

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего профессионального образования
“ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ ПУТЕЙ СООБЩЕНИЯ
ИМПЕРАТОРА АЛЕКСАНДРА I”

Кафедра «Инженерная геодезия»

В.С. Меркушева

УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ

УПРАВЛЕНИЕ СОБСТВЕННОСТЬЮ

2018

Оглавление

<i>Введение</i>	4
<i>1. Понятие собственности</i>	4
<i>2. Цели, задачи и принципы управления государственной собственностью</i>	12
<i>3 Система управления государственной собственностью</i>	15
<i>4 Классификация недвижимости в целях оценки эффективности сделок и операций</i>	22
<i>5. Виды сделок и операций с объектами недвижимостью</i>	26
<i>6. Классификация подходов и методов оценки эффективности использования собственности (объектов недвижимости)</i>	37
<i>7. Понятие эффективности использования объектов недвижимости (собственности)</i>	42
<i>8. Система показателей эффективности использования объектов недвижимости (собственности)</i>	48
<i>Литература</i>	58

Управление собственностью. Учебное пособие / В.С. Меркушева, – СПб.: Петербургский государственный университет путей сообщения Императора Александра I, 2018. – 59 с.

Учебное пособие предназначено для бакалавров, магистров и специалистов обучающихся по направлению «Землеустройство и кадастры» при изучении дисциплины «управление собственностью».

В пособии рассмотрено понятие собственности, определены цели, задачи и принципы управления государственной собственностью. Сформулированы виды использования собственности, дана классификация подходов и методов оценки эффективности использования собственности. Рассмотрена система показателей эффективности использования собственности (недвижимости). Определено понятие эффективности использования объектов недвижимости.

Введение

Учебное пособие «Управление собственностью» предназначено для бакалавров, магистров и специалистов, обучающихся по направлению «землеустройство и кадастры». В пособии в доступной форме определено понятие собственности, его экономическое и юридическое значение. Объясняются цели, задачи и принципы управления государственной собственностью. Знание и понимание основ управления собственностью способствует эффективной работе в области землеустройства и кадастра. Понимание подходов, методов и знание системы показателей оценке эффективности управления собственностью способствует формирования у студентов навыков и умений аналитической деятельности в данной области. Все это позволит в будущем выпускникам профессионально решать поставленные перед ними задачи эффективного управления собственностью.

1. Понятие собственности

Собственность занимает центральное место в экономике любой страны. Она обеспечивает соединения работника со средствами производства и развитие экономической системы, социальную структуру общества, характер стимулов трудовой деятельности, способ распределения результатов труда. Отношения собственности формируют все остальные виды экономических отношений и являются системообразующими.

Собственность необходимо рассматривать с двух точек зрения: экономической и юридической (правовой).

Экономическая сущность собственности построена на отношениях между субъектом — собственником и объектом — собственностью. Чаще всего, собственностью является имущество, от которого зависит производственный процесс — экономические ресурсы, факторы производства.

Субъект права собственности – это тот, кто владеет, пользуется и распоряжается объектами собственности, то есть собственник, владелец.

Объект права собственности - это то, чем владеет, пользуется и распоряжается субъект, то есть материальные и нематериальные блага.

Система экономических отношений собственности включает следующие элементы:

1. **Присвоение собственности** - это экономический процесс, в результате которого физическое лицо приобретает исключительное право на пользование определенной вещью или благом.

2. **Использование собственности для хозяйственной деятельности.** Оно может быть осуществлено непосредственно собственником либо передано другому хозяйствующему субъекту.

3. **Передача собственности** - может быть осуществлена насильственно (кража, отъем, национализация), либо добровольно (продажа, передача в аренду).

Экономические отношения, связанные с собственностью, влияют на сущность и характер всего производственного процесса в экономике. В процессе этих отношений люди могут вступать между собой в конфликт, поэтому собственность не может быть только экономической категорией. Она должна быть урегулирована правовыми нормами — системой общепринятых правил владения, распоряжения и пользования собственностью. В связи с этим требуется знать и понимать правовой, юридический аспект собственности.

Юридическая сущность собственности предполагает общепринятые на законодательном уровне правила регулирования собственностью.

Собственность — это наиболее полный комплекс прав, которым может обладать субъект права в отношении своего имущества. В ряде теорий признаётся также собственность на некоторые права. Конституция РФ и Гражданский кодекс РФ признают и гарантируют любые формы соб-

ственности, при этом нормативно установлены три формы: *государственная (федеральная и субъектов РФ), муниципальная и частная собственность*.

Гражданский кодекс РФ выделяет следующие виды субъектов собственности (собственников):

- органы государственного и муниципального управления. В соответствии с этим выделяют государственную и муниципальную собственность;
- юридическое лицо;
- физическое лицо.

Гражданский кодекс РФ выделяет следующие виды объектов собственности (собственность):

- интеллектуальную собственность;
- движимое имущество (например, ценные бумаги, ассигнации, деньги, драгоценные металлы);
- недвижимое имущество (например, земля, промышленные и жилые здания).

Если выполнены предусмотренные на законодательном уровне правила, субъект наделяется правом собственности на объект собственности.

Право собственности включает:

- право распоряжения собственностью. Это право на использования вещи или блага, на передачу этого права другому собственнику;
- право владения собственностью. Это закрепляемое и охраняемое на законодательном уровне право физического обладания вещью или благом;
- право пользования собственностью. Это закрепляемое и охраняемое на законодательном уровне право использования вещи или блага для хозяйственной деятельности или удовлетворения личных потребностей и нужд.

Совмещение экономической и юридической сущности собственности и составляет ее современное понимание. Отношения владения, пользования и распоряжения собственностью без юридического закрепления носили бы хаотический характер. А без экономического содержания юридическое закрепление права собственности не имело бы значения.

В мире существуют два диаметрально противоположных подхода к собственности:

- социалистический, исходящий из того, что вся собственность — общественная и принадлежит государству, выражающему интересы всего общества. В данном подходе исключается право собственности граждан и юридических лиц, т.е. право частной собственности. Как показывает практика реализации этого подхода, искусственное устранение экономической сущности приводит к замедлению экономического развития и снижению эффективности общественного производства;

- капиталистический, признающий все три вида права собственности — государственную, физического и юридического лица. При органичном совмещении всех их в национальной экономике возможно достижение высоких темпов экономического роста. Государственная собственность доминирует в значимых для общества отраслях — социальной, культурной. Частная собственность позволяет повысить эффективность производства.

В России до 1990 г. использовался исключительно социалистический подход к собственности. В результате распада СССР положение было изменено, и были введены три вида собственности — государственная, физических и юридических лиц.

Государственная собственность - это имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность), а также имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Российской Федерации - республикам, краям, областям, городам феде-

рального значения, автономной области, автономным округам. Земля и другие природные ресурсы, находящиеся в не собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью.

1. Земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью.

Имущество, находящееся в государственной собственности, закрепляется за государственными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение.

2. Средства соответствующего бюджета и иное государственное имущество, не закрепленное за государственными предприятиями и учреждениями, составляют государственную казну РФ, казну республики в составе РФ, казну края, области, города федерального значения, автономной области, автономного округа.

Отнесение государственного имущества к федеральной собственности и к собственности субъектов РФ осуществляется в порядке, установленном законом.

Объекты, составляющие основу национального богатства страны:

- ресурсы континентального шельфа, территориальных вод и морской экономической зоны Российской Федерации;
- охраняемые или особым образом используемые природные объекты (заповедники, в том числе биосферные, национальные природные парки, курорты, а также заказники, имеющие общереспубликанское значение);
- объекты историко-культурного и природного наследия и художественные ценности, учреждения культуры общероссийского значения, расположенные на территории Российской Федерации;

- объекты, необходимые для обеспечения функционирования федеральных органов власти и управления и решения общероссийских задач;

- государственная казна Российской Федерации (средства республиканского бюджета Российской Федерации, Пенсионного фонда Российской Федерации, фонда социального страхования и других государственных внебюджетных фондов Российской Федерации, Центрального банка России; золотой запас, алмазный и валютный фонды);

- имущество вооруженных сил, железнодорожных, пограничных и внутренних войск, органов безопасности, органов внутренних дел Российской Федерации и других учреждений, финансирование которых осуществляется из республиканского бюджета Российской Федерации

Муниципальная собственность - самостоятельная форма собственности, особый вид публичной (общественной) собственности, представляет собой совокупность экономических отношений, возникающих между органами местного самоуправления (их представителями) в процессе реализации ими социально-экономических функций и иными субъектами экономической деятельности и обеспечивающих условия сохранения и воспроизводства объектов жизнеобеспечения муниципального образования в целях удовлетворения приоритетных потребностей местного сообщества.

Муниципальная собственность - экономическая категория, ее статус и правосубъектность определяются установленными правилами, соответственно разграничивая экономический и юридический аспекты понятия "муниципальная собственность", необходимо подчеркнуть приоритет экономической природы данного феномена.

В настоящее время муниципальная собственность занимает достойное место в структуре форм имущества Российской Федерации. Характерными особенностями муниципальной собственности являются:

- прямая связь данной собственности с интересами местного сообщества;

- воплощение в ней особой совокупности экономических отношений между человеком и властью;

- отнесение ее к разновидности публичной (общественной) собственности;

- муниципальное имущество является основным инструментом социальной защиты и поддержки населения территории муниципального образования.

Сущность и назначение муниципальной имущества предполагает, что целью управления является решение вопросов местного значения, т.е. вопросов непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования. Субъекты, реализующие право владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом, действуют в публичном интересе, установленном их предметами ведения, компетенцией и полномочиями.

Состояние объектов муниципальной собственности и муниципальных хозяйствующих субъектов целиком на совести местных органов власти и управления.

Муниципальная собственность является одним из важнейших элементов современной экономической системы. Эта собственность включает в себя широкую сеть объектов как хозяйственного, так и социально-бытового назначения, распределенную в рамках муниципального образования и являющуюся основой территориальной воспроизводственной системы. От уровня развития муниципальной собственности, а также эффективности использования её составляющих и всей системы в целом во многом зависит качество жизни местного населения. При этом следует подчеркнуть, что процесс формирования муниципальной собственности в муниципальных образованиях России ещё не завершён. Территориальные, отраслевые особенности муниципальной собственности, формы использо-

вания её производственной, финансовой и социальной составляющей ещё не имеют устоявшихся проявлений, требуют изучения и оптимизации.

