

ОТРАСЛЕВЫЕ РЫНКИ И РЫНОЧНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

УДК 338.465

МЕТОДИКА ФОРМИРОВАНИЯ ИМУЩЕСТВЕННО-ЗЕМЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА КАК ОБЪЕКТА УПРАВЛЕНИЯ

Е.В. ВИШНЕВСКАЯ
О.В. БАГАНОВА

Белгородский государственный университет

e-mail:
vishnevskaya@bsu.edu.ru

e-mail: pryadko@bsu.edu.ru

Характеристики имущественно-земельного комплекса оказывают решающее влияние на выбор метода управления, поэтому необходимо уделить особое внимание методике его формирования. Методика формирования имущественно-земельных комплексов состоит из последовательных этапов: формирование комплекса жилых домов; анализ состава жилых и нежилых помещений и степени их использования; формирование комплекса жилых домов, удовлетворяющих условиям: физический износ - менее 40%; преобладание частной собственности; определение экономической эффективности формируемого комплекса; прогнозирование потенциальной доходности; расчет индексов экономической и социальной эффективности создания товарищества собственников жилья; анализ уровня доходов семей, проживающих в ИЗК; сопоставление индексов экономической и социальной эффективности создания ТСЖ. Предложенная методика позволяет сформировать имущественно-земельные комплексы для последующей организации на их основе ТСЖ.

Ключевые слова: имущественно-земельный комплекс, метод управления, методика формирования имущественно-земельных комплексов, товарищество собственников жилья.

В современной литературе, посвященной управлению жилищным фондом, как правило, не содержится анализа его особенностей, которые оказывают влияние на выбор эффективного метода управления. Основными характеристиками жилищного фонда являются: полезность, долговечность, стационарность, управляемость, доходность и устойчивая тенденция к росту стоимости. К перечисленным характеристикам необходимо добавить такую особенность, как целостность объекта жилищного фонда, которая подразумевает невозможность выделения части. Перечисленные характеристики жилищного фонда необходимо учитывать в комплексе, именно их сочетание позволяет рассматривать жилищный фонд как особый объект управления. Организация эффективного управления жилищным фондом должна привести к повышению качества обслуживания зданий и создать нормальные экономические взаимоотноше-



ния между всеми участниками хозяйственного процесса¹, призвана обеспечить максимальную эффективность использования недвижимости в соответствии с интересами собственника. Приватизация и формирование рынка жилья в городах РФ создали экономическую основу организации товариществ собственников жилья (ТСЖ), которые, на наш взгляд, реализуют данный подход.

Исходным моментом для образования ТСЖ является формирование имущественно-земельного комплекса как единого объекта управления. Весь жилищный фонд можно определить как совокупность ИЗК. Управление ИЗК может осуществляться: непосредственно домовладельцами; государственной или муниципальной организацией; коммерческой управляющей компанией.

В существующей практике, как правило, не различают собственно жилищный фонд и имущественно-земельный комплекс (ИЗК), используя только характеристики жилых домов, не учитывая земельные участки, на которых они расположены. Однако основные финансово-экономические факторы и социально-демографический состав населения оказывают решающее влияние на выбор способа управления, поэтому необходимо уделить особое внимание процессу формирования ИЗК.

Процесс формирования ИЗК представлен в форме комплекса экспертно-аналитических процедур, позволяющих организовать выбор рациональных решений.

Первый этап – формирование ИЗК, состоящего из N жилых домов. При этом определяются территории, на которых будут создаваться ИЗК. Основным критерием, по нашему мнению, является целостность и определенная замкнутость структуры инженерных коммуникаций, обслуживающих жилые дома. ИЗК должен быть достаточно компактным, чтобы обеспечить управляемость объектов.

Второй этап – анализ состава жилых и нежилых помещений и степени их использования. При этом выявляют состав и структуру жилых помещений по формам собственности, по целевому назначению и износу.

