

**РОЖКОВ Е. В.**  
**ОБЗОР ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ**  
**МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА**

*УДК 338.025, ГРНТИ 06.61.53*

Обзор основных тенденций развития  
муниципального имущества

Review of the main trends in the  
development of municipal property

**Е. В. Рожков**

**E. V. Rozhkov**

АО АКИБ «Почтобанк»,  
г. Пермь

Postobank  
Perm

*В статье рассматриваются теоретические и практические вопросы по тенденции преобразования имущества на примере муниципального образования город Пермь. Рассмотрены отдельно взятые примеры количественного состава муниципального имущества города Перми. Цель исследования заключается в определении тенденции развития имущества муниципального образования. Задача исследования заключается в выявлении возможных новых подходов в управлении муниципальным имуществом. Методология. В статье используются общенаучные методы теоретического и эмпирического познания: метод научного абстрагирования, методы анализа и синтеза, метод аналогий, логический метод. Результаты. Проведение анализа количественных показателей по имуществу муниципального образования город Пермь показало значительное снижение за последние несколько лет.*

*The article considers theoretical and practical issues on the trend of property transformation using the example of the municipality of Perm. Individual examples of the quantitative composition of municipal property of Perm are considered. The purpose of the study is to determine the trend of development of the property of the municipality. The task of the study is to identify possible new approaches to the management of municipal property. Methodology. The article uses general scientific methods of theoretical and empirical knowledge: the method of scientific abstraction, methods of analysis and synthesis, the method of analogies, the logical method. Results. The analysis of quantitative indicators for the property of the municipality of Perm showed a significant decrease over the past few years.*

**Ключевые слова:** Пермь, муниципальное имущество, развитие, контроль, управление, цифровые платформы

**Keywords:** Perm, municipal property, development, control, management, digital platforms

## **Введение**

В мире происходит пятая волна строительства новых городов [1]. На территории города Перми может быть построен новый микрорайон «Умный город» на территории в 550 га [2]. Одной из важных составляющих экономической сферы местного самоуправления является муниципальная собственность, которая, в свою очередь обеспечивает определение и реализацию политики управления [3]. Насколько достоверно осуществляется учёт муниципального имущества, будет зависеть эффективность его управления, соответственно, реестры муниципального имущества следует ежегодно актуализировать [4].

## **Постановка проблемы**

Проблема – на муниципальном уровне недостаточно сконцентрировано внимание на управлении имуществом в рамках теории имущественного права.

Объект исследования – реализация процессов по теории имущественного права.

Предмет исследования – применение имущества муниципалитета.

Практическая значимость статьи заключается в выявлении необходимости доступа к имуществу с точки зрения теории имущественного права.

Вопросы, связанные с развитием имущества изучались такими российскими учёными как: Андреева А.В., Белокопытова Е.Н., Маклакова Е.Д., Маслов Б.Г., Пригода Л.В., Разорвин И.В., Рогачёва А.А., Чистякова А.В., Федорова М.Ю. и зарубежными учёными: Ballesterof., NamT. и другими.

## **Результаты и их обсуждение**

По мнению Рукавишникова С.О., органы местного самоуправления являются естественными монополистами – собственниками на рынке недвижимого имущества, что позволяет контролировать ситуацию на рынке недвижимости и выступать посредником при продаже и приватизации муниципального имущества [5]. По мнению Смирнова И.В., в настоящее время проходит точечная приватизация, характеризующаяся сменой приоритетов и направленная на повышение эффективности управления имуществом [6].

Законодательно, за муниципалитетом закреплена муниципальная собственность как вид публичной собственности. Движимое и недвижимое имущество, находящееся на балансе муниципального образования, выступает экономической гарантией самостоятельности местного самоуправления, необходимым средством осуществления функций власти в интересах граждан. Но, при этом, имущество, находящееся в публичной собственности, не всегда используется эффективно [7].

