

УДК 369.032

Проблемы и перспективы совершенствования деятельности органов местного самоуправления в сфере управления муниципальным имуществом

Коновалова Оксана Васильевна, студент, Институт деловой карьеры, oksana.konovalova.2024@internet.ru

Статья посвящена анализу проблем и перспектив совершенствования деятельности органов местного самоуправления в сфере управления муниципальным имуществом. В статье рассматриваются правовые и организационно-экономические методы управления, их роль в повышении эффективности использования муниципальных активов. Проведен анализ действующей нормативной базы, включая Приказ Минфина России N 163н, и выявлены ключевые проблемы практического применения на местах. Сформулированы направления развития: актуализация реестров, унификация регламентов, цифровизация процессов, расширение конкурентных процедур, направленных на повышение прозрачности и эффективности использования муниципального имущества.

Ключевые слова: местное самоуправление, муниципальное имущество, управление собственностью, нормативно-правовое регулирование, инвентаризация объектов, цифровизация.

Муниципальное имущество является одним из самых важных ресурсов, через который органы местного самоуправления обеспечивают оказание публичных услуг, развитие территории, формирование доходной части местного бюджета. В последние годы в Российской Федерации происходят законодательные и институциональные изменения, направленные на повышение прозрачности и эффективности управления этим имуществом. Однако сохраняются значительные проблемы, препятствующие достижению максимального социально-экономического эффекта.

Муниципальная собственность определяется Гражданским кодексом РФ (ст. 215) как имущество, принадлежащее городским и сельским поселениям, а также иным муниципальным образованиям на законных основаниях. Муниципальное имущество включает лишь то, которое находится под контролем муниципального образования, и в то же время оно может принадлежать государству [1, с. 29].

Управление муниципальным имуществом осуществляется на основании действующего законодательства и нормативно-правовых актов, а также через деятельность уполномоченных государственных и муниципальных органов, специализированных организаций и учреждений.

В процессе управления муниципальной собственностью применяются разнообразные организационно-правовые и организационно-экономические методы, направленные на эффективное распоряжение, использование и воспроизводство имущественного комплекса [2, с. 267].

Классификация методов управления муниципальным имуществом в деятельности органов местного самоуправления традиционно строится по двум основным группам — организационно-правовым и организационно-экономическим.

К организационно-правовым методам относятся организационно-распорядительные механизмы, предполагающие принятие прямых административных решений органами местного самоуправления, а также правовое регулирование, основанное на нормативно-правовой базе и юридических процедурах. Важное место занимает аренда, позволяющая передавать имущество во временное пользование за плату. Наряду с этим применяется доверительное управление, при котором имущество передается третьим лицам в интересах собственника, а также залог как форма имущественного обеспечения обязательств.

В рамках этой же группы выделяются такие формы, как передача имущества в хозяйственное ведение или оперативное управление муниципальным учреждениям и предприятиям, отчуждение

(приватизация) объектов в частную собственность, внесение доли в уставный капитал хозяйствующих обществ, а также ликвидация объектов, утративших потребительскую ценность вследствие износа. Дополнительно используются лизинг, предполагающий долгосрочную аренду с возможностью последующего выкупа, и концессия, предусматривающая передачу объектов частному партнеру на длительный срок при условии выполнения инвестиционных обязательств.

К организационно-экономическим методам управления относятся программно-целевой подход, заключающийся в разработке и реализации муниципальных программ развития с имущественным обеспечением, а также нормативное регулирование, устанавливающее стандарты и регламенты использования активов. Существенную роль играют налоговое стимулирование — предоставление льгот и послаблений для арендаторов и инвесторов, и инвестиционное стимулирование, направленное на вовлечение частного капитала в развитие и использование муниципального имущества.

Рассмотрение и систематизация методов управления муниципальным имуществом позволяет сделать вывод о наличии в практике органов местного самоуправления обширного набора организационно-правовых и организационно-экономических инструментов. Указанные методы охватывают основные направления управления — от нормативного регулирования и административного распоряжения объектами до механизмов налогового и инвестиционного стимулирования.

Организационно-правовые методы создают базис функционирования всей системы управления муниципальной собственностью, включая правовое закрепление имущества, передачу его во временное пользование, приватизацию, ликвидацию и иные формы распоряжения. Организационно-экономические методы ориентированы на формирование условий для повышения доходности имущества, вовлечение его в хозяйственный оборот, реализацию целевых муниципальных программ и привлечение частных инвестиций [1, с. 30].

Следует отметить, что эффективность реализации каждого из методов во многом определяется наличием актуальной информации о составе и состоянии объектов, уровнем институциональной зрелости муниципального управления, а также согласованностью имущественной политики с общими стратегическими целями социально-экономического развития муниципального образования.