Муниципальная собственность служит основой независимости и самостоятельности местного самоуправления, инструментом социальной защиты и поддержки населения данной территории. В России выполнение этих функций муниципальной собственности приобретает особую важность.

Государственной собственностью в РФ является имущество, принадлежащее на праве собственности РФ (федеральная собственность), и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам РФ – республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам (собственность субъекта РФ).

Земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью.

Имущество, находящееся в государственной собственности, закрепляется за государственными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение в соответствии с ГК РФ ст. 294, 296.

Средства соответствующего бюджета и иное государственное имущество, не закрепленное за государственными предприятиями и учреждениями, составляют государственную казну РФ, казну республики в составе РФ, казну края, области, города федерального значения, автономной области, автономного округа.

Отнесение государственного имущества к федеральной собственности и к собственности субъектов РФ осуществляется в порядке, установленном законом.

2. Цели, задачи и принципы управления государственной собственностью.

Государство в силу многообразия объектов управления, их специфики, невозможности оперативной обработки актуальной информации о состоянии каждого объекта управления, необходимой для принятия своевременных и адекватных управленческих решений, в большинстве случаев не может и не должно определять способы достижения цели, т.е. детальные, экономически обоснованные планы конкретных мероприятий в отношении объекта управления.

Способ достижения цели определяется в рамках установленной (как правило, конкурсной) процедуры назначения управляющего и утверждается уполномоченным государственным органом.

Ответственность за осуществление утвержденного способа достижения цели государства возлагается на управляющего и должна не только стимулировать его надлежащую деятельность, но и сводить к минимуму риски государства при не достижении запланированного качественного результата управления.

Государственная политика преследует следующие **цели**:

1. Увеличение доходов федерального бюджета на основе эффективного управления государственной собственностью;
2. Оптимизация структуры собственности (с точки зрения пропорций на макро- и микроуровне) в интересах обеспечения устойчивых предпосылок для экономического роста;
3. Вовлечение максимального количества объектов государственной собственности в процесс совершенствования управления;
4. Использование государственных активов в качестве инструмента для привлечения инвестиций в реальный сектор экономики;
5. Повышение конкурентоспособности коммерческих организаций, улучшение финансово-экономических показателей их деятельности путем

содействия внутренним преобразованиям в них и прекращению выполнения несвойственных им функций.

Для реализации указанных целей федеральным органам исполнительной власти необходимо решить следующие **задачи** в виде:

1) Полной инвентаризации объектов государственной собственности, разработки и реализации системы учета этих объектов и оформление прав на них;

2) Повышения эффективности управления государственным имуществом с использованием всех современных методов и финансовых инструментов, детальной правовой регламентации процессов управления;

3) Классификации объектов государственной собственности по признакам, определяющим специфику управления;

4) Оптимизации количества объектов управления и перехода к по-объектному управлению;

5) Определения цели государственного управления по каждому объекту управления (группе объектов);

6) Обеспечения прав государства как участника (акционера) коммерческих и некоммерческих организаций;

7) Обеспечения контроля за использованием и сохранностью государственного имущества, а также контроля за деятельностью лиц, привлекаемых в качестве управляющих, где под управляющими понимаются руководители унитарных предприятий, учреждений, представители государства в органах управления коммерческих и некоммерческих организаций, доверительные управляющие государственным имуществом, управляющие компании;

8) Обеспечения поступления дополнительных доходов в федеральный бюджет путем создания новых возобновляемых источников платежей и более эффективного использования имеющегося имущества.

Таким образом, задачи реализации данной концепции управления федеральной собственностью являются приоритетными для всех федеральных органов исполнительной власти. Также устанавливаются меры ответственности федеральных органов исполнительной власти за реализацию предоставленных им полномочий по управлению и распоряжению государственным имуществом.

Применительно к каждому объекту управления (группе объектов) государством должна быть определена и зафиксирована цель, которую оно преследует и достижению которой служит объект, при этом должны соблюдаться **основные принципы управления государственным имуществом:**

1. *Использование системы управления как неразрывного единства таких элементов, как:*

- обеспечение обязательного порядка определения способа достижения цели,
- регламентация порядка принятия управленческих решений государственными органами,
- порядка выбора управляющих,
- мотивации управляющих,
- контроль за объектами управления и деятельностью управляющих,
- предоставление отчетности государственными органами и управляющими,
- принятие управленческих решений на основании анализа результатов контроля и отчетности,
- ответственность за результаты управления,
- постоянное поступление, обработка и анализ информации о работе управляющих и объектов управления.

Функционирование системы управления и порядок взаимодействия государственных органов должны быть детально регламентированы соответствующими правовыми актами.

2. Принцип эффективности управления заключается в достижении цели управления (определенного качественного результата деятельности или состояния объекта управления) ценой максимальной экономии ресурсов. Указанный критерий является обязательным при оценке деятельности государственных органов и управляющих по управлению государственным имуществом.

3. Принцип управления как обеспечение профессионализма управления. Государство крайне заинтересовано в профессиональном управлении государственным имуществом, в связи с чем необходимо создать систему подготовки и аттестации управляющих.

Т.е. принципы управления, а также подходы к их реализации конкретизируются применительно ко всем объектам управления, особенно к таким как унитарные предприятия и учреждения, акции, находящиеся в федеральной собственности, доли Российской Федерации в уставных капиталах хозяйственных обществ и товариществ, федеральная недвижимость и определяются в следующей логической последовательности:

- оценка состояния (количественная характеристика, классификация объектов, распределение полномочий между государственными органами, положение дел и основные выводы);

- постановка целей и задач управления;

- контроль эффективности управления.

3 Система управления государственной собственностью.

Управление государственной собственностью представляет собой сознательное, целенаправленное воздействие со стороны государства на все объекты принадлежащей ему собственности. На практике это означает,

что государство как собственник устанавливает определенные правила, условия *владения, пользования и распоряжения* этими объектами.

Управление государственной собственностью определяется как совокупность всевозможных отношений между различными субъектами (работниками и менеджерами) по поводу организации воспроизводства и использования объектов государственной собственности с помощью организационно-экономических механизмов и методов для удовлетворения основополагающих социальных и экономических интересов общества и государства.

При управлении государственной собственностью, как и любым сложным объектом, должен быть задействован *комплексный подход*, т.е. одновременно должны осуществляться целевая, воспроизводственная, организационная и функциональная составляющая управления. Такое управление охватывает управленческие функции, включающие прогнозирование, планирование, организацию, координацию, контроль и т.д., а также администрирование, экономические и другие методы.

Способы управления государственной собственностью:

а) на базе объектов управления:

- посредством имеющегося законодательства;
- через государственные фонды денежных средств, осуществляющие распределение и перераспределение финансовых ресурсов и доходов граждан;

- через управление государственным имуществом на основе соответствующих государственных программ, в частности, связанных с процессами национализации и приватизации;

б) по управленческим действиям:

- учетно-регистрационная деятельность государства;
- порядок учреждения, реорганизации и ликвидации юридических лиц (участников рынка);

- управления различными формами государственной и негосударственной собственности со стороны государства;
 - решения о приватизации и национализации;
 - порядок структурирования государственной собственности (на федеральном, региональном и муниципальном уровнях);
- в) в зависимости от временной направленности:
- оперативное, или текущее, управление;
 - перспективное управление, направленное на какие-либо преобразования в собственности в будущем.

Процесс управления собственностью нужно рассматривать с экономической и юридической точки зрения. Экономическое содержание собственности обеспечивается его оценкой (рыночной, кадастровой). Юридическое – это законодательно-нормативная база, оценка право владения, пользования и распоряжения. Эти оценки обеспечиваются информационной базой, которая содержится в реестрах, кадастрах, балансах и т.д. С помощью экономических и юридических оценок пополняется и информационная база, поэтому этот процесс взаимобратный. Контроль за эффективным управлением собственностью обеспечивается высоко квалифицированными кадрами, которые анализируют, сравнивают и делают выводы по полученным экономическим и юридическим показателям. На этом уровне определяются необходимые критерии эффективности управления собственностью на текущий момент времени. Элементы управления собственностью представлены на рис.2.1

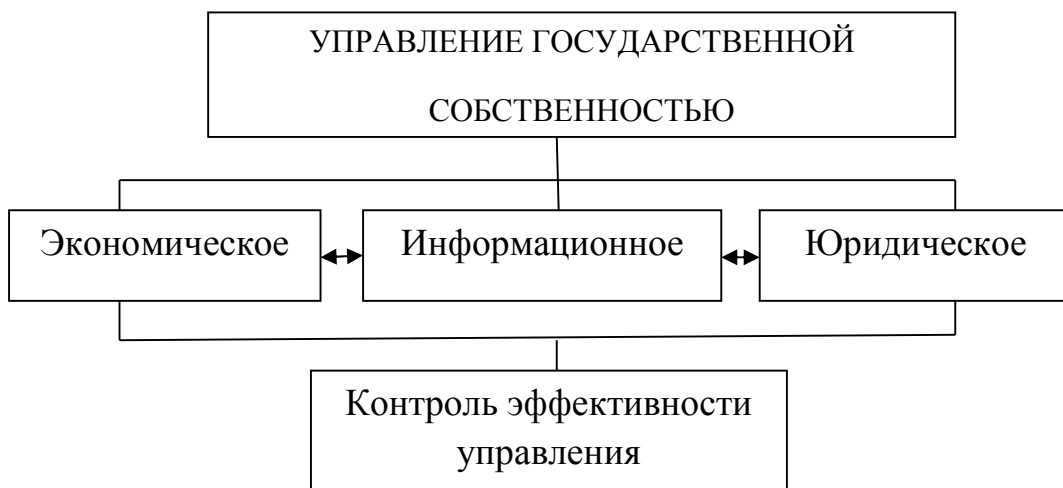


Рис. 2.1. Управление государственной собственностью.

В процессе управления государственной собственностью осуществляется пять главных функций: *планирование, организация, распоряжение, руководство и контроль.*

Планирование является средством предварения идей в реальность и заключается в формализации целей и задач, а также средств их достижения. В процессе планирования принимаются решения относительно направления деятельности по управлению государственной собственностью и устанавливается очередность действий (выделяются приоритеты).

Организация подразумевает установление определенной системы взаимоотношений (иерархии) между различными государственными органами, принимающими участие в управлении государственной собственностью, а также связей между ними и другими ресурсами, используемыми для достижения поставленных целей.

Распоряжение обеспечивает функционирование всей системы, созданной в процессе организации. Оно опирается на четкое разделение прав и ответственности во всех звеньях управления. Эта деятельность призвана направлять рабочий процесс управления на региональном и федеральном уровне.