Законом об организации местного самоуправления определены категории имущества, которое может находиться в собственности муниципалитета. Эти категории охватывают имущество, непосредственно связанное с решением вопросов местного значения, выполнением отдельных государственных полномочий, делегированных местному самоуправлению, а также с

обеспечением деятельности органов местного самоуправления и их функционирования [8]. В положениях ГК РФ определяется, какая собственность может быть отнесена к муниципальной, основания возникновения права муниципальной собственности, особенности реализации, условия и основные элементы сделок, которые могут быть совершены с муниципальной собственностью [9].

Непосредственная или текущая эффективность управления имуществом выражается в суммарном потребительском излишке, созданном на основе управления, в росте благосостояния населения, в качестве и количестве общественных благ, производимых в общественном секторе [10]. Деятельность органов местного самоуправления должна быть направлена не только на получение доходов, но и на создание условий для жизнедеятельности населения [11]. Муниципальная экономика в целом представляет собой совокупность экономических взаимоотношений, которые возникают в результате использования ресурсов муниципалитета для того, чтобы удовлетворить потребности жителей [12].

Оптимальное использование ресурсов, мониторинг состояния имущества, применение современных технологий и систем учёта – всё это обеспечивает планомерное и бесперебойное управление на всех уровнях [13]. Под управлением имущества понимается система по разработке и реализации управленческих решений, которые связаны с формированием, использованием, распоряжением и владением объектами имущества при различных аспектах деятельности [14].

Сегодня должны быть утверждены не только Методы (методики) разработки стратегии, но и соответствующие документы, регламентирующие региональным органам власти порядок их проверки.

Сведения с 2020 по 2022 годы по формам собственности организаций в России представлены в Таблице 1.

Таблица 1. Формы собственности организаций России в 2020-2022 годах\*

№ п/п	Показатель	2020	2021	2022
1	Государственная	93	90	86
2	Муниципальная	181	177	173

\* – составлено по: [15].

Как видно, по данным Таблицы 1, число организаций в России ежегодно снижается. В 2022 году число организаций, относящихся к государственной форме собственности уменьшилось на 60 шт. (- 1,9 %) по сравнению с 2021 годом и на 232 шт. (- 6,6 %) по сравнению с 2020 годом.

Эффективное управление муниципальной собственностью и увеличение доходов местного бюджета - одно из условий социально-экономического благополучия территории [16].

Своеобразие муниципальной собственности заключается в сложном характере её объектов, которые, в свою очередь, создаются для решения

местных, локальных задач и, между тем, весьма многофункциональны, так как решают вопросы широкого круга [17].

Из федеральной собственности имущество может передаваться в собственность муниципалитетов (Таблица 2).

Таблица 2. Передача земельных участков и объектов недвижимости из федеральной собственности в собственность города Перми (2020 - 2024 гг.)\*

№ п/п	Наименование имущества	2020	2021	2022	2023	2024
1	Земельные участки	9	4	8	2	14
2	Объекты недвижимого имущества	8	1	8	9	15

\* – составлено автором.

Соответственно, в муниципальную собственность, кроме федерального имущества может передаваться и региональное имущество.

Технология оценки объекта недвижимости. Оценка объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности, обязательна в следующих случаях: при передаче объектов оценки в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц; при возникновении спора о стоимости объекта оценки.

Сегодня, в нашей стране, существует ряд законов, устанавливающих порядок управления муниципальной собственностью, однако многие из них противоречивы и некоторые проблемы укажем в Таблице 3.

Таблица 3. Проблемы при управлении муниципальной собственностью\*

№ п/п	Наименование проблем
1	Недостаточного юридического обеспечения управления муниципальной собственностью
2	Лёгкость передачи муниципальной собственности в частные руки без должного контроля и прозрачности

\* Источник – Составлено автором по данным [18].

Подробный пообъектовый перечень муниципального имущества с описанием технических, экономических и правовых характеристик, позволяющих однозначно его идентифицировать, составляется органами МСУ и входит в Реестр объектов муниципальной собственности [19].

Информация о количестве муниципальных предприятий и учреждений, учитываемых в реестре муниципального имущества города Перми представлены в Таблице 4.

