

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ
ОРГАНИЗАЦИОННО - ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА
УПРАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ
(НА ПРИМЕРЕ КОМПЛЕКСА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ)***

И.И. ЛЕДЯЙКИНА

(Ивановская государственная текстильная академия)

Участником регионального рынка недвижимости, наряду с другими собственниками, выступает государство. В контексте данного исследования из всех объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности Ивановской области, мы особо выделим комплекс коммерческой недвижимости (ККН).

Основываясь на теоретических положениях, учитывая действующую практику арендных отношений, сущность комплекса коммерческой недвижимости можно определить следующим образом.

Комплекс коммерческой недвижимости Ивановской области функционирует одновременно в трех качествах:

– во-первых, как элемент государственной собственности, активно участвующий в решении социальных и экономических проблем региона, и это обстоятельство накладывает особенности на процесс управления комплексом;

– во-вторых, как составная часть (сег-

мент) регионального рынка недвижимости, что предопределяет необходимость "играть по рыночным правилам" – общее требование для всех участников рынка;

– в-третьих, как элемент системы регионального рынка, взаимодействующий с другими рынками на данной территории, более того, создающий материально-вещественную основу для их развития.

Вследствие этого было бы ошибочным представлять ККН как простую совокупность объектов недвижимости, вовлеченных в хозяйственный оборот (сдаваемых в аренду) с целью получения дохода.

Комплекс коммерческой недвижимости Ивановской области – сложная открытая социально-экономическая система, призванная активно участвовать в решении социальных и экономических проблем региона и активно взаимодействовать с остальными рынками (финансовыми, товарными) на данной территории.

*Работа выполнена под руководством проф., докт. экон. наук С.С. Мишурова.

Анализ действующей практики аренды государственного имущества Ивановской области обозначил две проблемы, требующие решения.

1. "Эффективность использования государственного имущества" оценивается показателем выполнения планового задания по поступлению в областной бюджет доходов от сдачи в аренду государственного имущества.

Вместе с тем, определение любой эффективности (бюджетной, экономической, социальной) предполагает сопоставление полученного результата с теми затратами (стоимостью) ресурсов, которые обеспечили данный результат.

В "Концепции управления государственным имуществом и приватизации в Российской Федерации" указано: "Принцип эффективности управления заключается в достижении цели управления (определенного качественного результата деятельности или состояния объекта управления) ценой максимальной экономии ресурсов, что является обязательным критерием при оценке деятельности государственных органов и управляющих по управлению государственным имуществом" [1].

В связи с этим в целях обеспечения эффективного функционирования и использования государственного имущества должна быть выстроена система критериев, позволяющая оценивать эффективность управления государственной собственностью.

2. Применяемая "Методика расчета арендной платы за нежилые помещения", "коэффициентная" по своей природе, определяет арендную плату не на основе рыночной стоимости объекта недвижимости, то есть без учета рыночной конъюнктуры. Как результат – "отказ в 2006 году ряда арендаторов от аренды государственного имущества"; это обстоятельство называется в качестве одной из причин снижения планового задания по доходам в областной бюджет в 2007 году по сравнению с 2006 годом [2].

Недоиспользование площадей и, следовательно, потери арендной платы могут служить надежными критериями эффек-

тивности управления. В силу этого возникает объективная необходимость приведения существующей методики к условиям и требованиям рынка.

Система критериев эффективности управления комплексами коммерческой недвижимости субъекта Российской Федерации может быть предложена на основе существующих теорий эффективного управления объектами недвижимости [1], [3], [4].

Критерии экономической эффективности.

1. Относительный прирост рыночной стоимости ККН: как отношение прироста рыночной стоимости ККН за период к рыночной стоимости ККН на начало периода, выраженное в процентах.

2. Рентабельность ККН: как отношение прибыли, полученной от использования ККН, к расходам на его содержание, выраженное в процентах.

3. Коэффициент недоиспользования площадей; потери арендной платы.

Критерий социальной эффективности.

4. Сумма "социальных" денежных средств, приходящаяся на 1 руб. рыночной стоимости ККН: как отношение суммы расходов на социальные проекты к рыночной стоимости ККН.

В теории эффективности управления государственной собственностью рассматриваются категории экономической и социальной эффективности. В развитие этого вопроса представляется в дальнейшем их интеграция в категорию социально-экономической эффективности управления государственной собственностью [5], [6].

На решение второй проблемы направлена предлагаемая нами методика определения рыночной стоимости аренды [7], [8].

Для объектов, относящихся к коммерческой недвижимости, источником ресурсов является совокупный доход, получаемый в процессе их эксплуатации.

Рассматривая государство (субъект федерации) как равноправного участника рынка, в общей структуре доходов, получаемых от эксплуатации объектов коммерческой недвижимости, следует выделить три составляющих:

– доход собственника (в нем выделяется инвестиционная составляющая, необходимая для повышения стратегических свойств объекта);

– доходы, направляемые на улучшение характеристик текущего состояния объекта;

– доходы, направляемые на возмещение эксплуатационных затрат.

Можно обозначить два подхода к формированию целей и критериев эффективности управления комплексом коммерческой недвижимости.

1. Целью управления и критерием оценки его эффективности является соответствие вышеназванных свойств объектов среднерыночным показателям (при сохранении чистого дохода собственника также на среднерыночном уровне; например, для рынка коммерческой недвижимости – на уровне 12...30 %). Это, в свою очередь, позволит обеспечить и уровень доходности, не ниже рыночной.