Руководство заключается в том, чтобы побудить отдельные звенья управления действовать в интересах общих целей и задач.

Контроль предполагает принятие мер, необходимых для проведения планирования и решения конкретных задач в процессе достижения целей управления, а также обеспечения соответствия текущих задач конечным целям.

Согласно Конституции государственная власть в РФ организована и функционирует на базе разделения на законодательную, исполнительную и судебную.

Применительно к управлению государственной собственностью *основной функцией органов законодательной власти* является принятие законов о собственности и утверждение бюджета.

При этом *органы исполнительной власти* обеспечивают организационную и распорядительную деятельность по исполнению законов, органы судебной власти – отправление правосудия.

Важнейшую роль в управлении государственной собственностью принадлежит системе федеральных органов исполнительной власти, в которую входят Министерства Российской Федерации (федеральные министерства) и иные федеральные органы исполнительной власти, государственные комитеты России, федеральные службы России, российские агентства, федеральные надзоры России, а также Управление делами Президента Российской Федерации.

В целях обеспечения управления государственной собственностью правительство специальным постановлением передало часть своих полномочий в этой области ряду федеральных органов исполнительной власти. При этом ключевую роль в процессе управления государственной собственностью была отведена Министерству имущественных отношений Российской Федерации (Минимущество России), которое осуществляет право собственности от имени Российской Федерации в отношении федеральных предприятий и учреждений как имущественных комплексов и пакетов акций, закрепленных в федеральной собственности.

Целями управления государственной собственностью является достижение конкретных целей, поставленных перед государственным аппаратом управления. Если, например, эта цель заключается в создании частной собственности, то управление государственной собственностью сводится к ее приватизации в установленные сроки и по установленным правилам. Если эта цель состоит в увеличении доходов государственного бюджета, то управление государственной собственностью должно быть

направлено на увеличение ее прибыльности или, наоборот, распродажу по наиболее высоким ценам. Если цель – увеличение регулирования рынка, то управление государственной собственностью сосредотачивается на воздействии на рынок в заданном направлении и т.д.

В зависимости от конкретной ситуации государство может разными способами передавать свое имущество в частную собственность. Согласно действующему законодательству основными способами могут быть :

- преобразование государственных предприятий в акционерные общества (акционирование) с последующей процедурой отчуждения их акций в частную собственность;

- продажа акций, находящихся в собственности государства, а также передача иных вкладов в уставный капитал частных юридических лиц;

- продажа государственного имущества (зданий, сооружений, земельных угодий и т.п.) частным лицам;

- возвращение государственной собственности ее бывшим частным владельцам и др;

- приватизация государственного имущества.

Приватизация, являясь процедурой распределения собственности (перераспределение между государственной и частной собственностью), в период создания акционерных обществ, как правило, основывается не на отчуждении имущества путем его купли – продажи или на безвозмездной основе, а опосредуются движением акций или переходом собственности на акции, и только затем может произойти изменение собственности непосредственно на вещное имущество. Существование акции означает, что в собственности государства имеется разных размеров портфель акций различных предприятий страны, отражающих динамику и состояние в каждый момент времени перераспределительных отношений собственности между государством и остальными собственниками.

Теория управления имуществом находится в стадии формирования. Большое влияние на ее развитие оказала теория и практика оценок стоимости имущества. Понятно, что оценка имущества и управление имуществом тесно взаимосвязаны.

Цель оценки – получить значение конкретного вида стоимости оцениваемого имущества.

Но оценка не является самоцелью, она нужна для того, чтобы принять то или иное управленческое решение в отношении имущества. Таким образом, управление имуществом невозможно без результатов оценки этого имущества. Однако, неверно думать, что для управления имуществом нужна только оценка его стоимости. Стоимость, конечно, - важный показатель имущества, но не единственный. Для принятия управленческих решений в отношении имущества нужно привлечь многие другие его характеристики: назначение, качественные свойства, производственная мощность (производительность), эксплуатационные издержки, износ и др.

С развитием рыночных отношений расширился набор методов управления имуществом. Наряду с традиционными методами по восстановлению и обновлению имущества, все большее значение на практике приобретают такие методы, как аренда, финансовый лизинг, страхование, передача в доверительное управление и др.

Для любого предприятия или его филиала основным является вопрос эффективного использования своих средств как оборотных, так и основных. В основных фондах большую часть (около 65 %) занимает недвижимое имущество. В связи с этим возникает проблема адекватной оценки эффективности сделок и операций с объектами недвижимости.

Недвижимость служит базой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций всех форм собственности. В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число предприятий и организаций участвуют в операциях с не-

движимостью. Совершение сделок с недвижимостью, с целью получения дополнительного дохода, стало неотъемлемой частью деятельности различных предприятий.

Недвижимость составляет значительную часть государственной и муниципальной собственности, а управление недвижимостью является относительно новым для России видом деятельности.

Разворачивается деятельность отечественных и зарубежных инвесторов, для которых большое значение имеет приобретение гарантированных прав пользования землей и правовая защита их интересов.

В пособии управление собственностью будем рассматривать через теорию эффективности использования объектов недвижимости.

4 Классификация недвижимости в целях оценки эффективности сделок и операций

Классификация недвижимого имущества приведена на рис.4.1[16, 17]. По виду все недвижимое имущество подразделить на земельные участки, здания, сооружения, помещения и прочее недвижимое имущество.

Под земельным участком понимается часть земной поверхности, включая почвенный плодородный слой, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение и правовой статус. Территориальные границы земельного участка определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основании документов, выдаваемых собственнику, владельцу или пользователю. Если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка: поверхностный (плодородный) слой, замкнутые водоемы, лес и растения. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью

этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц. С правом собственности на земельный участок тесно связан сервитут [8, 12, 13].

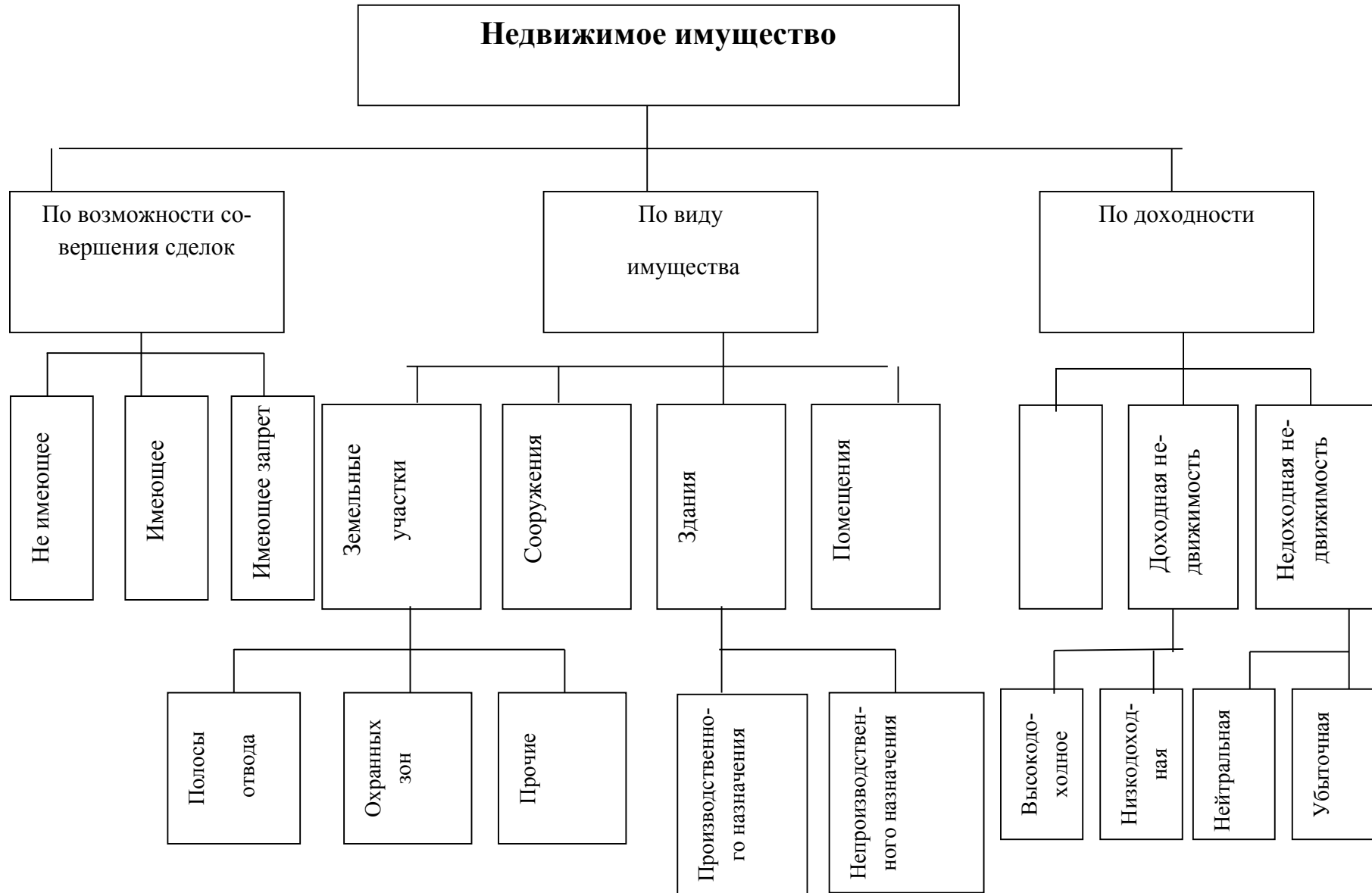


Рис.4.1 Классификация недвижимости железнодорожного транспорта

Под сооружением принято понимать объект (постройку) для обеспечения технических функций, необходимых для осуществления производственного процесса или проживания (земляное полотно, верхнее строение пути, мосты, трубопроводы, линии электропередачи, эстакады, дороги, колодцы, заборы и др.).

Зданием называется сооружение, в котором предусмотрен такой структурный элемент, как помещение. Здание предназначено для обеспечения нормальных условий для жизни людей, размещения и работы технологического оборудования и хранения материальных ценностей. В соответствии с этим здания можно разделить на две большие группы: производственного и производственного назначения. Детальная классификация производственных зданий, применяемая в РФ с 1990 г., приведена в СНиП 2.08.02-80 "Общественные здания и сооружения"

К недвижимому имуществу относятся также отдельные помещения, как правило, нежилые помещения. При этом, под нежилым, понимается помещение, которое используется для любых целей, кроме проживания в них физических лиц (граждан).

