

Аврам Ирина Андреевна

Магистрант

Направление: Государственное и муниципальное управление

Магистерская программа: Государственная и муниципальная служба

Совершенствование управления имущественных и земельных отношений

Аннотация. Статья посвящена исследованию практических аспектов управления имущественными и земельными отношениями на примере Администрации Томаринского муниципального округа Сахалинской области. В ходе исследования установлено, что земельный фонд округа в большем объёме остаётся в государственной и муниципальной собственности, при этом значительная часть земель сельскохозяйственного назначения фактически не используется, а доля простаивающих объектов муниципальной недвижимости остаётся существенной. Обоснована необходимость внедрения комплекса мероприятий, включающего формирование реестра свободных земельных участков, проведение аукционов с льготной ставкой арендной платы, инвентаризацию и списание простаивающих объектов, переход на ведение реестра в государственной информационной системе, электронный приём заявлений и ускорение оформления выморочного имущества.

Ключевые слова: муниципальное управление, земельно-имущественный комплекс, муниципальная собственность, земельный фонд, арендные платежи, кадастровый учёт, вовлечение земель в оборот.

Эффективность социально-экономического развития муниципального образования во многом определяется качеством управления земельными участками и объектами недвижимости, составляющими муниципальную собственность [3].

Администрация Томаринского муниципального округа является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления, наделённым полномочиями по решению вопросов местного значения и осуществлению отдельных государственных полномочий. Деятельность Администрации регламентируется

Конституцией Российской Федерации, федеральным законодательством, законами Сахалинской области, а также Уставом Томаринского муниципального округа. Согласно Уставу, к вопросам местного значения округа относятся владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности, осуществление муниципального земельного контроля, а также предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, в аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование и в собственность в установленном законом порядке.

Функции по управлению и распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами возложены на Комитет по управлению муниципальной собственностью (КУМС) Томаринского муниципального округа. КУМС является отраслевым функциональным органом Администрации, наделённым правами юридического лица. Основными задачами Комитета выступают управление и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности; осуществление полномочий собственника в отношении муниципальных унитарных предприятий и учреждений; проведение приватизации муниципального имущества; предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности; осуществление муниципального земельного контроля; ведение реестра муниципальной собственности [4]. В структуре КУМС выделяются отделы по управлению имуществом и по земельным отношениям, специалисты которых обеспечивают реализацию функций в соответствующих сферах. Комитет также выступает учредителем муниципальных унитарных предприятий, осуществляющих деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства.

Анализ состава и структуры муниципального имущества проведённый по данным реестра муниципальной собственности за 2023–2025 годы показал, что по состоянию на конец 2023 года в реестре было учтено 115 объектов недвижимого имущества, на конец 2024 года – 118 объектов, на конец 2025 года – 124 объекта. Увеличение количества объектов на 7,8% обеспечено завершением строительства и вводом в эксплуатацию объектов социальной сферы, а также выявлением и постановкой на учёт ранее не учтённых объектов инженерной инфраструктуры.

Балансовая стоимость имущества увеличилась на 8,0% за три года, остаточная стоимость выросла на 14,1%, степень износа снизилась с 36,8% до 33,2%. Снижение износа связано с проведением капитальных ремонтов и частичной модернизацией объектов социально-культурной сферы [6].

Структура муниципального недвижимого имущества по функциональному назначению на конец 2025 года характеризуется доминированием социальных объектов – на их долю приходится 42% от общего количества объектов. Объекты жилищно-коммунального хозяйства составляют 27%, объекты административного и прочего назначения – 18%, объекты незавершённого строительства – 5%, иные объекты – 8%. Доминирующее положение социальных объектов отражает социальную направленность муниципальной собственности, однако значительная доля объектов ЖКХ требует постоянных бюджетных вложений в их содержание и ремонт [1]. В таблице 1 представлена динамика количества объектов недвижимого имущества по категориям за анализируемый период.

