

- закрытого перечня льготных категорий арендаторов государственных и муниципальных земель, установленных федеральным законом;

- использования рыночной (кадастровой) стоимости земельных участков в качестве базы при определении размера арендной платы за земли всех категорий;

- самостоятельности органов государственной власти и местного самоуправления в определении порядка исчисления, сроков внесения и предоставления льгот по арендной плате за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на основе установленных общих принципов аренды государственных и муниципальных земель⁸³.

Как уже было сказано, размер арендной платы на региональном и местном уровнях имеет совершенно разные значения. При создании нормативной документации отсутствует единое понимание объектов недвижимости. Также не имеется системной классификации видов деятельности, для которых должны устанавливаться дифференцированные ставки арендной платы⁸⁴. Все вышеизложенное свидетельствует о необходимости законодательного закрепления четких принципов установления размеров арендной платы на федеральном уровне.

Стребкова О.С.,

*ст. преподаватель кафедры гражданского
права и процесса БелГУ
кандидат юридических наук,*

Нестерова Е.В.,

студентка 4 курса юридического факультета БелГУ.

Потаскаева М.В.,

студентка 4 курса юридического факультета БелГУ

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ

Местное самоуправление является важным элементом конституционного строя. Оно призвано наиболее полно учитывать интересы населения, обеспечивая устойчивость и демократический характер развития общества, поскольку сформированные населением органы местного самоуправления наиболее доступны для населения, имеют возможность максимального использования

⁸³ Губин Е.П., Чумаков О. В. Указ. Соч С. 32.

⁸⁴ Кулаева Н.С. Налоговые агенты при аренде государственного и муниципального имущества.

ресурсов территории для удовлетворения местных потребностей, обеспечивают укрепление государственности на местном уровне⁸⁵. Местное самоуправление - это самый низкий, но, вместе с тем, самый близкий к людям уровень власти. Потому что дальше власть уже становится более государственная и менее общественная. В настоящее время задачи, связанные с совершенствованием управления муниципальной собственности, являются актуальными для России. К сожалению, законодательная база, определяющая хозяйственную деятельность органов местного самоуправления, далека от полноты и совершенства и не обеспечивает самостоятельность местного самоуправления в решении вопросов местного значения.

Проблемы в сфере управления муниципальной собственностью говорят о необходимости совершенствования правового регулирования сферы муниципальной собственности. Сущность управления муниципальной собственностью заключается в деятельности органов и должностных лиц местного самоуправления по владению, пользованию и распоряжению объектами муниципальной собственности. Целью управления муниципальной собственностью является решение вопросов местного значения, то есть создание необходимых условий для жизнедеятельности населения данного муниципального образования.

Так как процесс реформирования управления муниципальной собственностью носит комплексный характер, необходимо определить очередность внесения изменений. По нашему мнению, в первую очередь, необходимо устранить пробелы в федеральных и муниципальных правовых актах, регламентирующих порядок управления муниципальной собственностью, так как это позволит внести изменения в организационную структуру управления, а затем уже возможность реализовывать различные проекты и мероприятия. Такой порядок реформирования, на наш взгляд, позволит добиться оптимальных результатов. Это повысит эффективность управления муниципальной собственностью, и решит вопросы местного значения за счет собственных средств муниципального образования и привлечения дополнительных источников финансирования.

В составе муниципального имущества важное место занимают основные средства муниципальных предприятий и учреждений. Поэтому, реформирование процесса управления имуществом, закрепленным за этими субъектами на праве оперативного управления и хозяйственного ведения является одним из методов

⁸⁵ Шаломенцева Е. Г. Некоторые аспекты правового регулирования процесса управления муниципальной собственностью // Государственная власть и местное самоуправление 2006. №8. - С.16-24

повышения эффективности управления муниципальной собственностью. С управленческой и правовой точек зрения видна несостоятельность такой организационно - правовой формы, как унитарные предприятия на праве хозяйственного ведения. В этой связи принципиально правильным решением представляется построение деятельности органов местного самоуправления по следующим направлениям:

1. ограничение создания унитарных предприятий, основанных на праве хозяйственного ведения, и соответственно увеличение числа создаваемых хозяйственных обществ;
2. снижение расходов бюджетов муниципальных образований на содержание унитарных предприятий⁸⁶.