Конкретный состав земельных участков, сооружений, зданий, помещений весьма разнообразен и зависит от того, кто является его балансо-держателем – какое предприятие.

По величине прибыли от содержания и эксплуатации перечисленные виды недвижимости могут быть разделены на доходные объекты недвижимости, в том числе высокодоходные и низкодоходные, недоходные объекты, в том числе приносящие убыток (убыточные) и нейтральные, т.е. такие, которые приносят нулевую прибыль; и недвижимость для инвестиций, которая в свою очередь может делиться по видам вложенных в нее инвестиций (государственные, иностранные, частные). Отнесение объекта недвижимости к недоходным объектам является одной из причин проведе-

ния глубокого экономического анализа его функционирования, экономической оценки и планирования осуществления с ним конкретных сделок.

При планировании проведения тех или иных сделок с конкретным объектом недвижимости, следует иметь в виду, что по возможности их совершения недвижимость можно подразделить на объекты, которые могут свободно участвовать в сделке (т.е. не имеющие никаких ограничений), объекты, имеющие определенные ограничения на проведение сделки (например, здания вокзалов должны использоваться по прямому назначению, но это не исключает возможность сдавать в аренду или совершать иные сделки со свободными площадями в коммерческих целях), и объекты, которые не могут участвовать в проведении сделки (например, линейно-путевые здания железнодорожной линии не могут участвовать в сделке купли-продажи и т.п.).

5. Виды сделок и операций с объектами недвижимостью

Оценка эффективности использования объектов недвижимости осуществляется в зависимости от вида сделок и операций с ней. При этом выбор подхода к определению эффективности использования объектов недвижимости в основном обуславливается типом недвижимого имущества и видами сделок и операций с ним.

В соответствии с Гражданским Кодексом РФ, законами, постановлениями правительства РФ, а также руководящими документами Минтранса можно выделить три основных вида использования объектов недвижимости железнодорожного транспорта (рис.5.1) [8, 12, 13,16, 17], которые обеспечиваются:

1. Получением дополнительного дохода с внесением недвижимого имущества в виде доли (вклада) в складочный или уставный капитал;

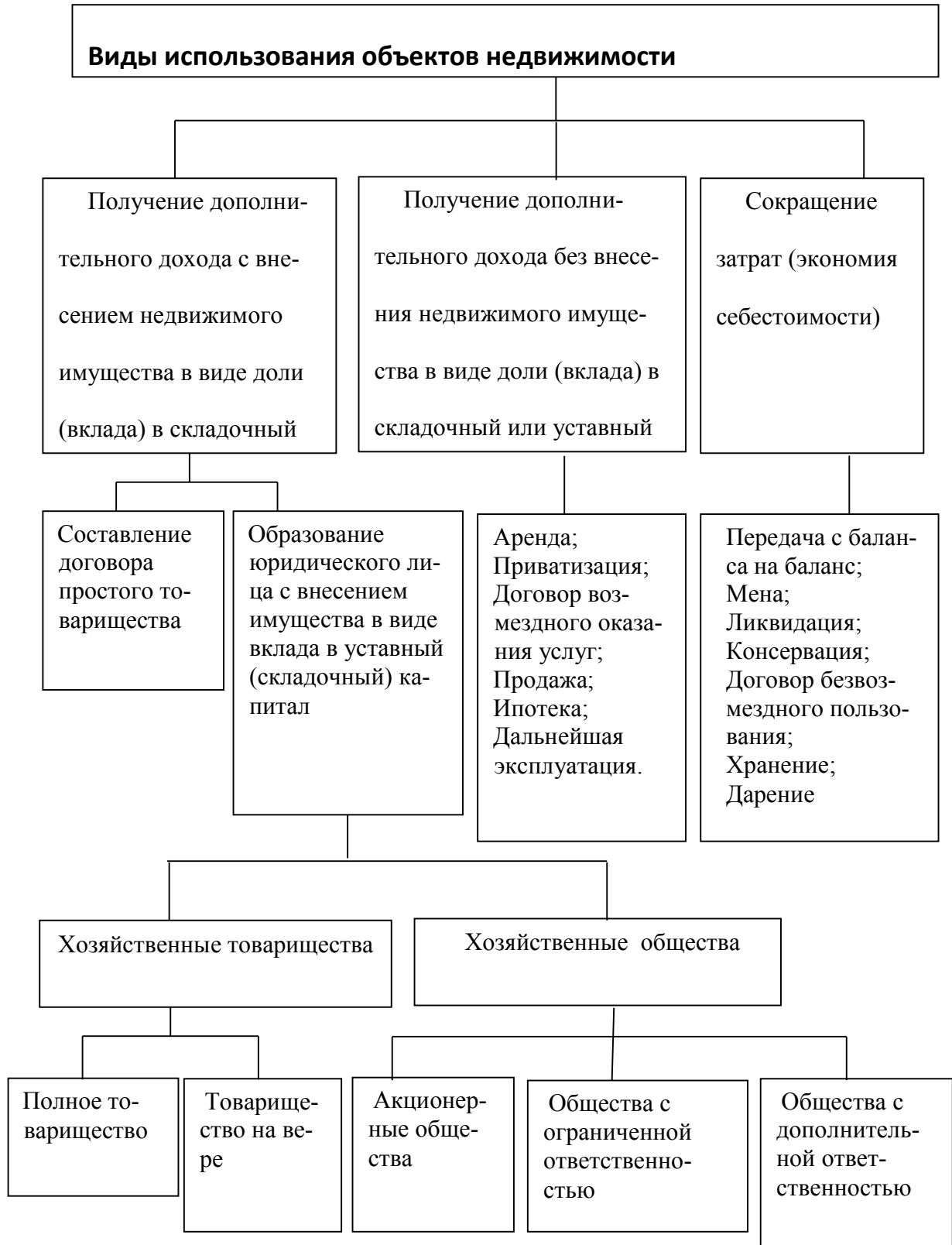


Рис.5.1 Классификация видов использования недвижимости

1. Получением дополнительного дохода без внесения недвижимого имущества в виде доли (вклада) в складочный или уставный капитал;

2. Сокращением затрат (экономия себестоимости).

1. Получение дополнительного дохода железной дорогой с внесение объектов недвижимого имущества в виде доли (вклада) в складочный или уставный капитал может быть реализовано посредством совершения следующих сделок:

1.1. Заключением договора совместной деятельности (простого товарищества);

1.2. Заключением учредительного договора об образовании юридического лица.

1.1. Договор совместной деятельности может быть осуществлен составлением договора простого товарищества. Договор простого товарищества является организационной формой осуществления совместной деятельности. Специфика его состоит в том, что в результате его заключения не возникает субъекта прав и сделки заключаются от имени всех товарищей.

Договор простого товарищества позволяет решить самые разнообразные задачи. Многообразие задач определяет многообразие целей, которые объединяют участников. Целями договора простого товарищества с участием юридических лиц могут быть:

- предпринимательская – получение прибыли;
- инвестиционная – осуществление капитальных вложений (создание объекта, входящего в состав основных средств, урегулирование организационной деятельности по созданию акционерного общества и др.);

- инвестиционно-коммерческая (инвестиционно-потребительская) – создание и совместная эксплуатация объекта капитальных вложений;
- некоммерческая – любая цель, предусмотренная ч.2 п.1 ст.2 федерального закона "О некоммерческих организациях".

Многообразие целей предполагает широкую сферу применения договора простого товарищества, в том числе и для рассматриваемого вида использования объектов недвижимости дороги.

1.2. С использованием объектов недвижимости могут образовываться юридические лица в виде хозяйственных товариществ и обществ.

Хозяйственные товарищества могут создаваться в форме полного товарищества и товарищества на вере (командитного товарищества).

Отличием товарищества на вере от полного товарищества является то, что в товариществе на вере существуют участники-вкладчики, которые несут риск убытков в размере их вклада и не принимают участия в предпринимательской деятельности товарищества.

Хозяйственные общества могут создаваться в форме акционерного общества, общества с ограниченной ответственностью и общества с дополнительной ответственностью [8, 12, 13].

При внесении недвижимого имущества в виде доли (вклада) в складочный или уставный капитал хозяйственного общества действительным валовым доходом являются дивиденды, получаемые собственником. При этом величина дивидендов может определяться:

– в виде процента от прибыли, выплачиваемый один раз в год, или в виде процента по получению всей прибыли, что устанавливается условием договора;

– в виде фиксированной величины, выплачиваемой раз в год (квартал, месяц, или единовременно), что устанавливается условием договора.

Учитываются только те расходы по эксплуатации объекта недвижимости, которые несет собственник. Их состав и величина зависят от условий (формы) договора.

2. Получение дополнительного дохода без внесения доли (вклада) в складочный (уставный) капитал, может быть осуществлено путем совершения следующих видов сделок:

2.1. Аренда;

2.2. Договор возмездного оказания услуг;

2.3. Продажа;

2.4. Ипотека (залог с целью получения кредита);

2.5. Приватизация;

2.6. Дальнейшая эксплуатация.

2.1. По договору аренды (имущественного найма) (ГК ст.606-670) арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

- определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
- установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- предоставления арендатором определенных услуг;
- передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

2.2. По договору возмездного оказания услуг (ГК ст. 779-783) исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги, а заказчик обязуется оплатить эти услуги. Исполнитель обязан оказать услуги лично, если иное не предусмотрено договором возмездного оказания услуг. Заказчик обязан оплатить оказанные ему услуги в сроки и в порядке, которые указаны в договоре возмездного оказания услуг.

При рассмотрении вариантов с договором возмездного оказания услуг применительно к сделкам и операциям с недвижимостью интерес представляет вариант, когда договор возмездного оказания услуг заключается одновременно с договором аренды недвижимости.

При сдаче в аренду помещения по установленной цене дополнительно учитывается возможность заключения договора на предоставление телефонных услуг, услуг предоставления ячейки в канцелярии, эксплуатации инженерных сетей и ремонта зданий, компенсации коммунальных услуг и т.д., стоимость которых должна быть эквивалентна рыночной арендной плате за аналогичные по-

мещения без включения платы по рассматриваемому договору аренды недвижимости.

Следует иметь в виду, что возмездное оказание услуг является видом обязательств, предусматривающих возможность одностороннего отказа от исполнения договора, как со стороны заказчика, так и со стороны исполнителя.