Таблица 4. Муниципальные предприятия и учреждения города Перми (2020 - 2023 гг.)\*

№ п/п	Наименование	Год			
		2020	2021	2022	2023
1	Муниципальные предприятия	7	7	7	Нет данных
2	Муниципальные учреждения, всего:	412	375	337	328
	Автономные	321	286	253	246
	Бюджетные	31	29	24	23
	Казённые	60	60	60	59

\* – составлено по: [20].

В Таблице 4 представлены данные Департамента имущественных отношений администрации города Перми по предприятиям и учреждениям в 2020, 2021 и 2022 годах. Количество учреждений ежегодно снижается. В 2021 году на 37 меньше, чем в 2020 году. В 2022 году на 38 меньше, чем в 2022 году. Автономных учреждений в 2023 году - 246 шт., это на 23 % меньше, чем в 2020 году, а количество казённых предприятий в Перми примерно на одном уровне, в 2023 году - 59 шт., с 2020 по 2022 годы - 60 шт.

Количество муниципальных учреждений города Перми за последние годы представлены в Таблице 5.

Таблица 5. Муниципальные учреждения города Перми (по отраслям)  
(в 2020-2022 г.г.)\*

№ п/п	Наименование	Год		
		2020	2021	2022
1	Учреждения дошкольного образования	131	110	86
2	Учреждения образования	151	140	106
3	Учреждения культуры	42	41	41
4	Учреждения спорта	30	29	27

\* – составлено по: [20].

В Таблице 5 представлены данные по муниципальным учреждениям муниципального образования город Пермь, в разрезе следующих отраслей: дошкольное образование (детские сады/ ясли), образование (в т.ч. школы), культуры и спорта. Данные Департамента имущественных отношений показывают ежегодное (с 2020 по 2022 годы) снижение количества муниципальных учреждений.

Управление имуществом муниципального образования - это совокупность эффективных действий собственника, направленных на сохранение основных качеств объекта собственности или её приращение; целенаправленное воздействие на объекты собственности и субъекты их использования в интересах муниципального образования, связанное с установлением правил, условий использования муниципальной собственности, достижением поставленных целей с учётом общественных требований.

Таблица 6. Задачи и мероприятия совершенствования процессов управления муниципальным имуществом\*

№ п/п	Задача	Мероприятие
1	Повышение полноты, качества и достоверности сведений о муниципальном имуществе в реестре имущества	Создание универсальной аналитической системы учёта и мониторинга процессов управления муниципальной собственностью и её интеграция в существующие муниципальные автоматизированные системы, повышение качества и надёжности функционирования информационно-телекоммуникационной инфраструктуры.
2	Переход на взаимодействие с уполномоченными органами и электронными площадками в электронном виде без дублирования документов на бумажных носителях в целях получения актуальной базы сведений об имуществе, находящемся в собственности муниципалитета, повышение оперативности взаимодействия с уполномоченными органами, повышение прозрачности и скорости реализации имущества, выставленного на продажу, а также повышение достоверности отчётности.	Перевод в цифровой формат процессов учёта и распоряжения имуществом.
3	Переход на цифровое взаимодействие и финансовыми органами, а также Федеральным казначейством, в части обмена сведениями о начислениях и поступлениях, оперативного взаимодействия с арендаторами земельных участков и объектов капитального строительства в целях повышения результативности работы по защите интересов субъекта, обеспечению высокого уровня контроля за доходами и договорами, в том числе аренды, а также снижения дебиторской задолженности.	Создание системы администрирования доходов, позволяющей обеспечить онлайн-взаимодействие с иными информационными системами, автоматизация процесса ведения претензионно-исковой работы.
4	Предоставление возможности загрузки полной информации в заинтересованные органы, обработки и поиска информации в электронном виде. Создание информационно-логистических функций между электронными площадками, организаторами торгов, потенциальными участниками рынка, что должно в конечном итоге привести к повышению объёма реализации имущества по цене максимально приближённой к рыночной.	Создание интерактивной электронной базы данных «маркетплейс» об имуществе предлагаемом к реализации, его характеристиках и текущем состоянии.

