DOI: 10.22394/2070-8378-2018-20-3-116-119

Повышение доходности управления недвижимым имуществом города (на примере Санкт-Петербурга)

АЙНУР АЛЬФРИТОВИЧ БИКТАШЕВ, магистрант факультета социальных наук, Департамент государственного и муниципального управления
Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики» (101000, Российская Федерация, Москва, ул. Мясницкая, 20). E-mail: aabiktashev@edu.hse.ru

Аннотация: В статье рассматривается управление недвижимым имуществом Санкт-Петербурга в качестве источника получения доходов. С помощью анализа методов определения цены и статистики использования объектов характеризуются проблемы в управлении недвижимостью города. Для их решения предлагается перейти к активному вовлечению недвижимого имущества в оборот. В качестве основного инструмента этого процесса предлагается использовать базу данных объектов недвижимости; автор намечает пути ее создания. Проведенные расчеты показывают, что более трети (два млн м^2) всего нежилого недвижимого имущества казны не используется. Более половины (около 100 млн м^2) всех земельных участков, которые могут потенциально приносить доход, также не имеют пользователя. Таким образом, город сталкивается с проблемой недополучения потенциального дохода. Можно говорить о неактивном вовлечении имущества в коммерческий оборот. Однако без перехода к активной форме невозможно существенно увеличить доходы, довести их до максимально высокого уровня. Для преодоления этих трудностей целесообразно создать качественную базу данных о свободных объектах государственной недвижимости, содержащую информацию обо всех свободных объектах. Эта информация должна быть максимально полной, отражать характеристики, которые важны при выборе конкретного объекта, способствовать максимально простому поиску и выбору в режиме текущего времени.
Ключевые слова: государственное имущество, государственная собственность, управление государственным имуществом, эффективность управления имуществом, неналоговые доходы, недвижимость, информационная база данных

Статья поступила в редакцию 12 марта 2018 года.

Бикташев А.А. Повышение доходности управления недвижимым имуществом города (на примере Санкт-Петербурга). *Государственная служба.* 2018. № 3. С. 116–119.

INCREASING THE REVENUE OF CITY REAL ESTATE MANAGEMENT (ON THE EXAMPLE OF ST. PETERSBURG)

AINUR A. BIKTASHEV, Graduate Student of the Faculty of Social Sciences
Department of State and Municipal Administration
National Research University 'Higher School of Economics' (20, ul. Myasnitskaya, Moscow, Russian Federation, 101000).
E-mail: aabiktashev@edu.hse.ru

Abstract: This article deals with the management of real estate in St. Petersburg as a source of income. Using the analysis of methods for determining prices and statistics of the use of objects, problems in the management of real estate of the city are characterized. For their solution, it is proposed to move to active involvement of immovable property in circulation. As the main tool of this process, it is proposed to use the database of real estate objects; the author outlines the ways of its creation. The conducted calculations show that more than a third (2 million m2) of all non-residential real estate of the treasury is not used. More than half (about 100 million m2) of all land plots that can potentially generate income also do not have a user. Thus, the city faces the problem of shortfall in potential income. To overcome these difficulties, it is advisable to create a qualitative database of free properties of public real estate that contains information on all free objects. This information should be as complete as possible, reflect the characteristics that are important when choosing a particular object, and facilitate the simplest search and selection in the current time mode.
Keywords: state property, state ownership, state property management, property management efficiency, non-tax revenues, real estate, information database

The article was received on March 12, 2018.

Biktashev A. A. Increasing the revenue of city real estate management (on the example of St. Petersburg). In: *Gosudarstvennaya sluzhba*. 2018. № 3. P. 116–119. In Russian

Введение

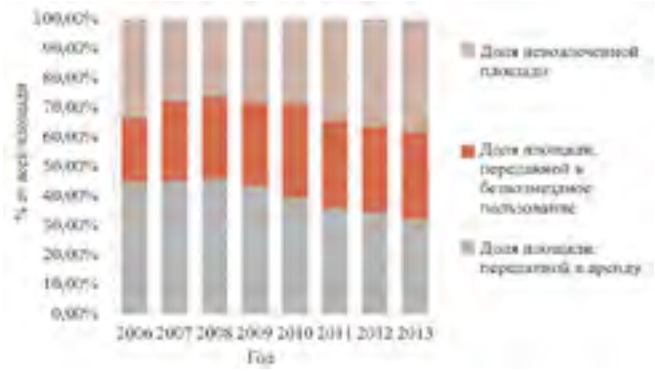
Одной из важнейших задач в системе стратегического управления развитием города является повышение эффективности использования недвижимого имущества, увеличение доходов в бюджет, улучшение качества жизни населения и устойчивый экономический рост.