2.3. Продажа недвижимого имущества по договору продажи недвижимого имущества (гл.30п7 ГК РФ) продавец обязуется передать в собственность покупателя соответствующие объекты недвижимости. Цена имущества определяется как рыночная стоимость этих объектов недвижимости. Продажа недвижимого имущества преследует две цели: получение дополнительной прибыли и сокращение затрат на эксплуатацию.

2.4. Залог недвижимого имущества (ипотека) регулируется федеральным законом "Об ипотеке". Ипотека- залог недвижимого имущества с целью получения ипотечной ссуды. Ипотека представляет такой вид залога, при котором закладываемое имущество не передается в руки кредитора, а остается у должника [8, 12, 13, 14].

2.5. Приватизация - является процедурой распределения собственности (перераспределение между государственной и частной собственностью), в период создания акционерных обществ, как правило, основывается не на отчуждении имущества путем его купли – продажи или на безвозмездной основе, а опосредуются движением акций или переходом собственности на акции, и только затем может произойти изменение собственности непосредственно на вещное имущество. Существование акции означает, что в собственности государства имеется разных размеров портфель акций различных предприятий страны, отражающих динамику и состояние в

каждый момент времени перераспределительных отношений собственности между государством и остальными собственниками.

2.6. Дальнейшая эксплуатация объектов недвижимости осуществляется в соответствии с их непосредственным назначением и может быть как прибыльной, так и убыточной.

3. Сокращение затрат (экономия себестоимости). Сокращение затрат может быть осуществлено посредством совершения с объектами недвижимости следующих видов сделок:

3.1. Передача с баланса на баланс;

3.2. Мена;

3.3. Ликвидация;

3.4. Консервация;

3.5. Договор безвозмездного пользования;

3.6. Хранение (путем предоставления нежилых помещений под склады);

3.7. Дарение.

3.1. Передача недвижимого имущества с баланса на баланс осуществляется, как правило, по остаточной балансовой стоимости имущества. Однако при этом может использоваться и рыночная стоимость имущества.

3.2. По договору мены (гл.31 ГК РФ) каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один объект недвижимости в обмен на другой. К договору мены применяются правила сделки купли-продажи. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен. Чаще всего недвижимость, подлежащую обмену, следует предполагать равноценной (с тем, чтобы избежать дополнительного налогообложения), а расходы

на их передачу и принятие осуществляются в каждом случае той стороной, которая имеет соответствующие обязанности. Если обмениваемая недвижимость признается неравноценной, то сторона, имеющая недвижимость наименьшей стоимостью должна оплатить разницу в ценах. Другая сторона сделки должна учитывать, что с превышения стоимости недвижимого имущества выплачивается налог на прибыль, поэтому получаемая выгода (чистая текущая стоимость) должна быть больше величины этого налога.

Эффективность сделки мены определяется с учетом получаемых выгод или убытков, величина которых зависит от цели совершения данной сделки и характеристик обмениваемых объектов. Целями мены могут быть:

- снижение производственных издержек за счет приобретения такого объекта, на котором будут самостоятельно, силами самого предприятия, производиться те работы и услуги, выполнение которых ранее осуществлялось по договорам со сторонними организациями. В этом случае в состав экономии себестоимости производимой продукции и оказываемых услуг обычно входят НДС и иные т.н. налоги с оборота (например, налог на автодороги или пожарную безопасность), прибыль и разность между накладными расходами сторонней организации и данного предприятия;
- экономия эксплуатационных издержек, относимых к обмениваемым объектам;
- выполнение решений вышестоящих органов управления.

При осуществлении сделки мены следует учитывать, что если стоимости объектов не равны, то сторона, которая получает в результате осуществления сделки большую стоимость, будет выплачивать на эту разность в стоимостях налог по ставке налога на прибыль. Факт приобретения объекта большей стоимости, при этом,

обычно не является стимулом для предприятий и организаций, т.к. сделки и операции с недвижимостью как таковой не входят в число основных уставных задач их деятельности. Исключение могут составить те объекты недвижимости, которые приобретаются путем мены для последующего коммерческого использования – сдачи в аренду, включения в уставный капитал учреждаемого общества или товарищества, дальнейшей мены с третьими объектами, продажи.

3.3. Ликвидация может реализовываться при физическом уничтожении объекта (его разрушении) и списания его с баланса, при этом нужно учесть все затраты связанные с ликвидацией объекта.

В качестве ликвидации может рассматриваться и продажа. Содержание данной сделки аналогично изложенной при получении дополнительного дохода без внесения доли в складочный капитал. С точки зрения экономии себестоимости, продажа - это не только получение дополнительного дохода, но и с одной стороны потеря возможности извлекать выгоду из объекта недвижимости в будущем, а с другой стороны – избавление от бремени расходов по его содержанию. Поэтому надо определить доход который можно получить при дальнейшей эксплуатации недвижимости, а также все расходы, связанные с эксплуатацией этой недвижимости.

В качестве иной ликвидации чаще всего подразумевается списание объекта с баланса (при 100 % износе), что однако не влечет (в отличии от продажи) изменение границ землепользования.

3.4. При консервации сокращаются основные эксплуатационные издержки, т.е. собственник несет минимальные затраты по содержанию объекта недвижимости. Преимуществом консервации является то, что объект недвижимости можно будет использовать в

дальнейшем, когда изменится рыночная ситуация, появится дополнительная возможность использования этого объекта. Затраты на консервацию объекта рассчитываются индивидуально для каждого конкретного объекта недвижимости (например – это может быть укрепление здания, утепление здания, установка сигнализации, дежурное освещение и т.п.).

3.5. По договору безвозмездного пользования (ГК ст. 689-701) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Ссудополучатель обязан поддерживать имущество, полученное в безвозмездное пользование, в исправном состоянии, включая осуществление текущего и капитального ремонта, и нести все расходы на ее содержание, если иное не предусмотрено договором безвозмездного пользования.

Договор безвозмездного пользования и хранения целесообразно заключать, прежде всего, на те объекты, которые являются неликвидными на рынке (плохое местоположение, высокая степень физического износа, отсутствие инженерной оснащённости), но которые руководство предприятия хотело бы сохранить ввиду возможного их включения в технологический процесс в будущем. В этом случае данные договоры являются, по существу, единственным источником получения средств для поддержания (улучшения) эксплуатационных характеристик объектов в настоящее время.

3.6. По договору хранения (ГК ст. 886-918) одна сторона (хранитель) обязуется хранить вещь, переданную ей другой стороной (поклажедателем), и возвратить эту вещь в сохранности.

Вознаграждение за хранение должно быть уплачено хранителю по окончании хранения, а если оплата хранения предусмотрена по периодам, оно должно выплачиваться соответствующими частями по истечении периода. (ГК ст. 896). Расходы хранителя на хранение вещи включаются в вознаграждение за хранение, если иное не предусмотрено договором хранения. При безвозмездном хранении поклажедатель обязан возместить хранителю произведенные им необходимые расходы на хранение вещи, если законом или договором хранения не предусмотрено иное.

3.7. Дарение (ГК ст. 545). По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность, либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу, либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом. При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением.

6. Классификация подходов и методов оценки эффективности использования собственности (объектов недвижимости)

Подходы к определению эффективности использования объектов недвижимости можно рассматривать с двух позиций:

- 1). Подходы с точки зрения методов и критериев оценки;
- 2). Подходы в целом.

Подходы с точки зрения методов и критериев оценки можно классифицировать по трем признакам (рис.6.1) [16, 17]:

1. по экономическому содержанию процессов, связанных с использованием недвижимости;
2. по видам эффективности использования недвижимости;

3. по типам показателей, применяемых при определении различных видов эффективности;

Подходы в целом можно классифицировать, также по трем признакам (рис.6.2)[16, 17]:

1. по объектам измерения эффективности;
2. по видам использования недвижимости, т.е. по видам операций с недвижимостью;
3. по видам недвижимого имущества.

По *экономическому содержанию процессов* оценки их можно подразделить на два подхода - нормативно-рыночный (нормативный) и рыночный. По *видам эффективности* предлагается различать коммерческий, бюджетный и экономический подходы.

Для оценки эффективности использования объектов недвижимости с помощью коммерческого, бюджетного или экономического подходов могут использоваться различные показатели.

По *объектам измерения* целесообразно использовать следующие подходы к оценке эффективности:

- подход, основанный на оценке предприятия в целом;
- подход, основанный на оценке отдельных объектов недвижимого имущества, машин, оборудования и нематериальные активов;
- подход, основанный на оценке предпринимательской деятельности.

Наиболее эффективный вариант использования конкретного объекта недвижимости может быть определен только путем подсчета результатов по каждому возможному виду его применения, т.е. по каждой возможной сделке с этим объектом.

