



Current aspects of the relation "Local Government - Management of Municipal Property"

Актуални аспекти на релацията „местно самоуправление – управление на общинската собственост”

Kremena Andonova¹
Кремена Андонова¹

Annotation: In theory and practice there is a variety of established international approaches and national legal regulations for management of municipal property. Of research interest is rather the need to improve management decisions in this area, thus could be overcome problems in the practice of Bulgarian municipalities, which derive from the tasks and specifics of local government. Research in the field of municipal property are focused primarily on the legal, structural and economic analysis, while opportunities to improve its management, in terms of its intrinsic connection with local government, a challenging and important research task.

Key words: Management of municipal property, Local Government, Public and Private Municipal Property, Municipal Property Law

Анотация: В теорията и практиката съществува многообразие от международно утвърдени подходи и национални законови регламенти за управление на общинската собственост. От изследователски интерес по-скоро е необходимостта от усъвършенстване на управленските решения в тази сфера, като по такъв начин биха могли да се преодоляват проблемите в практиката на българските общини, които произтичат от спецификите и задачите на местното самоуправление. Научните изследвания в областта на общинската недвижима собственост са фокусирани предимно върху правния, устройствения и икономическия анализи, докато възможностите за подобряване на нейното управление, от гледна точка на неразривната му връзка с местното самоуправление, представлява предизвикателна и значима научноизследователска задача.

Ключови думи: управление на общинската собственост, местно самоуправление, публична и частна общинска собственост, закон за общинската собственост

I. ВЪВЕДЕНИЕ

Един от основните въпроси на съвременното регионално развитие, свързан с ефективното управление на общинските стопанства и тяхната материална основа, представлява дейността по управление на общинската собственост (УОС).

В условията на пазарна икономика тази дейност има съществено значение за постигането на обосновани решения относно стратегическото управление и развитие на българските общини.

УОС представлява високо организирана и динамично функционираща система, която обхваща съвкупност от нормативни регламенти, принципи, механизми и подходи, контролни и оценъчни инструменти, присъщи на местната демокрация, както и форми на участие на населението в местното самоуправление. Всички тези компоненти са под пряко или непряко подчинение на местната политическа власт, която функционира в името на общия интерес и осигурява на териториалната общност реални условия и средства за подобряване качеството на живота в общините.

Протичащите изменения в социалната и икономическата сфери извеждат с още по-голяма актуалност проблемите на местното самоуправление, качеството и ефективността на което е в неразривна връзка с функционирането и етапното развитие на общинската собственост. Съвременните реалности водят до промяна в прилаганите подходи в УОС, както по отношение на законодателството, идеите и практиката на управление, така и по отношение на неговото активизиране по пътя на използване на модерни организационни и информационни системи и технологии, демократични форми на засилено обществено участие и др.

Целта, поставена в настоящото изследване, е да се проучат в проблемен и перспективен план актуалните аспекти на управлението на общинската недвижима собственост в неговата взаимна връзка и обусловеност с процесите на местно самоуправление в българските общини.

В изпълнение на тази основна цел са поставени следните изследователски задачи:

- да се характеризира същността на общинската собственост и проблематиката за нейното управление в теоретичен и практически план, от гледна точка на спецификата на местното самоуправление в България;
- да се формулират насоки за политика, като възможни решения на идентифицираните основни проблеми при УОС в българските общини.

¹ Кремена Андонова, гл. асистент, доктор, Факултет „Международна икономика и администрация” – Варненски свободен университет “Черноризец Храбър”, катедра “Администрация и управление”, Варна, 9007, к.к. Чайка, сл. тел.: 052 359 595, e-mail: kremia@yahoo.com.