Рассмотренные методы позволяют выстроить целостную систему управления муниципальным имуществом, однако их практи-

ческая реализация в муниципалитетах сопровождается рядом проблем. Анализ отчетов и данных о ведении реестров муниципального имущества показывает, что, несмотря на развитие нормативной базы, на местах сохраняются обстоятельства, снижающие эффективность имущественной политики [3].

Следует подчеркнуть, что с 17 февраля 2024 г. вступил в силу новый порядок ведения реестров муниципального имущества, утвержденный Приказом Минфина России N 163н. Он предусматривает обязательное присвоение каждому объекту реестрового номера, стандартизирует форму выписки и закрепляет порядок реагирования на запросы заинтересованных лиц. Эти изменения направлены на повышение точности учета и прозрачности имущественных процессов, однако их внедрение требует от муниципалитетов актуализации локальных нормативных актов и синхронизации данных с ЕГРН.

Наиболее значимой проблемой является неполнота и неактуальность сведений в реестрах. Минфин России указывает, что в 2024 г. порядка 20–25 % записей о муниципальных объектах содержали неточные сведения, что затрудняет стратегическое планирование, приводит к потере потенциальных доходов и увеличивает риск несанкционированного использования имущества.

Существенной проблемой остается фрагментарность локальной нормативной базы. В разных муниципальных образованиях действуют несогласованные положения об аренде и распоряжении имуществом, отсутствуют унифицированные типовые договоры и критерии принятия решений. Такая ситуация порождает правовую неопределенность, удлинняет сроки согласования сделок и снижает инвестиционную привлекательность объектов.

Отдельного внимания требует вопрос цифровизации. Во многих поселениях отсутствуют электронные каталоги имущества, а открытые данные о вакантных площадях публикуются нерегулярно. Это ограничивает конкуренцию на торгах и делает участие предпринимателей в имущественных отношениях менее доступным.

Проблемой остаются простой активов и недостаточно эффективная арендная политика. Часть зданий и земельных участков простаивает без хозяйственного использования либо сдается

по заниженным ставкам. Отчетность контрольно-счетных органов фиксирует рост задолженности по арендным платежам за последние годы, что негативно отражается на доходной базе местных бюджетов.

Высокая доля изношенных объектов (по оценке Росимущества — свыше 30 % зданий старше 40 лет) требует значительных капитальных вложений, однако у муниципалитетов отсутствуют устойчивые механизмы финансирования их реконструкции или передачи инвестору по концессионным соглашениям.

Перечисленные факторы формируют необходимость комплексного совершенствования системы управления муниципальным имуществом. В качестве перспективных направлений развития можно выделить проведение сплошной инвентаризации и синхронизацию данных с ЕГРН, внедрение единых типовых регламентов и договорных форм на уровне субъектов РФ, развитие цифровых платформ с открытым доступом к информации о составе и состоянии объектов, расширение практики проведения конкурентных торгов, а также создание долгосрочных программ капитального ремонта и привлечения частных инвестиций через концессии и механизмы государственно-частного партнерства.

Реализация этих мер позволит обеспечить полноту учета и прозрачность имущественных процессов, повысить доходность и инвестиционную привлекательность муниципальных активов, а также интегрировать имущественную политику в стратегическое развитие муниципалитетов.

Таким образом, несмотря на обновление нормативной базы, в том числе вступление в силу Приказа Минфина N 163н, управление муниципальным имуществом во многих муниципалитетах остается недостаточно эффективным. Главные проблемы — неполнота реестров, разрозненные локальные акты, слабая цифровизация и простаивающие объекты. Решение этих задач возможно через полную инвентаризацию и согласование данных с ЕГРН, внедрение единых регламентов и типовых договоров, развитие цифровых платформ и активное использование конкурентных процедур. Это позволит повысить доходность имущества, сделать управление более прозрачным и согласовать его со стратегическими целями развития муниципалитета.

Примечания

1. Анохина Л. В. Актуальные проблемы управления муниципальной собственностью и пути их решения // Экономика и бизнес: теория и практика. 2024. N 11-2.
2. Щедрина И. Н. Оценка формирования и эффективности использования имущества муниципального образования // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2023. N 6-2.
3. Рожков Е. В. Современные экономические и социальные проблемы по управлению муниципальным имуществом // Современные научные исследования и инновации. 2025. N 4.

English version

Problems and prospects for improving the activities of local self-government bodies in the management of municipal property

Kononova Oksana Vasil'evna, student, Institute of Business Career

The article is devoted to the analysis of problems and prospects for improving the activities of local self-government bodies in the field of municipal property management. It examines legal and organizational-economic methods of management and their role in enhancing the efficiency of municipal asset use. The study analyzes the current regulatory framework, including the Order of the Ministry of Finance of Russia N 163n, and identifies key issues in its practical implementation at the local level. The article formulates development directions such as updating registers, unifying regulations, digitalizing processes, and expanding competitive procedures aimed at increasing transparency and efficiency in the use of municipal property.

Keywords: local self-government, municipal property, property management, legal regulation, asset inventory, digitalization.