

# **«АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ПРОБЛЕМ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В ГОРОДЕ ОРЕНБУРГЕ»**

**Бисенова Р.Б., студент группы З-24ГиМУ(м)СГМУ**

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ В.  
А. БОНДАРЕНКО»**

**"ANALYSIS OF THE CURRENT STATE AND PROBLEMS OF MUNICIPAL  
REAL ESTATE MANAGEMENT IN THE CITY OF ORENBURG"**

**Bisenova R.B., student of the Z-24GiMU group(m)SSMU**

**FEDERAL STATE BUDGETARY EDUCATIONAL INSTITUTION OF  
HIGHER EDUCATION ORENBURG STATE UNIVERSITY NAMED AFTER  
V. A. BONDARENKO**

Аннотация: В статье анализируется современное состояние системы управления муниципальной недвижимостью в Оренбурге, выявляются ключевые проблемы: неполнота данных в реестрах, неэффективное использование объектов, дефицит финансирования, пробелы в нормативно-правовой базе, низкая прозрачность процедур аренды и приватизации, отсутствие комплексной стратегии. На основе статистических данных и практики администрации города предложены меры по совершенствованию системы — внедрение цифровых инструментов учёта, оптимизация арендных отношений, усиление контроля и разработка долгосрочной программы управления. Результаты могут быть использованы для повышения эффективности распоряжения муниципальной собственностью и роста доходов бюджета.

*Ключевые слова: муниципальная недвижимость, управление муниципальной собственностью, город Оренбург, реестр муниципального имущества, эффективность использования недвижимости, доходы местного бюджета, нормативно-правовое регулирование, цифровизация учёта имущества, аренда муниципального имущества, стратегия управления недвижимостью.*

Abstract: The article analyzes the current state of the municipal real estate management system in Orenburg, identifies key problems: incompleteness of data in

registers, inefficient use of facilities, lack of financing, gaps in the regulatory framework, low transparency of lease and privatization procedures, lack of a comprehensive strategy. Based on statistical data and the practice of the city administration, measures have been proposed to improve the system — the introduction of digital accounting tools, optimization of lease relations, increased control and the development of a long-term management program. The results can be used to improve the efficiency of municipal property management and increase budget revenues.

*Keywords: municipal real estate, municipal property management, Orenburg city, register of municipal property, efficiency of real estate use, local budget revenues, regulatory and legal regulation, digitalization of property accounting, rental of municipal property, real estate management strategy.*

Управление муниципальной недвижимостью является одной из ключевых функций органов местного самоуправления, поскольку от эффективности распоряжения данным видом имущества зависят как доходная база местного бюджета, так и качество предоставления муниципальных услуг населению. В современных условиях муниципальная недвижимость выступает не только как объект хозяйственного ведения, но и как важный ресурс социально-экономического развития территории. В связи с этим вопросы ее учета, использования, содержания, приватизации и вовлечения в хозяйственный оборот приобретают особую значимость.

Теоретические и прикладные аспекты управления муниципальным имуществом подробно рассматриваются в научных публикациях. Так, Д. А. Марчук в работе «Муниципальное имущество как объект управления» отмечает, что муниципальная собственность обладает двойственной природой: с одной стороны, она служит инструментом удовлетворения общественных потребностей, с другой — представляет собой экономический актив, способный приносить доход в бюджет муниципального образования [1, с. 131-138]. Автор подчеркивает необходимость согласования правовых и экономических механизмов управления имуществом, а также указывает на важность прозрачности принимаемых решений. В другой работе Д. А. Марчук обращает внимание на проблему отсутствия единых нормативно закрепленных критериев оценки эффективности использования муниципального имущества и обосновывает необходимость внедрения универсальной методики мониторинга и аналитической оценки [2, с. 131-138]. Тем самым подчеркивается, что без четкой системы показателей управление недвижимостью носит преимущественно ситуативный характер и не обеспечивает долгосрочного результата.

С. В. Пупенцова и Р. А. Паршукова в исследовании, посвященном управлению муниципальным недвижимым имуществом, рассматривают социальные, правовые, организационные и экономические аспекты данной сферы [3, с. 242-250]. Авторы указывают на актуальность цифровизации учетных процессов, повышения прозрачности процедур распоряжения объектами и совершенствования механизмов контроля за их использованием. Приведенные ими выводы подтверждают, что современное управление муниципальной недвижимостью требует комплексного подхода, основанного на сочетании нормативного регулирования, информационных технологий и эффективных управленческих решений.

Нормативно-правовую основу управления муниципальной недвижимостью в городе Оренбурге составляют Федеральный закон № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устав города Оренбурга, муниципальные программы развития, а также решения Оренбургского городского Совета и постановления администрации города [5]. В соответствии с действующим законодательством к объектам муниципальной собственности относятся жилые и нежилые помещения, земельные участки, объекты инженерной и социальной инфраструктуры, а также иные активы, находящиеся в собственности муниципального образования. Использование таких объектов должно обеспечивать достижение общественно значимых целей и одновременно способствовать формированию неналоговых доходов бюджета.

