

Козьяйкина Анна Алексеевна

Магистрант

Направление: Государственное и муниципальное управление

Магистерская программа: Государственная и муниципальная служба

Основные инструменты и этапы управления муниципальным имуществом

Аннотация. В статье раскрывается сущность управления муниципальным имуществом. Рассматриваются его основные этапы и инструменты, включая учет объектов, выбор способа их использования и контроль. Также показана роль муниципального имущества в решении вопросов местного значения.

Ключевые слова: муниципальное имущество, управление имуществом, местное самоуправление, учет имущества.

Управление муниципальным имуществом является самостоятельным направлением деятельности органов местного самоуправления. Актуальность данной темы связана с тем, что муниципальное имущество используется для решения вопросов местного значения и обеспечивает деятельность муниципальных учреждений и предприятий. При этом отдельные объекты могут использоваться неэффективно, длительное время оставаться невостребованными или требовать значительных расходов на содержание. В связи с этим особое значение имеет правильный выбор инструментов управления с учетом назначения, состояния и фактического использования имущества.

Для более полного раскрытия содержания управления муниципальным имуществом рассмотрим подходы разных авторов.

Г.С. Изотова, С.Г. Еремин и А.И. Галкин рассматривают управление государственным и муниципальным имуществом как воздействие на экономические отношения, возникающие по поводу владения, пользования и распоряжения соответствующими объектами. Авторы выделяют в системе управления две взаимосвязанные подсистемы: управляющую и управляемую. Управляющая

подсистема представлена органами, принимающими и реализующими решения в отношении имущества, а управляемая подсистема включает объекты государственной и муниципальной собственности [6].

Н.В. Еременко, И.Ф. Дедюхина и др. раскрывают управление государственным и муниципальным имуществом через определение целей использования объектов, выбор способов их развития или отчуждения, управление рисками, организацию учёта, мониторинга и контроля. При таком подходе управление имуществом представляет собой последовательную деятельность, направленную на достижение установленных социально-экономических результатов [9].

Обобщая мнения разных авторов отметим, что управление муниципальным имуществом можно определить, как организованную деятельность органов местного самоуправления по планированию, учёту, использованию, распоряжению и контролю муниципальных объектов, осуществляемую в целях решения вопросов местного значения и эффективного использования имущественных ресурсов.

Основной целью управления имуществом, принадлежащим муниципальному образованию, является его эффективное использование в процессе выполнения органами местного самоуправления общественных задач, то есть удовлетворения коллективных потребностей населения посредством предоставления местных общественных благ.

Единой универсальной модели управления муниципальным имуществом не существует. Это обусловлено значительным количеством факторов, к числу которых относятся:

- политические факторы;
- культурные факторы;
- местные условия;
- уровень управленческих навыков.

Стратегия управления муниципальным имуществом должна соответствовать стратегическим целям органов местного самоуправления. Цели управления, критерии принятия решений и роль муниципальной собственности в реализации задач муниципального образования могут различаться в отдельных муниципальных

образованиях [8].

Организационно-экономический механизм управления муниципальным имуществом представляет собой совокупность субъектов управления, управленческих процедур и экономических инструментов, посредством которых обеспечиваются формирование, учёт, использование и распоряжение имуществом муниципального образования. Содержание данного механизма определяется составом муниципального имущества, его назначением, полномочиями органов местного самоуправления и целями социально-экономического развития территории [7].

К организационным механизмам можно отнести распределение полномочий между органами местного самоуправления, ведение реестра муниципального имущества, подготовку и принятие управленческих решений, контроль их исполнения и оценку полученных результатов. Экономическая составляющая включает оценку стоимости объектов, установление арендной платы, получение доходов от использования имущества, приватизацию, передачу объектов муниципальным организациям, а также привлечение инвестиций для их содержания и развития. Организационные и экономические инструменты применяются совместно дополняя друг друга, поскольку решение о способе использования объекта должно основываться на сведениях о его назначении, состоянии, стоимости и результатах эксплуатации.

Рассмотрим далее последовательность механизма управления муниципальным имуществом.

Начальным этапом управления является выявление и учёт имущества. Он включает проведение инвентаризации, оформление прав муниципальной собственности и внесение сведений об объектах в реестр. Порядок ведения реестров установлен приказом Министерства финансов Российской Федерации от 10 октября 2023 г. № 163н [4]. В реестре отражаются сведения о недвижимом и движимом имуществе, имущественных правах, муниципальных предприятиях и учреждениях, а также других правообладателях муниципального имущества.

Данные реестра необходимы для определения фактического состава

муниципальной собственности. Сравнение сведений из реестра с результатами инвентаризации позволяет выявлять объекты, права на которые не зарегистрированы, неиспользуемое имущество, задолженность пользователей и случаи использования объектов не по назначению.

После постановки имущества на учёт проводится анализ его состояния и результатов использования. В отношении каждого объекта устанавливаются его назначение, техническое состояние, расходы на содержание, получаемые доходы и наличие ограничений. По результатам анализа принимается решение о сохранении объекта для выполнения муниципальных функций либо о применении другого способа управления [5].

