

К вопросу о повышении эффективности управления государственным, муниципальным и частным недвижимым имуществом в регионе

Васильчиков А.В., к.э.н., доцент

зав. кафедрой экономики строительства и недвижимости

ФГБОУ ВО «Самарский государственный технический университет», Самара,
Россия

Аннотация. Статья посвящена вопросам управления недвижимым имуществом, расположенным на территории региона. Помимо государственного и муниципального имущества на территории каждого региона находится недвижимое имущество частных лиц. В последнее время Правительством страны много внимания уделяется расширению возможных альтернатив приобретения недвижимого имущества частными лицами, в том числе для улучшения жилищных условий, посредством предлагаемых новых механизмов.

Ключевые слова: имущественный комплекс, эффективность управления, эскроу-счета

On the issue of improving the efficiency of management of state, municipal and private real estate in the region

Vasilchikov A.V., Ph. D., associate Professor head of the Department of construction and real estate

Economics Samara state technical University, Samara, Russia

Annotation. The article is devoted to the management of real estate located on the territory of the region. In addition to state and municipal property, each region has real estate owned by individuals. Recently, the government of the country has paid much attention to expanding possible alternatives to the acquisition of real estate by

individuals, including for improving housing conditions, through the proposed new mechanisms.

Keywords: property complex, management efficiency, escrow accounts

Введение

Помимо государственного и муниципального имущества на территории каждого региона находится недвижимое имущество частных лиц. В последнее время Правительством страны много внимания уделяется расширению возможных альтернатив приобретения недвижимого имущества частными лицами, в том числе для улучшения жилищных условий, посредством предлагаемых новых механизмов. Кроме того, параллельно поднимаются вопросы необходимости повышения эффективности управления государственным и муниципальным имущественным комплексом региона.

Основная часть

Эффективность управления коммерческой составляющей имущественного комплекса региона определяется как отношение суммарных доходов, приносимых этим имуществом (поступления в бюджет плюс увеличение стоимости имущества) и суммарных бюджетных затрат на поддержание этого имущества в рабочем состоянии (инвестиции в имущественный комплекс, затраты на ремонт и реконструкцию комплекса, в т.ч. инфраструктуры и т.д.).

Для повышения эффективности государственного управления имущественным комплексом региона, необходимо, прежде всего, провести мониторинг качества выполнения следующих программных мероприятий:

I. Выработка новой концепции эффективного управления имущественным комплексом региона.

II. Развитие земельного рынка и рынка недвижимости.

Для этого первостепенную необходимость имеют:

Во-первых, проведение территориального зонирования земель и разработка на этой основе строительных регламентов.

Во-вторых, завершить разграничение прав собственности на земельные участки между уровнями власти и закрепить это право в соответствующих документах.

В-третьих, сформировать единую базу информации по землеустроительной документации.

Кроме того, необходимо откорректировать в соответствии с развивающимися факторами внешней среды и законодательно закрепить правила, условия и сроки проведения всех видов государственной экспертизы проектной документации, разработать и внедрить четкий регламент взаимодействия государственных органов, осуществляющих экспертизу объектов недвижимости в соответствии с их классификацией.

Классификация государственного недвижимого имущества региона по целям управления представлена на рис. 1

В самом общем виде эффективность может рассматриваться как результативность управленческой деятельности. Эффективность является показателем относительным и направлена на соизмерение результата и затрат, понесенных для его достижения. Эффективность также отражает насколько полно привлечены имеющиеся ресурсы для достижения целей экономической деятельности в условиях существующей внешней и внутренней среды [4].

Как отмечает в своей работе Л.И. Якобсон, эффективность работы общественного сектора оценивается его экономичностью, производительностью используемых ресурсов и результативностью затрат¹. Качественно эффективность при этом определяется соотношением степени достижения конкретных целей общества и величины общественных расходов, на них потраченных. То есть при анализе результативности общественных расходов определяется степень соответствия полученных достижений потребностям и предпочтениям населения.

¹ Якобсон Л.И. Экономика общественного сектора: Основы теории государственных финансов - М: Аспект Пресс, 1996. С. 263 – 265.



Рис. 1 – Классификация государственного недвижимого имущества региона по целям управления

Результативность, производительность и эффективность в общественном секторе тесно взаимосвязаны между собой, поскольку отражают разные аспекты эффективности общественного сектора. Однако между этими критериями могут возникать противоречия в целом ряде случаев. Например, снижение расходов на содержание имущества, находящегося в работоспособном состоянии, повышает вероятность его разрушения; и в дальнейшем придется вложить гораздо большие инвестиции в его ремонт или снос и возведение нового объекта.

Эффективность управления государственным имуществом региона повышается при снижении расходов на содержание имущества, которое находится в работоспособном состоянии, но при этом, с другой стороны, снижается результативность управления в среднесрочной перспективе. В этом случае искажается главная цель управления городским имуществом – достижение максимально комфортных условий проживания жителей.