При создании коммерческих предприятий, основной целью которых является извлечение прибыли, следует отдавать, на наш взгляд, предпочтение хозяйственным обществам. Создание организаций в такой организационно-правовой форме позволит привлекать сторонний капитал на предприятия за счет продажи пакетов акций и долей, повысит заинтересованность сотрудников в прибыльности предприятия через соответствующую систему оплаты труда, ограничит ответственность муниципального образования по долгам хозяйственного общества размером вклада в уставной капитал.

Вопрос о создании хозяйственных обществ муниципальными образованиями долгое время был дискуссионным. Так как в соответствии с п.4 ст.66 ГК РФ органы местного самоуправления не вправе выступать участниками хозяйственных обществ и вкладчиками в товариществах на вере⁸⁷. Исключения составляют случаи, когда это прямо предусмотрено специальными законами. К числу таких законов относится ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»⁸⁸, устанавливающий в статье 68 право органов местного самоуправления на участие в хозяйственных обществах. Таким образом, отдавая приоритет специальному законодательству, необходимо говорить о внесении в ГК РФ соответствующих поправок.

Гражданский кодекс РФ называет учредителями хозяйственных обществ не органы местного самоуправления, а именно муниципальные образования, которые являются собственниками

⁸⁶ Пронина Л.И. О проблемах регулирования отношений по поводу муниципального имущества при осуществлении реформы федеральных отношений и местного самоуправления // Местное самоуправление. 2004. №3. - С 13

⁸⁷ Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 06.12.2007 г.) // СЗ РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

⁸⁸ Федеральный Закон от 06.10.2003 г. №131-ФЗ (ред. от 08.11.2007 г.) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // СЗ РФ. 06.10.2003. № 40. Ст. 3822.

имущества создаваемых обществ. ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» наделяет органы местного самоуправления правами, в частности, выступать учредителем создаваемых хозяйственных обществ.

По мнению Е.Г. Шаломенцевой, в настоящее время существует опасность, что учредителями ЗАО и ООО будут выступать органы местного самоуправления, которые, в свою очередь, являются лишь муниципальными учреждениями с точки зрения гражданского законодательства, не обладающими собственной правосубъектностью⁸⁹. Поэтому, необходимо внести ряд изменений и дополнений в ГК РФ в соответствии с новой редакцией ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» в части определения статуса публичной власти и специфики правосубъектности их структурных подразделений.

Решение проблем управления объектами муниципальной собственности только в рамках ограниченных финансовых и организационно-технических возможностей не представляется возможным. Поэтому необходимо привлечение альтернативных источников финансирования. Для повышения инвестиционной привлекательности объектов муниципальной собственности необходима организация взаимодействия муниципального и частного сектора, а именно создание надлежащих условий для притока частного капитала в сферу муниципального хозяйства, а так же поиск частных инвесторов. Для успешного инвестирования в объекты муниципальной собственности органы местного самоуправления должны разработать инвестиционные программы, направленные на модернизацию и развитие объектов муниципальной собственности.

На территории Белгородской области в настоящее время успешно реализуются следующие инвестиционные программы:

1. Инвестиционная программа по развитию систем водоснабжения и водоотведения города Белгорода на 2007 год⁹⁰;
2. Инвестиционная программа по развитию систем водоснабжения и водоотведения города Белгорода на 2008 – 2010 годы⁹¹;

⁸⁹ Шаломенцева Е.Г. Указ. Соч. – С. 21.

⁹⁰ Инвестиционная программа по развитию систем водоснабжения и водоотведения города Белгорода на 2007 год, утвержденная решением Совета депутатов г. Белгорода от 28.11.2006 г. № 374 (ред. от 04.12.2007 г.) // Наш Белгород 01.12.2006 № 47

⁹¹ Инвестиционная программа по развитию систем водоснабжения и водоотведения города Белгорода на 2008 - 2010 годы, утвержденная решением Совета депутатов г. Белгорода от 04.12.2007 г. № 579 // Наш Белгород. 07.12.2007 № 48;

3. Инвестиционная программа МУП «Теплоэнерго» по развитию системы теплоснабжения г. Старый Оскол на 2008-2015 годы⁹².

