

УДК 332.1

DOI: 10.53315/2949-1177-2025-4-2-35-41

*Рожков Е.В., АО АКИБ «Почтобанк»,  
Пермь, Россия  
E-mail: yevgeniy.1975@internet.ru*

## **УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СДЕЛОК С МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ**

*Аннотация:* Автором статьи сделана попытка изучения процессов, связанных со сделками с муниципальной собственностью. Приведены примеры сделок на примере муниципального образования города Пермь. Выявлены определённые риски с экономической точки зрения. Представлена своя программа по обеспечению безопасности и снижения рисков в дальнейшем.

*Ключевые слова:* имущество, собственность, муниципальная собственность, экономическая безопасность, риски.

UDC 332.1

DOI: 10.53315/2949-1177-2025-4-2-35-41

*Rozhkov E.V., JSC AKIB «Pochtobank»,  
Perm, Russia  
E-mail: yevgeniy.1975@internet.ru*

## **RISK MANAGEMENT IN TRANSACTIONS WITH MUNICIPAL PROPERTY**

*Abstract.* The author of the article made an attempt to study the processes related to municipal property transactions. Examples of transactions are given using the municipality of Perm as an example. Certain risks from an economic point of view are identified. A program for ensuring security and reducing risks in the future is presented.

*Keywords:* property; property; municipal property; economic security; risks.

## ВВЕДЕНИЕ

Управление муниципальной собственностью рассматривается как система взаимосвязанных управленческих решений субъектов муниципального образования (Саитгареева и др., 2024). В собственность муниципального образования могут входить предусмотренные законодательством различные объекты (Ретивых, Лякишева, 2023). Своеобразие муниципальной собственности заключается в сложном характере её объектов, которые, в свою очередь, создаются для решения местных, локальных задач. Они многофункциональны, так как решают вопросы широкого круга, в том числе определяют доходы и расходы местного бюджета (Павлов, Никандров, 2023).

*Обсуждение.* Необходимо отметить, что поступление неналоговых доходов в бюджет муниципалитета для обеспечения его сбалансированности является первоочередным шагом, т.к. финансовые ресурсы, являющиеся собственностью МО, очень ограничены (Королева, Ячменев, 2023).

Местный бюджет служит инструментом формирования и использования финансовых ресурсов, предназначенных для обеспечения субсидирования решений, принимаемых ОМС (Кильдюшевский, Фролова, 2023). Неналоговые доходы – это доходы, возникающие от муниципальной собственности (Буфанова, 2023).

## МАТЕРИАЛЫ И МЕТОДЫ

В настоящей статье применяется общенаучный метод, который призван выявить сущность сделок с муниципальным имуществом с позиций экономического анализа; автор сопоставляет методы и модели управления имуществом муниципалитета.

## РЕЗУЛЬТАТЫ

Рассмотрим несколько примеров.

### 1. Автотранспорт.

В Перми ежегодно выделяются денежные средства на закупку автотранспортных средств, не принимается во внимание, что техника должна где-то находиться в ночное время, проходить ежедневное техническое обслуживание и т.д.

Аренда парка (ул. Ижевская, 25) принесла «Пермгорэлектротрансу» ежегодный убыток – 23 млн. руб. А сегодня встаёт вопрос о необходимости приобретения и (или) аренды базы для автобусов, находящихся в муниципальной собственности города Пермь.

### 2. Закупки электротранспорта.

Дорогой (за 108,3 млн. руб.) «трёхсекционный» трамвай, приобретённый городской администрацией в 2019 году, в перспективе может окупиться ценой его использования и содержания.

### 3. Развитие территорий.

При освоении большой территории под комплексную застройку необходимо применение федерального законодательства о концессионных соглашениях в отношении строительства (Рожков, 2022). Автор сделал акцент в отношении свободных 550 га земли, находящихся на территории Кировского района города Пермь, на правом берегу Камы (Рожков, 2021).

В 2024 году в городе Пермь местные органы власти провели несколько аукционов по предоставлению земельных участков под комплексное развитие территории. Так, два участка (в «Камской долине» и на ш. Космонавтов, рядом с аэропортом) общей площадью 73 га проданы за 170 млн. руб. А участок площадью 12,5 га вдоль ул. Куйбышева и

ул. Пионерской продали за 356 млн. руб. с учётом необходимости расселения 26 многоквартирных ветхих и аварийных домов (площадью 29 тыс. кв. м).

Также участок общей площадью 1,56 га, ограниченный ул. Л.Толстого, ул. Нытвенской, ул. Танкистов и ул. Стахановской, продали за 410 млн. руб. При этом застройщикам необходимо расселить и снести 5 многоквартирных домов и снести 23 гаражных бокса. Кроме того, необходимо бесплатно построить муниципальный общественный центр и предоставить 10 квартир для детей-сирот.

4. Беспозная собственность.

Мероприятия по совершенствованию управлением муниципальным имуществом представлены в табл. 1.