Таблица 1

Динамика количества объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности Томаринского муниципального округа, единиц

Категория имущества	2023	2024	2025	Абсолютное изменение 2025/2023, ед.	Относительное изменение 2025/2023. %
1	2	3	4	5	6
Здания, сооружения, помещения	84	87	92	8	+9,5
Объекты незавершённого строительства	5	5	6	1	+20,0
Земельные участки	26	26	26	0	0,0
Всего	115	118	124	9	+7,8

Как видно из таблицы 1, количество земельных участков в муниципальной собственности за анализируемый период не изменилось и составило 26 единиц, указывая на низкие темпы формирования новых земельных участков из неразграниченных земель и их постановки на кадастровый учёт [2].

Земельный фонд Томаринского муниципального округа по состоянию на конец 2025 года составляет 316,9 тыс. га. Распределение земельного фонда по категориям земель показывает, что земли лесного фонда занимают 222,5 тыс. га, или 70,2% от

общей площади округа. Земли сельскохозяйственного назначения составляют 38,2 тыс. га, или 12,1%, земли населённых пунктов – 9,5 тыс. га (3,0%), земли запаса – 24,1 тыс. га (7,6%), земли промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения – 6,6 тыс. га (2,1%), земли водного фонда – 14,1 тыс. га (4,4%), земли особо охраняемых территорий – 1,9 тыс. га (0,6%). Доминирование земель лесного фонда обусловлено природно-климатическими особенностями территории и является типичным для большинства муниципальных образований Сахалинской области. Большим резервом для экономического развития выступают земли сельскохозяйственного назначения и земли запаса, вовлечение которых в оборот требует организационных и финансовых затрат.

Структура земельного фонда по формам собственности показывает, что в частной собственности находится лишь 3,6% земель, тогда как 96,4% остаются в государственной и муниципальной собственности [7]. В муниципальной собственности находится 9,5 тыс. га – это земли населённых пунктов и отдельные земельные участки под объектами социальной инфраструктуры. Низкая доля частной собственности говорит о слабом развитии рынка земли на территории округа, сдерживая привлечение инвестиций.

Анализ использования земель сельскохозяйственного назначения показывает, что из 38,2 тыс. га реально используются по целевому назначению лишь 7,2 тыс. га, что составляет 18,8%. Остальные 31,0 тыс. га фактически не используются: это заброшенные пашни, заросшие кустарником и мелколесьем сенокосы и пастбища, а также земли, находящиеся в стадии консервации. За два года площадь используемых сельхозземель увеличилась на 0,6 тыс. га за счёт вовлечения в оборот бывших заброшенных угодий в окрестностях сёл Красногорск и Ильинское. Однако неиспользуемая площадь остаётся серьёзным резервом для развития сельского хозяйства при условии мелиорации и поддержки инвесторов.

Оценка эффективности управления земельно-имущественным комплексом проведена через систему финансово-экономических и управленческих показателей. Доля объектов недвижимости, сданных в аренду, выросла с 20,9% в 2023 г. до 23,4% в 2025 г [5]. Доля объектов, переданных в безвозмездное пользование, увеличилась с

3,5% до 4,0%. Доля простаивающих объектов сократилась с 16,5% до 15,3%. Положительная динамика говорит о повышении эффективности вовлечения неиспользуемого имущества в хозяйственный оборот, однако доля простаивающих объектов остаётся значительной. Финансово-экономические показатели представлены в таблице 2.

Таблица 2

Динамика доходов бюджета Томаринского муниципального округа от использования и продажи имущества и земельных участков, тыс. руб.