II. АКТУАЛНИ ТЕОРЕТИЧНИ И ПРАКТИЧЕСКИ АСПЕКТИ НА УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ ВЪВ ВРЪЗКА С РЕАЛИЗАЦИЯТА НА МЕСТНОТО САМОУПРАВЛЕНИЕ

На настоящия етап в теорията и практиката не се влага единно съдържание и еднакъв обхват при тълкуването на понятието „недвижима собственост“. Разнообразието от използваните категории, като: недвижима вещ, недвижимост, недвижим имот, реална собственост и други, произтича от факта, че се прилагат различни гледни точки по отношение на недвижимата собственост [17]:

- *географска концепция* – фокусира се предимно върху физическите характеристиките на земята като: почва, вода, климат, природни ресурси, население, местоположение на индустрия, селско стопанство, търговия и други отрасли;
- *правна концепция* – подразбира земята с всичко, което е трайно прикрепено към нея, както и всички права и задължения, свързани с интересите по отношение на земята;
- *икономическа концепция* – свързана е с разбирането, че земята е източник на блага, земята и нейните продукти имат икономическа стойност само в качеството им на стоки и услуги, които са полезни, желани и заплатени от потребителите [9].

В обобщение на различните концепции за понятието „недвижима собственост“ за целите на нейното управление се приема, че тя обхваща земята и подобренията върху нея, с произтичащите от това имуществени права, като същите представляват обект на стойността и източник на блага [6].

Действащата от 1991 г. Конституция на Република България провъзгласява общината като правен субект – юридическо лице, което има право на своя собственост, която да използва в интерес на териториалната общност [7]. В продължение на това Законът за общинската собственост (ЗОС) удостоверява правото и дава легална дефиниция на двата вида собственост на общината – публична и частна, която определя техния самостоятелен правен облик и режим [5].

Публичната общинска собственост обслужва осъществяването на властническите функции на органите на местно самоуправление и дейността на местната администрация – всички общински сгради с прилежащите им терени, обслужващи пряко административната дейност на общините, кметствата, общинските звена и служби, както и обслужващите ги обекти. По своето предназначение служи за трайно задоволяване на обществените потребности от местно значение – здравни, просветни, културни, спортни, инфраструктурни и др. По същество това са: сгради на училища, детски и здравни заведения, читалища, стадиони, спортни зали, площи, паркове, градини и други. Имотите, публична общинска собственост са извадени от гражданския оборот – те не могат да се отдават под наем, да се отчуждават, да се прехвърлят в собственост на трети лица, да се придобиват по давност, принципно не могат да се обременяват с ограничени вещни права освен в случаите, определени със закон. Всякакъв вид разпоредителни действия с такива имоти са нищожни.

Частна общинска собственост са всички общински недвижими имоти, които не отговарят на правните признаци на публичната общинска собственост, съгласно разпоредбите на ЗОС. Частна общинска собственост са и плодовете и приходите от имотите, публична общинска собственост. Тези имоти участват в гражданския оборот – могат да бъдат предмет на всички видове разпоредителни сделки, с което реално се осигуряват част от собствените приходи,

социалните и стопанските функции на общината.

Тези законови постановки затвърждават значението на общината като основна административно-териториална единица на местното самоуправление. Във връзка с това възниква обективната необходимост от изграждането и поддържането на прави и обратни връзки между дейностите в обхвата на местното самоуправление и управлението на общинската собственост. Управлението на подобна релация може да осигури адекватното и ефективно развитие на основните структурни елементи на всяка община – територия, население и административна власт.

От позицията на местното самоуправление и съсредоточването на съответната административна власт, управленските органи в общината осигуряват необходимите условия за съвместяване на разностранните права и интереси по повод на собствеността на различните субекти, действащи на територията на населеното място. Това предполага създаване на условия за развитие на бизнеса и подобряване на икономическия и социално-демографски профил на населеното място, развитие на отделните територии с отчитане на техния комплексен характер, подобряване на инвестиционната привлекателност на територията и др. От друга страна, местните органи на управление и местно самоуправление реализират политика по управление на общинска собственост, с която се осигуряват собствени приходи в местния бюджет, както и материалната основа за задоволяване на трайните потребности от местно значение.