В Санкт-Петербурге объекты недвижимости занимают доминирующее положение в структуре городского имущества. По данным Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, в 2016 году доходы от его использования составили 24,8 млрд руб., из них около 22,5 млрд руб. – от недвижимого имущества[1]. В соответствии со стратегическими интересами Санкт-Петербурга как субъекта собственности и действующей в городе Концепции управления недвижимостью, основной целью является получение максимально возможного дохода при соблюдении существующих административных, градостроительных, социальных и экологических ограничений[2].

Необходимо отметить, что доход, в первую очередь, связан с незакрепленным имуществом казны и зависит от цены объектов недвижимости и их количества. Определение этой цены ведется на общих принципах, предусматривающих способ его использования, а также на основе утвержденных методик, учитывающих рыночную оценку недвижимости. При наличии нескольких участников предполагается проведение процедуры торгов. В случае передачи объекта в аренду для социально значимой деятельности цена уменьшается в соответствии с коэффициентом социальной значимости[3].

В целом можно сказать, что методы определения цены вполне работоспособные: они минимизируют вероятность субъективного назначения цен за объекты. Однако в силу четкой регламентации расчетов, ограниченности учитываемых факторов и невозможности принять во внимание все особенности объекта, цена, определенная на основании приведенных методик, не всегда совпадает с рыночной. Говоря о цене объектов недвижимости, следует иметь в виду, что управляющие органы в данном случае рассчитывают стоимость в соответствии с нормативно

Рисунок 1. Доля площади нежилой недвижимости, вовлеченной в оборот, от площади всей нежилой недвижимости казны



утвержденными процедурами, прямого же влияния на определение цены они не имеют. В большей степени эти органы воздействуют на количество объектов недвижимости, вовлеченных в коммерческий оборот [Rosa J.-J., Pérard, 2010. P. 119].

Эффективность управления государственным имуществом и степень вовлеченности объектов недвижимости в коммерческий оборот

Для определения степени вовлеченности недвижимости в пользование были изучены отчеты о деятельности органов власти по управлению городским имуществом[4]. В ходе сопоставления данных о совокупности недвижимости, имеющейся у Санкт-Петербурга, и количества объектов, переданных на тех или иных основаниях, было выявлено, что далеко не все объекты казны вовлечены в хозяйственный оборот (**рисунок 1**). Так, доля нежилой недвижимости, переданной в пользование, как на возмездной, так и на безвозмездной основе, составляет всего две трети от всего нежилого фонда. При этом доля имущества, переданного по договорам аренды, составляет чуть больше 30%. Наблюдается явное снижение доли используемого имущества; в настоящее время треть всего нежилого недвижимого имущества казны остается незадействованной.

Анализировать степень вовлеченности в оборот земельных участков несколько сложнее. Дело в том, что Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга осуществляет управление не только участками, находящимися в собственности города, но и теми землями на территории субъекта федерации, право собственности на которые не разграничено. Тем не менее, анализ показывает, что в аренду сдается менее 20% земли, находящейся в собственности Санкт-Петербурга. Что касается степени использования земельных участков, собственность на которые не разграничена, то информация об их составе отсутствует. Однако, учитывая статистику прошлых лет, можно говорить

1 Итоги деятельности Комитета по управлению городским имуществом / Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга за 2006–2016 гг.: пресс-релиз / Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга. СПб., 2007–2017. С. 15, 21, 51, 70, 79, 91, 106, 108, 124.

