

Козьяйкина Анна Алексеевна

Магистрант

Направление: Государственное и муниципальное управление

Магистерская программа: Государственная и муниципальная служба

**Теоретико-правовые основы управления муниципальным имуществом в
Российской Федерации**

Аннотация. В статье рассматривается содержание и правовые основы управления муниципальным имуществом в условиях изменения законодательства о местном самоуправлении. Разграничены понятия муниципальной собственности и муниципального имущества, раскрыты цели и основные элементы механизма управления.

Ключевые слова: муниципальная собственность, муниципальное имущество, местное самоуправление, реестр имущества.

Муниципальное имущество составляет материальную основу местного самоуправления. Оно используется как для размещения учреждений, работы коммунальной инфраструктуры, поддержки предпринимательства так и для получения неналоговых доходов. Поэтому одни объекты следует оценивать по финансовому результату, другие – по их роли в оказании услуг населению.

Актуальность данной проблемы обострилась после принятия Федерального закона от 20 марта 2025 г. № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», так как закон изменил общую модель организации местного самоуправления и предусмотрел переход к новому регулированию полномочий муниципальных образований. При этом стоит отметить, что до 1 января 2027 г. сохраняется переходный порядок осуществления ряда полномочий, установленный Федеральным законом № 131-ФЗ [3; 4]. Для муниципалитетов это говорит о том, что существует необходимость одновременно обеспечивать текущее управление имущественным комплексом и приводить

муниципальные правовые акты в соответствие с новой системой законодательства.

Однако проблема состоит в том, что наличие реестра еще не свидетельствует об эффективности управления, так как учтенный объект может не иметь зарегистрированного права, простаивать или требовать несоразмерных расходов и поэтому управление имуществом должно представлять непрерывный процесс принятия решений, а не набор отдельных операций.

Конституция Российской Федерации [1] признает и защищает муниципальную собственность наряду с частной, государственной и иными формами собственности. Органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью. Данные положения определяют самостоятельный характер имущественной основы местного самоуправления, однако самостоятельность не означает отсутствия ограничений. Распоряжение имуществом осуществляется в пределах компетенции муниципального образования, с соблюдением гражданского, бюджетного, земельного законодательства и законодательства о защите конкуренции.

Согласно статье 215 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью. От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления. Имущество может быть закреплено за муниципальными предприятиями и учреждениями либо входить в состав муниципальной казны [2].

Понятия «муниципальная собственность» и «муниципальное имущество» близки по значению, но не полностью совпадают. Так, муниципальная собственность характеризует правовую принадлежность имущества муниципальному образованию и включает отношения владения, пользования и распоряжения. Муниципальное имущество же представляет собой совокупность конкретных объектов, в отношении которых эти правомочия реализуются. Разграничение этих понятий имеет практическое значение, которое заключается в следующем – объектом учета является имущество, а содержание управленческого решения определяется полномочиями собственника.

Объекты имущественного комплекса различаются по назначению, состоянию и способности приносить доход, поэтому единый критерий оценки неприменим. Так, например, результат использования школы или дома культуры выражается в доступности услуг, а простой свободного нежилого помещения означает недополучение дохода и расходы на содержание.

Е.В. Рожков связывает развитие муниципального имущества с цифровыми технологиями и общественным контролем [5], а П.А. Вишнев – со стратегическим управлением активами на основе сведений об их правовом статусе, состоянии и эффективности [6]. При этом коммерческий подход имеет пределы и наряду с бюджетной эффективностью публичных активов [7] муниципалитет обязан учитывать общественную полезность и будущую потребность территории.

Правовое регулирование управления муниципальным имуществом имеет несколько уровней. Конституция закрепляет самостоятельность управления муниципальной собственностью, Гражданский кодекс определяет содержание права и режим муниципальной казны, а федеральные законы регулируют организацию местного самоуправления, регистрацию недвижимости и способы распоряжения объектами.

Существенное значение имеет Федеральный закон № 33-ФЗ. Он закрепляет место местного самоуправления в единой системе публичной власти, полномочия органов местного самоуправления и основы оценки эффективности их деятельности [3]. Однако управление имуществом нельзя сводить только к исполнению одной нормы данного закона и для законного решения по объекту требуется установить компетенцию органа, наличие зарегистрированного права, допустимый способ передачи, необходимость торгов, ограничения использования и порядок отражения операции в учете.

До завершения переходного периода сохраняются отдельные положения Федерального закона № 131-ФЗ [4]. Поэтому при пересмотре муниципальных актов требуется проверить не только ссылки, но также компетенцию органов и сами процедуры принятия решений.

Муниципальные акты переводят требования законодательства в конкретные

процедуры и определяют состав документов, ответственных исполнителей, порядок выбора способа использования и контроль договора.

Под механизмом управления муниципальным имуществом следует понимать установленную правовыми актами и организационными регламентами последовательность действий органов местного самоуправления по выявлению, учету, правовому оформлению, выбору способа использования, контролю и оценке результатов использования имущества. Такое определение объединяет правовую, организационную и экономическую стороны управления. Представим в виде рисунка.

