УДК 338.49

© О. Л. Ганеева, аспирант
(Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет)
E-mail: Olga-ganeeva@mail.ru

DOI 10.23968/1999-5571-2019-16-3-216-221

© O. L. Ganeeva, post-graduate student
(Saint Petersburg State University of Architecture
and Civil Engineering)
E-mail: Olga-ganeeva@mail.ru

МЕТОДИКА АНАЛИЗА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ О ВОВЛЕЧЕНИИ ИМУЩЕСТВА В ХОЗЯЙСТВЕННЫЙ ОБОРОТ

THE METHOD OF ANALYSIS OF THE MOST EFFECTIVE USE OF REAL ESTATE FOR MAKING SOLUTION CONCERNING THE WAYS OF INVOLVING REAL ESTATE INTO THE ECONOMIC TURNOVER

Рассматривается проблема вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемого недвижимого имущества. Выполнен анализ причин несовершенства механизмов подготовки и принятия решений, необходимых для предоставления инициатору проекта прав на неиспользуемые основные фонды. Предложен механизм формирования общепринятой, доступной и простой методики экспресс-оценки эффективности использования объекта предлагаемым способом и условий участия в проекте частного инвестора и органов государственной власти (местного самоуправления).

Ключевые слова: неиспользуемые фонды, наиболее эффективное использование недвижимого имущества, эффективное управление собственностью.

The paper considers the problem of involving the unused real estate into the economic turnover. The author analyzes the causes of imperfection of the mechanisms for preparation and making solutions required to provide the project initiator with rights to unused fixed assets. A mechanism is proposed for formation of a generally accepted, accessible and simple method of making the express assessment of the effectiveness of the use of an object and the terms of participation in the project for a private investor and government bodies (local self-government).

Keywords: unused funds, the most effective use of real estate, effective property management.

Одним из существенных следствий структурных изменений экономики нашей страны, которые были начаты в 90-х годах прошлого века и продолжают до сих пор, стало появление на территории поселений большого количества объектов недвижимости, которые не находят полезного применения в течение длительного времени. В их число входят производственные здания и комплексы прекративших свое существование предприятий, недостроенные объекты незавершенных проектов советского периода и неудавшихся проектов постперестроечного времени, здания организаций социального и культурного обслуживания, прекративших свое существование в ходе приватизации предприятий (ведомственные больницы, детские дошкольные учреждения, дома культуры и пансионаты...)

или вследствие изменения структуры сети таких учреждений и демографической ситуации.

Вовлечение в хозяйственный оборот неиспользуемых зданий и сооружений, которые, как правило, находятся в собственности муниципальных образований, является актуальной проблемой развития экономики как крупных городов, так и небольших поселений и рассматривается как фактор, способствующий открытию новых производств, организаций обслуживания населения и создания рабочих мест [1]. Однако реальные результаты в этом секторе управления собственностью городов и поселений не располагают к оптимизму.

Например, Санкт-Петербург является собственником 30,3 тыс. объектов недвижимости нежилого назначения общей площадью свыше 20,8 млн кв. м, однако в аренду и безвозмездное

пользование предоставлено только около 15,5 % площадей. В 2017 году поступления в городской бюджет от использования городского имущества составили порядка 4 млрд руб.¹

Эффективное управление муниципальной собственностью и увеличение доходов местного бюджета — одно из условий социально-экономического благополучия территории. Выполнение стратегических и оперативных программ социально-экономического развития поселений и регионов всегда непосредственно связано с вовлечением в хозяйственный оборот объектов недвижимости для реализации коммерческих или социальных проектов [1, 2].

Данная задача может быть решена при реализации неиспользуемого имущества с торгов, развития существующих форм и механизмов привлечения компетенций и инвестиций частного сектора с использованием механизмов государственно-частного партнерства, предоставления имущества в аренду [2, 4].

Для вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемое недвижимое имущество, как правило, нуждается в проведении восстановительного ремонта, реконструкции или иных мероприятиях, цель которых — приведение здания или помещения в оптимальное функциональное и работоспособное техническое состояние.