Сначала проводим анализ ИЗК по одному из основных классификационных признаков – форме собственности. На наш взгляд, для создания ТСЖ количество частного жилищного фонда должно превышать 50%. Решения ТСЖ принимаются большинством голосов собственников помещений, и если более 50% жилищного фонда будет муниципальным, то муниципальные органы власти будут регламентировать деятельность ТСЖ.

Другой важный признак – это износ жилищного фонда. Для каждого жилого дома из ИЗК проверяется условие:

$$0 \leq \Phi_i \leq \Phi_o, \quad (1)$$

где Φ_i – физический износ i -го жилого дома;

Φ_o – верхняя граница ограничения для износа, при котором жилые дома могут входить в ИЗК.

Φ_o устанавливается экспертами, принимающими решение. На наш взгляд, следует установить верхнюю границу физического износа жилых домов на уровне 40%². Если физический износ жилого дома больше 40%, то включение его в ИЗК для последующего образования ТСЖ нецелесообразно, так как подобные дома требуют дополнительного финансирования для проведения ремонтных работ.

Процесс сравнения осуществляется последовательно по всем жилым домам. Если условие (1) выполнено, то жилой дом с номером i включается в состав новой совокупности, подлежащей дальнейшему анализу. Если условие (1) не выполнено, то дом i исключается из выборки.

Третий этап – формирование нового множества оставшихся жилых домов, которые войдут в состав ИЗК. Совокупность жилых домов, которые раньше входили в состав ИЗК и находились в управлении одной организацией, целесообразно разделить на две части. Те жилые дома, которые отвечают условиям, войдут в состав ИЗК, на ос-

¹ Быков, А. Г. Эксперимент по управлению жилищным фондом [Текст] / А. Г. Быков // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2004. – № 2. – часть 1. – С. 15-18.

² Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда [Текст] : Постановление Госстроя России, 27.09.2003 г. N 170.



нове которого будет создано ТСЖ. Остальные дома, по нашему мнению, необходимо оставить в управлении ремонтно-эксплуатационного управления (РЭУ) при условии оказания финансовой поддержки со стороны муниципальных органов власти для проведения ремонтных работ.

Четвертый этап – учет показателей объектов ИЗК, влияющих на безубыточную деятельность ТСЖ. Текущая оценка стоимости объектов в формируемом ИЗК является основой для расчета критерия, определяющего экономическую эффективность формируемого комплекса.

Для расчета данного критерия С. Хачатрян предлагает использовать показатели оценки стоимости земельного участка, жилых и нежилых строений в составе ИЗК³.

При формировании ИЗК земельные участки, на которых расположены жилые здания и иные объекты недвижимости, входящие в состав комплекса, передаются в нормативных размерах бесплатно в общую долевую собственность домовладельцев. Рыночная ценность этих участков различна и зависит от текущих и потенциально возможных вариантов их использования. Территориально-экономическое зонирование дислокации ИЗК в городе должно осуществляться во взаимодействии с формированием градостроительного кадастра и рассматривать ИЗК как градостроительную составляющую.

Определим стоимость земельного участка G_i :

$$G_i = g_i S_i, \quad (2)$$

где g_i – кадастровая оценка единицы земельного участка i ,

S_i – площадь земельного участка i .

Квартиры, находящиеся в одном доме, как правило, отличаются по площади, количеству комнат, расположению и другим показателям. Следовательно, их рыночная стоимость тоже будет различной. На наш взгляд, для оценки стоимости жилых строений на территории ИЗК необходимо использовать показатели стоимости квадратного метра общей площади квартиры и общую площадь квартир жилого дома.

Стоимость жилых строений ИЗК C_i :

$$C_i = \sum P_i M_i, \quad (3)$$

где M_i – число квадратных метров общей площади квартир в жилом фонде комплекса i ;

P_j – рыночная стоимость квадратного метра общей площади квартиры в комплексе i .