Таблица 1

Задачи и мероприятия совершенствования процессов управления муниципальным имуществом\*

| № п/п | Задача   | Мероприятие  |
|-------|--|--|
| 1     | Переход на взаимодействие с уполномоченными органами и электронными площадками в электронном виде без дублирования документов на бумажных носителях. | Перевод в цифровой формат процессов учёта и распоряжения имуществом. |

\* - составлено по: (Ладьженская, 2021)

Сегодня есть необходимость рассмотреть вопрос об изменении законодательства в отношении документов, обосновывающих необходимость изъятия земельных участков, местоположения изымаемой земли. Необходимо определить порядок предоставления земельных участков взамен изъятых (Болтанова, 2015). Имущественные активы (в т.ч. земля и здания) являются ключевым ресурсом для всех типов организаций, включая государственный сектор (Блудова, 2018).

Большое значение имеет и уменьшение беспозной собственности на территории муниципалитета (табл. 2).

Таблица 2

Управление беспозной инфраструктурой\*

| № | Действия МСУ   | Результат   |
|---|--|---|
| 1 | Проведение полной инвентаризации, постановка на учёт и перевод объектов в собственность муниципального образования | Полноценная информация по объектам беспозного имущества |

\* Источник – Составлено автором по (Сыров, 2020)

Стандарт развития конкуренции в субъектах нашей страны не содержит типовой дорожной карты по содействию конкуренции (Медведева, 2019). Основой развития городов и повышения уровня их конкурентоспособности является совокупный потенциал территории (Иванова, Матюнин, 2022). Конкурентоспособность – способность хозяйствующего субъекта совершать конкурентные действия с целью превзойти конкурентов в заданных экономико-правовых условиях регулирования хозяйственной деятельности (Сидорова, Хорошева, 2022).

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Управление муниципальным имуществом и его использование становится оптимальным с учётом того, что контроль со стороны местных органов власти и бизнес-сообщества становится постоянным.

Риски могут быть связаны с предоставлением муниципального имущества в аренду по цене ниже рыночной, а также при предоставлении земельных участков под комплексное развитие территории по заниженной цене.

*Литература*

Блудова С.Н. Проблемы управления федеральной, региональной и муниципальной собственностью. Вестник экспертного совета. 2018. № 3(14). С. 29-33.

Болтанова Е.С. Правовое регулирование принудительного отчуждения недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд. Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 6. С. 6 - 15.

Буфанова Е.В. Специфика формирования доходов местных бюджетов в Российской Федерации. Экономика устойчивого развития региона: инновации, финансовые аспекты, технологические драйверы развития в сфере туризма и гостеприимства. X Международная научно-практическая конференция. КФУ. Ялта. 28-31 марта 2023 года. С. 95-98.

Кильдюшевский М.В., Фролова И.О. Динамика доходов местного бюджета муниципального образования городского округа «Ухта» в 2020-2022 годах. Вестник Воронежского института экономики и социального управления. ВИЭСУ. 2024. № 1. С. 87-89.

Королева М.Л., Ячменев Н.С. Проблемные аспекты формирования доходов бюджетов муниципальных образований на современном этапе. Современная архитектура финансов и новые требования к профессии финансиста. Межрегиональная научно-практическая конференция КГУ. Кострома. 29-30 марта 2023 года. С. 19-26.

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.

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

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.

Рожков Е.В. Возможности комплексной застройки. II Международная научно-практическая конференция «Управление, экономика и общество: проблемы и пути развития» г. Челябинск, 20 мая 2021 года. С. 87-89.

Рожков Е.В. Точечная застройка Перми vs комплексной застройки Пермской агломерации. Аллея науки. 2022. Т. 1. № 11(74). С. 413-417.

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. VII Всероссийская молодёжная научно-практическая конференция. РИК. Владимир. 14 апреля 2024 года. С. 384-387.

Сыров А.Н. Управление на муниципальном уровне бесхозными объектами инженерной инфраструктуры. Вопросы региональной экономики. 2020. № 3(44). С. 111-117.

Медведева Н.В. Инструментарий развития конкуренции в субъектах Российской Федерации. Экономические отношения. 2019. Т. 9. № 3. С. 1785-1798.

Иванова М.В., Матюнин В.М. Промышленный туризм – новый тренд развития сибирских моногородов. Вестник Кемеровского государственного университета. Серия: Политические, социологические и экономические науки. 2022. Т. 7. № 4. С. 501-510.

Сидорова В.Н., Хорошева Н.В. Реформирование экономики и права как необходимое условие для развития конкуренции. Economy and Business: Theory and Practice. 2022. Vol. 9(91). pp. 195-201.

#### References

Bludova S.N. Problemy upravleniya federal'noj, regional'noj i municipal'noj sobstvennost'yu [Problems of federal, regional and municipal property management]. Vestnik ekspertnogo soveta. 2018. № 3(14). S. 29-33.

Boltanova E.S. Pravovoe regulirovanie prinuditel'nogo otchuzhdeniya nedvizhimogo imushchestva dlya gosudarstvennyh ili municipal'nyh nuzhd [Legal regulation of compulsory alienation of real estate for state or municipal needs]. Imushchestvennye otnosheniya v Rossijskoj Federacii. 2015. № 6. S. 6 - 15.