Организационные и экономические инструменты, используемые органами местного самоуправления, представлены в таблице 1.

Таблица 1

Основные механизмы управления муниципальным имуществом

Механизм	Инструмент	Содержание
Организационные	Инвентаризация	Проверка наличия, состояния и фактического использования объектов
	Ведение реестра	Систематизация сведений об имуществе, правообладателях и основаниях возникновения прав
	Планирование	Определение целей и способов дальнейшего использования объектов
	Закрепление имущества	Передача объектов муниципальным предприятиям и учреждениям
	Контроль	Проверка сохранности имущества, исполнения договоров и соблюдения установленного назначения
Экономические	Оценка стоимости	Определение рыночной стоимости имущества и размера платы за его использование
	Аренда	Передача имущества во временное возмездное пользование
	Приватизация	Возмездное отчуждение имущества, сохранение которого в муниципальной собственности признано нецелесообразным
	Концессия и муниципально-частное партнёрство	Привлечение частных средств для создания, реконструкции и эксплуатации объектов
	Управление доходами	Контроль арендных платежей, поступлений от приватизации и части прибыли муниципальных предприятий

Одним из организационных способов управления является закрепление имущества за муниципальными предприятиями и учреждениями. Предприятия используют переданные объекты на праве хозяйственного ведения, учреждения — на праве оперативного управления. Имущество, которое не закреплено за предприятиями и учреждениями, относится к муниципальной казне. При выборе данного способа органы местного самоуправления должны определить, какое имущество необходимо организации для выполнения возложенных на неё функций, и контролировать его фактическое использование.

Имущество, которое временно не используется муниципальным образованием, может быть сдано в аренду. Благодаря этому объект сохраняется в муниципальной собственности, а арендная плата поступает в местный бюджет. По общему правилу договор аренды заключается по результатам конкурса или аукциона. Такой порядок предусмотрен статьей 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции». В этой же статье указаны случаи, когда имущество может быть передано без проведения торгов [1].

До заключения договора аренды или продажи объекта определяется его стоимость. В случаях, перечисленных в статье 8 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», проведение оценки является обязательным. На основании ее результатов устанавливается начальная цена имущества или размер арендной платы [2].

Если объект не используется для выполнения муниципальных функций, а его дальнейшее содержание не имеет смысла, он может быть приватизирован. Порядок приватизации установлен Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» [3]. Основанием для проведения приватизации муниципальных объектов является прогнозный план, утверждаемый органом местного самоуправления. Информация о плане, условиях продажи и результатах приватизации подлежит размещению в открытом доступе.

Для объектов коммунальной и иной инфраструктуры, требующих значительных расходов на восстановление и эксплуатацию, могут применяться концессионные соглашения и муниципально-частное партнёрство. В этом случае

муниципальное образование сохраняет установленные договором права на объект, а частная сторона принимает обязательства по его созданию, реконструкции или эксплуатации. Решение о применении такого механизма должно основываться на оценке потребности в инвестициях, сроков реализации проекта и обязательств его участников.

Завершающим этапом управления выступает контроль. Его предметом являются сохранность имущества, соблюдение установленного назначения, исполнение договорных обязательств, своевременность внесения платежей и результаты деятельности муниципальных предприятий и учреждений. Выявленные нарушения служат основанием для взыскания задолженности, изменения условий договора, изъятия неиспользуемого имущества или выбора другого способа управления объектом.

Таким образом, механизм управления муниципальным имуществом включает учёт объектов, анализ их использования, планирование, выбор способа распоряжения, оценку стоимости и последующий контроль.

Литература

1. Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»: ст. 17.1 / Собрание законодательства РФ. 2006. № 31 (1 ч.). Ст. 3434.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: ст. 8 / Собрание законодательства РФ. 1998. № 31. Ст. 3813.
3. Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»: ст. 30 / Собрание законодательства РФ. 2002. № 4. Ст. 251.
4. Приказ Министерства финансов Российской Федерации от 10.10.2023 № 163н «Об утверждении Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества» (Зарегистрирован в Минюсте России 01.12.2023 № 76239) / [Электронный ресурс] / URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_463827/?ysclid=mtu55k0y7674925

5259 (дата обращения: 22.08.2026)

5. Иванова О.Ю. Направления эффективного управления муниципальной собственностью: тенденции в условиях экономической нестабильности // Столыпинский вестник. 2025. № 1. С. 1-16.

6. 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.

7. Мякотина А.С., Заяшникова И.А. Актуальные вопросы управления имуществом муниципального образования // Экономика и социум. 2020. № 12-1(79). С. 827-834.

8. Сигаев В.О., Кузьмина К.В. Проблемы управления муниципальным имуществом // Вестник науки. 2023. Т. 2, № 12 (69). С. 825-830.

9. Еременко Н.В., Дедюхина И.Ф., Луговской С.И. [и др.]. Управление государственным и муниципальным имуществом: учебное пособие. Ч. 2. – Ставрополь: Ставропольский государственный аграрный университет, 2023. 60 с.