При принятии решения о вовлечении неиспользуемого имущества в хозяйственный оборот, независимо от применяемых правовых механизмов, всегда возникает стадия анализа рыночной стоимости актива, его наиболее эффективного использования, и стоимости работ для достижения недвижимостью состояния, признанного наиболее эффективным [3].

Принцип наиболее эффективного использования подразумевает, что величина рыночной стоимости объекта оценки формируется его уникальными характеристиками при условии осуществления оптимального использования, обеспечивающего удовлетворение общественных и производственных потребностей, максимизацию прибыли его владельца и, как следствие, наибольшую стоимость самого объекта [5].

Обязательность учета принципа наиболее эффективного использования при оценке рыночной стоимости недвижимости, заложенная в международных стандартах оценки, закреплена в принятом в сентябре 2014 г. Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»².

Отсутствие общепринятой, доступной и простой методики инвестиционного анализа становится на стадии подготовки и принятия решения причиной возникновения «административных барьеров», то есть действующие в настоящее время процедуры вынуждают инициатора проекта затрачивать время и средства на выполнение изысканий с неопределенным результатом и продолжительностью, что, в конечном счете, часто является причиной отказа от проекта [5, 9]. Для крупных корпораций проведение дорогостоящего технико-экономического обоснования проекта для принятия решения — обычная практика; субъекты малого предпринимательства для выполнения таких оценок не располагают ни ресурсами, ни знаниями.

Необходимость проведения анализа наиболее эффективного использования при вовлечении имущества в хозяйственный оборот формирует насущную потребность в разработке доступных механизмов, реализуемых на стадии инвестиционного анализа. Таким образом, требуется стандартизованная методика, применение которой не требовало бы узкоспециализированной подготовки и позволяло бы производить субъектам хозяйственной деятельности инвестиционный анализ, не требующий больших временных затрат, на стадии принятия решения о вложении средств [6].

Принцип наиболее эффективного использования широко освещен в трудах по оценке недвижимости и является одним из фундаментальных принципов стоимостной оценки [5, 10].

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»: «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимо-

¹ Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга. Итоги деятельности Комитета имущественных отношений за 2017 год. URL: <https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/kio/statistika/> (дата обращения: 15.01.2019).

² Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" [Электронный ресурс], URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160678/76df77d9a6013003f54d591e78864ebd67908f32/ (дата обращения: 15.01.2019).

мости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства».

Многочисленные зарубежные и отечественные экономико-математические модели требуют адаптации к современным реалиям рынка недвижимости и оценочной деятельности в России, а также формирования простой для использования методики [6–9].

Планируемым результатом применения методики является экспресс-оценка эффективности использования объекта предлагаемым способом и условий участия в проекте частного инвестора и органов местного самоуправления (государственной власти субъекта Российской Федерации в тех случаях, когда это предусмотрено законодательством).

Основными положениями разрабатываемой методики являются:

1. Соответствие действующему законодательству и подзаконным актам (федеральным и региональным).
2. Однозначность описания последовательности действий (описание последовательности не должно допускать неоднозначное толкование).
3. Полнота набора получаемых в ходе анализа оценок.

Состав и структура инструментальных средств экспресс-оценки (таблица) реализует многошаговый процесс выбора решений, наиболее соответствующих рассматриваемому объекту и условиям его использования [5].

Следует отметить, что предлагаемая методика предназначена для использования как органами местного самоуправления, так и предпринимателями при подготовке соответствующих решений по вовлечению объекта в хозяйственный оборот. То есть методику следует рассматривать как инструмент подготовки и проведения переговоров заинтересованных сторон, обеспечивающий согласование количественных и качественных

оценок объекта и перспектив его использования с учетом баланса интересов сторон.

Процесс применения методики предполагает не только пассивный перебор фактов, но и активный поиск возможных, предусмотренных законом, путей снятия условий, ограничивающих возможное использование рассматриваемых объектов. Например, подключения объекта к одной или нескольким системам инженерного обеспечения не предусмотрены действующими схемами по видам инженерного обеспечения (физическая осуществимость не обеспечивается). Эти вопросы в большинстве случаев могут быть разрешены при ближайшей актуализации схем, которые проводятся ежегодно и отнесены к компетенции органов местного самоуправления. Соответствующие предложения должны быть направлены профильным подразделениям органов местного самоуправления и организациям инженерно-энергетического комплекса [11].

