Федоров Алексей Евгеньевич
докторант, Московский государственный университет управления,
ОАО «Объединенная энергетическая компания»
aefedorov@mail.ru

Оценка недвижимости при переходе права частной собственности государству

трансформация отношений собственности на региональном уровне

Аннотация

В статье рассматриваются вопросы перехода права собственности на объекты недвижимости от частных лиц к региональным органам государственной власти для целей реализации программы развития региона.

Ключевые слова: стоимость, оценка, изъятие, компенсация, развитие территорий, вывод предприятий

Вопросы определения стоимости недвижимости при ее обороте на открытом рынке хорошо изучены оценочной наукой, подкреплены сложившейся практикой и судебными прецедентами. Следует отметить, что классические методы определения величины рыночной стоимости недвижимости не могут быть в полной мере применены при ее изъятии. Об этом свидетельствует отсутствие надлежащей нормативной базы, постоянные конфликты, возникающие на практике при изъятии, многочисленные и весьма протяженные во времени судебные процедуры, коррупция, рейдерские захваты и т.д.

Стоимости, для целей компенсации, полученные затратным, доходным и рыночным методом, могут существенно отличаться, причем намного существеннее, чем при «традиционной» оценке для целей совершения сделки с объектом недвижимости. Как правило, довольно типичной является ситуация, когда довольно старое здание, имеющее значительный износ и, следовательно, низкую стоимость с точки зрения затратного подхода, находиться в весьма привлекательном месте. В данном случае его оценка доходным методом значительно превысит оценку затратным методом по причине выгодного расположения здания.

Методы определения стоимости недвижимости при ее изъятии в пользу государства

Поскольку законодательство не запрещает оценщику делать допущения,

корректность его вывода в данном случае не может быть подтверждена не только каким-либо превентивным анализом, но и текущим и последующим. Результаты оценки, полученные доходным методом, могут не только существенно превосходить результаты, полученные с использование затратного метода, но и находиться в весьма широком диапазоне.

Применение сравнительного, если в данном конкретном случае это возможно, метода ситуацию не упрощает. Как известно, основополагающим принципом сравнительного метода является допущение о том, что потенциальный покупатель сочтет подобранный оценщиком аналог разумной альтернативой оцениваемому. В случае, когда в отношении оцениваемого объекта принято решение о его принудительном изъятии, данный принцип также имеет неоднозначную трактовку.

Если иметь в виду действия потенциального покупателя на открытом рынке, то есть там, где он может приобрести не «потенциально изымаемый», а обыкновенный объект недвижимости для его дальнейшей эксплуатации, то не вполне корректным выглядит определение объекта оценки как «разумная альтернатива». Если же точно придерживаться вышеприведенного определения, то объект-аналог надо искать на рынке объектов, по которым принято решение об изъятии. Однако, данный сегмент рынка существенно менее информативен и мало прозрачен. Более того, поиск аналогов на данном сегменте, возвращает задачу к начальной точке – определению размера компенсации при изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных целей, только уже применительно не к оцениваемому объекту, а к объекту-аналогу.

Следует отметить, что если бы законодатель определил «усеченный» круг объектов аналогов для применения сравнительного метода, ограничив его либо только объектами, свободно обращающимися на рынке, либо, напротив, только объектами, по которым выплачена (или определена) компенсация при их изъятии для государственных или муниципальных нужд, точность использования сравнительного подхода и его вес в конечном анализе стоимости существенно бы возросли.

Критерий времени

Указанный сегмент рынка реально существует. В жизни действительно приобретаются объекты недвижимости, относительно которых ожидается решение об их изъятии (например, квартиры в пятиэтажках сносимых серий) для целей получения дохода от разницы покупной цены и размера компенсации при изъятии.

Для экономически развитых регионов вопросы, связанные с изъятием частной собственности, являются весьма актуальными. Вследствие отсутствия единого порядка они до сих пор решаются индивидуально в каждом конкретном случае, что часто приводит к дополнительным затратам соответствующего бюджета.

…классические методы определения величины рыночной стоимости недвижимости не могут быть в полной мере применены при ее изъятии

Кроме того, при изъятии частного недвижимого имущества для государственных нужд, весьма существенным является такой критерий, как время, необходимое для завершения компенсационных мероприятий, что свою очередь, определяют ряд «подкритериев», различная трактовка которых приведет к различию параметров самого критерия, например:

– собственнику спешить не куда, он может тянуть время, вступать в судебные процессы и продолжать использовать свое недвижимое имущество;

– собственнику выгодно быстрее определиться с компенсацией, чтобы раньше восстановить свой бизнес на другом участке;

– возможности бюджета всегда ограничены, поэтому предлагаемая властями стоимость оказывается ниже рыночной;

– власти из-за затяжки решения вопроса об изъятии несут настолько существенные убытки, что им легче предложить собственнику размер компенсации, превышающий рыночную стоимость недвижимости, ради ускорения изъятия и начала реализации нового проекта.

Выбор аргументации влияет на оценку, что может привести к существенным отличиям в результатах.

Ситуация в Москве

Экономическая политика органов власти Москвы в сфере изъятия недвижимого имущества для государственных нужд взаимосвязана со стратегическим планированием развития региона, проблемами обеспечения опережающего развития инженерной инфраструктуры, бюджетным процессом.

Например, по программе сноса пятиэтажек в 2007 году было снесено 236 жилых дома общей площадью 891,8 тыс. м^2. Из всех жителей 99% компенсация за изымаемое жилое помещение была представлена в виде предоставления другого жилого помещения с коэффициентом увеличения площади около 1,4, обоснование значения которого было приведено выше.