Показатель	2023	2024	2025	Абсолютное изменение 2025/2023, ед.	Относительное изменение 2025/2023. %
1	2	3	4	5	6
Арендная плата за землю	1 980	2 150	2 496	+516	+26,1
Арендная плата за муниципальное имущество	360	390	450	+90	+25,0
Итого арендных платежей	2 340	2 540	2 946	+606	+25,9
Доходы от продажи (приватизации) земельных участков	210	240	280	+70	+33,3
Доходы от приватизации муниципального имущества	120	180	160	+40	+33,3
Итого от приватизации	330	420	440	+110	+33,3
Земельный налог	8 910	9 280	9 650	+740	+8,3
Налог на имущество физических лиц	1 560	1 750	1 980	+420	+26,9
Всего налоговых и неналоговых доходов от имущества и земли	13 140	13 990	15 016	+1 876	+14,3

Анализ таблицы 2 показывает устойчивый рост доходов от использования муниципального имущества и земельных участков. Основным источником доходов от управления земельно-имущественным комплексом остаётся земельный налог, составляющий почти две трети всех поступлений.

Управленческие показатели деятельности КУМС отражают качество администрирования имущественных и земельных отношений. Дебиторская задолженность по арендной плате за землю и имущество сократилась на 15,1% за три года, что является положительной тенденцией и говорит о повышении платёжной дисциплины арендаторов [5]. Объём задолженности, взысканной в судебном порядке, увеличился на 68,6%, свидетельствуя об активизации претензионно-исковой работы. Количество договоров аренды земельных участков выросло на 18,6% в результате

вовлечения в оборот ранее не использовавшихся участков. Количество оказанных муниципальных услуг в сфере земельно-имущественных отношений увеличилось на 28,8%, при этом доля отказов в их предоставлении сократилась с 5,8% до 3,5%, что говорит о повышении качества подготовки документов заявителями и улучшении работы по информированию населения.

Обобщая результаты исследования, можно констатировать наличие положительной динамики, однако сохраняются некоторые проблемы: низкий уровень вовлечения земель сельскохозяйственного назначения в хозяйственный оборот; существенная доля простаивающих объектов муниципальной недвижимости при сохраняющейся потребности в их содержании; наличие дебиторской задолженности по арендной плате; недостаточная цифровизация учёта муниципального имущества и земель; неоптимальное распределение функций между отделами КУМС и недостаток кадровых ресурсов; наличие выморочного и бесхозного недвижимого имущества, не вовлечённого в оборот; длительность и избыточная бюрократизация процедур предоставления муниципальных услуг.

Для преодоления выявленных проблем предложен комплекс мероприятий, включающий формирование и публикацию реестра свободных земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения; проведение аукционов на право заключения договоров аренды таких участков с установлением льготной ставки арендной платы на первые три года; проведение сплошной инвентаризации простаивающих объектов муниципальной недвижимости с принятием дифференцированных решений по каждому объекту; переход на ведение реестра муниципального имущества в государственной информационной системе «Имущество» с проведением полной сверки со сведениями ЕГРН; введение в штатное расписание должности специалиста по претензионно-исковой работе и обеспечение ежегодного повышения квалификации сотрудников КУМС; создание межведомственной рабочей группы по ускорению оформления выморочного и бесхозного имущества; переход на электронный приём заявлений через портал «Госуслуги» с утверждением сокращённых контрольных сроков предоставления муниципальных услуг.

Реализация предложенных мероприятий позволит к концу 2027 года существенно увеличить площадь используемых сельскохозяйственных земель, снизить долю простаивающих объектов муниципальной недвижимости, сократить дебиторскую задолженность по арендной плате и обеспечить ежегодный прирост доходов местного бюджета. Управленческий эффект выразится в сокращении среднего срока предоставления муниципальных услуг с 45 до 21 рабочего дня, снижении доли отказов до 2%, достижении полноты и достоверности данных реестра муниципального имущества. Социальная эффективность проявится в улучшении доступности муниципальных услуг для жителей отдалённых сёл округа и создании новых рабочих мест.

Выводы и рекомендации

Проведённое исследование позволяет сформулировать следующие выводы и практические рекомендации.