\* – составлено по: [21].

Создание и внедрение цифровых платформ управления муниципальным имуществом является актуальным для каждого муниципального образования на территории страны. Но, учитывая, что бюджеты у муниципалитетов у всех разные, соответственно, и возможности по оплате за услугу по созданию цифровой платформы тоже разные.

### **Заключение**

В последние годы тенденция количественного состава муниципального имущества склонна к уменьшению. В первую очередь это связано с усовершенствованием законодательства, позволяющего определить какое количество имущества должно быть у муниципальных образований. Соответственно, прописаны цели использования имущества.

Следовательно, муниципальные образования стараются избавиться от имущества, не используемого по его прямому назначению и(или) для функционирования местных органов власти.

### **Направления дальнейших исследований**

Дальнейшее исследование данной темы актуально.

Статья публикуется впервые и нет препятствий для использования указанных в ней персональных данных.

### **Конфликт интересов**

Автор декларирует отсутствие явных и потенциальных конфликтов интересов, связанных с публикацией настоящей статьи.

### **Список использованных источников и литературы**

1. Рожков Е.В. Проектирование и строительство новых объектов капитального строительства региональной собственности в городе Перми // Вестник Совета молодых учёных и специалистов Челябинской области. 2022. Т. 1. № 4(39). С. 67-73.

2. Рожков Е.В. Трансформация промышленности и общества при современных экономических процессах // XVII Всероссийская очная научно-практическая конференция МИР, ОБЩЕСТВО, ЭКОНОМИКА, ЧЕЛОВЕК: СМЕНА ПАРАДИГМ. Липецк. 18 апреля 2023 г. РАНХиГС. С. 444-446.

3. Вершицкая Е.Р., Белоус В.В. Особенности управления имущественно-земельным комплексом // Вестник Алтайской Академии экономики и права. 2024. № 2. С. 26-31.

4. Ковалева Ю.П., Гилеев В.М. Ведение реестра муниципального имущества как механизм управления земельными ресурсами в Казаченском районе Красноярского края // Перспективы развития науки: землеустройство, кадастр и охрана окружающей среды. КГАУ. Красноярск. 28 февраля 2023 года. С. 99-103.

5. Рукавишникова С.О. Организация мероприятий по управлению муниципальной собственностью в Российской Федерации // Современные проблемы управления и регулирования: теория, методология, практика. II международная научно-практическая конференция. Пенза. 23 января 2017 года. С. 154-156.
6. Смирнова И.В. Приватизация: неновые принципы // Международные научный журнал «Символ науки». 2016. № 4. С. 213-217.
7. Комиссарова Ю.Е. Вопросы правового регулирования муниципальной собственности. «Социализация права» // Право и правосудие в современном мире. Сборник научных статей молодых исследователей. РГУП. Санкт-Петербург. 29-30 марта 2024 года. С. 1006-1012.
8. Илюхина В.Д., Егерова О.А. Отчуждение и перепрофилирование муниципального имущества как завершающий этап формирования муниципальной собственности в результате разграничения собственности // Противоречия и тенденции развития современного российского общества. Межрегиональная научно-практическая конференция. Московский университет им. С.Ю. Вите. Москва. 22 апреля 2024 года. С. 104-113.
9. Саитгареева Р.Ш., Кузяшев А.Н., Богданова О.А., Насибуллин И.В. Некоторые аспекты нормативно-правового управления и распоряжения муниципальной собственностью // Проблемы современной экономики и прикладные исследования: молодёжные проекты. VI Всероссийская молодёжная научно-практическая конференция. РУК. Владимир. 14 апреля 2024 года. С. 384-387.
10. Пивоварова О.В. Оценка эффективности организации общественной собственности: проблемы реализации и направления совершенствования // Государственное и муниципальное управление. Учёные записки. 2024. № 3. С. 94-100.
11. Frantsisko O. Yu., Ternavshchenko K.O., Molchan A.S., Ostaev G. Ya. Ovcharenko N.A., Balashova I.V. Formation of an integrated system for monitoring the food security of the region // Amazonia Investiga. 2020. Vol. 9. No. 25. pp. 59-70.
12. Ерникова А.А. Современная структура муниципального регулирования экономики в РФ // Актуальные вопросы публичного управления, экономики, права в условиях цифровизации. Международная научно-практическая конференция. Т. 1. ЕГУ. 11-12 мая 2023 года. С. 286-289.
13. Котельникова Т. Г. Перспективы управления государственным имуществом Российской Федерации в эпоху цифровизации на примере особенностей мониторинга состояния государственных учреждений в Хама-Югре // Бизнес-трансформация: управление улучшениями. 2023. № 3(4). С. 93-98.
14. Афанасьева Е.В., Шергин В.В. Информационные технологии в управлении государственным и муниципальным имуществом // Сборник научных трудов вузов России «Проблемы экономики, финансов и управления производством». ИГХТУ. Иваново. 2019. № 44. С. 74-79.
15. Российский статистический ежегодник. 2023. Стат. сб./ Росстат - М., 2023 - 701 с. [Электронный ресурс]. - [http: / w.w.w. permstat.gks.ru](http://w.w.w.permstat.gks.ru) (дата обращения: 05.01.2025).



