

УДК 330.111.62 : 352.075

М.Ю. Журавский, С.Н.Прокопьев

## К ВОПРОСУ О СОВЕРШЕНСТВОВАНИИ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Управление недвижимостью, в том числе муниципальной, представляет собой совокупность человеческих действий, объединяющую строительные технологии, финансирование, маркетинговую деятельность, административный контроль и управлеченческую деятельность. Главная аксиома управления муниципальной недвижимостью заключается в том, что проекты развития недвижимости должны обеспечивать максимальное удовлетворение нужд жителей муниципалитета (с учетом состояния окружающей среды, возможностей государственных инфраструктур), одновременно позволяя всем участникам этого процесса реализовать свои экономические интересы.

Поэтому понятие «управление муниципальных имуществом», применительно к недвижимости, «распадается» как бы на три части (в зависимости от вида объекта недвижимости и преследуемых муниципалитетом целей). Так, для коммерческой недвижимости и некоторых видов муниципальных предприятий основной целью управления выступает максимизация рыночной стоимости недвижимости и потенциального дохода от нее. Такое определение противоположно второй цели управления муниципальной недвижимостью - минимизации издержек, с которыми связано владение недвижимостью, находящейся в распоряжении предприятий городской инфраструктуры. В рамках третьей цели, при необходимости ускоренного развития депрессивных территорий, управление недвижимостью будет означать продажу излишнего имущества и развитие на этой базе экономических взаимоотношений с бизнесом.

В настоящее время муниципальные предприятия, как правило, не имеют права собственности на объект недвижимости, в котором располагаются, а арендуют его у собственника (муниципалитета). Таким образом, при приватизации происходит разделение между предприятием и занимаемым им объектом: отдельно приватизируется муниципальное предприятие, а затем осуществляется выкуп объекта недвижимости. Начальная цена приватизации предприятия (и права аренды объекта недвижимости) определяется, исходя из структуры баланса предприятия, а окончательная - на аукционе. Стоимость выкупа объекта недвижимости определяет годовой арендной платой. Поскольку, как правило, муниципальные предприятия обладают значительной кредиторской задолженностью, начальная (и аукционная) цена оказывается достаточно низкими. В результате «автоматически» занижается выкупная цена и на муниципальную недвижимость.

Для преодоления сложившейся ситуации в

управлении муниципальной недвижимостью в российской экономике мы предлагаем следующий подход к совершенствованию этого процесса.

На первом этапе нужно выяснить основные характеристики объекта муниципальной недвижимости с позиции рынка - назначение, расположение, величины, объем производства, доходность.

Второй этап представляет собой определение принципиальной возможности приватизации или сдачи в аренду того или иного объекта муниципальной недвижимости. Если объект первоначально создавался и может эффективно функционировать только как часть муниципального имущества, то, несомненно, он должен остаться в составе местных активов и управляться либо непосредственно муниципалитетом, либо уполномоченным им органом. К таким объектам можно отнести мосты, путепроводы, улично-дорожную сеть и т.п. Остальные объекты, в принципе, могут быть приватизированы.

Третий этап управления связан с определением состояния рыночной конкуренции в той сфере экономической деятельности, к которой относится приватизируемый объект муниципальной недвижимости. Определяя состояние конкуренции в той или иной сфере, необходимо осветить такие вопросы, как: и сколько объектов функционирует в данной сфере муниципальной экономики; достаточно ли мощности существующих объектов для удовлетворения нужд населения. Если объект является естественной монополией (такой, как водопроводные, канализационные, тепловые, электрические сети), то его целесообразно оставить в составе муниципального имущества.

На четвертом этапе выясняется способность объекта при существующем использовании приносить прибыль без ущерба интересам жителей муниципального образования. Для этого необходимо, в первую очередь, ответить на вопрос, существуют ли в городе предприятия аналогичного назначения, находящиеся в немуниципальной и негосударственной формах собственности. Само существование таких предприятий, как правило, предполагает прибыльность их деятельности. Соответственно, недвижимость, которая «вмещает» в себя деятельность этих предприятий, имеет значительные перспективы роста рыночной стоимости по мере развития данной сферы местной экономики.

