Мелик-Степанян Нарек Ваграмович

аспирант кафедры экономики и управления проектами в строительстве nar23@mail.ru

Максимчук Ольга Викторовна

д-р экон. наук, профессор, декан факультета экономики и права olga maksimchuk@mail.ru

Волгоградский государственный архитектурно-строительный университет

волгоград: тенденции управления объектами жилой недвижимости

теория и практика управления объектами недвижимости на уровне города: консервативность и инновационность 1

Аннотация

В работе проводится анализ организационно-экономического механизма управления муниципальной недвижимостью города Волгограда. Предложена модель управления объектами недвижимости на основе горизонтальной интеграции.

Ключевые слова: объекты недвижимости, муниципальная недвижимость, управление объектами недвижимости, экономическая эффективность управления, управление муниципальной недвижимостью

тправной точкой развития рынка недвижимости был 1990 г., когда вышел «Закон о собственности в СССР»², в котором признано понятие частной собственности в дальнейшем законодательно оформленное и для земельных участков, зданий и соору-

жений и их обособленных частей – помещений (Земельный кодекс РСФСР 1991 года, Гражданский кодекс РФ 1994 года, Градостроительный кодекс РФ 1998 года).

Материальное обеспечение рынка недвижимости складывалась из двух источников:

1) бесплатная приватизация жилья гражданами, бесплатная и платная приватизация нежилых помещений и земельных участков (рынок первичной приватизации недвижимости);

 $^{^{2}}$ Речь идет о Законе СССР от 06.03.1990 № 1305-1 «О собственности в СССР». – Прим. ред.



¹ Материал из серии «Аналитические обзоры». – Прим. ред.

2) формирование в рамках строительной отрасли и вне ее сегмента коммерческого строительства и продажи объектов (первичный рынок строительства и продажи недвижимости).

И в последствие формировался вторичный рынок недвижимости (рынок перепродажи приватизированных или впервые проданных новых объектов недвижимости).

Структура и инфраструктура рынка недвижимости, система понятий и терминология складывались в чемто стихийно. Но при этом активно использовался опыт стран с развитой рыночной экономикой (в первую очередь США, а также Германии, Великобритании, Франции, Австрии и др.), который при разработке законодательной, нормативной, методической базы рынка по возможности адаптировался к реальным условиям национальной экономики России.

Как показал анализ территориального развития, Волгоград имеет хорошие инвестиционные перспективы и большой потенциал развития рынка недвижимости. Особенностью города является его устаревающая инженерная инфраструктура, а также значительный износ объектов муниципальной недвижимости.

Контроль управления муниципальным недвижимым имуществом

Несмотря на существенные меры, предпринимаемые администрацией Волгограда, необходимость в развитии инфраструктуры города настолько велика, что финансирование проектов всецело за счет средств бюджетов различных уровней может оказаться несостоятельным. В связи с этим в Российской Федерации пре-

дусмотрен механизм создания государственно-частных партнерств (ГЧП) по инвестированию в инфраструктуру. На местном уровне муниципалитеты решают ряд социально-значимых задач, в частности связанных с решением жилищной проблемы, развитию объектов недвижимости и др. В связи с этим возникает необходимость реализации механизмов ГЧП на муниципальном уровне в форме частно-муниципальных партнерств (ЧМП). На базе этих образований возможно внедрение организационных и упарвленческимх новшеств, которые не «укладываются» в традиционные жетско-иерархические системы упарвления. Муниципальное недвижимое имущество в силу своей природы имеет двойственный характер. С одной стороны, оно является одной из финансово-экономических основ местного самоуправления, вследствие чего органы по управлению муниципальным недвижимым имуществом (субъект управления) должны выстраивать управление объектом таким образом, чтобы получать прибыль от его использования. С другой СТОРОНЫ, В СИЛУ СЛОЖИВШИХСЯ СПЕЦИфических особенностей реформирования местного самоуправления в стране, в настоящее время муниципалитеты имеют в собственности по большей части имущество, не приносящее дохода и выполняющее социальные функции.

На этой основе можно утверждать, что подсистема контроля системы управления муниципальным недвижимым имуществом должна включать в себя четыре элемента:

1) механизм оценки технического (физического) состояния объектов муниципального недвижимого имущества;

- 2) механизм оценки экономической эффективности использования объектов муниципального недвижимого имущества;
- 3) механизм оценки уровня соответствия использования объектов муниципального недвижимого имущества социальной составляющей природы муниципальной собственности. Подобный механизм может включать в себя методики анализа качества предоставляемых товаров и услуг с позиций социальной ориентированности муниципального недвижимого имущества, анализа соответствия объема оказываемых с применением муниципального недвижимого имущества социальных услуг некоторым нормативам и уровня расходов местного бюджета на поддержание имущества, используемого в социальных целях;
- 4) механизм интегрирования показателей, полученных в перечисленных выше трех блоках. Данный механизм необходим для того, чтобы получить комплексную оценку эффективности использования муниципального недвижимого имущества.

Тенденции развития жилой недвижимости в Волгограде

На местном уровне процесс управления муниципальным недвижимым имуществом регулируется как со стороны исполнительных органов местного самоуправления посредством распоряжений и приказов, так и со стороны представительных органов МСУ путем принятия постановлений, положений и других документов (3).

Анализируя организационно-экономический механизм управления муниципальным недвижимым имуВолгоград
имеет хорошие
инвестиционные
перспективы и большой
потенциал развития
рынка недвижимости

ществом, необходимо отметить, что в настоящий момент в этой сфере существует ряд проблем.

Во-первых, нормативно-правовая база процесса управления зачастую не соответствует потребностям, некоторые процессы либо не регламентированы, либо регламентация потеряла актуальность.