Проблема выбора и обоснования наилучшего использования объекта недвижимости носит сложный междисциплинарный характер. Главная задача разрабатываемой методики — представить на этапе предпроектного анализа лицам, принимающим решения, полные сведения о характере, содержании и объемах тех вопросов правового, технического и экономического характера, которые должны быть разрешены для обеспечения полноты и обоснованности решений. Для этого используются такие традиционные инструменты, как опросные листы с инструкциями для их применения и более современные методы удаленного консультирования в открытом и закрытом режимах по вопросам применения методики с использованием современных информационных технологий. Сегодня каждое из более чем 19 тысяч муниципальных образований России не может быть обеспечено полным набором специалистов для решения указанных вопросов. Использование методики инвестиционного анализа в пространстве цифровой экономики России обеспечивает, с одной стороны, высокую доступность соответствующих методических и информационных ресурсов для органов местного самоуправления и предпринимателей независимо от их удаленности, с другой — удаленное консультирование позволяет разработчику постоянно выявлять направ-

Методика выполнения экспресс-оценки эффективности использования объекта предлагаемым способом и условий участия в проекте частного инвестора и орвластиместного самоуправления

Основные источники исходных данных для анализа		Критерий		Результат
Генеральный план поселения	→	Определение юридически разрешенных видов использования Анализ назначения и вида разрешенного использования земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, сервитуты, обременения и ограничения ↓	→	Перечень юридически разрешенных видов использования
Сведения Росреестра	→			
Технический паспорт объекта недвижимости	→	Физическая осуществимость Оценка ограничений, обусловленных сложившимся типом окружающей застройки Анализ ограничений, связанных с подключением к внешним сетям инженерного обеспечения ↓	→	Уточнение видов использования с учетом состояния, расположение и конфигурации объекта
Заключение о состоянии конструкций здания	→			
План землепользования и застройки	→		→	Укрупненная оценка объемов ремонта (реконструкции) в соответствии с предполагаемыми видами использования
Схемы по видам инженерно-технического обеспечения	→			
Региональные нормы градостроительного проектирования	→	Финансовая оправданность Анализ обеспеченности действующими объектами социальной или коммерческой инфраструктуры Отраслевой анализ рыночной ситуации для проектов ↓	→	Отбор и обоснование экономически целесообразных вариантов использования объекта недвижимости
Региональные и муниципальные нормативные правовые акты определяющие условия передачи объектов недвижимости (ставки арендной платы, условия концессионных соглашений и др.)	→	Максимальная продуктивность Оценка затрат на ремонт (реконструкцию) объекта Анализ текущих и прогнозных денежных потоков, связанных с использованием объекта	→	Выбор наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости объекта недвижимости
Прогнозные индексы роста цен Минэкономразвития РФ	→			

ления совершенствования методики на основе обобщения результатов практики ее применения [12, 13, 14].

Эффективность применения методики в значительной мере определяется качеством и полнотой действующих документов территориального планирования муниципальных образований (схем территориального планирования муниципальных районов; генеральных планов

поселений) и схем развития систем инженерно-энергетического комплекса (систем коммунальной инфраструктуры). Достаточно широкое распространение получила практика разработки этих документов для формального исполнения требований федерального и регионального законодательства с привлечением неквалифицированных исполнителей. Применение предлагаемой методики в доступной форме будет пока-

зывать руководителям и специалистам органов местного самоуправления взаимосвязь качества и полноты выполнения требований нормативных и методических документов по разработке планов и схем территориального планирования с возможностями решения практических вопросов развития экономики поселений.

Создание предлагаемой методики позволит проводить субъектам хозяйственной деятельности инвестиционный анализ, не требующий больших временных затрат, на стадии принятия решения о вложении средств в объекты недвижимости, являющиеся неиспользуемым имуществом. Алгоритм поэтапной обработки данных позволит одновременно с минимальными трудовыми затратами рассмотреть и все возможные варианты использования имущества и выводить из числа рассматриваемых неудовлетворительные варианты.