Най-ясно причинно-следствената връзка “местно самоуправление – управление на общинската собственост” се открива в следната зависимост – местното самоуправление, представлява база за формиране на органите за управление на общинската недвижима собственост. Местното самоуправление е вид управление, отличаващо се с известна специфика – надхвърля изпълнително-разпоредителната дейност, допълва се от правото на самоуправление на гражданите, делегирали го на съответните местни органи, включва разработване на стратегии, дългосрочни програми и политики в собствената сфера на компетентност на местните власти, предполага оценка на резултатите, ориентирани към ефективност, ефикасност и икономичност [2].

Гражданите участват в управлението на общината чрез избрани от тях органи на представителна власт – общински съвети и кметове. Общинските съвети като самостоятелни структури за самоуправление определят ресурсите за по-ефективно стопанисване на местното имущество, фиксират границите и насоките на общинската политика и се определят като решаващи органи във вземането на конкретни мерки спрямо разпоредването с общинските недвижими обекти. Кметовете организират провеждането на цялостната политика за развитие на общината включително и по УОС, на база на действащите Конституция, закони и актове на общинския съвет, а именно:

- насочват и координират дейността на специализираните изпълнителни органи и общинската администрация;
- организират изпълнението на общинския бюджет, стратегическите програми, включително и по УОС, решенията на общинския съвет, задачите, които произтичат от законите, актовете на президента на републиката и на Министерския съвет;
- възлагат или разрешават изработването на устройствени планове и техни изменения за територията на общината или за части от нея и др.

В подготовката и реализирането на заложените в общинската политика мерки по УОС, важна роля заема общинската администрация. В структурата на всяка общинска администрация в зависимост от нейната големина се сформира дирекция или отдел, който подпомага органите на местно управление и самоуправление в провеждането на политиката на общината по придобиване, управление и



разпореждане с общинската собственост, жилищната дейност и капиталовите инвестиции. Дейностите, които извършват тези административни структури в най-общ план са ориентирани към:

- правно-нормативно обслужване на общинската собственост;
- деловодство, архив и информационно обслужване на управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост;
- административното производство по управление на жилищния и нежилищния фонд на общините и т. н.

В практически план сферата на управление на общинската собственост генерира съществени проблеми от гледна точка на привидно противоречивите изисквания, произтичащи от самите задачи на местното самоуправление [10], както и от конкретните практики по реализация на правомощията на самоуправляващите се общности. Твърде широката сфера на дейност на местните власти в съчетание с бюджетния императив, свързан с перманентното ограничаване на общинските разходи, спъва усъвършенстването на самия процес и постигането на по-висока ефективност. Във връзка с това някои от основните (най-често срещани) проблеми в актуалната българска практика [3,4,8,11,12,13,14,15,16] се коренят в:

- качеството на местната “нормотворческа дейност”, осъществявана от местните органи на управление и самоуправление в сферата на общинската собственост;
- пропуски и нарушения в административните актове, издавани от органите, които реализират оперативното изпълнение на решенията по УОС;
- противоречия при идентификацията на общинската недвижима собственост;
- недостатъчна степен на информираност на населението относно приеманите управленски решения за общинската собственост.

Утвърждаващата се тенденция за засилване позицията на местните общности в управлението на държавата, произтичаща от развиващите се процеси на децентрализация и демократизация на държавното управление, налага всяка община да приема съответната подзаконова нормативна база, с която се доуточняват общите параметри на законите, придават се решаващи правомощия на общинските съвети и кметове. Във връзка с това сред основните правомощия на общинския съвет е подробно да уреди и регламентира придобиването, управлението и разпореждането с общинска (публична и частна) собственост, както и да определи правомощията на общинските органи при осъществяване на тази дейност, в специална наредба [5]. В тези наредби – продукт на местната власт, се съдържат така наречените “първични” правни норми, т. е. в тях се регламентират въпроси, неуредени от друг нормативен акт от по-висока степен. От качеството на тези нормативни документи до голяма степен зависи подробното и недвусмислено регламентиране на специфичните правила, процедури, компетентности, координация и контрол при УОС. Българската практика изобилства от примери за неефективно управление на собствеността и оцеляване на общините поради несъвършенства в местните нормативни документи, регламентиращи критериите, по които се извършват разпоредителните сделки с общинско недвижимо имущество [8].