Для повышения комфортности проживания жителей региона Правительством предлагаются программы улучшения жилищных условий, в том числе посредством снижающихся ставок по ипотеке [1].

Приобретение недвижимости всегда является одной из наиболее популярных тем среди населения. Каждый человек в определенный промежуток времени задумывается о приобретении собственного жилья – недвижимого имущества с целью проживания или получения пассивного дохода. С ростом спроса, растет и количество застройщиков, вводятся новые законы, регулирующие данный вид деятельности [3]. Сейчас наиболее популярен рынок апарт-недвижимости, это новая тенденция на региональных рынках недвижимости.

Апартаменты – это нежилые с юридической точки помещения, где созданы все возможные условия для проживания. Их в какой-то степени можно сравнить с отелем, где человек проживает в отпуске или в командировке.

Также есть ряд существенных отличий апартаментов от квартиры. Например, при покупке апартаментов использовать право на налоговый вычет и вернуть часть средств от покупки не удастся. Программа льготной ипотеки и использование материнского капитала тоже нельзя использовать при приобретении данного вида недвижимости. Градостроительные нормы не распространяются на апартаменты, отсутствие закона о тишине и законных инструментов для защиты интересов собственника в УК как таковых нет. Негативными моментами также является возможность получить только временную регистрацию сроком на 5 лет, наиболее высокие коммунальные платежи и налог на имущество от 0,5% до 2%. Всё это объясняется тем, что апартаменты считаются нежилым видом недвижимости; соответственно и расчет вышеприведенных показателей проводится по иной методике [2].

Но преимущества приобретения апартаментов в настоящее время видит все большее число покупателей. Первое из преимуществ – это месторасположение. Обычно апартаменты располагаются в удобных местах. Здесь не учитываются социальная инфраструктура: детсады, школы,

поликлиники и т.д. Но в тоже время по временной прописке жильцы могут посещать социальные объекты.

Поскольку требований к строительству апартаментов меньше, то и цена на такую недвижимость значительно ниже, чем у квартир, что тоже привлекает покупателей. При этом в ряде апартаментов предусмотрена уборка помещений, доставка еды, вызов такси и «будильник» в нужное время.

Кроме того, апартаменты удобны тем, что зачастую они продаются уже меблированные и с готовой отделкой, что экономит время покупателей и средства, так как застройщик приобретает мебель и материалы по наиболее выгодным, оптовым ценам. Это европейский тренд, который вводится в России, в том числе в Петербурге.

Ещё один существенный плюс в приобретении апартаментов – это возможный доход от сдачи в аренду и выгодное инвестирование, особенно для туристического города.

При таком нововведении резко увеличится уход с рынка строительных компаний, в особенности мелких и молодых. Останутся только те, кто финансово-устойчив к подобным переменам, у кого нет крупных задолженностей перед банками. Вероятнее начнут появляться крупные государственные компании – застройщики, которые будут стремительно заполучать землю, возводить или модернизировать апартаменты в короткие сроки.

Власти ввели использование эскроу-счетов. Это специальный счет в банке, на котором лежат деньги дольщиков (покупателей). То есть покупатели будут вносить деньги не на счет застройщика, а на личный эскроу-счет. Только после сдачи объекта застройщик сможет воспользоваться деньгами, а всю стройку ему придется оплачивать самому либо занимать у банка.

В таком случае имеет место быть договор с тремя участниками: покупатель, банк и застройщик. На оформление необходимых документов покупателю требуется примерно две недели. Притом эскроу-счета защищают дольщиков от невыполнения условий договора застройщиками, срыва сроков и

банкротства. Агентства по страхованию вкладов страхуют эскроу-счета и, если нарушается договор, покупатель имеет право вернуть свои деньги, но с одним ограничением: он может вернуть только до 10 миллионов рублей, остальную часть дольщик рискует потерять. Выполнение всех обязательств будет контролировать банк. К концу 2020 года планируемое количество договоров, заключенных через эскроу-счета, достигнет 95%. Механизм «спецсчетов» избавит дольщиков от строительных пирамид.

Согласно последним поправкам, с 1 июля 2019 года застройщики обязаны проводить сделки через эскроу-счет при продаже квартир во всех новостройках. То есть даже в тех домах, где уже успели продать часть жилья по старой схеме. Приведенная ниже таблица показывает – какие требования ужесточит закон [5].

Выводы

Сегодня высказывается много беспокойства о внедрении новых механизмов приобретения объектов недвижимости в регионах: потенциальные покупатели обеспокоены вопросом об изменении цен на недвижимость после поправок в закон о «долевом строительстве» и переходе на проектное финансирование. И не зря, с 1 июля 2019 г цены на жилье действительно немного выросли, потому что для строительства застройщику придется сначала внести на свой счет 10% от стоимости будущего проекта, а затем уже обращаться в банк за кредитом (с учетом кредитной ставки). Примерно: заемные деньги обойдутся строительным компаниям в 7-8%, банки нацелены установить высокий процент кредита и снижать его постепенно.