16. Ганеева О.Л. Методика анализа наиболее эффективного использования недвижимости для принятия решения о вовлечении имущества в хозяйственный оборот // Вестник гражданских инженеров. 2019. № 3(74). С. 216-221.

17. Павлов Н.В., Никандров Н.А. Понятие и значение муниципальной собственности в реалиях современного общественного устройства // Наукосфера. 2023. № 12(1). С. 414-417.

18. Китаева К.А., Киреева А.А. Проблемы управления государственной и муниципальной собственностью // Мировые научные дискуссии в эпоху цифровизации: от теории к практике. XVI Международная научно-практическая конференция. НИИДПО. Рязань. 29 декабря 2023 года. С. 379-381.

19. Ретивых Е.Г., Лякишева В.Г. О некоторых направлениях совершенствования процесса управления муниципальной собственностью (на примере г. Барнаула) // Труды молодых учёных Алтайского государственного университета. 2023. № 20. С. 95-97.

20. Пермьстат, статотчётность 2023 г. / Официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Пермскому краю [Электронный ресурс]. - [http: / w.w.w. permstat.gks.ru](http://w.w.w.permstat.gks.ru) (дата обращения: 05.01.2025).

21. Ладыженская Т.П. Цифровизация в управлении государственной (муниципальной) собственностью, проблемы и перспективы внедрения в управлении государственным (муниципальным) имуществом на примере Ханты-Мансийского Автономного округа-Югры // Теоретическая экономика. 2021. № 2. С. 34-45.

### List of references

1. Rozhkov E.V. Design and construction of new regional capital construction projects in the city of Perm // Bulletin of the Council of Young Scientists and Specialists of the Chelyabinsk Region. 2022. Vol. 1. No. 4 (39). Pp. 67-73.

2. Rozhkov E.V. Transformation of industry and society in modern economic processes // XVII All-Russian face-to-face scientific and practical conference WORLD, SOCIETY, ECONOMY, MAN: CHANGE OF PARADIGMS. Lipetsk. April 18, 2023. RANEPa. Pp. 444-446.

3. Vershitskaya E.R., Belous V.V. Features of property and land complex management // Bulletin of the Altai Academy of Economics and Law. 2024. No. 2. Pp. 26-31.

4. Kovaleva Yu.P., Gileev V.M. Maintenance of the register of municipal property as a mechanism for managing land resources in the Kazachensky district of the Krasnoyarsk Territory // Prospects for the development of science: land management, cadastre and environmental protection. KGAU. Krasnoyarsk. February 28, 2023. P. 99-103.

5. Rukavishnikova S.O. Organization of measures for the management of municipal property in the Russian Federation // Modern problems of management and regulation: theory, methodology, practice. II international scientific and practical conference. Penza. January 23, 2017. P. 154-156.