2 О Концепции управления недвижимостью Санкт-Петербурга: Постановление Администрации Санкт-Петербурга от 4 июня 2001 года № 30. *Администрация Санкт-Петербурга*. 2001: http://www.commim.spb.ru/docs/detail?doc=244

3 О методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург: закон Санкт-Петербурга от 14 июля 2004 года № 387–58 (с изменениями на 13 марта 2013 года). *Администрация Санкт-Петербурга*. 2004: https://gov.spb.ru/law?d&nd=8397312&prevDoc=8433769

4 Итоги деятельности Комитета по управлению городским имуществом за 2006–2013, 2007–2014 гг.

о том, что существующий в данный момент объем арендованной площади почти в два раза меньше максимальных наблюдаемых показателей.

Проведенные расчеты показывают, что более трети (два млн м^2) всего нежилого недвижимого имущества казны не используется. Более половины (около 100 млн м^2) всех земельных участков, которые могут потенциально приносить доход, также не имеют пользователя. Таким образом, город сталкивается с проблемой недополучения потенциального дохода.

Можно предположить, что эти площади не вовлекаются в хозяйственный оборот в силу необходимости наличия резерва на случай создания новых государственных организаций. Однако существующая система сформирована и не предполагает кардинального изменения, а площади, необходимые для единичных случаев создания организаций, несопоставимы с имеющимися неиспользуемыми объектами.

Нормативные акты, регламентирующие передачу имущества и приватизацию, предполагают, что инициаторами заключения договора выступают потенциальные пользователи, а не органы власти. Со стороны последних предполагается лишь публикация в открытом доступе перечня свободных объектов. На сайте Комитета имущественных отношений размещен реестр объектов недвижимости, однако его применение, как источника информации о свободных объектах, крайне затруднено. Информация об объектах ограничивается адресом, видом, кадастровым номером и площадью. Кроме того, в этом списке присутствуют далеко не все свободные объекты недвижимости[5]. Для получения дополнительной информации можно обратиться в Комитет имущественных отношений, однако срок предоставления такой услуги – 30 дней [О порядке принятия решений..., 2000. С. 9].

Паспортизация объектов недвижимости и создание информационной базы данных

Таким образом, можно говорить о неактивном вовлечении имущества в коммерческий оборот. Однако без перехода к активной форме невозможно существенно увеличить доходы, довести их до максимально высокого уровня. Для преодоления этих трудностей целесообразно создать качественную базу данных о свободных объектах государственной недвижимости, содержащую информацию обо всех свободных объектах. Эта информация должна быть максимально полной, отражать характеристики, которые важны при выборе конкретного объекта, способствовать максимально простому поиску и выбору в режиме текущего времени.

Следует учесть, что такая база не может основываться на имеющихся разобщенных, не всегда полных и актуальных данных. Она должна содержать полную информацию об объектах и учитывать их индивидуальные особенности. Необходимо проведение паспортизации свободных недвижимых объектов казны, результатом которой станут их утвержденные технико-экономические паспорта – документы, характеризующие реальное техническое состояние объектов и содержащие информацию о юридических и экономических аспектах их использования.

Паспортизация даст органам, управляющим использованием имущества, основу для принятия решений относительно конкретного объекта, позволит сократить временные издержки на сбор информации, необходимой для подготовки документации при заключении сделки. Систематизированная информация, содержащаяся в паспортах объектов недвижимости, позволит арендатору (покупателю) осуществить выбор, проведя исследование возможных перспектив и издержек, а значит, снизить в дальнейшем риск возникновения долга за аренду недвижимости или ухудшения ее состояния.

Исходя из целей создания паспортов объектов недвижимости и их предполагаемого применения, можно назвать характеристики, которые рекомендуется включать в эти документы.

Месторасположение объекта:
- наименование района Санкт-Петербурга;
- картографическая схема с указанием расположения, границ.

Основные параметры объекта:
- общая площадь;
- полезная площадь;
- фотографии, картографические материалы, характеризующие объект.

Описание объекта:
- вид;
- перечень входящих в него участков, зданий, строений, помещений;
- наличие и использование других объектов на данном земельном участке, в здании.

Логистические характеристики и транспортная обеспеченность объекта:
- расстояние до объекта от центра города;
- близость к транспортным магистралям;
- расстояние до ближайших станций метрополитена, вокзалов, аэропорта.

Данные о наличии необходимой документации, праве собственности на объект, имеющихся обременениях.

