

Кафедра экономики недвижимости.
Курс «Управление собственностью».

Тема 2.5 Особенности управления муниципальной
собственностью.

1. Основные виды имущества муниципальных образований.
2. Отношения между органами представительной и исполнительной власти муниципальных образований в сфере управления собственностью.
3. Задачи и функции органов муниципальной власти по управлению собственностью.
4. Управление имущественными комплексами МУПов.
5. Особенности аренды и доверительного управления собственностью муниципальных образований.
6. Организация аукционов, тендеров, конкурсов и других мероприятий по распоряжению собственностью муниципальных образований.

1. Основные виды имущества муниципальных образований.

- Выделение МС обусловлено объективными потребностями общества в обособлении части ресурсов, имеющих, прежде всего, муниципальную направленность.

- Основные способы формирования МС.

административные

- передача объектов государственной в собственность муниципальных образований в порядке разграничения собственности;
- формирование собственности через взимание налогов и иных платежей;

гражданско-правовые

- формирование МС в результате коммерческой и некоммерческой деятельности муниципальных предприятий и учреждений;
- приобретение имущества по сделкам и по иным основаниям в соответствии с законодательством.

- Принципы формирования МС:

- целевого соответствия требованиям федерального законодательства;
- достаточности МС для обеспечения эффективного решения проблем развития муниципальных образований;
- соблюдения динамического равновесия между доходобразующими и бюджетобразующими объектами МС;

- Первоисточником формирования МС является государство.

- Два проявления МС: - хозяйственно- имущественный (вещественный комплекс);
-экономический (стоимостной) комплекс.
- В первом МС выступает источником основных товаров и услуг для населения. Её ценность здесь измеряется в единицах товаров и услуг, производимых объектами МС.
- Рыночная ценность экономического комплекса МС определяется её способностью приносить финансовые средства, или экономить их, и измеряется объемом средств, которые появляются, или могут появиться при эксплуатации МС.
- Состав муниципальной собственности:
 - средства местных бюджетов;
 - муниципальные внебюджетные фонды;
 - муниципальные земли и другие природные ресурсы;
 - муниципальные предприятия и учреждения;
 - муниципальные банки и другие финансовые учреждения;
 - муниципальные учреждения образования, здравоохранения, культуры и спорта;
 - муниципальный жилищный фонд и нежилые помещения;
 - инженерные сети и коммуникации;
 - иное движимое и недвижимое имущество.

- В муниципальной собственности по закону о местном самоуправлении не может находиться имущество, не предназначенное для:
 - решения задач местного значения;
 - осуществления отдельных государственных полномочий, делегированных органам местного самоуправления;
 - для обеспечения деятельности органов местного самоуправления, их должностных лиц, муниципальных служащих, работников муниципальных предприятий, организаций и учреждений.
- Современное состояние МС характеризуется множественными отрицательными явлениями:
 - неблагополучное состояние системы местного самоуправления в целом;
 - убыточность значительной части муниципальных предприятий;
 - высокая затратность функционирования муниципальных организаций и учреждений;
 - дотационность подавляющего большинства муниципальных образований;
 - несоблюдение стандартов обеспечения населения социальными услугами;
 - неблагополучное состояние инженерных сетей и коммуникаций;
 - высокая доля ветхого жилья и нежилых помещений и др.

2. Отношения между органами представительной и исполнительной власти МО в сфере управления собственностью.

