О направлениях развития Концепции управления недвижимостью Санкт-Петербурга

Петр Александрович Козин

Санкт-Петербург, 22 января 2019

Основные документы по управлению государственным имуществом в РФ и СПб:

1. Концепция управления государственным имуществом и приватизации в Российской Федерации. Постановление Правительства Российской Федерации от 9 сентября 1999 г. № 1024

2. О Концепции управления недвижимостью Санкт-Петербурга: постановление Администрации Санкт-Петербурга от 4.06.2001 № 30

Управление недвижимым имуществом −

это эффективное осуществление полномочий по:

- Учету имущества
- Прогнозированию использования (методология, концепции)
- Целеполаганию/планированию использования
- **Выявлению проблемных вопросов (анализ, исследование, оценка, идеи)**
- Принятию решений − (действия, организация, координация, мотивация, администрирование)
- Организации контроля за выполнением решений

Концепции управления государственным имуществом (РФ – 1999 г., Санкт-Петербург – 2001 г.) требуют актуализации и улучшения потому, что:

- изменилась структура доходов бюджета РФ (1994-2000гг доходы от приватизации 2-5%; с 2005г − менее 0,1%) и Санкт-Петербурга (доходы от использования в 2000г − 12,2%; с 2015г - < 7%)
- перераспределился рынок недвижимости в пользу частных собственников
- работа с государственным имуществом в СПб распылена по различным Комитетам
- происходит простаивание и длительное неиспользование (неэффективное использование) многих объектов
- длительность периода простаивания и соответствующие затраты в этот период на здания и сооружения нигде не учитываются

Основные комитеты, учреждения, предприятия, общества по управлению государственным имуществом в СПб:

Комитет имущественных отношений (КИО) Санкт-Петербурга

- Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»;
- Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение "Городское управление кадастровой оценки»;
- Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение "Имущество Санкт-Петербурга»;
- Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение "Агентство по развитию имущественного комплекса Санкт-Петербурга»;
- Акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга»;

Комитет по контролю за имуществом Санкт-Петербурга

- Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Центр повышения эффективности использования государственного имущества»

Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга

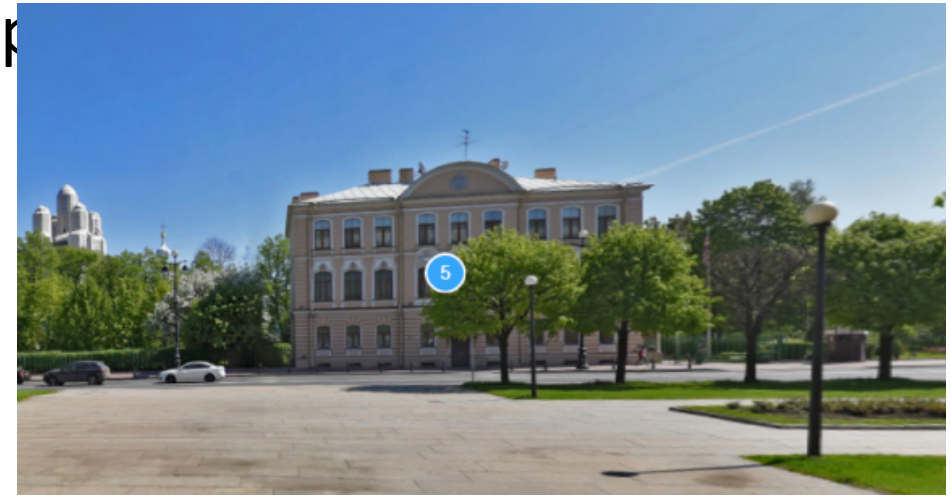
- Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Управление инвестиций»

Оценка - как элемент управления государственным имуществом Санкт-Петербурга

- **Сдача в аренду**, продажа, инвестиционные проекты
- **Обоснование стратегии дальнейшего использования**
- **Выкуп по 159-ФЗ**
- Другие случаи

Пример 1: Аренда здания и ЗУ бывшего Британского консульства. Авторы исследования: Д.Нажиганова, П.Козин, Д.Кузнецов.