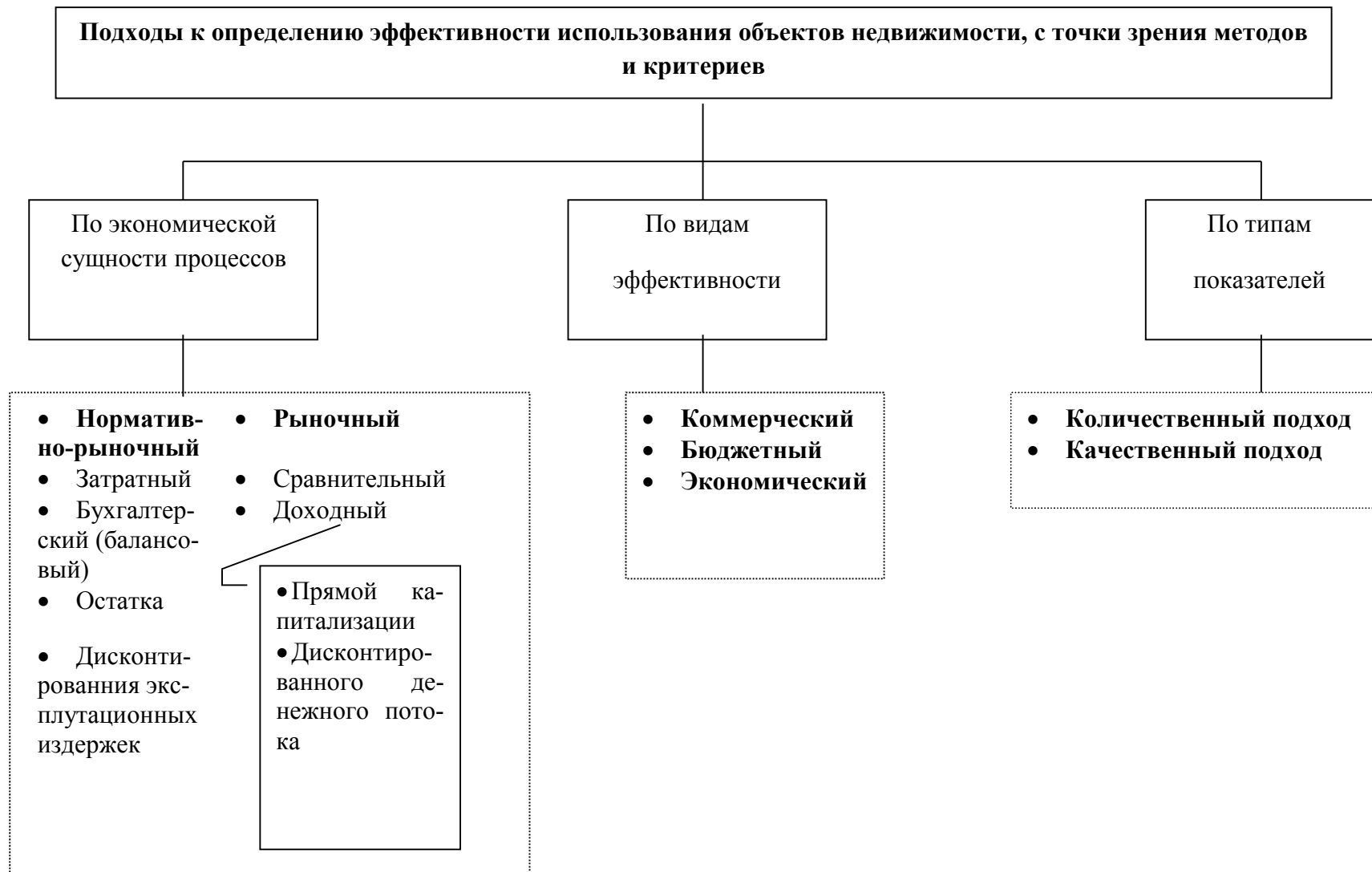


Рис.6.1 Классификация подходов к определению эффективности использования недвижимости, с точки зрения методов и критериев



Рис.6.2 Классификация подходов к определению эффективности использования недвижимости в целом

Рассмотрим более подробно содержание этих подходов.

Сущность **нормативно-рыночного** подхода заключается в том, что его применение для оценки эффективности использования недвижимого имущества основано на применении данных, получаемых с помощью законодательных, нормативных и методических документов (законов, указов, постановлений, распоряжений, приказов, инструкций, положений и других). Поскольку определенная часть таких документов, особенно принятых в последнее время, отражает в той или иной степени требования рынка, то этот подход и называется нормативно-рыночным. В этом подходе могут использоваться затратный метод, бухгалтерский (или другое его название балансовый) метод, метод остатка и дисконтированных эксплуатационных издержек [1, 2, 4, 5, 6, 7].

Сущность **рыночного подхода** заключается в том, что он использует информацию, имеющуюся на активном рынке недвижимости. В соответствии с международными и российскими стандартами, применяемыми на российском рынке недвижимости, рыночный подход к определению эффективности использования недвижимости включает в себя сравнительный и доходный методы [1, 2, 4, 5, 6, 7].

При **коммерческом подходе** определяется коммерческая эффективность использования объектов недвижимости, т.е. эффективность, которая учитывает финансовые последствия использования недвижимости для её непосредственных участников. Коммерческая эффективность определяется соотношением финансовых затрат и результатов, обеспечивающих требуемую норму доходности. При коммерческом подходе используются аналогичные методы, что и при рыночном подходе. Различие применение сравнительного и доходного методов определяется использованием коммерческой нормы дисконта.

При **бюджетном подходе** определяется бюджетная эффективность, которая отражает финансовые последствия использования недвижимости для федерального, региональных или местных бюджетов. Бюджетная эффектив-

ность может определяться для недоходной недвижимости, если предусматриваются меры федеральной, региональной или местной финансовой поддержки использования такой недвижимости. Тогда основным показателем бюджетной эффективности будет бюджетный эффект, который определяется как превышение доходов соответствующего бюджета (за счет поступления налогов, сборов и других платежей) над расходами бюджета по содержанию недвижимости.

При **экономическом подходе** определяется экономическая эффективность, которая учитывает затраты, связанные с использованием недвижимости, но и затраты которые выходят за пределы прямых финансовых интересов собственника (например, обязательные работы, связанные с благоустройством территории примыкающей к объекту недвижимости и т.п.). Поэтому экономическая эффективность определяется с учетом интересов как собственника, так и регионов, отраслей, организаций и предприятий, заинтересованных в использовании недвижимости. В некоторых случаях при использовании недоходной недвижимости показатели экономической недвижимости могут совпадать с показателями бюджетной эффективности.

Рассмотренные выше подходы к определению эффективности использования объектов недвижимости применяются в зависимости от вида недвижимого имущества и вида сделок (операций) с ним и на основании принципов оценки различных сделок (операций) с недвижимостью.

7. Понятие эффективности использования объектов недвижимости (собственности)

Эффективность – это свойство действий давать эффект, т.е. получать результат. При этом эффективность – не просто способность давать эффект, а именно действенность такой способности, соотнесенная с затратами ресурсов всех видов [9].

Эффективность управления собственностью в целом оценивается с целью определения потенциальной привлекательности проекта для возможных участников и поиска источников финансирования. Она включает в себя:

- Бюджетную (общественную, социально-экономическую) эффективность;
- коммерческую эффективность.

Коммерческая эффективность учитывает финансовые последствия его осуществления для участника, реализующего управление собственностью, в предположении, что он производит все необходимые для реализации управления затраты и пользуется всеми его результатами.

Эффективность участия в управлении определяется с целью проверки реализуемости и заинтересованности в нем подрядчика.

Эффективность управления собственностью осуществляется в течение расчетного периода, охватывающего интервал от начала реализации принятого варианта управления до получения результата по принятому решению. Расчетный период разбивается на шаги-отрезки, в пределах которых производится агрегирование (объединение, суммирование) данных, используемых для оценки финансовых показателей. Шаги расчета определяются их номерами $(0, 1, \dots, t(m), \dots, T(M))$. Время в расчетном периоде измеряется в годах или долях года. Учитывая значительную продолжительность управленческого решения, целесообразно принимать продолжительность шага расчета равным кварталу или году. Время в расчетном периоде отсчитывается от фиксированного момента $t_0=0$, принимаемого за базовый.

При разработке и оценке вариантов управленческого решения используются инвестиции. *Под инвестициями* понимаются денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта. В свою очередь инвестиционная деятельность – это вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

Различают следующие источники инвестиций:

1. Средства, образующиеся в ходе осуществления проекта, т.е. внутренние по отношению к проекту. В общем случае они включают прибыль и амортизацию производственных фондов. Использование этих средств называется самофинансированием.
2. Средства, внешние по отношению к проекту. К ним относятся:
 - а) средства инвесторов (заказчиков), образующие акционерный капитал проекта. Они не подлежат возврату. Предоставившие их юридические и физические лица являются совладельцами созданных фондов и потребителями получаемого за счет их использования чистого дохода;
 - б) субсидии – средства, предоставляемые на безвозмездной основе: ассигнования из бюджетов различных уровней, фондов поддержки предпринимательства, благотворительные и иные взносы организаций всех форм собственности и физических лиц, включая международные организации и финансовые институты;
 - в) денежные заемные средства (кредиты, займы), подлежащие возврату на заранее определенных условиях (график погашения, процентная ставка);
 - г) средства в виде имущества, предоставленного в аренду (лизинг). Условия возврата этих средств определяются договором аренды (лизинга).

Денежный поток $\Phi(t)$ обычно состоит из частичных потоков от отдельных видов деятельности:

- денежного потока от инвестиционной деятельности $\Phi_{и}(t)$;
- денежного потока от операционной (строительной) деятельности $\Phi_{о}(t)$;
- денежного потока от финансовой деятельности $\Phi_{ф}(t)$;

Для денежного потока *от инвестиционной деятельности*:

- к притокам относятся – продажа активов (возможно, условная) в течение и по окончании проекта, поступления за счет уменьшения оборотного капитала;
- к оттокам относятся капитальные вложения в объекты строительства, затраты на пусконаладочные работы, ликвидационные затраты в конце проекта, затраты на увеличение оборотного капи-

тала и средства, вложенные в дополнительные фонды (в долговые ценные бумаги на депозиты и др.).

Для денежного потока *от операционной деятельности*:

- к притокам относятся выручка от реализации, а также прочие и внереализационные доходы, в том числе поступления от средств, вложенных в дополнительные фонды;
- к оттокам относятся производственные издержки, налоги;

К финансовой деятельности относятся операции со средствами, внешними по отношению к проекту, т.е. поступающими не за счет осуществления проекта. Они состоят из собственного (акционерного) капитала фирмы и привлеченных средств.

Для денежного потока *от финансовой деятельности*:

- к притокам относятся вложения собственного (акционерного) капитала и привлеченных средств: субсидий и дотаций, заемных средств, в том числе за счет выпуска предприятием собственных долговых ценных бумаг;
- к оттокам относятся затраты на возврат и обслуживание займов и выпущенных предприятием долговых ценных бумаг, а также при необходимости – на выплату дивидендов по акциям предприятия.

Денежные потоки от финансовой деятельности учитываются, как правило, только на этапе оценки эффективности участия в проекте. Соответствующая информация приводится в увязке с разработкой схемы финансирования проекта.

Денежные потоки могут выражаться в разных валютах. Рекомендуется учитывать денежные потоки в тех валютах, в которых они реализуются (производятся поступления и платежа). По расчетам, представляемым в государственные органы, итоговой валютой считается валюта РФ.

Денежные потоки могут исчисляться в текущих, прогнозных или дефлированных ценах в зависимости от того, в каких ценах выражаются на каждом шаге их притоки и оттоки.

Текущими называются цены, заложенные в проект без учета инфляции. Другое название этих цен – постоянные или фиксированные.

Прогнозными называются цены, ожидаемые (с учетом инфляции) на будущих шагах расчета.

Дефлированными называются прогнозные цены, приведенные к уровню цен фиксированного момента времени путем деления на общий базисный индекс инфляции.

При оценке управленческого решения учитывается разновременность денежных потоков путем их дисконтирования. *Дисконтированием* денежных потоков называется приведение их разновременных (относящихся к разным шагам расчета) значений к их ценности на определенный момент времени, который называется моментом приведения и обозначается через t_0 . В качестве момента приведения чаще всего выбирают базовый момент – момент окончания нулевого цикла (начало отсчета времени). В этом случае $t_0 = t_0$.