Информация о возможностях использования объекта:
- текущее использование;
- возможности изменения функционального назначения;
- стимулирующие меры для использования объекта по назначению.

Характеристика систем инженерно-технического обеспечения.

5 Объекты, предлагаемые для сдачи в аренду: http://www.commim.spb.ru/objects/arenda

Рисунок 2. Этапы паспортизации объектов недвижимости



Характеристика общего технического состояния объекта:

- год постройки;
- степень износа;
- сведения о проведенных и планируемых мероприятиях по улучшению состояния объекта.
- оценка текущего состояния (с фотофиксацией);

Перечень имеющихся и планируемых к строительству объектов социальной и транспортной инфраструктуры, а также жилых и коммерческих объектов в зоне пешей доступности.

Рейтинг объекта (условный показатель, формируемый на основе совокупной оценки особенностей недвижимости, потенциалов и рисков ее использования, которые оказывают влияние на привлекательность объекта, обозначаемый от I до IV, где I – высокий, IV – низкий).

Выявление перспективных объектов с высоким рейтингом очень важно, прежде всего, для потенциальных арендаторов и покупателей, а определение мест с низким рейтингом необходимо для органов управления, так как на его основе могут быть определены объекты, требующие улучшения состояния, предоставления льгот для их пользователей или отчуждения.

Этапы паспортизации и создание рейтинга объектов недвижимости

Рейтинг следует отличать от классификации недвижимости. Во-первых, на рынке существуют различные классификации объектов, нет законодательно установленного варианта. Во-вторых, совокупность недвижимого государственного имущества весьма неоднородна, что затрудняет применение одной классификации ко всем объектам. Именно поэтому целесообразно использовать рейтинг, составленный на основе оценки общей их привлекательности.

Ранее было отмечено, что методика определения цены аренды и продажи имущества не учитывает специфичных характеристик объектов недвижимости. На основе присвоения рейтингового ранга по их привлекательности может быть осуществлена корректировка расчета размеров оплаты, так как такой рейтинг будет учитывать специфику объекта.

Учет специфических характеристик делается с помощью методологии расчета рейтинга. В качестве метода анализа целесообразно использовать комплексную оценку, основанную на обобщении данных вычисления и экспертном мнении. Применение критериев разного вида и направленности приводит к безразмерному виду, а также требует минимального объема информации от эксперта (в виде суждения). В целом проведение паспортизации объектов можно реализовать в несколько этапов (**рисунок 2**).

Важно отметить, что после создания паспортов необходим последующий мониторинг состояния объектов, по результатам которого отслеживаются изменения, обновляются сведения, учитываются возможные недоработки. Результатом проведения паспортизации государственной недвижимости должна стать база данных объектов, которые свободны от пользователей.

Заключение

После завершения паспортизации, создания качественного программного обеспечения с удобным пользовательским интерфейсом, применения рыночных методов привлечения целевой аудитории эта база данных станет одним из основных инструментов активного вовлечения государственного недвижимого имущества в хозяйственный оборот. При условии конкурентоспособности информационной базы с рыночными аналогами, она позволит потенциальным арендаторам и покупателям оперативно изучать информацию и выбирать подходящие объекты. Все это в совокупности повысит конкурентоспособность государственного имущества на рынке недвижимости и позволит получать от его использования стабильный и растущий доход.

Литература

О порядке принятия решений о предоставлении в аренду объектов нежилого фонда, являющихся имуществом казны Санкт-Петербурга: распоряжение КУГИ Санкт-Петербурга от 1.02.2000 № 187-р. *Вестник администрации Санкт-Петербурга*. 2000. № 3. С. 5–9.

Rosa J.-J., Pérard E. When to privatize? When to nationalize? A competition for ownership approach. *KYKLOS*. 2010. Vol. 63(1). P. 110–132.

References

On the procedure for making decisions on the leasing of non-residential facilities that are property of the treasury of St. Petersburg: the order of the Property Committee of St. Petersburg of 1 February 2000 № 187-r. In: *Vestnik administratsii Sankt-Peterburga*. 2000. № 3. P. 5–9. In Russian

Rosa J.-J., Pérard E. When to privatize? When to nationalize? A competition for ownership approach. In: KYKLOS. 2010. Vol. 63(1). P. 110–132. In English