I. Основные функции органов представительной власти:

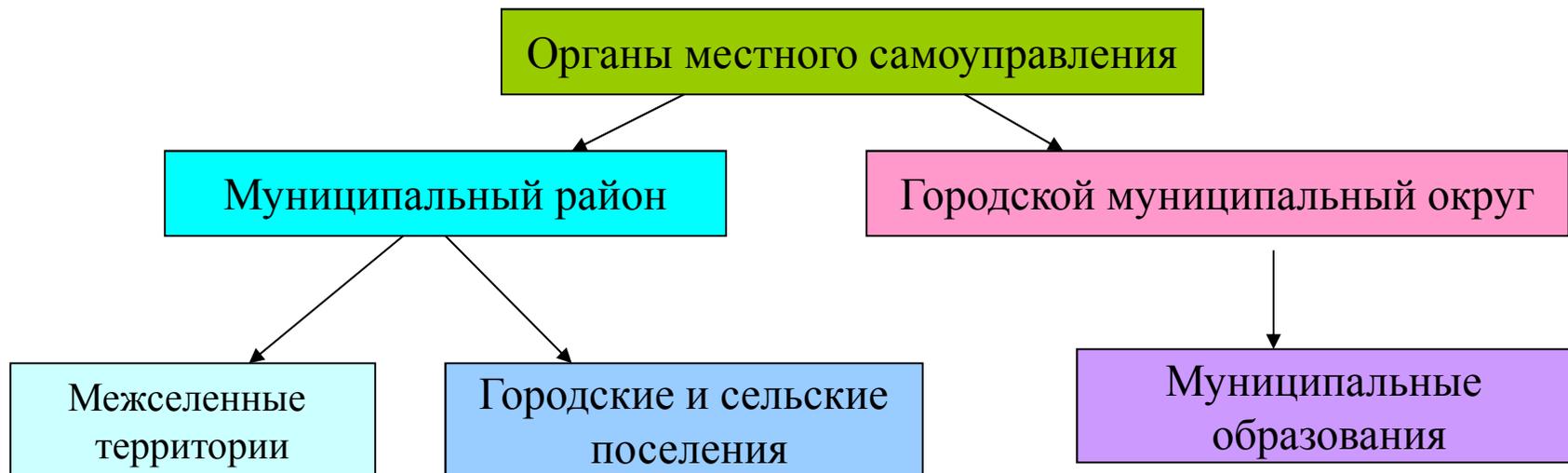
- принятие и контроль исполнения бюджета МО;
- рассмотрение и одобрение концепций, программ и проектов развития МО;
- утверждение актов (положений) о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью;
- утверждение актов (положений) о порядке сдачи в аренду и в наём жилых и нежилых помещений;
- утверждение актов (положений) о порядке исчисления арендной платы и распределении средств от сдачи в аренду;
- утверждение актов (положений) о порядке продажи муниципального имущества на конкурсах и аукционах;
- утверждение программ приватизации муниципального имущества.
- рассмотрение и одобрение перечней №3 (состав муниципального имущества).

II. Функции исполнительной власти МО:

- исполнение федерального законодательства, законодательства субъектов РФ и актов представительной власти.
- оперативная деятельность по управлению собственностью.

3. Задачи и функции исполнительных органов муниципальной власти в сфере управления собственностью

- Функции и полномочия органов муниципальной власти определяются на основе ФЗ № 131 от 06.10.2003г. «Об общих принципах организации местного самоуправления РФ».
- Двух уровневая система организации управления.



Основные задачи управления муниципальной собственностью:

- Обеспечение сохранности, рационального использования и развития муниципальной собственности;
- Обеспечение местных интересов при разработке и реализации комплексных программ развития МО;
- Обеспечение удовлетворения социальных потребностей населения;
- Улучшение состояния и развитие объектов муниципальной собственности;
- Оптимизация издержек на содержание объектов;
- Рациональное использование бюджетных и внебюджетных денежных средств;
- Создание условий для увеличения доходной части бюджета в соответствии с законодательством РФ;
- Установление цивилизованных партнерских отношений с органами государственной власти;
- Формирование, учёт и контроль состояния объектов недвижимости;
- Развитие демократических основ в управлении МС.

Основные функции исполнительных органов местного самоуправления по управлению собственностью.

1. Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в МС;
2. Организация в границах МО электро- и газоснабжения;
3. Содержание и строительство автодорог общего пользования и транспортных инженерных сооружений, за исключением государственных;
4. Обеспечение жителей услугами связи, общественного питания, торговли, бытового, культурного и спортивного обслуживания и обеспечения;
5. Ведение опеки и попечительства;
6. Утверждение схем территориального планирования, генеральных планов поселений, правил землепользования и застройки территорий;
7. Утверждение градостроительной документации, резервирование и изъятие (в том числе путём выкупа) земельных участков для муниципальных нужд;
8. Утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
9. Контроль за использованием земель в границах МО;
10. Содержание мест захоронения, организация ритуальных услуг;
11. Организация сбора и вывоза отходов и мусора;
12. Организация мероприятий по обеспечению безопасности населения;
13. Создание и развитие зон рекреации и оздоровительного отдыха;
14. Выравнивание уровня бюджетной обеспеченности населений (для муниципальных районов);
15. Выдача разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию.

- Управление имуществом МО может осуществляться несколькими способами
 - самостоятельное владение, пользование и распоряжение имуществом органами управления МО;
 - передача имущества хозяйствующим субъектам на праве аренды;
 - передача имущества в оперативное управление;
 - передача имущества в хозяйственное ведение.
- Последний способ в основном распространяется на отношения с МУПами.
- В порядке самостоятельного владения, пользования и распоряжения имуществом МО могут осуществлять операции:
 - купли-продажи;
 - мены;
 - дарения (в исключительных случаях)

4. Управление имущественными комплексами МУПов.