Стоимость нежилых строений и сооружений, расположенных на территории ИЗК i (при отсутствии данных может быть оценена через арендную плату) Q_i :

$$Q_i = \sum q_k S_k, \quad (4)$$

где q_k – стоимость единицы нежилого имущества на территории ИЗК $_i$;

S_k – количество соответствующих единиц (площади для нежилых помещений, торговых и складских помещений, мест для стоянки автомобилей и гаражей и т.д.).

В качестве показателя эффективности формирования ИЗК можно использовать отношение рыночной оценки стоимости всего имущества комплекса к стоимости жилого фонда.

$$M_i = \frac{C_i + G_i + Q_i}{C_i} = 1 + \frac{G_i + Q_i}{C_i} = 1 + \frac{g_i S_i + \sum_k q_k S_k}{\sum_j P_j M_j}, \quad (5)$$

На основе расчетов данного показателя формируется показатель эффективности создания ТСЖ. Для создания ТСЖ необходимо выбрать ИЗК, для которых будет действительно условие:

$$M_i > M,$$

³ Хачатрян, С. Р. Анализ и моделирование механизмов развития малого предпринимательства в сфере управления жилищным фондом города [Текст] / С. Р. Хачатрян // Аудит и финансовый анализ. – 2000. – № 3. – С. 21-24.



где M – пороговый (критический) уровень, ниже которого образование ИЗК не будет эффективно.

Теоретически трудно рассчитать пороговый уровень M , но эмпирически на базе ретроспективных данных его можно оценить и уточнять.

По нашему мнению, первоначально создавать ТСЖ необходимо в ИЗК, в составе которых преобладает жилищный фонд в новых микрорайонах с небольшим физическим износом, имеющих значительные площади нежилых помещений. Отметим, что чем выше стоимость нежилого имущества (это может быть обусловлено большими размерами нежилой площади и/или расположением данных площадей в центральных районах города), тем выше эффективность формирования ИЗК. Образование ТСЖ предполагает, что товарищество будет заниматься хозяйственной деятельностью, необходимой для его эффективной работы. Однако ИЗК располагают разными возможностями для получения дополнительного дохода.

Отметим, что чем выше показатель эффективности формирования ИЗК, тем больше предпосылок для организации ТСЖ в данном ИЗК. Для определения критического значения показателя эффективности формирования ИЗК необходимо рассмотреть прогноз его потенциальной доходности.

Пятый этап – прогнозирование потенциальной доходности формируемого ИЗК в процессе его функционирования. Может оказаться, что доходность от функционирования будет недостаточной для осуществления технической эксплуатации и функционирования ИЗК. В этом случае возникает необходимость пересматривать существующую и формировать новую структуру ИЗК, пока не будет найден оптимальный вариант.

Ожидаемые доходы от сдачи в аренду нежилых помещений и соответствующие затраты, связанные с эксплуатацией и обслуживанием ИЗК, оцениваются методом аналогий на основе данных по доходам и расходам по указанным видам деятельности в домах такого же типа и размещения. В случае отсутствия сведений об аналогах, могут быть использованы данные по домам с близкими характеристиками, которые должны быть в последующем экспертно скорректированы.

Шестой этап – расчет индекса экономической эффективности создания ТСЖ $Q(i)$:

$$Q(i) = \frac{D_1(i) + D_2(i)}{R_1(i) + R_n(i)}, \quad (6)$$

где $D_1(i)$ – ожидаемые после вычета налогов доходы от сдачи в аренду нежилых помещений i -го ТСЖ;

$D_2(i)$ – ожидаемые после вычета налогов доходы от прочих видов деятельности (например, от размещенных на территории ТСЖ гаражей, автостоянок, иных платежей предприятий и организаций и т.д.);

$R_1(i)$, $R_n(i)$ – соответствующие затраты, связанные с эксплуатацией и обслуживанием ИЗК (кроме жилого фонда).