Отдельно стоящее здание (ОКС) 2200м2 + ЗУ 4900 м2 по адресу: пр. Пр



Вид с Лафонской улицы

Вид с ул. Кваренги. Огороженный ЗУ

АП за здание (Инпредсервис) – 22000 руб/м2 в год; хотели понизить до 14 000 руб/м2 в год;

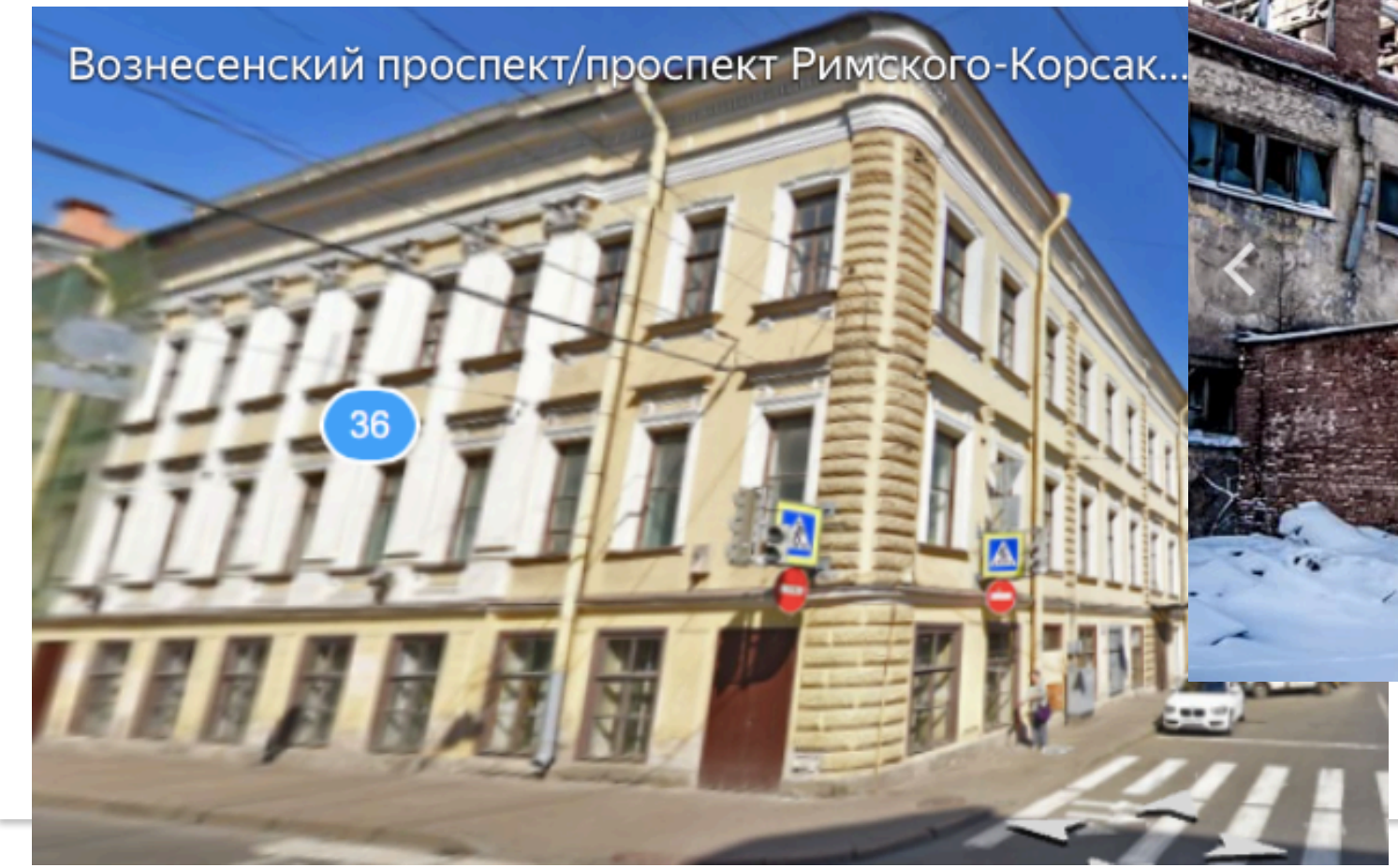
АП за ЗУ (договор с КУГИ, курирует СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга») – 90 руб/м2 в год; хотели оставить такой же

Пример 2: Обоснование стратегии использования здания бывшего консульства США по адресу: ул. Фурштадтская, д.15