Например, замените на обекти частна общинска собственост са едно от слабите места на практиката по прилагане на ЗОС. Най-явната причина за извършваните неравностойни замени, при които се оцелява общината, респективно обществения интерес, е липса в наредбите на общините на точни и ясни критерии, по които се извършват замените и по специално за начина за оценка на това как е защитен общинският интерес.

Други често срещани проблеми в практиката по УОС произтичат от неясното и неизчерпателно формулиране на основните права и задължения на страните по договорите за сключване на концесии и наеми. Ако те не са преदारително обосновани в съответните наредби по смисъла на ЗОС, има опасност при изработването на договорите от лицата, които подготвят тръжната (конкурсната) документация да бъдат пропуснати важни клаузи, които: забраняват използването на общинския имот не по предназначение или преотдаването му на други лица; обезпечават общината чрез санкции и неустойки при нарушаване на сключените договори; вменяват на наемателите конкретни задължения по опазване и поддръжка на обектите и т. н.

Допускането на неточности в издаваните индивидуални административни актове (заповеди) от кметовете също могат да породят проблеми в дейностите по управление на собствеността. Например, ЗОС регламентира необходимите реквизити, които трябва да съдържат заповедите за прекратяване на наемно правоотношение без търг или конкурс – основанието за прекратяване на наемния договор, събраните доказателства, установяващи наличието на основанието за прекратяване, срок за доброволно освобождаване (не по-дълъг от един месец). Практиката показва, че често издаваните заповеди не съдържат всички реквизити, поради което биват спирани или отменени от съда. Най-често се пропуска точното формулиране на основанието за прекратяване на наемното отношение или не се дава точен срок за доброволно освобождаване.

Управленски грешки се откриват и във връзка с процесите на идентификация на общинската собственост. Общините удостоверяват възникването, изменението и погасяването на правото си на собственост върху недвижими имоти, както публична общинска собственост, така и частна общинска собственост, с актове за общинска собственост [5]. От една страна, проблемите са свързани с факта, че в ЗОС съществува общо изброяване на обектите – собственост на административно-териториалната единица, но не е направено категорично разграничение на тези – публична и частна недвижима собственост. Това много често поражда съществени грешки от типа на актуване на публична общинска собственост за частна (най-често) и обратно, което води до загуби и пропуснати ползи от неправилно управление на общинската недвижима собственост.

От друга страна, фактор за повишаване на ефективността при стопанисването на общинското имущество е качеството и скоростта на отнесените в патрониума на общините с акт за общинска собственост недвижимоности. Сравнително по-малките български общини изпитват сериозни проблеми в управлението и контрола на дейностите, свързани с придобиване, управление и разпореждане с имоти общинска собственост поради неприключилите все още процеси на идентификация и актуване.

Например, в община Балчик, намираща се в Североизточната част на България, от общо 3107 имота – общинска собственост, до края на 2008 г. актове за общинска собственост са съставени за едва 736 от тях [12]. Причините за това са свързани основно с действията, които се отнасят до съставянето на тези актове, а именно: изготвяне на скица, удостоверение за отстояние и данъчна оценка, вписване в службата по вписвания. Тези дейности ангажират институции извън структурата на общинската администрация, както и значителен времеви и организационно-технически ресурс.

Важно е да се отбележи, че неприключилният процес на идентификация на общинската собственост се предпоставя и от допуснатото неясно разграничаване и неравнопоставеност на видовете собственост – държавна и общинска [13]. Преди влизането в сила на промените в ЗОС през 2008 г. се наложи практиката общинската собственост да се доказва и съответно да се признава като такава, чрез дълги и тромави процедури

по така нареченото деактуване. Взаимоотношенията между държавата и местната власт по отношение на управлението на недвижимата собственост се възприемаха като процес на предоставяне на собственост от държавата на нейните органи, което съществено забави процеса на установяване (идентификация) на общинската собственост.

