АНАЛИЗ

деятельности Администрации Светлополянского городского поселения Верхнекамского района Кировской области за 2017 год

Администрация Светлополянского городского поселения Верхнекамского района Кировской области осуществляет учет имущества, находящегося в собственности муниципального образования. Регулярно осуществляется постоянная работа по поддержанию актуальности сведений, содержащихся в реестре муниципальной собственности.

Решения о включении и исключении из реестра, изъятии имущества, закреплении на праве оперативного управления или хозяйственного ведения за муниципальными организациями оформляются постановлениями администрации. В 2017 году было оформлено 7 постановлений.

В результате списания муниципального имущества было исключено из реестра 2 объекта.

За 2017 год закреплены на праве доверительного управления 12 объектов.

В порядке распоряжения объектами казны муниципального образования:

- заключен 1 договор аренды на внешние сети теплофикации с КОГУП «Облкоммунсервис»;

- заключен договор купли-продажи движимого имущества с Кононовым М.В..

Размещен проект концессионного соглашения в отношении объектов водоснабжения и водоотведения на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>.

За **использование** имущества в бюджет поселения поступило 59,87 тыс. руб. арендной платы.

За **продажу** имущества в бюджет поселения поступило 10,5 тыс.руб..

Администрация поселения в соответствии Положением о порядке управления и распоряжения имуществом муниципального образования Светлополянское городское поселение Верхнекамского района Кировской области, утвержденного решением Светлополянской поселковой Думы от 14.07.2014 № 29/84, осуществляет распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

Правовое регулирование земельных отношений осуществляется в соответствии с Земельным кодексом РФ и другими законодательными актами, принятыми по вопросам распоряжения и регулирования земельных отношений.

В течение 2017 года в процессе исполнения полномочий по распоряжению земельными участками администрацией проведена следующая работа:

- подготовлено и издано 101 постановление Администрации поселения, в том числе:

- 59 - предоставление земельных участков в пользование (аренда, безвозмездное пользование),

- 17 - утверждение схем расположения земельных участков на кадастровых планах территории,

- 10 - прекращение права пользования земельным участком,

- 15 - прочие.

Администрацией оформлено и заключено по заявлениям граждан для ведения огородничества на срок не более 3-х лет на основании статьи 39.8 п. 8 п.п. 12 ЗК РФ – **45** договоров аренды земельных участков, **10** соглашений о расторжении договора аренды.

В соответствии с земельным законодательством на официальном сайте поселения и информационном бюллетене органов местного самоуправления опубликовано 14 объявлений о предстоящем предоставлении земельных участков. По результатам торгов заключено **14** договоров аренды земельных участков, из них:

- 7 – объекты гаражного назначения,

- 1 – гостиничное обслуживание,

- 1 – склады.

Подготовлены постановления Администрации поселения по продаже 2-х земельных участков на общую сумму 200,6 руб.

Это свидетельствует о том, что администрацией ведется интенсивная работа в области юридического оформления муниципальной собственности.

Приоритетным направлением в деятельности Администрации по вопросам распоряжения земельными ресурсами на территории поселения деятельность, направленная на пополнение и увеличение бюджета. Также Администрацией осуществляется контроль за полнотой поступлений арендных платежей в бюджет, регистрация права собственности на земельные участки под объектами недвижимости муниципальной собственности, внедрение новых технологий, направленных на улучшение качества предлагаемых услуг, включая электронные услуги.

В перспективе Администрация продолжит работу по приоритетным направлениям, направленным на увеличение доходной части бюджета:

§ определение приоритетных направлений совершенствования механизма стратегического управления муниципальной собственностью;

§ осуществление контроля, учета и оформления, прав по объектам муниципальной собственности на основе полной инвентаризации;

§ усиление контроля над процессами управления муниципальными предприятиями и учреждениями и персональной ответственности руководителей.

Невысокая эффективность использования муниципальной собственности связана, в первую очередь с тем, что в ее составе преобладают имущественные комплексы организаций социальной сферы и жилищно-коммунального хозяйства.

Сегодня актуальной остается задача повышения эффективности использования муниципального имущества за счет:

- оптимизации количества муниципальных предприятий за счет ликвидации или реорганизации нерентабельных муниципальных предприятий;

- обеспечения полной инвентаризации объектов муниципальной собственности, их учета, проведения технической инвентаризации и государственной регистрации прав на объекты муниципальной собственности;

- ведения муниципального учета объектов недвижимости и муниципального земельного кадастра. Государственный кадастровый учет позволяет получить сведения, которые включаются в Единый государственный реестр земель. Это сведения о категории земель, местоположении, размерах земельных участков, наличии объектов недвижимости, связанных с этими участками;

- создание реестра земельных участков и их собственников (это создаст условия для формирования эффективных правообладателей земель и повысит эффективность ее использования в экономическом обороте);

- проведения конкурсов по продаже муниципального имущества и сдаче в аренду нежилых помещений (что будет способствовать более эффективному использованию муниципальной собственности и, соответственно, увеличить доходы муниципального бюджета);