Bufanova E.V. Specifika formirovaniya dohodov mestnyh byudzhetrov v Rossijskoj Federacii [Specifics of formation of local budget revenues in the Russian Federation]. Ekonomika ustojchivogo razvitiya regiona: innovacii, finansovyje aspekty, tekhnologicheskie drajvery razvitiya v sfere turizma i gostepriimstva. X Mezhdunarodnaya nauchno-prakticheskaya konferenciya. KFU. Yalta. 28-31 marta 2023 goda. S. 95-98.

Kil'dyushevskij M.V., Frolova I.O. Dinamika dohodov mestnogo byudzheta municipal'nogo obrazovaniya gorodskogo okruga «Uhta» v 2020-2022 godah [Dynamics of local budget revenues of the municipality of the urban district “Ukhta” in 2020-2022]. Vestnik Voronezhskogo instituta ekonomiki i social'nogo upravleniya. VIEISU. 2024. № 1. S. 87-89.

Koroleva M.L., Yachmenev N.S. Problemnye aspekty formirovaniya dohodov byudzhetrov municipal'nyh obrazovanij na sovremennom etape [Problematic aspects of the formation of municipal budget revenues at the present stage]. Sovremennaya arhitektura finansov i novye trebovaniya k professii finansista. Mezhhregional'naya nauchno-prakticheskaya konferenciya KGU. Kostroma. 29-30 marta 2023 goda. S. 19-26.

Ladyzhenskaya T.P. Cifrovizaciya v upravlenii gosudarstvennoj (municipal'noj) sobstvennost'yu, problemy i perspektivy vnedreniya v upravlenii gosudarstvennym (municipal'nym) imushchestvom na primere Hanty-Mansijskogo Avtonomnogo okruga-Yugry [Digitalization in the management of state (municipal) property, problems and prospects for implementation in the management of state (municipal) property on the example of the Khanty-Mansiysk Autonomous Okrug-Yugra]. Teoreticheskaya ekonomika. 2021. № 2. S. 34-45.

Pavlov N.V., Nikandrov N.A. Ponyatie i znachenie municipal'noj sobstvennosti v realiyah sovremennogo obshchestvennogo ustrojstva [The concept and significance of municipal property in the realities of the modern social structure]. Naukosfera. 2023. № 12(1). S. 414-417.

Retivyh E.G., Lyakisheva V.G. O nekotoryh napravleniyah sovershenstvovaniya processa upravleniya municipal'noj sobstvennost'yu (na primere g. Barnaula) [On some directions for improving the process of municipal property management (on the example of Barnaul)]. Trudy molodyh uchonyh Altajskogo gosudarstvennogo universiteta. 2023. № 20. S. 95-97.

Rozhkov E.V. Vozmozhnosti kompleksnoj zastrojki [Possibilities of integrated development]. II Mezhdunarodnaya nauchno-prakticheskaya konferenciya «Upravlenie, ekonomika i obshchestvo: problemy i puti razvitiya» g. Chelyabinsk, 20 maya 2021 goda. S. 87-89.

Rozhkov E.V. Tochechnaya zastrojka Permi vs kompleksnoj zastrojki Permskoj aglomeracii [Spot development of Perm vs. integrated development of the Perm agglomeration]. Alleya nauki. 2022. T. 1. № 11(74). S. 413-417.

Saitgareeva R.Sh., Kuzyashev A.N., Bogdanova O.A., Nasibullin I.V. Nekotorye aspekty

normativno-pravovogo upravleniya i rasporyazheniya municipal'noj sobstvennost'yu [Some aspects of regulatory and legal management and disposal of municipal property]. Problemy sovremennoj ekonomiki i prikladnye issledovaniya: molodyozhnye proekty. VII Vserossijskaya molodyozhnaya nauchno-prakticheskaya konferenciya. RIK. Vladimir. 14 aprelya 2024 goda. S. 384-387.

Syrov A.N. Upravlenie na municipal'nom urovne beskhozyajnymi ob'ektami inzhenernoj infrastruktury [Management of ownerless engineering infrastructure facilities at the municipal level]. Voprosy regional'noj ekonomiki. 2020. № 3(44). S. 111-117.

13. Medvedeva N.V. Instrumentarij razvitiya konkurencii v sub'ektah Rossijskoj Federacii [Instruments for the Development of Competition in the Subjects of the Russian Federation]. Ekonomicheskie otnosheniya. 2019. T. 9. № 3. S. 1785-1798.

Ivanova M.V., Matyunin V.M. Promyshlennyj turizm – novyj trend razvitiya sibirskih monogorodov [Industrial Tourism – a New Trend in the Development of Siberian Single-Industry Towns]. Vestnik Kemerovskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Politicheskie, sociologicheskie i ekonomicheskie nauki. 2022. T. 7. № 4. S. 501-510.

Sidorova V.N., Horosheva N.V. Reformirovanie ekonomiki i prava kak neobhodimoe uslovie dlya razvitiya konkurencii [Reforming the Economy and Law as a Necessary Condition for the Development of Competition]. Economy and Business: Theory and Practice. 2022. Vol. 9(91). pp. 195-201.