Основным экономическим нормативом, используемым при дисконтировании, является норма дисконта (E), выраженная в долях единицы или процентах в год.

Дисконтирование денежного потока на шаге времени t осуществляется путем умножения его значения Φ_t на коэффициент дисконтирования α_t , рассчитываемый по формуле:

$$\alpha_t = \frac{1}{(1 + E)^{(t_t - t_0)}} = \frac{1}{(1 + E)^t} = (1 + E)^{-t} \quad (7.1)$$

где t_t - момент окончания времени шага “ t ”;

t_0 - время окончания нулевого шага, $t_0=0$;

E - норма дисконта, выражается в долях единицы в год или в процентах.

Норма дисконта (E) является внешне задаваемым основным экономическим нормативом, используемым при оценке эффективности.

Различают следующие нормы дисконта: коммерческую, участника проекта, социальную и бюджетную.

Коммерческая норма дисконта используется при оценке коммерческой эффективности; она определяется с учетом альтернативной (т.е. связанной с другими проектами) эффективности использования капитала. Норма дисконта может включать или не включать поправку на риск.

Безрисковую норму дисконта рекомендуется определять в следующем порядке.

Безрисковая коммерческая норма дисконта используется для оценки коммерческой эффективности в целом, может устанавливаться в соответствии с требованиями к минимально допустимой будущей доходности вкладываемых средств, определяемой в зависимости от депозитных ставок банков первой категории надежности (после исключения информации).

Безрисковая коммерческая норма дисконта, используемая для оценки эффективности участия предприятия в проекте, *назначается инвестором самостоятельно*. При этом рекомендуется ориентироваться на:

- скорректированную на годовой темп инфляции рыночную ставку доходности по долгосрочным (не менее 2 лет) государственным облигациям;
- скорректированную на годовой темп инфляции доходность вложений в операции на открытых для импорта конкурентных рынках относительно безрисковых товаров и услуг (продовольственных, лекарственных и др.).

Норма дисконта участника проекта отражает эффективность участия в проекте предприятий (или иных участников). Она выбирается самими участниками. При отсутствии четких предпочтений в качестве нее можно использовать коммерческую норму дисконта.

Социальная (общественная) норма дисконта используется при расчетах показателей общественной эффективности и характеризует минимальные требования общества к общественной эффективности проектов. Безрисковая социальная (общественная) норма дисконта, используемая для общественной и региональной эффективности, считается национальным параметром и должна устанавливаться централизованно органами управления экономикой народного хозяйства.

Временно, до централизованного установления социальной нормы дисконта в качестве нее может выступать коммерческая норма дисконта, используемая для оценки эффективности проекта в целом.

8. Система показателей эффективности использования объектов недвижимости (собственности)

Оценка эффективности использования недвижимости определяется системой показателей и критериев оценки эффективности различных сделок и операций с недвижимостью. Приведем классификацию показателей эффективности на рис.8.1 [9, 16, 17].

Для оценки эффективности функционирования того или иного экономического объекта или системы, знание значения показателей недостаточно. Надо сформулировать условия, которым, должны удовлетворять значения показателей, выбрать и обосновать некоторые правила сравнения показателей и требования к функционированию объекта (системы).

Проведенные исследования позволили предложить следующую систему показателей эффективности операций (сделок) с недвижимостью по трем основным признакам (рис.8.2) [9, 16, 17]:

1. По экономической сущности (содержанию) показателей
2. По методу исчисления
3. По методу учета фактора времени.

По экономической сущности (содержанию) показатели делятся на основные и дополнительные. К основным относятся такие показатели, которые имеют решающее значение при выборе наиболее эффективного варианта использования недвижимости. Такими показателями являются чистый дисконтированный доход и рыночная стоимость недвижимости.

Дополнительные показатели не имеют решающего значения при выборе вида использования объекта недвижимости. Они имеют второстепенный характер и применяются тогда, когда с помощью основных показателей затруднительно получить однозначный ответ о наиболее эффективном виде использования объекта недвижимости.



Рис.8.1. Классификация показателей эффективности

К ним относятся, такие показатели как внутренняя норма доходности, индекс доходности, т.е. эти показатели не показывают на сколько выгодна сделка с объектом недвижимости и соответственно по этим показателям труднее сравнить эффективность сделок. Срок окупаемости характеризует быстроту отдачи вложенных средств, т.е. с его помощью можно определить быстроту отдачи первоначальных вложений и сравнить по какой операции (или при каком виде использования) первоначальные вложения окупятся быстрее.

2. По методу исчисления

- показатели, определяемые на основе приращения измеряемой показателем величины (например, увеличение или уменьшение рыночной стоимости имущества);
- абсолютные показатели, определяемые в виде разности результатов и затрат;
- относительные показатели, определяемые как соотношение стоимостных оценок финансовых результатов вида использования недвижимости к совокупным затратам на проведение сделки по использованию недвижимости;
- временные показатели, которые оценивают быстроту отдачи (период возврата, срок окупаемости) затрат.

3. По методу учета фактора времени.

По этому признаку показатели могут быть статическими и динамическими.

- статическими показателями являются такие, в которых денежные поступления (результаты) и выплаты (затраты), возникающие в разные моменты времени, считаются равноценными, т.е. в них не учитывается фактор времени. Это простые показатели, которые

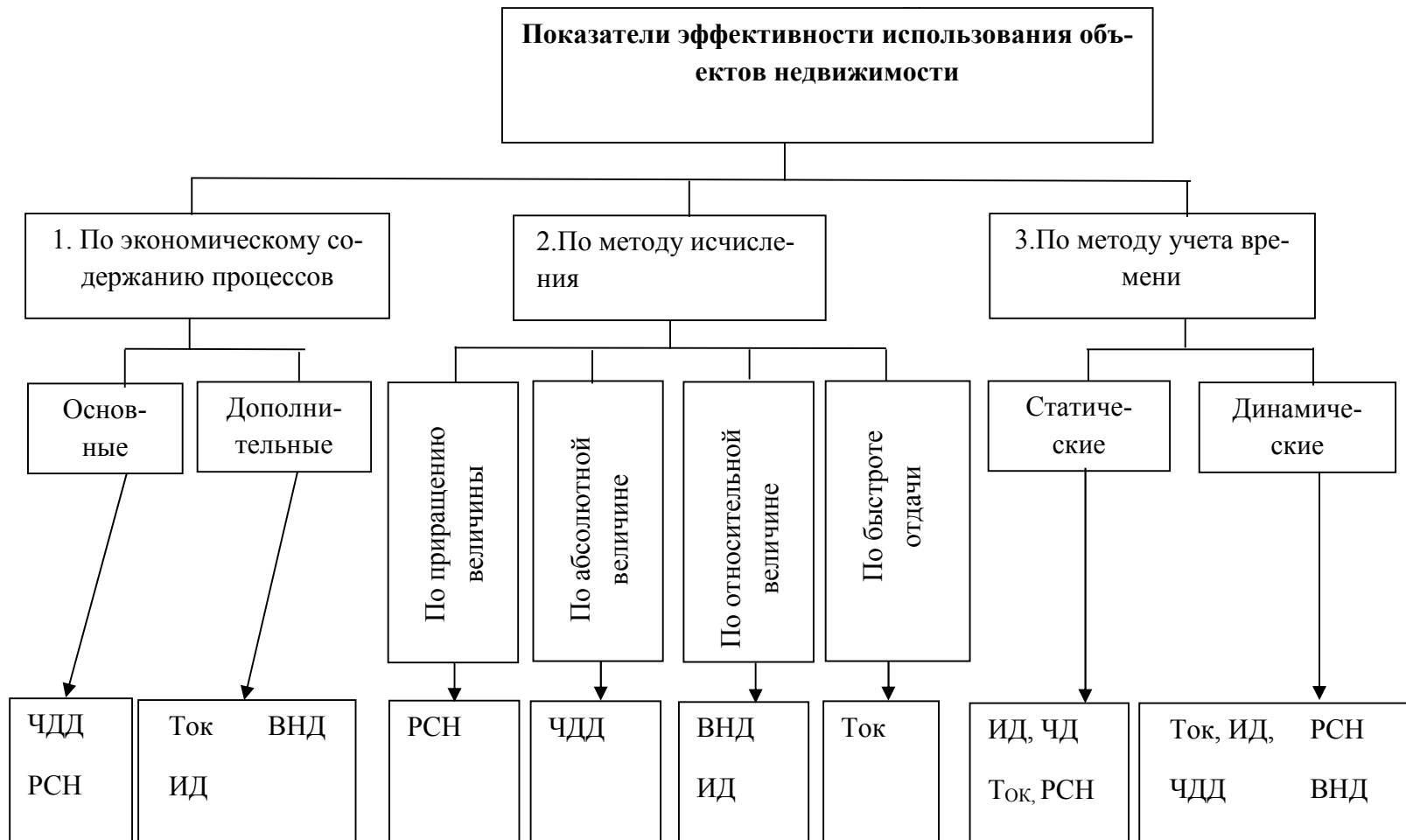


Рис.8.2 Система показателей оценки эффективности использования объектов недвижимости

- используются главным образом для быстрой приближенной оценки экономической эффективности сделок.

- динамические показатели учитывают фактор времени. В них денежные поступления и выплаты, возникающие в разные моменты времени, приводятся с помощью методов дисконтирования к единому моменту времени, обеспечивая тем самым их сопоставимость.

Показатели эффективности ЧД, ЧДД

1. Чистым доходом (другие названия – ЧД, Net, Value, NV) называется накопленный эффект (сальдо денежного потока) за расчетный период (шаг T)

$$\text{ЧД} = \sum_{t=1}^T \Phi_t. \quad (8.1)$$

2. Чистым дисконтированным доходом (другие названия – ЧДД, интегральный эффект, Net Present Value, NPV) называется накопленный дисконтированный эффект за расчетный период. Это важнейший показатель эффективности. Для шага T он рассчитывается по формуле:

$$\text{ЧДД} = \sum_{t=1}^T \Phi_t \alpha_t(E), \quad (8.3)$$

где $\alpha_t(E)$ - определяется по формуле (7.1).

ЧД и ЧДД характеризуют превышение суммарных денежных поступлений над суммарными затратами для данного проекта без учета и с учетом неравноценности эффектов (а также затрат, результатов), относящихся к различным моментам времени.

Разность ЧД минус ЧДД нередко называют дисконтом проекта.