Анализ практики управления муниципальной недвижимостью в городе Оренбурге показывает, что в 2025 году был достигнут заметный финансовый результат: доходы от использования муниципального имущества превысили 850 млн рублей, что составило около 17 % общего объема неналоговых доходов бюджета города [4]. Данный показатель свидетельствует о высокой фискальной значимости муниципальной недвижимости и подтверждает необходимость ее рационального использования. Вместе с тем сама по себе положительная динамика доходов не означает отсутствия проблем, поскольку значительная часть имущественного комплекса по-прежнему требует более эффективного вовлечения в хозяйственный оборот.

В 2025 году органами местного самоуправления был реализован комплекс мер, направленных на повышение эффективности использования имущества, в том числе на вовлечение в оборот неиспользуемых земельных участков и объектов недвижимости. Такая политика соответствует общей задаче повышения доходности муниципального имущества и снижения объема простаивающих активов. Практика показывает, что наличие неиспользуемых объектов приводит к прямым и косвенным потерям: муниципалитет несет

расходы на их содержание, при этом возможности получения дохода от аренды, приватизации либо иного законного способа использования остаются не реализованными. Следовательно, активизация работы по выявлению и вовлечению в оборот свободных объектов является необходимым направлением муниципального управления.

Особое значение для развития системы управления муниципальной недвижимостью имело утверждение в июне 2025 года Оренбургским городским Советом Прогнозного плана (программы) приватизации имущества на 2026 год (Решение № 625) [4]. В ходе последующей корректировки программы в нее были внесены существенные изменения. В частности, был расширен перечень объектов жилой и нежилой инфраструктуры, преимущественно расположенных в историческом центре города, что позволило увеличить ожидаемый доход от приватизации до 163 млн рублей. Кроме того, из программы были исключены 12 подвальных помещений, содержащих коммуникации, для сохранения доступа органов местного самоуправления к инженерным сетям. Один аварийный дом был запланирован к сносу с последующей рекультивацией земельного участка. Указанные изменения свидетельствуют о том, что приватизационная политика города приобретает более гибкий характер и ориентируется не только на получение дохода, но и на учет инженерной, градостроительной и эксплуатационной целесообразности.

Несмотря на достигнутые результаты, анализ современной практики позволяет выделить ряд проблем, сохраняющихся в системе управления муниципальной недвижимостью города Оренбурга [5].

Во-первых, сохраняется недостаточная прозрачность процедур распоряжения имуществом. Хотя в целом используется механизм аукционов и открытых процедур, на практике не всегда обеспечивается достаточная конкурентная среда при отборе арендаторов и участников торгов. Это создает риски заключения сделок на менее выгодных для муниципалитета условиях и снижает потенциальную доходность имущественного комплекса. Проблема прозрачности особенно значима в отношении объектов, обладающих высокой коммерческой привлекательностью, поскольку именно такие объекты требуют максимально открытых и контролируемых процедур предоставления.

Во-вторых, сохраняются пробелы в нормативно-правовом регулировании. Научные исследования Д. А. Марчука. [1, с. 131-138], и С. В. Пупенцовой, Р. А. Паршуковой подтверждают, что одной из типичных проблем является отсутствие единых методик оценки эффективности использования имущества, а также четко закрепленных критериев отбора объектов для приватизации, аренды или иного способа распоряжения [3, с. 242-250]. В результате управленческие решения нередко принимаются на основе текущей

административной целесообразности, а не на базе системного анализа экономической отдачи, социальной значимости и технического состояния объектов.

В-третьих, существенным ограничивающим фактором выступает нехватка финансовых ресурсов на содержание и ремонт муниципальных объектов. В условиях сокращения межбюджетных трансфертов, отмечаемого в 2026 году, органы местного самоуправления сталкиваются с дефицитом средств на поддержание имущества в надлежащем состоянии [4]. Это особенно актуально для объектов, требующих капитального ремонта или технического переоснащения. Недостаточное финансирование приводит к ускоренному физическому и моральному износу недвижимости, снижает ее рыночную стоимость и уменьшает инвестиционную привлекательность.

В-четвертых, система управления муниципальной недвижимостью характеризуется фрагментарностью стратегического планирования. Отсутствие единой долгосрочной программы, охватывающей весь имущественный комплекс, затрудняет координацию между структурными подразделениями администрации и не позволяет выстраивать последовательную политику в отношении каждого объекта. В таких условиях управление сводится преимущественно к реактивным действиям, тогда как требуется целенаправленная работа по формированию портфеля имущества, определению приоритетов его использования и оценке конечного социально-экономического эффекта.

Отдельного внимания заслуживает практический аспект нормативного регулирования. Постановление администрации города Оренбурга от 16.04.2024 № 581-п, которым были предусмотрены бюджетные инвестиции в приобретение объекта недвижимого имущества в муниципальную собственность, демонстрирует, что управление недвижимостью включает не только отчуждение и аренду, но и приобретение новых объектов в целях удовлетворения публичных нужд [5]. Подобные решения имеют важное значение для обеспечения устойчивости жилищной, социальной и инженерной инфраструктуры. Вместе с тем они требуют обоснованности, поскольку любые инвестиции в имущество должны оцениваться с точки зрения долгосрочной целесообразности, объема будущих расходов на содержание и влияния на бюджетную нагрузку.