- обеспечения контроля за использованием и сохранностью объектов муниципальной собственности (данная мера позволит учитывать все доходы от использования объектов муниципальной собственности, а также содержать их в хорошем состоянии);

- ведения единого реестра договоров аренды и учета недвижимого имущества, находящегося в арендном обороте, а также корректировки величины арендной платы с ориентацией на рыночные цены с целью увеличения эффективности использования муниципального имущества (данная мера позволит оптимизировать доходы муниципального бюджета);

- создания благоприятных условий для субъектов малого предпринимательства по использованию и развитию объектов муниципальной собственности (это будет способствовать развитию конкуренции в среде частного бизнеса, а также максимально эффективно использовать объекты муниципальной собственности).

Как следует из анализа, большинство указанных выше направлений присутствуют в деятельности администрации. Однако в целом отмечается небольшой рост эффективности использования муниципальной собственности за счет сдачи в аренду муниципального имущества, в основном, в связи с проводящейся переоценкой арендной платы за пользование муниципальным имуществом и земельными участками, работой с имеющимися должниками.

Передача имущества в аренду является одним из источников пополнения муниципального бюджета, действенным инструментом развития поселения и создания благоприятных условий для предпринимательства. Основными арендаторами муниципального недвижимого имущества являются представители малого бизнеса, у которых нет собственных площадей.

Вместе с тем эффективному управлению муниципальной собственностью препятствуют следующие обстоятельства:

- отсутствие полной и достоверной информации о земельных участках, объектах недвижимости и зарегистрированных правах;

- низкая эффективность деятельности муниципальных унитарных предприятий.

В связи с вышеизложенным сегодня по-прежнему актуальной остается задача повышения эффективности использования муниципального имущества за счет:

- оптимизации состава муниципальных предприятий и учреждений путем реорганизации, ликвидации, коррекции профиля деятельности существующих предприятий на основе анализа их деятельности, а также создания новых в зависимости от потребностей территорий;

обеспечения полной инвентаризации объектов муниципальной собственности, их учета, проведения технической инвентаризации и государственной регистрации прав на объекты муниципальной собственности;

- внедрения программ по созданию автоматизированной системы ведения муниципального земельного кадастра и муниципального учета объектов недвижимости;

- проведения конкурсов по продаже муниципального имущества и сдаче в аренду нежилых помещений;

- четкого определения прав пользования и полномочий пользователей объектами муниципальной собственности на основе Положения о муниципальном имуществе;

- обеспечения контроля за использованием и сохранностью объектов муниципальной собственности;

- ведения единого реестра договоров аренды и учета недвижимого имущества, находящегося в арендном обороте, а также корректировки величины арендной платы с ориентацией на рыночные цены с целью увеличения эффективности использования муниципального имущества;

- создания благоприятных условий для субъектов малого и среднего предпринимательства по использованию и развитию объектов муниципальной собственности;

- совершенствования нормативно-правовой базы, регулирующей земельные отношения; развития рынка земли, осуществления контроля за использованием земельных участков.

Ниже мы предлагаем конкретные мероприятия, проведение которых будет способствовать повышению эффективности использования собственности Администрации Таймырского Долгано-Ненецкого муниципального района.

В целях повышения эффективности использования муниципальной собственности предлагаем следующие мероприятия рамках обозначенных выше направлений.

1. Представляется необходимой продажа в возможно кратчайшие сроки земельных участков под находящимися в частной собственности объектами недвижимого имущества, что позволит:

· осуществить слияние земельного участка и расположенных на нем зданий, строений, сооружений в единый объект недвижимости;

· существенно повысить кредитоспособность, капитализацию и конкурентоспособность правообладателей таких объектов, а значит, страны в целом;

· ввести единый налог на недвижимость.

1. Следует осуществлять масштабное преобразование муниципальных унитарных предприятий в казенные предприятия и акционерные общества с последующей приватизацией в соответствии с определенными функциями органов местного самоуправления. В частности, необходимо приватизировать унитарные предприятия, выполняющие такие «хозяйственные» функции, как техническую инвентаризацию, работы по землеустройству, обеспечение муниципальным транспортом и т.п. на федеральном уровне в целях уточнения правового статуса казенных предприятий необходима разработка федерального закона «О казенных предприятиях».

Следует пересмотреть принципы управления со стороны государства унитарными предприятиями. В случае передачи муниципального предприятия как объекта в доверительное управление органы местного самоуправления будут получать от такого предприятия прибыль, поскольку для этого будет существовать реальный механизм ответственности доверительного управляющего за результат своей деятельности. Согласно ст. 1022 Гражданского кодекса РФ доверительный управляющий, не проявивший при доверительном управлении имуществом должной заботливости об интересах выгодоприобретателя или учредителя управления, возмещает выгодоприобретателю упущенную выгоду за время доверительного управления имуществом, а учредителю управления - убытки, причиненные утратой или повреждением имущества, с учетом его естественного износа, а также упущенную выгоду. Ответственность доверительного управляющего - предпринимателя не обусловлена признаком вины, его освобождают от ответственности только непреодолимая сила или действия выгодоприобретателя (учредителя управления).