Седьмой этап – определение предрасположенности населения к созданию ТСЖ. Высокая жилищная обеспеченность семей предполагает, в основном, желание создать условия для сохранности жилья и надежной эксплуатации и может служить косвенным индикатором предрасположенности жильцов к созданию ТСЖ.

Если средняя душевая обеспеченность жильем в анализируемом ИЗК при сравнении со средними показателями по городу оказалась выше, то можно сделать вывод о социальной предрасположенности населения к созданию ТСЖ.

Для расчета индекса социальной эффективности создания ТСЖ (W_i) необходимо сопоставить данные средней обеспеченности жильем в ИЗК и средней обеспеченности жильем одного жителя по городу.

$$W_i = \frac{U_i}{V_i}, \quad (7)$$

где U_i – средняя обеспеченность жильем в ИЗК,

V – средняя обеспеченность жильем одного жителя по городу.



Фактор доходов в сопоставлении со средними показателями по городу также представляется значительным для предрасположенности семей к созданию ТСЖ. Однако учесть его сложно, так как отсутствуют достоверные сведения об уровне доходов проживающих в определенном ИЗК.

Другими факторами, которые могут быть предметом анализа их воздействия на предрасположенность семей к созданию ТСЖ, являются образовательный уровень (в сопоставлении со средним по городу или данными по ТСЖ, которые уже успешно функционируют), средний коэффициент семейности и т.д. Однако, на наш взгляд, влияние этих факторов на исследуемый процесс формирования ИЗК для последующего создания ТСЖ надо признать двойственным, т.е. оказывающим как позитивное, так и негативное влияние на стимулы к созданию ТСЖ, а в целом – нейтральным.

Могут быть проанализированы и другие факторы: занятость населения, число зарегистрированных по адресу анализируемых жилых домов фирм и т.д.

Восьмой этап – сопоставление индекса экономической эффективности и индекса социальной эффективности создания ТСЖ для принятия решения.

Применение методики формирования ИЗК на жилищном фонде г.Белгорода позволило сделать следующие выводы.

Жилищный фонд г. Белгорода находится в управлении у двадцати организаций, пять из которых – управляющие компании, пятнадцать – ТСЖ. Чтобы не нарушать целостность, будем рассматривать ИЗК в существующих границах жилищного фонда, относящегося к определенной управляющей структуре (управляющей компании или РЭУ). Таким образом, жилищный фонд г. Белгорода разбит на 20 районов, жилищный фонд каждого из которых будет представлять собой единый ИЗК. Управление одним жилым домом неэффективно, поэтому в ИЗК входит несколько зданий с прилегающими к ним территориями.

Отметим, что жилые дома, удовлетворяющие обоим условиям (преобладает частная собственность и физический износ менее 40%), распределены между ИЗК неравномерно. Большой процент таких жилых домов находится в новых микрорайонах, где ведется интенсивное строительство.

Каждый из имеющихся двадцати ИЗК делим на две части: в одну входят жилые дома, удовлетворяющие обоим условиям, в другую – не удовлетворяющие. Образовалось 40 комплексов жилых домов, 20 из которых будут находиться в управлении РЭУ. При территориальной близости, некоторые из полученных комплексов жилых домов могут объединяться и быть в управлении одного РЭУ. Для оставшихся 20 ИЗК проводим дальнейшее обоснование эффективности создания на их основе ТСЖ.

Показатель эффективности формирования ИЗК, рассчитанный с учетом рыночной оценки стоимости имущества ИЗК, выше в комплексах с большей площадью нежилого имущества и высокой стоимостью земельного участка.

Для определения индекса экономической эффективности создания ТСЖ на основе сформированного ИЗК нами были использованы показатели стоимости аренды нежилых помещений по г. Белгороду. Другие возможные виды деятельности ТСЖ нами не учитывались при расчетах, так как виды коммерческой деятельности индивидуальны для каждого конкретного товарищества и не могут быть рассмотрены как обязательные для всех. В тоже время каждое из потенциально организуемых ТСЖ может сдавать в аренду нежилые помещения, так как площади нежилого имущества имеются в каждом из рассматриваемых нами ИЗК. Но следует учитывать, что нежилое имущество находится в неодинаковом состоянии в различных ИЗК и не всегда пригодно для использования в коммерческих целях.