Правилната идентификация на собствеността на териториалните единици е сред условията за ефективното ѝ управление, тъй като е в основата на избора на подходящи механизми, които се разграничават според един основен критерий – видът ѝ – публична или частна общинска собственост:

- механизми за управление на публичната общинска собственост: безвъзмездно предоставяне за управление на юридически лица и звена на бюджетна издръжка, отдаване под наем до 5 години при реда и условията на ЗОС, предоставяне на концесия, учредяване на ограничени вещни права в определени от закона случаи;
- механизми за управление на частната общинска собственост: продажба, замяна, дарение, делба, отдаване под наем, безвъзмездно или възмездно учредяване/ прехвърляне на ограничени вещни права.

УОС и усъвършенстването на дейностите по нейното придобиване, стопанисване и разпореждане следва да се извършва в интерес на хората от местната общност, съгласно постановките на ЗОС. В практиката на местното самоуправление в България, в частност по отношение на УОС, често проблеми се генерират поради факта, че не във всички случаи се гарантира “приемането от населението” на управленските решения, т. е. те трябва да са разбираеми за него. Особено важно е хората да са съпричастни към конкретното решение и да са убедени в неговата навременност и целесъобразност. Конкретно проблемите опират до неспособността на местната власт да надскочи „задължението си за публичност при УОС” и да премине към „неотменимо право на информиране на всеки заинтересован за всички процеси и дейности на това управление”. Публичността, макар да е основен принцип в местното самоуправление, в повечето случаи фиксира крайният момент на един управленски акт на местната власт. До голяма степен въпросите на „кухията” при подготовката и приемането на управленското решение, свързано с общинската собственост, остават скрити за широк кръг хора. Подобно положение на практика отдалечава дейностите по УОС от постановките за публичност и прозрачност, като с това се създават и реални предпоставки за допускането на непрофесионално и дори корупционно поведение на въвлечените органи и административни служители. Всичко това изолира населението на съответната териториална общност от адекватно и непосредствено участие в управленските процеси, което в крайна сметка резултира в ниско качество на местното самоуправление.

III. НАСОКИ ЗА ФОРМИРАНЕ НА ПОЛИТИКА

В ЕС липсва единна политика по УОС. Основно изискване в случая е регламентите по УОС да са съвместими и непротиворечиви с нормите за засилване на местната демокрация, с укрепване на териториалната, нормативната, финансовата и кадровата “автономност” на местните власти. Следователно удовлетворяването на целите по УОС почива на свободен избор на комбинация от принципи и механизми – обект на националните законодателства и управленски практики в отделните европейски страни. Това, от една страна, затруднява реализацията на политика, която лишена от категорични регламенти избилства от принципи, правила, нормативи, механизми, подходи, инструменти и т. н. От друга страна, това създава предпоставки за свободни действия на

местните власти, съобразно специфичните им правомощия, функции, цели, задачи, ресурси, териториален обхват. В този смисъл, липсата на изрични предписания вместо да затруднява и ограничава органите на местната власт, ги подтиква към по-ефективно и адекватно на действието на съвременните процеси поведение.

В обобщение на коментираните по-горе проблеми на релацията „местно самоуправление – управление на общинската собственост” могат да се изведат някои насоки за подобряване на нормативната, институционалната и функционалната организация на дейностите по управление на общинската недвижима собственост.

Повишаването като цяло на качеството на местното самоуправление зависи от преглед, преосмисляне и промяна при необходимост на подзаконовата нормативна база, приета от общинските съвети в изпълнения на отговорностите и правомощията, произтичащи от ЗОС. Прецизирането на наредбите за управление и разпореждане с имоти общинска собственост трябва да детайлизира и уточни всички основания и критерии реализирани на най-подходящите механизми и процедурите за придобиване, разпореждане, опазване и поддържане на общинската собственост – процедури за търгове и конкурси, съдържание на концесионни и наемни договори и т. н.