Таблица 1

Требования, которые ужесточит закон

№ п/п	Требование	Пояснение
----------	------------	-----------

1	Застройщик должен быть опытным и проверенным	Наличие трехлетнего опыта работы на рынке строительства многоквартирных домов (ввод в эксплуатацию не менее 5 тысяч кв.м. многоквартирных домов) в качестве застройщика, технического заказчика или генподрядчика. ТОП- менеджмент компании не имеет судимости.
2	Вся отчетность – в открытом доступе	На своем официальном сайте застройщик обязан публиковать в полном объеме промежуточную бухгалтерскую отчетность каждый квартал (в течение пяти дней), а бухгалтерскую отчетность и аудиторское заключение каждый год (на это дается 120 дней). Плюс всю информацию нужно размещать в Единой информационной системе жилищного строительства. Раньше раскрытие этой информации было добровольным.
3	На расчетном счете застройщика должно быть не менее 10% от планируемой стоимости проекта	То есть до того, как застройщик возьмет кредит в банке, у него должны быть собственные средства на стройку. При этом деньги учредителя могут составлять лишь до 20% от общей суммы проекта. Все остальное – деньги, полученные от банка (проектное финансирование). Брать дополнительные займы запрещено.
4	Один банк на всех	Эскроу-счет открывается в аккредитованном банке, который финансирует строительство (где застройщик взял кредит на проект). Он будет контролировать платежи застройщика и проверять все договоры, акты сдачи-приемки выполненных работ, приема-передачи товара, счета-фактуры и так далее. Банки теперь главные надзиратели для застройщиков.
5	Вместо страхования ответственности – отчисления в Фонд защиты прав дольщиков	Новая система запустилась еще осенью 2017 года. Вместо поручительства банка или страхования ответственности застройщик должен отчислять 1,2% от суммы каждого договора долевого участия (ДДУ) в Фонд защиты прав дольщиков. Опять же, все для того, чтобы уменьшить риски. Если застройщик обанкротится, дольщик получит возврат – сумму, которая прописана в договоре долевого участия, из Фонда. Если вдруг застройщику не хватит денег на стройку, ему тоже финансово поможет Фонд. По проектам, которые перейдут на эскроу, отчисления в Фонд отменяются.

Также беспокойство вызвано увеличением ставки налога на добавленную стоимость с 1 января 2019 года до 20%, хотя приобретение квартиры налогом не облагается. Однако, повышение ставки предполагает рост цен на товары и

услуги, применяемые при строительстве объектов и в конечном итоге на стоимость жилья.

Таким образом, вопросы повышения эффективности управления объектами недвижимого имущества в регионах должны постоянно находиться в зоне внимания органов управления федерального, регионального и муниципального уровней.

Библиографический список

1. Ипотека на апартаменты: получить кредит становится проще [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.irn.ru/articles/39605.html>

2. Ипотека «Апартаменты» от Тинькофф Банк [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.tinkoff.ru/loans/mortgage/apartamenty/>.

3. Ksenofontova T.Y., Kocheleva T.N., Bezdudnaya A.G. The interconnection of demographic factors and indicators of the population density in the region territory at the meso-and micro-levels / International Journal of Applied Business and Economic Research. 2016. Т. 14. № 10. С. 7301-7313.

4. Ксенофонтова Т.Ю. Региональные особенности управления развитием человеческого и интеллектуального капитала в условиях изменений внешней среды / Автореферат диссертации на соискание ученой степени доктора экономических наук / Санкт-Петербургский государственный экономический университет. Санкт-Петербург, 2014

5. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

References

1. A mortgage on apartments to get a loan becomes easier [Electronic resource]. – Mode of access: <https://www.irn.ru/articles/39605.html>

2. Mortgage «Apartments» from Tinkoff Bank [Electronic resource]. - Access mode: <https://www.tinkoff.ru/loans/mortgage/apartamenty/>.

3. Ksenofontova T.Y., Kocheleva T.N., Bezdudnaya A.G. The interconnection of demographic factors and indicators of the population density in the region territory at the meso-and micro-levels / International Journal of Applied Business and Economic Research. – 2016. – Vol. 14. – №10. Pp. 7301-7313.

4. Ksenofontova T. Yu. Regional features of managing the development of human and intellectual capital in the conditions of changes in the external environment / abstract of the dissertation for the degree of doctor of Economics / Saint Petersburg state University of Economics. Saint Petersburg, 2014

5. Federal law «on participation in shared-equity construction of apartment buildings and other real estate objects and on amendments to certain legislative acts of the Russian Federation» dated 30.12.2004 № 214-FZ.