Сопоставление значений показателя эффективности формирования ИЗК и индекса экономической эффективности создания ТСЖ для г. Белгорода представлено на рис. 2.

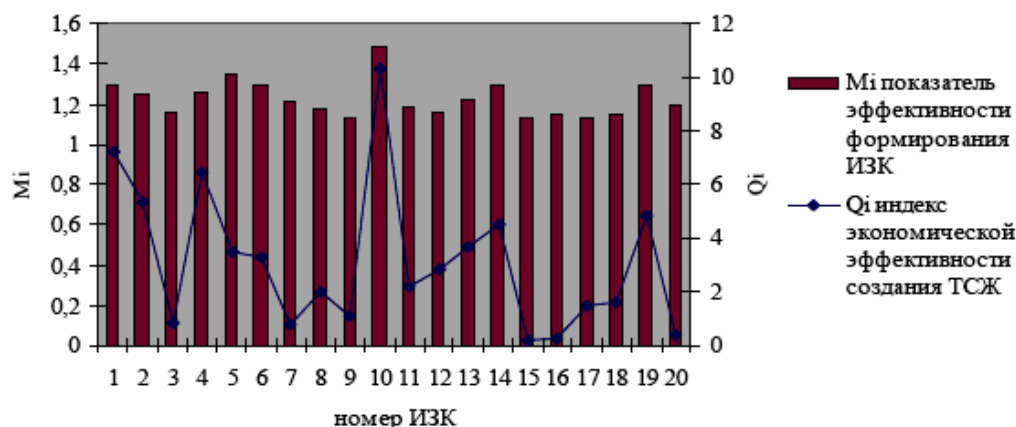


Рис. 2. Показатели эффективности формирования имуществом-земельного комплекса и индекса экономической эффективности создания ТСЖ по имуществом-земельным комплексам г. Белгорода

Проведенные расчеты показали, что наибольшие значения индекса экономической эффективности создания ТСЖ наблюдаются в ИЗК с хорошим техническим состоянием объектов нежилого имущества и расположением комплексов в центральных районах города, где большой спрос на объекты нежилого имущества.

В пятнадцати из двадцати ИЗК индекс экономической эффективности создания ТСЖ больше единицы, то есть образование ТСЖ на базе сформированного ИЗК может способствовать улучшению качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг за счет дополнительных доходов, полученных от коммерческой деятельности товарищества.

Необходимо подчеркнуть, что значение показателей эффективности формирования ИЗК не всегда находится в прямой зависимости от индекса экономической эффективности создания ТСЖ. Это объясняется состоянием объектов нежилого имущества, часто требующих проведения дополнительного капитального ремонта, расположением объектов нежилого имущества и сложившейся конъюнктурой.

Можно сделать вывод, что индекс экономической эффективности создания ТСЖ более полно характеризует результативность деятельности создаваемого ТСЖ, чем показатель эффективности формирования ИЗК. Значение показателя эффективности формирования ИЗК позволяет сформировать основу для будущей деятельности ТСЖ, а индекс экономической эффективности создания ТСЖ помогает прогнозировать эффективность его коммерческой деятельности. Отметим, что сдача в аренду нежилого имущества является наиболее простым способом получения дополнительных доходов для ТСЖ. ТСЖ необходимо заниматься и другими видами коммерческой деятельности.

Площадь жилья, приходящаяся в среднем на одного жителя, в г. Белгороде составляет 20,1 кв. м⁴. Анализ данных показал, что в ИЗК № 2, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 15, 17, 18 и 19 обеспеченность жильем оказалась выше среднего показателя по городу. Можно сделать вывод, что в данных ИЗК жители предрасположены к созданию ТСЖ.