Разработка методики ориентирована на широкое использование в практике вовлечения неиспользуемого имущества в хозяйственный оборот, способствует повышению прозрачности ценообразования при заключении сделок с неиспользуемым имуществом, сокращению временных затрат, росту инвестиционной привлекательности неиспользуемого имущества [14, 15].

Библиографический список

1. Васильев В. И. Муниципальное право России: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юстицинформ, 2012. 680 с.
2. Смирнов Е. Б., Яковлев Ю. В. Концессионные формы партнерства между государством и частным бизнесом. Социально-экономические проблемы регионального развития: сб. науч. тр. СПб.: СПбГИЭУ, 2006. Вып. 3.
3. Александров В. Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости. СПб.: Стройиздат СЗ, 2010. 330 с.
4. Мунерман И. В. Разработка математического аппарата для проведения оценки рыночной стоимости коммерческой недвижимости // сб. материалов Международной науч.-техн. конф. «Энергетика, информатика, инновации 2011». Смоленск, 2011.
5. Грибовский С. В. Диапазон рыночной стоимости как наиболее вероятной цены сделки: необходимость и возможные способы ее оценки. М.: Имущественные отношения в Российской Федерации, 2012, № 10 (133).

6. Наумкова К. В., Козин П. А., Козин П. П. Классификация проектов государственно-частного партнерства и принципы оценки их эффективности // Труды Международной науч.-практ. конф. «Модернизация экономики и формирование технологических платформ». СПб.: Изд-во Политехнического университета, 2011.

7. Козин П. А., Кузнецов Д. Д. Об актуальности оценки общественной эффективности при управлении государственным и частным имуществом // Имущественные отношения в РФ. 2014. № 10 (157). С. 27–31.

8. Асаул А. Н., Иванов С. Н., Старовойтов М. К. Экономика недвижимости. 3-е изд., исправл. СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. 304 с.

9. Лейфер Л. А. Обзор международных стандартов и руководств в области неопределенности оценки // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 4 (151).

10. Грибовский С. В., Федотова М. А., Стерник Г. М., Житков Д. Б. Экономико-математические модели оценки недвижимости // Финансы и кредит. 2005. № 3 (171).

11. Лейфер Л. А. О популярных методиках оценки и результатах оценки, несовместимых со здравым смыслом // Библиотека LABRATE.RU (Сетевой ресурс). URL: http://www.labrate.ru/leifer/the_obvious-an_incredible-2016.htm (дата обращения 10.09.2016).

12. Сборщиков С. Б., Шинкарева Г. Н., Маслова Л. А. Комплексный инжиниринг как способ интенсификации строительного производства // Научное обозрение. 2017. № 14. С. 99–102.

13. Шинкарева Г. Н., Маслова Л. А. Контракты жизненного цикла — новый формат взаимодействия государства, инжиниринговых компаний и бизнеса // Научное обозрение. 2016. № 18. С. 222–227.

14. Визгалов Д. В. Маркетинг города. М.: Фонд «Институт экономики города», 2008. С. 110.

15. Еремин С. Г. Современные проблемы управления государственной и муниципальной собственностью. Юстицинформ, 2014. С. 240.

References

1. Vasil'ev V. I. *Munitsipal'noe pravo Rossii* [Municipal law of Russia]. 2-nd ed., revised. Moscow, Yustitsinform Publ., 2012, 680 p.
2. Smirnov E. B., Yakovlev Yu. V. *Kontsessionnye formy partnerstva mezhdugosudarstvom i chastnym biznesom* [Concession forms of partnership between the state and private business]. *Sb. nauch. tr. «Sotsial'no-ekonomicheskie problemy regional'nogo razvitiya»* [Coll. sci. works "Socio-economic problems of regional development"]. St. Petersburg, SPbGIEhU Publ., 2006, iss. 3.