На следващо място би могло да се постави подобряването на контрола върху качеството на издаваните индивидуални административни актове и сключваните договори от кметовете на общините. Особено важно от гледна точка на практиките за добро управление е издаваните заповеди и сключваните договори да са добре мотивирани, което означава, че те отразяват адекватно решенията на общинския съвет по УОС и могат да “издържат” на процедурите по съдебен контрол. Необходимо е резултатите от тях да са в съответствие с общинските интереси, от гледна точка на увеличаването на социално-икономическите ползи за общините и удовлетворяването на обществените потребности.

На свой ред рационализирането и усъвършенстването на мениджмънта на общинските недвижими изисква в общините да бъде направена изрична (собствена) класификация на общинските обекти недвижима собственост, която да бъде отправна точка в наредбата на общинския съвет в тази сфера. Ясното разграничаване на обектите публична и частна общинска собственост би довело до следните благотворни ефекти по отношение развитието на местното самоуправление и УОС:

- пълно инвентаризиране на общинската собственост;
- актуализиране или създаване (където липсват) на публичните регистри на общинското имущество;
- подобряване и усъвършенстване на стратегическото планиране и оперативното програмиране при УОС, което ще внесе яснота, прозрачност и порядък в действията на органите и службите на общината;
- осигуряване на достоверна информация за вида и характера на общинското имущество, необходима за отговорното и интелигентно приемане на решенията относно способите за управление на собствеността, както и за по-стриктното съблюдаване на цялото приложно законодателство;
- ускоряване на процеса на идентификация на собствеността на териториалните единици и повишаване на качеството на дейностите по актуване и деактуване.

Спецификите на местното самоуправление налагат провеждане на активна информационна политика на общините относно вида и характера на информацията, свързана с решенията по УОС. Работата за повишаване качеството на информационното обслужване на гражданите и бизнеса ще подпомогне постигането на по-голяма



прозрачност и ефективност в управлението на общинската собственост. Дейностите могат да се разгърнат в две направления – работа с гражданите и работа с регионалните медии.

В първото направление могат да се осъществяват следните стъпки [3]:

- привличане на гражданите в процеса на осъществяване на местната нормотворческа дейност – прецизиране на наредбите и процедурите по управление и разпореждане с общинска собственост;
- изграждане и поддържане на информационна база данни на общинските активи с цел прозрачност и контрол по тяхното стопанисване;
- публикуване на тематични поредици по въпросите на тържните и конкурсни процедури (справочници, наръчници, инструкции, методически указания и др.);
- публично представяне на предлаганите общински обекти чрез обяви, репортажи, информационни бюлетини и др.;
- анкетно проучване и обратна връзка за получените резултати и нерешени проблеми.

Работата във второто направление предполага въвличане на медиите като активно звено в пропагандирането на успешни ходове на местната власт на разбираем и общодостъпен за населението език. Това налага ново отношение и работа с медиите чрез използване на съвременни комуникации, пропагандиране, осведомяване, афиширане, специална информационна служба за работа с медиите и населението, активни форми на контактуване, местна общинска преса, бюлетин, богат интернет сайт и др.