Отдельно стоящее здание (ОКС)
4000м2

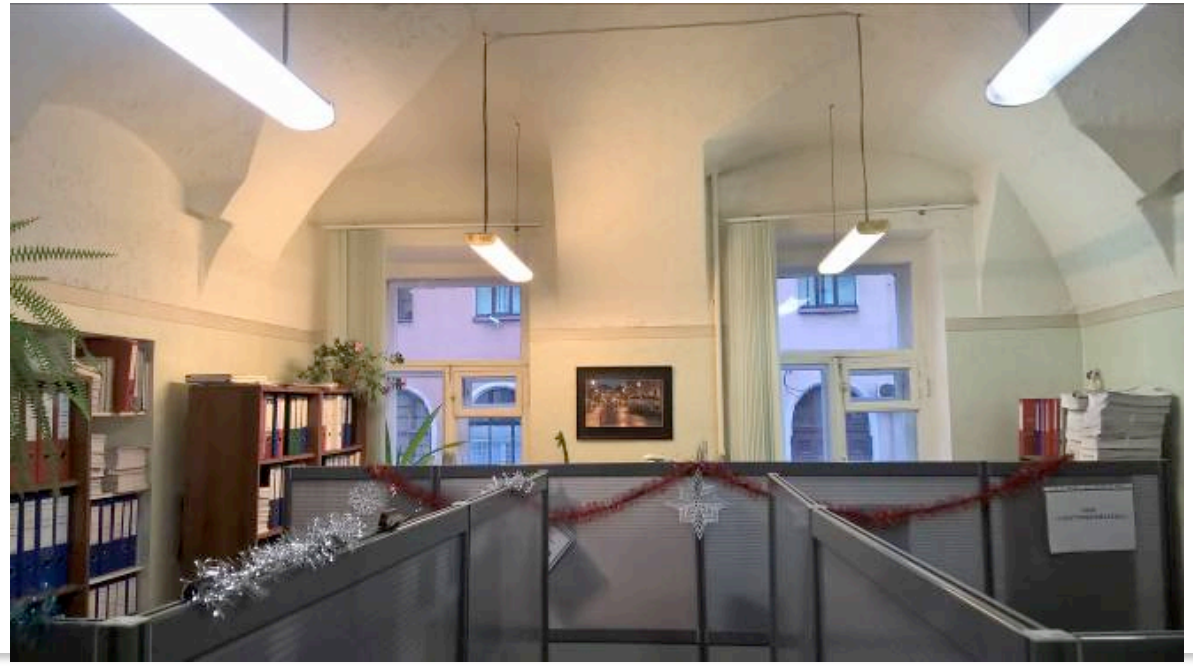
Пример 3: Неиспользуемые объекты:

Вознесенский, 36



Ушаковские бани «Гигант»

Пример 4: Риск оценки помещений в центре СПб для выкупа по 159-ФЗ (Дело А56-65925/2017).



Требование времени по совершенствованию управления государственным имуществом:

- В РФ и Санкт-Петербурге необходима актуализация Концепций управления недвижимостью
- В Концепции СПб целесообразно сместить акценты на эффективное управление оставшимся государственным имуществом
- Провести стратегический экономический аудит эффективности использования всеми государственными предприятиями и учреждениями Санкт-Петербурга переданного им недвижимого имущества
- Провести обследование и подготовку обоснования для введения в оборот неиспользуемого имущества с учетом общественной эффективности, расходов за период неиспользования
- Предусмотреть передачу в оперативное управление специализированным городским структурам временно свободных и неиспользуемых объектов для их содержания и ремонта

Требование времени по совершенствованию управления государственным имуществом:

Предложить формировать текущие и перспективные портфели объектов из казны Санкт-Петербурга для:

- осуществления государственных функций (размещение государственных учреждений и организаций)
- социальных нужд (льготное предоставление социально ориентированным организациям)
- коммерческого использования (рыночные условия предоставления на общих основаниях)

Методики расчета стоимости должны быть дополнены критериями категорий состояния зданий, полезности для общества с учетом общественной (социальной) эффективности

Разработку проекта Концепции… с учетом факторов общественной эффективности могут выполнять некоммерческие организации, заинтересованные в качественном учете пользы для общества

Новые назначения:

Вице-губернаторы

Совершаева Л.П. – руководитель администрации, вопросы информатизации и связи, взаимодействие со СМИ и общественными орг., миграционная и молодежная политика

Елин Е.И. - имущественный блок, вопросы экономического развития и стратегического планирования

Линченко Н.В. – сфера строительства и ЖКХ

Батанов Э.В. - инвестиционный блок, вопросы транспортной инфраструктуры и развитие Арктической зоны

Шаскольский М.А. —энергетика и тарифы

Княгинин В.Н. — профессиональное образование и наука

Председатели Комитетов

КИО Санкт-Петербурга – **Калугин В.В.**

Комитет по контролю за имуществом Санкт-Петербурга – Коротков А.В. (прежний).

Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга – **Голованов Р.А.**

Спасибо за внимание!

Петр Александрович Козин, д.т.н., проф.,
председатель СПб НМСО
petrkozin@yandex.ru,
+7-921-935-99-56