2. При заданной рыночной доходности должны быть обеспечены свойства объекта, так как ухудшение свойств неминуемо приведет к снижению рыночной стоимости объекта.

$$ДС = \text{Рыночная стоимость объекта недвижимости} * \text{Норма доходности вложений, \% в год.}$$

Норма доходности вложений (норма дохода собственника) устанавливается собственником самостоятельно в процентах от рыночной стоимости объекта.

Фонд рефинансирования предназначен для восстановления стоимости объекта по истечении срока его эксплуатации. Рассчитывается как $1/50$ рыночной стоимости 1 м^2 в год (исходя из срока службы объекта, определенного в 50 лет).

Чистый доход (прибыль) собственника определяется как разница между общим доходом собственника и фондом рефинансирования.

Затраты на восстановление стоимости короткоживущих элементов здания – за-

Основой для определения рыночной арендной ставки является рыночная стоимость объекта недвижимости, которая определяется на основе трех подходов: доходного, сравнительного и затратного.

Рыночную стоимость аренды предлагается определять двумя подходами: затратным и сравнительным. Применение доходного подхода не представляется возможным, так как при его использовании мы должны отталкиваться от дохода, приносимого объектом недвижимости, а мы его пытаемся определить.

Затратный подход к определению рыночной стоимости аренды

Рассчитанная ставка арендной платы включает три стоимостных элемента:

1. Доход собственника, в том числе:

– чистый доход собственника;

– фонд рефинансирования (фонд будущих инвестиций в недвижимость).

2. Затраты на восстановление стоимости короткоживущих элементов объекта.

3. Эксплуатационные расходы.

Доход собственника рассчитывается следующим образом:

траты капитального характера по замене конструкций, определенных СНиП как быстроизнашивающиеся, по нормам износа, установленным Федеральным законодательством (в методике нормы износа взяты из сборника УПВС).

Данные затраты включаются в расчет ставки арендной платы на основе предварительного расчета. Определяются с учетом доли короткоживущих элементов в полной восстановительной стоимости (ПВС) здания (она составляет 59%) и среднего срока службы короткоживущих элементов (определен в 10 лет):

$$ЗВ \text{ кжэ} = (\text{ПВС здания} * \text{доля кжэ}) / \text{средний срок службы кжэ.}$$

Эксплуатационные расходы – расходы, связанные с эксплуатацией объекта (в том числе расходы на капитальный ремонт). В эксплуатационные затраты также включены налог на землю и налог на имущество.

В данной методике при определении величины ставки арендной платы элемент "Затраты на коммунальные услуги" не учитывается. Предполагается, что данный вид затрат арендатор осуществляет самостоятельно в процессе эксплуатации помещения в соответствии с фактическим объемом их потребления по действующим ценам.

Сравнительный подход к определению рыночной стоимости аренды

При сравнительном подходе определение величины ставки арендной платы основано на расчете данной величины как среднего значения из ставок арендной платы по объектам-аналогам.

Итоговая величина ставки арендной платы определяется как средняя величина из ставок арендной платы, рассчитанных по затратному и сравнительному подходам.

ВЫВОДЫ

1. Определена сущность комплекса коммерческой недвижимости как сложной, открытой социально-экономической системы.

2. В развитие системы критериев эффективности управления государственной собственностью предложен ряд показателей экономической и социальной эффективности.

3. Предложена методика определения рыночной стоимости аренды, позволяющая решать проблему воспроизводства стоимости ККН, а, значит, и те задачи, которые ставит перед собой эффективный

собственник: увеличение доходов от использования собственности и поддержание долговременной конкурентоспособности объектов недвижимости.

4. Предлагаемая экономическая модель управления комплексом коммерческой недвижимости потребует организационных изменений. Организационная модель должна быть построена таким образом, чтобы она обеспечивала реализацию поставленных целей и задач с учетом предложенной экономической модели.

ЛИТЕРАТУРА

1. Концепция управления государственным имуществом и приватизации в Российской Федерации от 29.11.2000 № 903.

2. Аналитические материалы Отдела аренды Департамента управления имуществом Ивановской области.

3. Управление государственной собственностью. Учебник / Под ред. В.И. Кошкина. – М.: ЭКМОС, 2002.

4. Управление земельными ресурсами: Учебно-практическое пособие / Под ред. проф. Л.И. Кошкина. – М.: ВШПП, 2004.

5. Мишуров С.С., Ледайкина И.И. Критерии эффективности управления комплексом коммерческой недвижимости субъекта РФ в условиях рынка. – Иваново: ИГТА, 2006.

6. Мишуров С.С., Ледайкина И.И. К вопросу об оценке эффективности управления недвижимостью субъекта РФ, находящейся в коммерческом обороте. – Ярославль: ЯрГУ, 2006.

7. Мишуров С.С., Ледайкина И.И. Пути повышения эффективности управления комплексом коммерческой недвижимости субъекта РФ: проекты экономической и организационной моделей. – Иваново: ИГТА, 2006.

8. Мишуров С.С., Ледайкина И.И. Пути повышения эффективности управления комплексом коммерческой недвижимости субъекта РФ. – Иваново: Иван. гос. ун-т, 2006.

Рекомендована кафедрой региональной экономики и управления. Поступила 25.05.07.