

## О муниципальном имуществе

**Федотова Светлана Александровна** – ведущий специалист по муниципальному имуществу Администрации Варгашинского района.

В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

**Государственная** (собственность Российской Федерации; собственность субъектов Российской Федерации);

**Муниципальная** (собственность различных муниципальных образований);

**Муниципальная собственность** — это имущественный комплекс муниципального образования, в который входят земельные участки, движимое и недвижимое имущество. В категорию «недвижимое имущество» входят жилой и нежилой фонд, коммунальные сети, различного рода сооружения и так далее.

Распоряжение муниципальной собственностью от имени муниципального образования осуществляют органы местного самоуправления в рамках их компетенции.

**Муниципальное имущество подлежит обязательному учету в реестре объектов муниципальной собственности** и на балансе муниципальных предприятий, муниципальных учреждений или казны муниципального образования. В идеале такое имущество должно быть зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (в регистрационной). Т.е. регистрируется право муниципальной собственности, а также подлежит регистрации право оперативного управления или хозяйственного ведения учреждения или муниципального предприятия.

На территории муниципального образования могут находиться объекты, которые не числятся в реестре объектов муниципальной собственности, на балансе муниципальных предприятия или учреждения, а также на них не зарегистрировано право чьей-либо собственности. **Бесхозные** объекты - это те которые не имеют собственника (либо право собственности не доказано) или собственник которого не известен. Бесхозные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим

государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся.

По истечении года со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учет, орган местного самоуправления может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

В Варгашинском районе ведется большая работа по выявлению бесхозных объектов и их регистрации в муниципальную собственность. Далее эти объекты передаются по договорам в аренду, в пользование тем лицам, которые их непосредственно используют.

**Инвентаризация** имущества проводится с целью подтверждения наличия и определения состояния муниципального имущества. Проведение инвентаризации обязательно ежегодно осуществлять перед составлением годовой бухгалтерской отчетности. Имущество, не пригодное к дальнейшей эксплуатации, подлежит списанию.

В целях повышения эффективности управления муниципальной собственностью муниципальному образованию необходимо разработать нормативно правовые акты. Основным из них является «Положение о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования».

Органы местного самоуправления вправе распоряжаться муниципальным имуществом путем передачи его в аренду, в безвозмездное пользование, в хозяйственное ведение, в оперативное управление, купли-продажи имущества, мены и совершения иных, не запрещенных законодательством, сделок.

Одним из способов распоряжения имуществом является закрепление права оперативного управления за муниципальными учреждениями, на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями. Закрепление производится распоряжением Администрации.

Муниципальное имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями, составляет муниципальную казну. Учет муниципальной казны осуществляется на отдельном бухгалтерском счете. **Объекты муниципальной казны не облагаются налогом на имущество и на них не начисляется износ.**

Одним из основных способов распоряжения муниципальным имуществом является **приватизация**. Под приватизацией муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц. Порядок, способы и условия приватизации муниципального имущества определяются Федеральным законом от **21**

**декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»** и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. В особом порядке регулируется порядок приватизации жилищного фонда и участие субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого муниципального недвижимого имущества.

В соответствии с **Законом РФ от 4 июля 1991 г. «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»**, который определил основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищного фонда, приватизация жилых помещений – это бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде. **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 внесения изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»** устанавливает, что преимущественное право на приобретение арендуемого имущества имеют субъекты малого и среднего предпринимательства, за отдельными исключениями, установленными законодательством. При этом должны быть выполнены следующие условия: арендуемое имущество находится во временном пользовании этих субъектов непрерывно в течение 2-х и более лет до дня вступления в силу данного ФЗ; отсутствует задолженность по арендной плате; площадь занимаемых помещений не превышает установленного законом субъекта предельного значения площади объекта, передаваемого в аренду; арендуемое имущество не включено в перечень имущества, предназначенного для передачи только в аренду субъектам малого и среднего бизнеса.

В настоящее время перечень способов приватизации, установленных Федеральным законом № 178-ФЗ от 21.12.2001 г. «О приватизации государственного и муниципального имущества», является исчерпывающим. Это: преобразование унитарного предприятия в ОАО; продажа имущества на аукционе; продажа акций ОАО на специализированном аукционе; продажа имущества на конкурсе; продажа имущества посредством публичного предложения; продажа имущества без объявления цены и др.