Для определения ИЗК, в которых целесообразно создавать ТСЖ, необходимо провести сопоставление индекса экономической эффективности и индекса социальной эффективности создания ТСЖ (рис. 3).

⁴ Жилищный фонд Белгородской области на 01.01.2006 г. [Текст] : стат. сб. / Федер. служба гос. статистики, Территор. орган федер. службы гос. статистики по Белгор. обл. – Белгород : Изд-во Белгор. облкомстата, 2006. – С. 46.

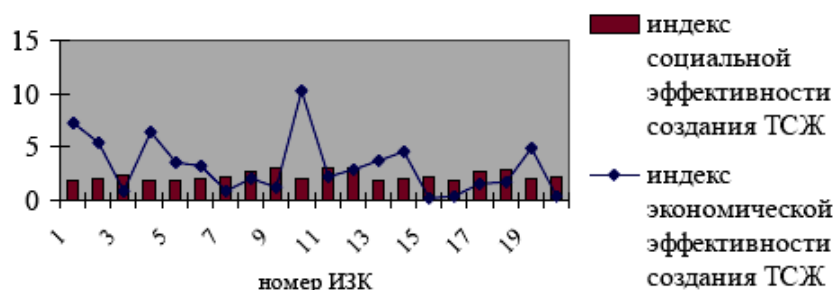


Рис. 3. Значение индексов социальной и экономической эффективности создания ТСЖ в имущественно-земельных комплексах г. Белгорода

В г. Белгороде первоначально организовывать товарищества необходимо в ИЗК, имеющих благоприятные предпосылки для их деятельности, а именно - высокие значения индексов социальной и экономической эффективности создания ТСЖ. Анализ их значений показал, что в ИЗК № 2, 8, 11, 12, 17, 18 и 19 существуют условия для результативной деятельности товариществ.

Можно сделать вывод, что для реформирования системы управления жилищным фондом с целью привлечения собственников к эффективной эксплуатации жилья необходимо провести анализ ИЗК как объектов управления.

Проведенные необходимые расчеты применительно к жилищному фонду г. Белгорода показали, что создавать ТСЖ во всем жилищном фонде, как это пытаются сделать муниципальные органы власти, нецелесообразно.

Анализ системы управления жилищным фондом Белгородской области и г. Белгорода показал, что в настоящее время в области, как и в ряде других регионов России, процесс создания эффективной системы управления жилищным фондом находится на стадии становления, развитие конкуренции и самоуправления в жилищной сфере пока недостаточны. Поэтому ТСЖ являются именно теми структурами, которые усилят конкуренцию в сфере управления жилищным фондом, поскольку являются альтернативой по отношению к муниципальным организациям и частным управляющим компаниям.

TECHNIQUE OF FORMATION OF A PROPERTY GROUND COMPLEX AS OBJECT OF MANAGEMENT

The characteristics of a property ground complex render decisive influence on a choice of a method of management, therefore it is necessary to pay special attention to a technique of its formation. The technique of formation of property ground complexes consists of consecutive stages: formation of complex of apartment houses; analysis of structure of inhabited and uninhabited houses and degrees of their use; formation of a complex of apartment houses satisfying to conditions: physical deterioration - 40 percent; prevalence of a private property; definition of an economic efficiency of a formed complex; account of indexes of an economic efficiency of creation TSZH; the analysis of a level of the incomes of families living in IZK; comparison of an index of an economic efficiency and index of social efficiency of creation TSZH. The offered technique allows to generate property ground complexes for the subsequent organization on their basis of company of the proprietors of habitation.

Key words: property ground complex, method of management? Technique of formation of a property ground complex, the proprietors of habitation.

E.V. VISHNEVSKAYA
O.V. VAGANOVA

Belgorod State University

e-mail: vishnevskaya@bsu.edu.ru

e-mail: pryadko@bsu.edu.ru