При передаче унитарного предприятия в доверительное управление органы местного самоуправления получают реальный механизм контроля за соответствием доверительного управляющего квалификации высокого профессионала-предпринимателя и имеют право в любой момент расторгнуть с доверительным управляющим договор доверительного управления при условии выплаты ему вознаграждения. Отметим, что руководитель организации - субъект трудового права подлежит увольнению только в исключительных случаях: принятия необоснованного решения, повлекшего за собой нарушение сохранности имущества, неправомерного его использования или причинения ущерба другой организации, либо однократного грубого нарушения своих трудовых обязанностей, либо в случаях, предусмотренных трудовым договором.

3. Долевое участие и партнерство. Местные органы власти могут устанавливать партнерские отношения с коммерческими предприятиями частного сектора с целью обеспечения предоставления определенных услуг на договорной основе (партнерство). Кроме того, они могут приобретать столько акций частных предприятий, сколько необходимо для установления полного контроля над решениями предприятия в качестве основного держателя акций (долевое участие).

Выбор между долевым участием и партнерством является отражением обстоятельств и характера экономической деятельности. Если частное предприятие уже осуществляет предоставление определенного вида услуг на данной территории, а местное самоуправление законодательно приобрело полномочия на оказание этих услуг, то долевое участие может оказаться наиболее реальным способом обеспечения контроля. С другой стороны, если определенный вид экономической деятельности не осуществлялся ранее на данной территории, то более практичным может оказаться партнерство либо с частным предприятием, занимающимся ею в других регионах, либо с предприятием, имеющим опыт в предоставлении близких по характеру услуг.

Суть различий между партнерством и долевым участием состоит в том, что от доли в акциях, как правило, легче отказаться. Это может быть сделано просто путем продажи своих акций соответствующему предприятию. Связи же с предприятиями через партнерство являются менее гибкими, поскольку обычно они закрепляются договором, и продажа доли в партнерстве может оказаться либо невозможной практически, либо не разрешенной этим договором.

4. Создание межмуниципальных предприятий. Основной целью деятельности органов местного самоуправления является решение вопросов по удовлетворению бытовых, социальных, культурных, образовательных, медицинских и иных жизненных потребностей населения муниципальных образований. Решение этих вопросов возможно только при наличии в распоряжении органов местного самоуправления достаточных для этого финансовых и материальных ресурсов, за счет которых можно было бы организовать на территории муниципальных образований предоставление населению этих образований соответствующих услуг и товаров. Вместе с тем имеющихся у органов местного самоуправления средств и материальных ресурсов для реализации планов и программ социально-экономического развития муниципальных образований, осуществления капитальных вложений и бюджетных инвестиций в развитие экономики соответствующих территорий в настоящее время не хватает. Недостаточность доходных источников местных бюджетов не позволяет органам местного самоуправления обеспечивать полное и качественное исполнение своих полномочий в условиях осуществляемой в стране муниципальной реформы.

В связи с тем, что размер финансовых ресурсов, необходимых для исполнения расходных обязательств муниципальных образований, не соответствует уровню реальных потребностей муниципальных образований, и рассчитывать на существенное изменение в этой области в обозримом будущем вряд ли стоит, муниципальным образованиям необходимо искать более гибкие и эффективные механизмы решения стоящих перед ними задач по удовлетворению потребностей населения, проживающего на их территории.

С целью решения социально-экономических вопросов и в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органам местного самоуправления в настоящее время представлено право на участие в создании хозяйственных обществ, в том числе межмуниципальных, необходимых для осуществления полномочий по решению вопросов местного значения. Получая возможность объединения финансовых средств, материальных и иных ресурсов нескольких муниципальных образований в рамках соответствующих хозяйственных обществ и опираясь на их деятельность, органы местного самоуправления смогут:

- расширить возможности по удовлетворению тех или иных потребностей населения в услугах и товарах;

- в результате производственной деятельности этих обществ получить дополнительные средства на нужды муниципальных образований в виде распределенной прибыли.

Право на участие в создании хозяйственных обществ, в том числе межмуниципальных, необходимых для осуществления полномочий по решению вопросов местного значения также предусмотрено Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Создание (учреждение) хозяйственных обществ (обществ с ограниченной ответственностью, обществ с дополнительной ответственностью, открытых и закрытых акционерных обществ, в том числе межмуниципальных хозяйственных обществ в форме обществ с ограниченной ответственностью и закрытых акционерных обществ) - участников гражданского оборота, определяется нормами гражданского законодательства, а также нормами специального законодательства Российской Федерации. Государственная регистрация межмуниципальных хозяйственных обществ осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», а их деятельность - в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

По нашему мнению, комплексная реализация вышеизложенных мер позволит повысить эффективность использования собственности Администрации Таймырского Долгано-Ненецкого муниципального образования.