1. Администрация Томаринского муниципального округа является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления. Анализ состава, структуры и динамики использования муниципального имущества и земельного фонда показал, что земельный фонд округа на 96,4% остаётся в государственной и муниципальной собственности, при этом земли сельскохозяйственного назначения используются крайне неэффективно, а доля простаивающих объектов муниципальной недвижимости составляет 15,3% при сохраняющейся высокой степени износа основных фондов.

2. Оценка эффективности управления земельно-имущественным комплексом Администрации говорит о положительной динамике: доходы от использования имущества и земли выросли за три года на 14,3%, арендные платежи увеличились на 25,9%, доля отказов в предоставлении муниципальных услуг снизилась с 5,8% до 3,5%, а дебиторская задолженность сократилась на 15,1%. Вместе с тем сохраняется высокая доля простаивающих объектов, а основным доходным источником остаётся земельный налог, составляющий почти две трети всех поступлений.

3. В системе управления имущественными и земельными отношениями

выявлены проблемы: низкий уровень вовлечения земель сельскохозяйственного назначения в хозяйственный оборот; наличие дебиторской задолженности по арендной плате; недостаточная цифровизация учёта муниципального имущества и земель; кадровый дефицит в Комитете по управлению муниципальной собственностью при растущем объёме оказываемых услуг; длительность и избыточная бюрократизация процедур предоставления муниципальных услуг, а также медленное оформление выморочного и бесхозного имущества.

4. Для преодоления выявленных проблем рекомендован комплекс мероприятий, включающий формирование реестра свободных земельных участков и проведение аукционов с льготной ставкой арендной платы на первые три года, сплошную инвентаризацию простаивающих объектов с принятием дифференцированных решений по каждому из них, переход на ведение реестра муниципального имущества в государственной информационной системе «Имущество» с полной сверкой данных с ЕГРН, введение электронного приёма заявлений через портал «Госуслуги» с сокращением контрольных сроков предоставления услуг, а также создание межведомственной рабочей группы по ускорению оформления выморочного имущества. Реализация предложенных мер позволит увеличить площадь используемых сельскохозяйственных земель, снизить долю простаивающих объектов муниципальной недвижимости, сократить дебиторскую задолженность и обеспечить прирост доходов местного бюджета.

Перспективы дальнейших исследований автор связывает с разработкой методики мониторинга эффективности внедрённых мероприятий и оценкой их долгосрочного влияния на социально-экономическое развитие Томаринского муниципального округа.

Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 04.08.2026) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2026) / [Электронный ресурс] / URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/?ysclid=mu2n7jwnlw375783

2. Постановление Администрации муниципального образования «Томаринский городской округ» Сахалинской области от 28 октября 2022 г. № 226 «Предоставление в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов» / [Электронный ресурс] / URL: https://tomari.sakhalin.gov.ru/official-documents/documents/resolution/?PAGEN_1=4

3. Бурмакин А.С. Эффективность управления земельно-имущественным комплексом в муниципальных образованиях на основе данных государственного кадастра недвижимости: на примере Владимирской области: дисс ... к.э.н: 08.00.05 / Гос. ун-т по землеустройству. – М., 2008. 172 с.

4. Изотова Г.С., Еремин С.Г., Галкин А.И. Управление государственной и муниципальной собственностью (имуществом): учебник и практикум для вузов; под редакцией С.Е. Прокофьева. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2025. 312 с.

5. Кошкин Л.И., Соловьев М.М., Кимельман С.А. Земельно-имущественные отношения и недропользование: основы управления: учебник. – М.: ВШПП, 2006. 319 с.

6. Лошаков А.В., Мельник М.С., Одинцов С.В. [и др.]. Земельный кадастр и мониторинг земель: учебное пособие. – Ставрополь: Ставропольский ГАУ, 2022. – 148 с.

7. Трофимова И.А. Управление государственной и муниципальной собственностью: административно-правовой аспект: учебное пособие. – М.: РГУП, 2022. 108 с.