3. Aleksandrov V. T. *Otsenka ustarevaniya i naibolee ehffektivnogo ispol'zovaniya nedvizhimosti* [Assessment of obsolescence of real estate objects and the most effective use of real estate]. St. Petersburg, Stroyizdat SZ Publ., 2010, 330 p.
4. Munerman I. V. *Razrabotka matematicheskogo apparata dlya provedeniya otsenki rynochnoy stoimosti kommercheskoy nedvizhimosti* [Development of mathematical apparatus for assessing the market value of commercial real estate]. *Trudy Mezhdunar. nauch.-tekh. konf. «Energetika, informatika, innovatsii 2011»* [Proceedings of the International sci.-tech. conference "Energy, Informatics, innovations 2011"]. Smolensk, 2011.
5. Gribovskiy S. V. *Diapazon rynochnoy stoimosti kak naibolee veroyatnoy tseny sdelki. Neobkhodimost' i vozmozhnye sposoby ee otsenki* [The range of market value as the most probable price of the transaction. The need and possible ways of its evaluation]. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii – Property relations in the Russian Federation*, 2012, no. 10 (133).
6. Naumkova K. V., Kozin P. A., Kozin P. P. *Klassifikatsiya proektov gosudarstvenno-chastnogo partnerstva i printsipy otsenki ikh ehffektivnosti* [Classification of public-private partnerships and principles to assess their effectiveness]. *Trudy Mezhdunar. nauch.-prakt. konf. «Modernizatsiya ehkonomiki i formirovanie tekhnologicheskikh platform»* [Proceedings of International sci.-pract. conference "Modernization of economy and technological platforms"]. St. Petersburg, Polytechnic University Publ., 2011.
7. Kozin P. A., Kuznetsov D. D. *Ob aktual'nosti otsenki obshchestvennoy ehffektivnosti pri upravlenii gosudarstvennym i chastnym imushchestvom* [On the relevance of evaluation of public efficiency in the management of public and private property]. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii – Property relations in the Russian Federation*, 2014, no. 10 (157), pp 27–31.
8. Asaul A. N., Ivanov S. N., Starovoytov M. K. *Ehkonomika nedvizhimosti* [Real estate economy]. 3-rd ed., revised. St. Petersburg, ANO IPEhV Publ., 2009, 304 p.
9. Leyfer L. A. *Obzor mezhdunarodnykh standartov i rukovodstv v oblasti neopredelennosti otsenki* [Review of international standards and guidelines in the field of uncertainty of valuation]. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii – Property relations in the Russian Federation*, 2014, no. 4 (151).
10. Gribovskiy S. V., Fedotova M. A., Sternik G. M., Zhitkov D. B. *Ehkonomiko-matematicheskie modeli otsenki nedvizhimosti* [Economic and mathematical models of real estate valuation]. *Finansy i kredit – Finance and credit*, 2005, no. 3 (171).
11. Leyfer L. A. *O populyarnykh metodikakh otsenki i rezul'tatakh otsenki, nesovmestimyykh so zdravym smyslom* [On popular assessment methods and assessment results incompatible with common sense]. *Biblioteka LABRATE. RU 10.09.2016*. Available at: http://www.labrate.ru/leifer/the_obvious-an_incredible-2016.htm
12. Sborshchikov S. B., Shinkareva G. N., Maslova L. A. *Kompleksnyy inzhiniring kak sposob intensivatsii stroitel'nogo proizvodstva* [Complex engineering as a method of intensification of construction production]. *Nauchnoe obozrenie – Scientific review*, 2017, no. 14, pp. 99–102.
13. Shinkareva G. N., Maslova L. A. *Kontrakty zhiznennogo tsikla – novyy format vzaimodeystviya gosudarstva, inzhiniringovykh kompaniy i biznesa* [Life cycle contracts as a new format of interaction between the state, engineering companies and business]. *Nauchnoe obozrenie – Scientific review*, 2016, no. 18, pp. 222–227.
14. Vizgalov D. V. *Marketing goroda* [Marketing of the city]. Fond Institut ehkonomiki goroda Publ., 2008, 110 p.
15. Eremin S. G. *Sovremennye problemy upravleniya gosudarstvennoy i munitsipal'noy sobstvennost'yu* [Modern problems of state and municipal property management]. Yustitsinform Publ., 2014, 240 p.