- МУП- хозяйствующий субъект, функционирующий на основе передачи ему в хозяйственное ведение муниципального имущества на определенных условиях для осуществления производства товаров и предоставления услуг для других хозяйствующих субъектов и населения муниципального образования.
- Состав имущественных комплексов МУПов:
 - земельные участки;
 - здания и сооружения;
 - инженерные сети и коммуникации;
 - машины и оборудование;
 - информационные ресурсы;
 - товары и услуги в обороте;
 - интеллектуальная собственность;
 - денежные средства и ценные бумаги;
 - права требования и др.
- Передача в хозяйственное ведение осуществляется на основе соответствующих соглашений.
- Функции управления МУПом, ответственность руководителя, меры стимулирования структур управления определяются контрактом, заключаемым исполнительным органом местного самоуправления с руководителем МУПа.
- Условия соглашений, содержание контракта, организация контроля со стороны собственника идентичны отношениям с ГУПами.

5. Особенности аренды и доверительного управления собственностью муниципальных образований.

- Аренда объектов муниципальной собственности это возобновляемый источник доходов муниципальных бюджетов.
- Ставки арендной платы определяются на основе положений, утверждаемых представительными органами МО.
- Для установления ставок в МО проводится массовая или индивидуальная оценка имущества.
- Индивидуальная, как правило проводится для:
 - гаражей индивидуального пользования;
 - зданий общей площадью более 1500 м²;
 - зданий специального назначения;
 - совокупности объектов, имеющих общее целевое назначение.
- Устанавливаются базовые ставки для различных категорий объектов и различные коэффициенты, в т.ч.
 - местоположения;
 - этажности;
 - состояния и входа;
 - типа здания;
 - благоустройства;
 - арендный коэффициент (определяется волевым решением);
 - социальной значимости.

- Доверительное управление зачастую более эффективный инструмент, чем аренда.
 - Основные принципы:
 - привлечение в качестве управляющих компаний или физических лиц, имеющих соответствующую аттестацию и безупречную деловую репутацию;
 - конкурсный отбор по установленным МО критериям;
 - наличие бизнес-плана по организации функционирования объекта;
 - чёткое определение границ полномочий и ответственности управляющего.
 - Регламент передачи объектов в ДУ:
 - внесение предложений;
 - подготовка документации для рассмотрения комиссией МО;
 - заключение договора ДУ;
 - подготовка технической документации по объекту;
 - подготовка документации для заключения дополнительных соглашений;
 - подписание дополнительных соглашений;
 - контроль деятельности;
 - отчётность и аудит.
 - Распределение доходов от аренды и ДУ.



6. Организация аукционов, тендеров, конкурсов и других мероприятий по распоряжению собственностью МО.

- Положение о порядке проведения аукционов, конкурсов, тендеров в МО утверждаются органами представительной власти.
- Объектами торгов являются прежде всего объекты недвижимости, при этом наибольшими особенностями обладают торги земельными участками.
- Соблюдение ряда ограничений, в т.ч. по:
 - целевому назначению земель – разрешённому законом использованию земли для удовлетворения целевых потребностей граждан и юридических лиц;
 - разрешенному использованию земель- использованию земель с учётом целевого назначения, установленных ограничений (обременений) сервитутов;
 - зонирование земель в пределах границ МО.
- Требования при установлении разрешённого использования:
 - запрещение использования способами, ведущими к деградации;
 - ограничения по плотности, высоте, глубине застройки;
 - сохранение зелёных насаждений;
 - соблюдение предельно допустимых норм нагрузки на природную среду;
 - иные требования, установленные как законодательством, так и правовыми актами органов управления МО.

- Торги могут быть по продаже имущества и по продаже прав аренды.
- До проведения торгов администрация МО должна провести градостроительную подготовку в виде разрабатываемых проектов планировки, которыми определяются:
 - границы земельных участков;
 - характеристики и параметры использования;
 - необходимая мощность сетей и объектов инженерно-технического обеспечения;
 - параметры и состав объектов социального обслуживания.
- Требования к проведению торгов:
 - максимальная информированность потенциальных участников;
 - соблюдение равных условий участия;
 - открытость и публичность;
 - экономическая эффективность продаж;
 - учёт особенностей различных объектов и дифференциация в зависимости от этого механизмов проведения торгов;
 - исключение личной заинтересованности организаторов торгов;
 - обоснованность стартовых цен и др.