6. Smirnova I.V. Privatization: non-new principles // International scientific journal "Symbol of Science". 2016. No. 4. P. 213-217.
7. Komissarova Yu.E. Issues of legal regulation of municipal property. "Socialization of Law" // Law and Justice in the Modern World. Collection of Scientific Articles by Young Researchers. RSUP. Saint Petersburg. March 29-30, 2024. Pp. 1006-1012.
8. Ilyukhina VD, Egereva OA Alienation and Repurposing of Municipal Property as the Final Stage of Formation of Municipal Property as a Result of Property Delimitation // Contradictions and Development Trends of Modern Russian Society. Interregional Scientific and Practical Conference. Moscow University named after S.Yu. Vite. Moscow. April 22, 2024. Pp. 104-113.
9. Saitgareeva R.Sh., Kuzyashev AN, Bogdanova OA, Nasibullin IV Some Aspects of Normative-Legal Management and Disposal of Municipal Property // Problems of Modern Economics and Applied Research: Youth Projects. VI All-Russian Youth Scientific and Practical Conference. RUK. Vladimir. April 14, 2024. P. 384-387.
10. Pivovarova O. V. Evaluation of the effectiveness of public property organization: implementation problems and areas of improvement // State and municipal administration. Scientific notes. 2024. No. 3. P. 94-100.
11. Frantsisko O. Yu., Ternavshchenko K. O., Molchan A. S., Ostaeв G. Ya. Ovcharenko N. A., Balashova I. V. Formation of an integrated system for monitoring the food security of the region // Amazonia Investiga. 2020. Vol. 9. No. 25. pp. 59-70.
12. Ernikova A. A. Modern structure of municipal regulation of the economy in the Russian Federation // Actual issues of public administration, economics, law in the context of digitalization. International scientific and practical conference. T. 1. ESU. May 11-12, 2023. P. 286-289.
13. Kotelnikova T.G. Prospects for Managing State Property of the Russian Federation in the Era of Digitalization Using the Example of Monitoring the State Institutions in Khanty-Mansiysk Autonomous Okrug-Yugra // Business Transformation: Managing Improvements. 2023. No. 3(4). P. 93-98.
14. Afanasyeva E.V., Shergin V.V. Information Technologies in Managing State and Municipal Property // Collection of Scientific Papers of Russian Universities "Problems of Economics, Finance and Production Management". IGHTU. Ivanovo. 2019. No. 44. P. 74-79.
15. Russian Statistical Yearbook. 2023. Stat. Coll. / Rosstat - M., 2023 - 701 p. [Electronic resource]. - <http://w.w.w.permstat.gks.ru> (date of access: 13.12.2024).
16. Ganeeva O.L. Methodology for analyzing the most efficient use of real estate for making a decision on involving property in economic circulation // Bulletin of Civil Engineers. 2019. No. 3 (74). Pp. 216-221.
17. Pavlov N.V., Nikandrov N.A. Concept and significance of municipal property in the realities of modern social structure // Naukosphere. 2023. No. 12 (1). Pp. 414-417.
18. Kitaeva K.A., Kireeva A.A. Problems of managing state and municipal property // World scientific discussions in the era of digitalization: from theory to

practice. XVI International Scientific and Practical Conference. NIIDPO. Ryazan. December 29, 2023. P. 379-381.

19. Retivikh E.G., Lyakisheva V.G. On some directions of improving the process of municipal property management (on the example of Barnaul) // Works of young scientists of the Altai State University. 2023. No. 20. P. 95-97.

20. Permstat, statistical reporting for 2023 / Official website of the Territorial Body of the Federal State Statistics Service for Perm Krai [Electronic resource]. - [http: / w.w.w. permstat.gks.ru](http://w.w.w.permstat.gks.ru) (date of access: 12.25.2024).

21. Ladyzhenskaya T.P. Digitalization in the management of state (municipal) property, problems and prospects of implementation in the management of state (municipal) property on the example of the Khanty-Mansiysk Autonomous Okrug-Yugra // Theoretical Economics. 2021. No. 2. P. 34-45.