Не на последно място по значение стои изискването за засилване на контрола върху изпълнението на приетите решения по УОС и въвеждане на механизми за обратна връзка след изпълнението им. Записано по подобен начин това условие звучи като клише и може да бъде открито във всяка стратегия, програма или платформа, отнасяща се до всяка обществена политика. Проблемът в конкретния случай се състои в това, че ЗОС не е предвидил създаване на специални комисии в общините, които да извършват контрол по сделките за придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество. В българската практика тези контролни функции се поемат от дирекциите или отделите, които се занимават с общинската собственост. Това предполага, че проследяването на изпълнението на договореностите не е достатъчно ефективно. Решението за преодоляване на тези несъвършенства е свързано с възможността контролът по сделките с общинска собственост да бъде възложен на специално структурирана за целта комисия за следдоговорен контрол [4]. Участие в нея биха могли да вземат заместник кмет, в чийто ресор е УОС, директора на съответната дирекция по УОС, както и общински съветници. В правомощията на Комисията биха могли да влизат: контрол за изпълнението на всички договорени условия, прилагане на предвидените в ЗОС санкции при тяхното неизпълнение, предложения за анулиране на сделки, при констатиране на драстични нарушения в сключените договори. Въвеждането на подобна практика би подобрило контролът върху изпълнението на сключените сделки, след проведени търгове и конкурси по ЗОС, ще се гарантира по-голяма прозрачност в договорните отношения, по които общините са страни, ще се активизират плащанията по сделките и ще се увеличат собствените приходи в общинските бюджети.

ЛИТЕРАТУРА

1. Великова, М. Доброто местно самоуправление – европейското предизвикателство. Годишник на ВСУ „Черноризец Храбър”, Варна, 2007
2. Великова, М. Местно самоуправление и управление, регионализация, Университетско издателство ВСУ „Черноризец Храбър”, Варна, 2008
3. Въвеждане на система за ефективност и прозрачност в управлението на общинската собственост в община Карнобат. Информационен портал на Фондация за реформа в местното самоуправление, 2003, www.flgr.bg/bg/innovations (достъпно на 04.04.2011 г.)
4. Условия в реализираните сделки по Закона за общинската собственост. Община Разград, информационен портал на Фондация за реформа в местното самоуправление, 2005, www.flgr.bg/bg/innovations (достъпно на 04.04.2011 г.)
5. Закон за общинската собственост, ДВ., бр. 44, 21.05.1996, последни изменения ДВ., бр. 41, 2.03.2009
6. Илиев, П., Г. Генов, К. Калинков, П. Монеv и Р. Калчев. Недвижимата собственост в България в условията на евроинтеграция, Издателство „Наука и икономика”, Икономически университет, Варна, 2007
7. Конституция на Република България, ДВ, бр. 56, 13.07.1991
8. Наръчник за новоизбрани кметове и общински съветници, 2007 – 2011, Национално сдружение на общините в Република България, <http://library.fes.de/pdf-files/bueros/sofia/05522.pdf> (достъпно на 02.04.2011 г.)
9. Оценка на недвижими имоти. София: АБО, 2001
10. Станев, Х. Принципи и механизми за управление на общинската собственост. Анализ и обзор на европейската практика, Фондация за реформа в местното самоуправление, 2001, http://www.logincee.org/remote_libraryitem/1022?lang=bg (достъпно на 02.04.2011 г.)
11. Стоянова, Д. Дисертационен труд на тема: Управление на общинската недвижима собственост в България, София, 2005
12. Стратегия за управление на общинската собственост на община Балчик. 2008 – 2011, Община Балчик, <http://www.balchik.bg/bg/infopage/587> (достъпно на 03.04.2011 г.)
13. Стратегия за управление на общинската собственост в община Кърджали. 2008 – 2011. Община Кърджали, <http://www.kardjali.bg/?pid=5.48> (достъпно на 03.04.2011 г.)
14. Стратегия за управление на общинската собственост на община Пловдив. 2008 – 2011, Община Пловдив, http://www.plovdiv.bg/images/stories/10-Specializirana%20administraciya/Strategy_property_Plovdiv.pdf (достъпно на 03.04.2011 г.)
15. Стратегия за управление на общинската собственост на община Сливен. 2008 – 2011, Община Сливен, www.sliven.bg/index.csp?f=strat (достъпно на 03.04.2011 г.)
16. Стратегия за управление на общинската собственост на община Червен Бряг. 2008 – 2011, Община Червен Бряг, http://www.chervenbryag.eu/bg/index.php?option=com_content&view=article&id=620:-18022011&catid=14:20072011 (достъпно на 03.04.2011 г.)
17. Харисон, Г. Оценка недвижимости, Москва, 1994