Целью указанных программ является улучшение качества жизни населения за счет средств местного бюджета. Таким образом, местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью. Все муниципальные образования различаются между собой, прежде всего размерами территорий, особенностями социально-экономического развития и другими факторами. Как правило, в небольших муниципальных образованиях размер финансирования недостаточен для осуществления функций местного самоуправления. Поэтому, на наш взгляд, в настоящее время, существует проблема несоответствия полномочий органов местного самоуправления имеющимся в их распоряжении федеральным ресурсам. Решение данной проблемы возможно путём изменения круга полномочий местного самоуправления за счет увеличения количества рассматриваемых ими вопросов.

Проанализировав ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и ФЗ «О внесении изменений и дополнений в ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов РФ»⁹³ нужно отметить, что данные законы вносят изменения в состав и порядок формирования государственной и муниципальной собственности, допускают наделение каждого уровня публичной власти соответствующими полномочиями. Но при этом не определен порядок передачи и приёма имущества, подлежащего передаче при перераспределении публичных полномочий и не указана схема взаимоотношений между различными уровнями власти.

В настоящее время в ст. 31 Федерального закона от 31 декабря 2005 г. № 199-ФЗ «О внесении изменения в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием разграничения полномочий»⁹⁴ установлен порядок передачи объектов муниципальной собственности в федеральную собственность и собственность субъектов Российской Федерации в целях перераспределения собственности на различные

⁹² Инвестиционная программа МУП «Теплоэнерго» по развитию системы теплоснабжения г.Ст Оскол на 2008-2015 годы, утвержденная решением Совета депутатов муниципального района «Город Старый Оскол и Старооскольский район» Белгородской области от 28.08.2007 г. № 221 // СПС «Консультант Плюс»;

⁹³ СЗ РФ 30.08.2004. № 35. Ст. 3607.

⁹⁴ Федеральный закон от 31.12.2005 г. № 199-ФЗ (ред. От 20.04.2007 г.) «О внесении изменения в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием разграничения полномочий» // СЗ РФ 02.01 2006. №1. Ст. 10.

уровни публичной власти и бюджетной обеспеченности. Вместе с тем реализация положений п. 3 ч. 8 ст. 85 Федерального закона от 6 октября 2003г. № 131-ФЗ в части передачи объектов собственности по установленному порядку затруднительна в силу:

1) отсутствия постановления Правительства РФ, определяющего перечень документов, необходимых для принятия решения о передаче имущества;

2) законодательно не установлены особенности возникновения права собственности по отдельным объектам недвижимости, передаваемым в муниципальную собственность (с даты регистрации объекта в надлежащем органе, с даты принятия решения о передаче, с даты подписания акта приёма-передачи), а так же отсутствует механизм реализации положений закона при долевом использовании объекта недвижимости при исполнении полномочий органами государственной власти и органами местного самоуправления.

Для решения проблем управления муниципальной собственностью необходимо, на наш взгляд, прежде всего, устранить пробелы в законодательстве. В первую очередь нужно внести ряд изменений и дополнений, относительно освещенных нами аспектов в действующие нормативно правовые акты, как на федеральном, так и на региональном уровне. Полагаем, что совершенствование управления муниципальной собственностью не возможно без активного вмешательства государства в регулирование данных отношений.

Евсеева М.В.,

*аспирант кафедры теории и истории
государства и права БелГУ*

ПРОБЛЕМЫ ЭКСПЕРТИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ АКТОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ⁹⁵

Ежегодно в России принимается значительное число актов местного самоуправления, затрагивающих важнейшие стороны жизни граждан и деятельности юридических лиц⁹⁶. В этой связи особое значение приобретают их качественные характеристики: научная обоснованность, эффективность, законность, справедливость и некоторые иные. В системе механизмов их

⁹⁵ Работа выполнена при поддержке гранта РГНФ № 08-03-55305а/Ц

⁹⁶ См., например Нормативные правовые акты //