Во-вторых, структура департамента муниципального имущества не позволяет повысить эффективность управления недвижимым имуществом вследствие того, что существует дублирование функций, прерывность учета и другие проблемы, решение которых не возможно без изменения формы и содержания оргструктуры.

В Волгограде сложились объективные предпосылки, необходимые для разработки целевых инвестиционных муниципальных программ в области жилой недвижимости, а также обозначились территории, на которых строительство новых объектов недвижимости является инвестиционно привлекательным. К данным территориям относятся Советский, Тракторозаводский и Красноармейский районы. Возведение объектов недвижимости на территории г. Волгограда предполагается вести на земельных

участках площадью от 10 до 50 га в районах: поселков Г. Королевой, Горный, Водный, Майский, Горная поляна, Зареченский и Латошинк. Перечисленные площадки под строительство объектов недвижимости соответствуют всем условиям для успешной реализации инвестиционных проектов нового строительства в г. Волгограде.

В подпрограмме «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы заложены основные предпосылки для преодоления негативных тенденций, сложившихся в последнее время в сфере малоэтажного жилищного строительства. В частности это касается необходимости создания эффективных и устойчивых организационных и финансовых механизмов частно-муниципального партнерства для обеспечения земельных участков под строительство инженерной, социальной и дорожной инфраструктурами, а также последующей реализации проектов малоэтажного строительства до конечной стадии.

в Волгограде сложились объективные предпосылки, необходимые для разработки целевых инвестиционных муниципальных программ в области жилой

НЕДВИЖИМОСТИ

Управление разными типами жилой недвижимостью и его цели

Жилую недвижимость в крупном городе можно разделить на три группы:

- объекты жилой недвижимости, которые используются собственниками в некоммерческих целях для проживания в них лично или близких лиц;
- объекты жилой недвижимости, которые используются собственниками в целях получения доходов посредством перепродажи и сдачи их в аренду;
- объекты жилой недвижимости смешанного типа, в которых одни квартиры используются собственниками для проживания в них лично или близких лиц, другие – в качестве источника доходов.

В зависимости от принадлежности объекта к той или иной группе определяются цели управления. Для первой группы цель состоит в сохранении либо улучшении потребительских свойств объектов, для второй - увеличение их доходности. Третья группа предполагает необходимость обеспечения в процессе управления баланса между интересами собственников, использующих квартиры для личного потребления и собственников, использующих квартиры для извлечения доходов. При этом следует учитывать, что для достижения цели по увеличению доходности объектов необходимо улучшать их потребительские свойства. Исключением из этого правила будет ситуация, при которой управление осуществляется непосредственно собственником, так как только собственник имеет право отчуждения недвижимости и, соответственно, способен увеличивать доходность за счет перепродаж объектов жилой недвижимости, используя изменение их стоимости на рынке.

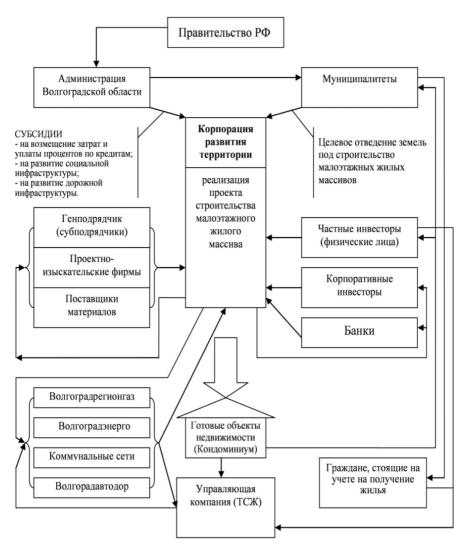


Рис. Модель управления объектами недвижимости на основе горизонтальной интеграции (корпорации развития территории)

Заключение

Можно утверждать, что сфера управления муниципальной недвижимостью является одной из самых консервативных с точки зрения развития в ней рыночных отношений и применения

современных технологий менеджмента. В частности авторы считают возможной реализацию следующей модели (см. рис. выше).

Для «запуска» данной модели необходимо обеспечить развитие бизне-

са по управлению жилой недвижимостью, привнесение в эту сферу организационных и управленческих новаций, чтобы собственники имели возможность выбора управляющей организации, а сами управляющие организации могли обеспечить свою конкурентоспособность.

Литература

1. Гайдук Е.А. Моделирование социально-экономического развития муниципальных образований и распределения муниципальных финансовых ресурсов // Региональная экономическая политика субъекта Федерации: принципы, формы и методы реализации / под ред. А.С. Новоселова.

Новосибирск: ИЭОПП СО РАН, 2010. – Гл. 9.3. – С. 329–339.

- 2. Игнатюк Н.А., Павлушкин А.В. Муниципальное право: учебное пособие. 2007.
- 3. Кошкина В.И. Управление государственной собственностью: учебник М.: Эксмос, 2002. 664 с.
- 4. Совет по местному самоуправлению в Российской Федерации (материалы заседаний и официальные документы). Т. 1. М: МОНФ; Совет по МСУ в РФ, 1999.
- 5. Шугрина Е. Проблемы формирования территориальных основ МСУ. М., 1998.

рп

Narek V. Melik-Stepanian

Postgraduate Student, Department of Economics and Project Management in Construction, Volgograd State University of Architecture and Civil Engineering Olga V. Maksimchuk

Doctor of Econ. Sci., Professor, Dean of Faculty of Economics and Law, Volgograd State University of Architecture and Civil Engineering

Theory and Practice of Management of Real Estate at the City Level: Conservatism and Innovativeness

Abstract

he paper considers the organizational and economic mechanism of municipal property management in the city of Volgograd. A real estate management model based on the horizontal integration is suggested.

Keywords: real estate, municipal property, property management, cost-efficiency of management, management of municipal property