Таким образом, только в рамках данной программы город в качестве компенсации за изымаемое жилье построил за два года 1 250 тыс. м^2, что по строительной стоимости 30 рублей на 1 м , принятой для расчетов с федеральными структурами в 2007 году, составляет более 35 млрд рублей.

В данном случае рычагом региональной экономической политики становиться анализ темпов и тенденций снижения бюджетных возможностей по выплате компенсаций за изымаемое для государственных нужд имущество, по сравнению с изменением уровня цен на рынке недвижимости и приоритетами проводимой на региональном уровне политики.

Если цены на рынке снижаются существеннее, чем расходные возможности бюджета, очевидно, что правильным, с экономической точки зрения, будет решение об опережающем выкупе объектов и освобождению территорий под будущие, временно отложенные городские проекты.

При обратной картине, напротив, целесообразно минимизировать средства, расходуемые на выплату компенсаций, с направлением больших ресурсов на те городские проекты, для которых отношение затрат на подготовку территории к стоимости всего проекта минимально.

Генеральный план развития города, принятый в период социалистического хозяйствования, не учитывал рыночных реалий развития, внешних

инвестиций, увеличение численности проживающих, резко возросшего числа автомобилей на городских дорогах. Именно этим обусловлены сложности и проблемы, вставшие перед региональными властями в вопросах балансирования развития различных отраслей региональной экономики, организации надлежащего взаимодействия с соседними регионами и федеральными органами власти и управления.

Освобождение территорий под городские нужды

Сама по себе задача строительства дорог, причем не в чистом поле, а в стесненных условиях существующей застройки, при отсутствии возможности по остановки движения, многократной организации временных проездов является чрезвычайно сложной и дорогостоящей. Наложение ее на задачу освобождения территории, связанной с необходимостью изъятия участков у собственников, землепользователей, арендаторов и иных правообладателей создают еще ряд юридических проблем и существенно, порой многократно, увеличивают стоимость. Данная задача связана также с бюджетной политикой, бюджетным планированием и отношениями с бюджетом федерального уровня, причем не в годовом интервале, а в существенной большем временном промежутке.

Развития инженерного хозяйства в условиях устойчивого роста потребления (по электроэнергии до 7% в год) является не менее важной и актуальной задачей региональной экономической политики. Данные задачи в меньшей, чем дорожное строительство, степени пересекаются с необходимостью изъятия частного имущества, но особенности отношений с энергокомпаниями вопросы изъятия и определения компенсации необходимо учитывать, во взаимосвязи практически всех сфер развития города и Московского региона в целом.

Нюансом в данной области является то, что в ряде случаев у энергокомпаний изымается имущество для того, что бы на его месте создать другое, более современное энергетическое имущество большей мощности. Новое имущество передается в собственность энергокомпаний частично в оплату изъятого.

Кроме правообладателя и региональной власти при осуществлении изъятия для государственных нужд, свои интересы отстаивают органы, трактующие законодательство, соответствующие министерства и ведомства, Минэкономразвития, налоговые, финансовые, контрольные и иные органы. Поиск баланса интересов, как правило, требует дополнительных материальных и временных затрат.

Заключение

Образование института частной собственности на недвижимость не означает уменьшения роли государства в его функционировании, а требует ее коренного изменения.

…задача строительства дорог, причем не в чистом поле, а в стесненных условиях существующей застройки … является чрезвычайно сложной и дорогостоящей

Режим использования недвижимости, в отличие от вещей движимых, как правило, гораздо жестче, но нормативной базы регламентирующей этот режим в исчерпывающем виде, не существует и по сей день, а на момент начала приватизации не было вовсе.

Литература

1. Агапов Н.Н. и др. Методические основы оценки недвижимости. – М.: РЭА, 1996.
2. Ануприенко В.Ю. Управление государственной собственностью в системе региональной экономики. – М.: Экономика, 2007.
3. Болдырев В.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости: конспект учеб. курса. – М.: Азбука, 1997.
4. Бурак П.И. Производственные зоны крупных городов России: механизмы регулирования развития / П.И. Бурак, М.Б. Мазанова, В.Г. Ростанец, Ю.А. Морозов. – М.: Альфа Доминанта, 2003.
5. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса: учеб. пособие. – СПб: Спб ун-т, 1999.
6. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости: учеб. пособие. – М.: РДЛ, 1998.
7. Основы бизнеса на рынке недвижимости. – СПб,М.: ДЕАН+АДИА, 1997.
8. Оценка бизнеса: учебник / Ред. Грязнова А.Г., Федотова М.А. – М.: ФИС, 1998.
9. Пьянков С.Б., Федоров А.Е. Некоторые аспекты регулирования регионального рынка недвижимости. – М., 2005.
10. Тарасевич Р.И. Оценка недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997.
11. Федоров А.Е. и др. Введение в теорию оценки недвижимости: конспект учеб. курса. – Смоленск: МОК-центр, 1998.
12. Федоров А.Е. и др. Современные технологии оценочной деятельности. – Тула: Изд-во Ассоциация ФПГ России, 2000.
13. Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. – М.: Книга и бизнес, 2002.

рп

Alexey E. Fyodorov
Doctoral Student, Moscow State University of Management,
United Energy Company OJSC

Transformation of Property Relations at the Regional Level

Abstract

The article considers the transfer of right of property of real estate from individuals to the state authorities in the region for the purposes of implementing the programs of the region's development.

Keywords: value, assessment, exemption, compensation development of territories, withdrawal of enterprises