Значимым ориентиром при анализе региональных подходов является Закон Оренбургской области от 15.12.2023 № 992/401-VII-ОЗ «Об утверждении прогнозного плана (программы) приватизации государственного имущества, находящегося в собственности Оренбургской области, на 2024 год» [5]. Хотя данный акт относится к региональному уровню, он важен для сопоставления

механизмов управления имуществом и выявления общих тенденций в сфере приватизационной политики. Сопоставительный анализ региональных и муниципальных практик позволяет сделать вывод о необходимости согласования целей приватизации с задачами территориального развития, а также о значении плановости в распоряжении имуществом.

С учетом выявленных проблем представляется целесообразным предложить ряд направлений совершенствования системы управления муниципальной недвижимостью в городе Оренбурге.

Прежде всего необходима разработка муниципальной программы управления недвижимостью на 2027–2032 годы [5]. Такая программа должна содержать стратегические цели и задачи, согласованные с приоритетами социально-экономического развития города, перечень объектов, планируемых к приватизации, аренде, реконструкции или вовлечению в иные формы хозяйственного использования, а также механизмы привлечения частных инвестиций. Важно предусмотреть использование концессионных соглашений и механизмов государственно-частного партнерства, позволяющих распределять финансовые риски и обеспечивать модернизацию объектов без чрезмерной нагрузки на бюджет.

Кроме того, требуется дальнейшая цифровизация учета и контроля за муниципальным имуществом. Создание единой информационной системы учета с интеграцией в ГИС ЖКХ и ЕГРН позволит обеспечить актуальность сведений об объектах, повысить прозрачность процедур аренды и приватизации, а также автоматизировать контроль за целевым использованием имущества. Подобная мера соответствует выводам С. В. Пупенцовой и Р. А. Паршуковой о необходимости цифровой трансформации имущественного управления и повышает качество управленческих решений за счет оперативного доступа к достоверной информации [3, с. 242-250].

Важным направлением является оптимизация арендных отношений. Целесообразно внедрить дифференцированную систему арендных ставок с учетом местоположения объекта, его технического состояния, функционального назначения и социально-экономической значимости. Одновременно следует сохранить возможность предоставления льгот социально ориентированным некоммерческим организациям, учреждениям культуры, образования и иным субъектам, деятельность которых имеет общественную ценность. Такой подход позволит совместить фискальные интересы муниципалитета с задачами поддержки социально значимых направлений деятельности.

В частности, требуется разработка регламентов оценки эффективности использования имущества, утверждение порядка отбора арендаторов и участников аукционов, а также введение механизмов общественного контроля

за крупными сделками. Наличие понятных и единых правил позволит снизить субъективизм при принятии решений, повысить доверие к муниципальной имущественной политике и обеспечить более эффективное использование активов.

Таким образом, проведенный анализ показывает, что в 2025–2026 годах в городе Оренбурге были предприняты заметные шаги по совершенствованию управления муниципальной недвижимостью. Рост доходов от использования имущества до 850 млн рублей, корректировка программы приватизации на 2026 год и меры по вовлечению неиспользуемых объектов в хозяйственный оборот свидетельствуют о поступательном развитии данной сферы [2, с. 131-138]. Вместе с тем сохраняются проблемы, связанные с недостаточной прозрачностью процедур, пробелами в нормативно-правовом регулировании, ограниченностью финансовых ресурсов и отсутствием целостной долгосрочной стратегии.

Следовательно, дальнейшее повышение эффективности управления муниципальной недвижимостью возможно только при условии комплексного подхода, включающего стратегическое планирование, цифровизацию учета, совершенствование правовых механизмов и активное использование инвестиционного потенциала объектов. Реализация предложенных мер позволит укрепить доходную базу местного бюджета, обеспечить рациональное использование муниципального имущества и создать предпосылки для устойчивого развития городской инфраструктуры.

#### Список литературы

1. Марчук, Д. А. Муниципальное имущество как объект управления // Столыпинский вестник. – 2024. – № 2. – С. 131-138.
2. Марчук, Д. А. Эффективное управление муниципальным имуществом // Современные научные исследования и инновации. – 2024. – № 5. – С. 131-138.
3. Пупенцова, С. В., Паршукова, Р. А. Управление муниципальным недвижимым имуществом // КиберЛенинка. – 2024. – С. 242-250. – URL: <https://cyberleninka.ru> (дата обращения: 23.06.2026).
4. Постановление администрации города Оренбурга от 16.04.2024 № 581-п «Об осуществлении в 2024 году бюджетных инвестиций в приобретение объекта недвижимого имущества в собственность муниципального образования

„город Оренбург“» // Официальный портал правовой информации. – URL: <https://normativ.kontur.ru> (дата обращения: 23.06.2026).

5. Закон Оренбургской области от 15.12.2023 № 992/401-VII-ОЗ «Об утверждении прогнозного плана (программы) приватизации государственного имущества, находящегося в собственности Оренбургской области, на 2024 год» // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <https://normativ.kontur.ru> (дата обращения: 23.06.2026).