Приватизация осуществляется согласно утвержденному прогнозному плану приватизации на очередной финансовый год или плановый период. Приватизация осуществляется публично, т.е через проведение торгов, информация о которых подлежит опубликованию в официальных печатных изданиях и размещению на официальных

сайтах в сети Интернет, определенных Администрацией и на официальном сайте торгов: **www.torgi.gov.ru**

Особенности порядка заключения договоров в отношении муниципального имущества установлены ст. 17.1 Федерального закона от **26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции"**. Главная особенность состоит в том, что получить муниципальное имущество в аренду или безвозмездное пользование можно только по результатам проведенного конкурса или аукциона на право заключения соответствующего договора. Данное требование обусловлено тем, что заключение договора без проведения торгов приведет или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции между хозяйствующими субъектами, которые хотят выйти на рынок, путем получения прав на объект недвижимости для осуществления предпринимательской деятельности. В то же время в некоторых случаях проведение конкурса или аукциона не требуется.

В силу ст. 17.1 Закона о защите конкуренции исключительно по результатам проведения конкурсов или аукционов допускается заключение договоров аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления имуществом, а также иных договоров, предусматривающих переход права владения или пользования имуществом.

Согласно приказу антимонопольного органа № 67 размещение информации о торгах также подлежит обязательному опубликованию в сети Интернет на официальном сайте торгов

**В каких случаях торги не проводятся?** Случаи-исключения, когда муниципальное имущество передается в пользование без проведения торгов, перечислены в п. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции. К ним среди прочего относится предоставление имущества:

- лицу, обладающему правом владения или пользования сетью инженерно-технического обеспечения, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

- лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенного на основании Федерального закона от 21.07.2005 N 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд". Данная льгота срабатывает только в том случае, если предоставление прав на государственное или муниципальное имущество предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения указанного контракта. При этом срок предоставления прав на имущество не может превышать срок исполнения контракта;

- в рамках предоставления муниципальной **преференции** (преимущества), которая обеспечивает субъектам более выгодные условия деятельности, либо предоставления имущественных льгот. При этом необходимо учитывать, что преференция предоставляется строго на определенные цели (например, для производства сельскохозяйственной продукции, охраны труда, поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства);

- на срок не более 30 календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев. Предоставление прав на имущество одному и тому же лицу на совокупный срок более чем 30 календарных дней в течение шести месяцев без проведения торгов запрещено;

- взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является это недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным образовательным учреждениям, медицинским учреждениям;

- правопреемнику приватизированного унитарного предприятия, если такое имущество не включено в состав подлежащих приватизации активов приватизированного унитарного предприятия, но технологически и функционально связано с приватизированным имуществом, которые могут находиться только в муниципальной собственности или оборот которых не допускается.

К сведению. Если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них (части помещений), к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав в случае его заключения на срок не менее года, прилагаются кадастровые паспорта соответственно здания, сооружения и помещения с указанием размера арендуемой площади. Договор аренды помещения (части помещения) регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения) (п. 3 ст. 26 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

Аукционы и конкурсы, а также заключенные по их результатам сделки будут признаны недействительными, в том числе по иску антимонопольного органа, если торги проведены с нарушением ст. 17 "Антимонопольные требования к торгам" Закона о защите конкуренции. Та же участь постигнет договоры, заключенные без проведения торгов, если таковые в соответствии с требованиями п. п. 1, 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции должны были быть проведены.

## **О субъектах малого и среднего предпринимательства**

Пунктом 4 ст. 53 Закона о защите конкуренции разрешено заключать на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоры аренды, указанные в п. п. 1, 3 ст. 17.1 данного Закона, заключенные до 01.07.2008 с субъектами малого или среднего предпринимательства. При этом на момент заключения договора аренды на новый срок должны отсутствовать основания для его досрочного расторжения, предусмотренные гражданским законодательством. Основания для досрочного расторжения договора по требованию арендодателя установлены ст. 619 ГК РФ, а по требованию арендатора - ст. 620 ГК РФ. Новые договоры аренды без проведения торгов можно заключать на срок не более чем **до 01.07.2015.**