тыс. руб.		
3.1.1 Имущество, переданное в аренду	тыс. руб.		
3.1.2 Имущество, переданное в безвозмездное пользование	тыс. руб.		
3.1.3 Имущество, используемое для оказания платных услуг (выполнения работ)	тыс. руб.		
3.1.4 Имущество, используемое для оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с государственным заданием, утвержденным учредителем	тыс. руб.		
3.2 Движимое имущество, в том числе:	тыс. руб.		

Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ В

Продолжение таблицы А.1

1	2	3	4
3.2.1 Особо ценное движимое имущество	тыс. руб.		
3.2.2 Движимое имущество, переданное в аренду	тыс. руб.		
3.2.3 Движимое имущество, переданное в безвозмездное пользование	тыс. руб.		
3.2.4 Движимое имущество, используемое для оказания платных услуг (выполнения работ)	тыс. руб.		
3.2.5 Движимое имущество, используемое для оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с государственным заданием, утвержденным учредителем	тыс. руб.		
4 Количество объектов недвижимого имущества	единиц		
5 Общая площадь объектов недвижимого имущества, в том числе:	м ²		
5.1 Имущество, переданное в аренду	м ²		
5.2 Имущество, переданное в безвозмездное пользование	м ²		
5.3 Имущество, используемое для оказания платных услуг (выполнения работ)	м ²		
5.4 Имущество, используемое для оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с государственным заданием, утвержденным учредителем	м ²		
6 Износ основных средств	процент		
7 Сумма, направленная на восстановление основных средств за счет средств, полученных от оказания платных услуг (выполнения работ)	тыс. руб.		

Данные, отраженные в форме, подтверждаем:

Руководитель организации (балансодержателя объекта):

_____/_____/_____
 (должность) (подпись) (Ф.И.О.)

Главный бухгалтер организации (балансодержателя объекта):

_____/_____/_____
 (должность) (подпись) (Ф.И.О.)