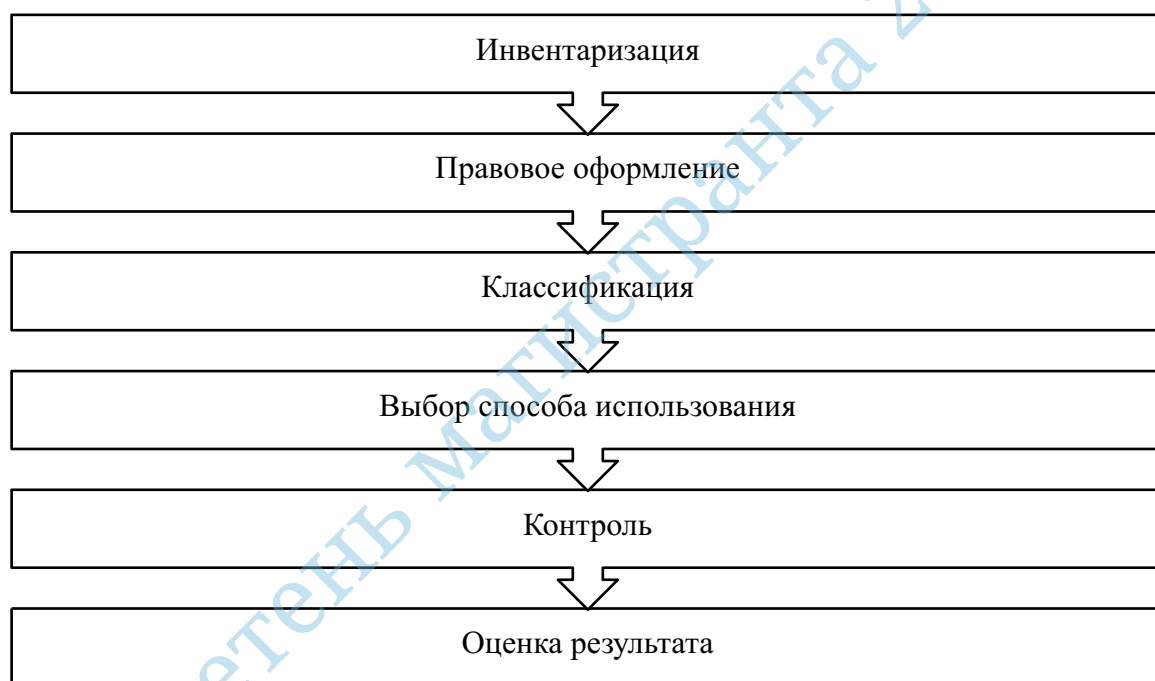


Рис. 1. Механизм управления муниципальным имуществом

Сначала проводят инвентаризацию и сверяют данные бухгалтерского учета, муниципального реестра, ЕГРН и фактическое наличие объекта. Заодно уточняют его состояние, кто им пользуется, для чего он нужен, есть ли обременения и какие идут затраты.

Дальше оформляют объект юридически. До того, как муниципалитет начнет им распоряжаться, нужно убрать расхождения в сведениях, провести кадастровые работы и зарегистрировать право. Отдельно нужна функциональная классификация.

Здесь важно разделить социальные, инфраструктурные, доходные, временно свободные и уже не нужные муниципалитету объекты. Это нужно, чтобы не смешивать социальный эффект и коммерческий результат. И это правда не одно и то же, социальный и коммерческий результат здесь лучше сразу развести.

Следующий шаг – выбрать способ использования. Если объект социальный, за ним сохраняют целевое назначение. Свободный объект можно сдать в аренду, включить в перечень поддержки малого бизнеса, передать по концессии или приватизировать. Потом проверяют оплату, целевое использование, сохранность и то, как исполняют обязанности по ремонту. Накопление задолженности прямо снижает бюджетный результат. Если объект долго не используют, а расходы на его содержание растут, муниципалитет должен решать, как дальше им распорядиться. Он может изменить условия аренды, провести ремонт, найти объекту другое назначение или приватизировать его.

Управление муниципальным имуществом не ограничивается одним учетом. Нужно оформить документы, определить назначение каждого объекта и потом контролировать его использование. В расчет стоит брать не только возможный доход, но и ту пользу, которую имущество дает населению.

Литература

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) / [Электронный ресурс] / URL: <http://pravo.gov.ru/constitution/> (дата обращения: 28.08.2026).

2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (Часть первая). Ст. 3301 / [Электронный ресурс] / URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/?ysclid=mtu49d6hpy30088790

3. Федеральный закон от 20.03.2025 № 33-ФЗ (ред. от 09.04.2026) «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти». Ст. 1200 / [Электронный ресурс] / URL:

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_501319/?ysclid=mtu4cv2ugy606823262

4. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 20.02.2026) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». Ст. 3822 / [Электронный ресурс] / URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44571/?ysclid=mtu4gmqj7n749352533

5. Рожков Е.В. Перспективные направления развития муниципального имущественного комплекса // Научный результат. Экономические исследования. 2025. Т. 11, № 1. С. 53-64.

6. Вишнев П.А. Международный опыт совершенствования управления муниципальной собственностью: возможности применения в российских условиях // Актуальные исследования. 2025. №50 (285). Ч. IV. С. 15-18.

7. Козлова С.В. Актуальные вопросы управления государственным имуществом в 2025 г. // Вестник Института экономики Российской академии наук. 2025. № 6. С. 72-85.