На пятом этапе необходимо выяснить, возможно ли изменение назначения объекта без ущерба интересам жителей муниципального образования. Если невозможно, то объект недвижимо-

сти должен оставаться в составе муниципального имущества. Целесообразно выявить опасности лишения населения необходимых ему товаров и услуг, повышения их стоимости в результате исчезновения конкуренции частному бизнесу со стороны муниципальных предприятий.

Шестой этап управления недвижимым муниципальным имуществом предусматривает выявление организационной и экономической возможности изменения его функционирования. В частности, если изменение назначения объекта недвижимости возможно, но экономически неэффективно, то актуальным становится вопрос о ликвидации объекта. Если изменение назначения приведет к положительным результатам, то однозначным решением видится его приватизация.

К целям управления муниципальной недвижимостью в условиях российских реформ относятся:

1. Максимизация рыночной стоимости объектов муниципальной недвижимости, минимизация издержек и лучшее удовлетворение общественных нужд.

2. Использование недвижимости с выгодой для муниципалитета в случае благоприятной рыночной конъюнктуры путем расширение взаимодействия с частным сектором.

3. Получение максимально возможного нематериального результата от использования объектов муниципальной недвижимости в виде:

- роста обеспечения населения местного сообщества различными формами обеспечения жизнедеятельности (в сферах торговли, бытового обслуживания, общественного питания и пр.);

- укрепления конкурентной среды в местной экономике и, как следствие, снижения цен на потребительском рынке товаров и услуг;

- образования дополнительных рабочих мест в предпринимательских фирмах – арендаторах объектов муниципальной недвижимости;

- создания предпосылок для инвестиционно-благоприятного климата на территории муниципалитета.

4. Получение максимально возможного дохода в бюджет от:

- возмездной сдачи в аренду муниципальной недвижимости на аукционной основе;

- передачи имущества на баланс хозяйствующим субъектам и получения части прибыли от ведения последними хозяйственной деятельности;

- страхования муниципальной недвижимости, включая земельные участки с их восстановлением за счет формирования фонда восстановительных мероприятий;

Авторы статьи:

Журавский  
Михаил Юрьевич  
- соискатель каф. экономической  
теории

- приватизации муниципальной недвижимости, в том числе земли.

5. Совершенствование планирования бюджетного процесса и материально-технического обеспечения во всех подразделениях местной администрации, которые используют недвижимость. В конечном итоге, это направлено на усиление обеспечения социальной защиты населения как непосредственно, так и за счет прямых и косвенных дотаций хозяйствующим субъектам.

Участие муниципалитета в регулировании сделок с принадлежащей ему недвижимостью должно быть определено определенными административными действиями.

Во-первых, запрет сделок с муниципальной недвижимостью, способных нанести экономический ущерб местному сообществу:

- приватизация имущественного комплекса по бросовым (нормативно закрепленным в подзаконных актах Федерации), а не рыночным ценам;

- продажа объектов муниципальной недвижимости налоговыми органами в счет погашения долгов муниципальных предприятий;

- передача объектов муниципального имущества в пользование без необходимых инвестиций в развитие городской инфраструктуры.

Во-вторых, развитие рыночных сделок с муниципальной недвижимостью путем ее обмена в интересах местного сообщества.

В-третьих, вовлечение пользователей муниципальной недвижимости в социально-экономическое развитие города при хронической нехватке бюджетных средств. Для этого целесообразно использовать следующие механизмы управления муниципальной недвижимостью:

- установление особых условий договоров аренды, как объектов недвижимости, так и земли по благоустройству прилегающей территории, ремонту инженерной инфраструктуры;

- определение приоритетных условий приватизации объектов муниципальной недвижимости, включая инвестиционную составляющую;

- введение практики обязательного страхования муниципальной недвижимости ее пользователями, независимо от организационно-правовой формы для избежания дополнительных бюджетных затрат (при возникновении форс-мажорных обстоятельств) на восстановление муниципального имущества;

- перепрофилирование ряда нежилых помещений на основании анализа рынка товаров и услуг с целью приближения сферы обслуживания к потребителю, создания дополнительных рабочих мест.

Прокопьев  
Сергей Николаевич  
- соискатель каф.  
экономической теории