Для признания проекта эффективным с точки зрения инвестора необходимо, чтобы ЧДД проекта был положительным. При сравнении альтернативных проектов предпочтение должно отдаваться проекту с большим значением ЧДД (при выполнении условия его положительности).

Сроки окупаемости. Простым сроком окупаемости (payback period) называется продолжительность периода от начального момента до момента окупаемости. Моментом окупаемости называется тот наиболее ранний момент времени t_k в расчетном периоде, после которого текущий чистый доход $\Phi(t_k)$ становится и в дальнейшем остается неотрицательным. Он находится из решения уравнения:

$$\sum_{t=0}^{t_k} \Phi(t) = 0 \quad (8.3)$$

При оценке эффективности срок окупаемости, как правило, выступает только в качестве ограничения.

Сроком окупаемости с учетом дисконтирования называется продолжительность периода от начального момента до «момента окупаемости с учетом дисконтирования». Моментом окупаемости с учетом дисконтирования называется тот наиболее ранний момент времени t_k в расчетном периоде, после которого текущий чистый дисконтированный доход $\Phi(t_k) \cdot \alpha_t(E)$ становится и в дальнейшем остается неотрицательным. Он находится из решения уравнения:

$$\sum_{t=0}^{t_k} \Phi(t) \cdot \alpha_t(E) = 0 \quad (8.4)$$

или с учетом примечаний к формуле (6.4) – из решения уравнения:

$$\sum_{t=0}^{t_k} \frac{\Phi(t)}{(1+E)^t} = 0. \quad (8.5)$$

Внутренней нормой доходности (другие названия – ВНД, внутренняя норма дисконта, внутренняя норма рентабельности, Internal Rate of Return, IRR) для проектов с положительным ЧД называется положительное число E_v , если:

- при норме дисконта $E = E_v$ дисконтированный доход проекта обращается в 0;
- это число единственное.

В более общем случае внутренней нормой доходности называется такое положительное число E_v , что при норме дисконта $E = E_v$ чистый дисконтированный доход обращается в 0, при всех больших

значениях E – он отрицателен, при всех меньших значениях E – положителен. Если не выполняется хотя бы одно из этих условий, считается, что ВНД не существует.

Другими словами, при существовании ВНД она в соответствии с (8.2) определяется как неотрицательный корень уравнения

$$\sum_{t=1}^T \Phi_t \cdot \alpha_t(E_g) = 0 \quad (8.6)$$

Если все притоки и оттоки реальных денег рассчитываются и осуществляются к окончанию каждого шага, а приведение осуществляется к окончанию нулевого шага ($t_0 = 0$), то уравнение (8.3) принимает «обычный» вид:

$$\sum_{t=1}^T \frac{\Phi_t}{(1 + E_g)^t} = 0 \quad (8.7)$$

Если уравнения (8.6) и (8.7) не имеют неотрицательного решения или имеют больше одного такого решения, то ВНД данного проекта не существует.

Для оценки эффективности проекта значение ВНД необходимо сопоставить с нормой дисконта E . Проекты, у которых $\text{ВНД} > E$ имеют положительный ЧДД и поэтому эффективны. Проекты, у которых $\text{ВНД} < E$, имеют отрицательный ЧДД и поэтому неэффективны.

ВНД может быть использован также:

для экономической оценки проектных решений, если известны приемлемые значения ВНД (зависящие от области применения) у проектов данного типа;

- для оценки степени устойчивости проекта по разности ВНД минус E ;
- для установления участниками проекта нормы дисконта E по данным о внутренней норме доходности альтернативных направлений вложения или собственных средств.

Потребность в дополнительном финансировании (ПФ) – максимальное значение абсолютной величины отрицательного сальдо

от инвестиционной и операционной строительной деятельности. Величина ПФ показывает минимальный объем внешнего финансирования, необходимый для обеспечения финансовой реализуемости проекта. Поэтому ПФ называют еще капиталом риска. Следует иметь в виду, что реальный объем потребного финансирования не обязан совпадать с ПФ и, как правило, превышает его за счет необходимости обслуживания долга. ПФ может определяться также с учетом дисконта, как максимальное значение абсолютной величины отрицательного накопленного дисконтированного сальдо от инвестиционной и операционной деятельности.

Индексы доходности характеризуют относительную «отдачу» проекта на вложенные в него средства. Они могут рассчитываться как для дисконтированных, так и для недисконтированных денежных потоков. При оценке эффективности часто используются:

- индекс доходности затрат (ИД) – отношение суммы денежных притоков (накопленных поступлений) к сумме денежных оттоков (накопленным платежам);
- индекс доходности дисконтированных затрат (ИДД) – отношение суммы дисконтированных денежных притоков к сумме дисконтированных денежных оттоков.

Индексы доходности затрат и доходности дисконтированных затрат превышают 1, если и только если для этого потока соответственно ЧД и ЧДД положительны.

Рыночная стоимость недвижимости (РСН)- это наиболее вероятная цена, за которую может быть продан объект на конкурентном, открытом рынке, при условии, что обе стороны по сделке действуют с одинаковой, полной информацией, не испытывают какого-либо давления, расчет будут осуществлять деньгами, руководствуясь типичными мотивировками [1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10]. Этот показатель может быть использован для любых видов сделок, для всех типов недвижимости (коммерческой и некоммерческой) и при любой степени рыночных отношений в регионе. Единственный случай, когда рыночная стоимость недвижимости не может быть определена

– это для недвижимости, имеющей запрет на сделку купли-продажа (например, магистральные железнодорожные пути и т.п.). Рыночная стоимость объекта может определяться как для всей недвижимости в целом, так и отдельно для здания (строения) и для земельного участка. Рыночная стоимость недвижимости определяется на основе приращения и является как статическим показателем, если определяется по методу капитализации дохода и динамической, если определяется методом дисконтированного денежного потока [1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 10].

Рыночная стоимость недвижимости (РСН) определяется по формуле:

$$PCN = \frac{n_1 \times C_3 + n_2 \times C_c + n_3 \times C_d}{n_1 + n_2 + n_3}, \quad (8.8.)$$

где: C_3 — рыночная стоимость недвижимости, определенная затратным методом, руб.;

C_c —рыночная стоимость недвижимости, определенная методом сравнения продаж, руб.;

C_d — рыночная стоимость недвижимости, определенная методом капитализации дохода, руб.;

n_1, n_2, n_3 — весовые множители, характеризующие значимость каждого из использованных методов в согласованной оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, определяемые экспертом-оценщиком, ед. (доли единицы). При этом должно соблюдаться равенство: $n_1+n_2+n_3=1,0$.

Затратный метод оценки недвижимости базируется на калькуляции всех затрат на строительство аналогичного объекта. Результат оценки складывается из суммы затрат на строительство (включая проектирование) и стоимости земельного участка. Этот метод дает оценку, которая аналогична балансовой стоимости объекта за вычетом процента износа (амортизационных отчислений) плюс стоимость земельного участка. В условиях высокого уровня

инфляции этот метод приводит к завышенному результату на дату оценки. Это завышение объясняется низкой, а подчас отрицательной эффективностью капитальных вложений в условиях экономического кризиса.

Метод сравнения продаж основан на сравнении объекта недвижимости с его аналогом, который имеет известную рыночную цену. Исходя из конкретного типа здания, назначения, объема и площади помещения, материала постройки и других типовых характеристик аналога, а также учитывая сопутствующие факторы (экологическая обстановка, удаленность от населенных пунктов или от центра города, от автомагистралей, условия сделки, цена и дата продажи объекта аналога и др.) определяется стоимость оцениваемого объекта. Для получения более точных результатов оценки по методу сравнения продаж сравнение производится по нескольким аналогичным объектам.

Доходный метод (метод капитализации дохода) связан с расчетом чистого дохода, который может быть получен при операциях с объектом недвижимости. Этот метод требует применения методик капитализации (дисконтирования) дохода и используется только для доходных объектов. Суть доходного метода в следующем: он увязывает рыночную стоимость недвижимости с ее возможной (средне-рыночной, наиболее типичной) доходностью. Другими словами, чем выше доходность объекта, тем выше его рыночная стоимость и наоборот. Особенность применения метода капитализации дохода в современных российских условиях заключается в том, что на фоне экономического кризиса он дает, как правило, заниженные результаты по сравнению с реальной оценкой объекта.

При применении в качестве показателя оценки эффективности использования объектов недвижимости рыночной стоимости наиболее эффективной будет та сделка, по которой рыночная стоимость станет наибольшей.

Литература

1. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: Дело, 1995. - 480 с.
2. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. - 231 с.
3. Организация оценки и налогообложения недвижимости/Под ред. Дж.К. Эккерта, т.1 и 2. -М.: - 1997.
4. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. Изд-во С.-Петербургского госуд. технического ун-та. - Спб: - 1997. -422 с.
5. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия “Оценочная деятельность”. Учебное и практическое пособие.-М.: Дело, 1998.-384 с.
6. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В.Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. - 320 с.
7. Теория и методы оценки недвижимости/Под ред. В.Е.Есипова. - Изд-во СпбГУЭФ, Спб - 1998. -159 с.
8. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
9. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов (вторая редакция)/ М-во экон. РФ, М-во фин. РФ, ГК по стр-ву, архит. и жил. политике; авт. кол.: Коссов В.В., Лившиц В.Н., Шахназаров А.Г. – М.: ОАО “НПО “ Изд-во ”Экономика”, 2000.- 421 с
- 10.Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. – М.:ИНФРА-М, 1996.
- 11.Федеральный закон от 14ноября 2002г. №161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».
- 12.Распоряжение Минимущества РФ от 15 июля 2003 г. №3142-р «Об утверждении Перечня документов, представляемых федеральным государственным унитарным предприятием для получения согласия на совершения сделок, предусмотренных постановлением Правительства РФ от 06.06.2003г. №333»
- 13.Инфоормация Минимущества РФ от 05 ноября 2003 г. №6155 – р «О согласовании сделок федерального государственного унитарного предприятия в отношении закрепленного за ним в хозяйственном ведении федерального недвижимого имущества»

- 14.Федеральный Закон от 16.07.98 г № 102 – ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".
- 15.Федеральный Закон от 21.07.98 г № 122 – ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".
- 16.Коланьков С.В., Меркушева «Оценка рыночной стоимости и эффективности сделок с недвижимостью железнодорожного транспорта» Монография.-М.: Маршрут, 2006. – 277с
- 17.Меркушева В.С. «Управление федеральной собственностью железнодорожного транспорта» СПб.: ПГУПС, 2008 г.