

УДК 330.341

V.S.Merkusheva

**POSSIBLE USES OF NON-RESIDENTIAL FACILITIES IN ORDER TO INCREASE BUDGET REVENUES**

The problems of effective use of non-residential facilities are relevant not only for St. Petersburg, but also for various regions of Russia. Statistics show that non-residential facilities account for more than 50% of the total city property, which must be properly used to increase the city's budget revenues. This article is aimed at drawing attention to this problem and searching for possible options for the use of non-residential stock in Russian regions in modern conditions. The author analyzes modern publications of Russian and foreign authors on the studied issues. Of scientific and practical interest are the author's proposals on the use of the non-residential fund of St. Petersburg to increase the income of the city budget.

**Keywords:** non-residential fund, rent, income to the city budget, real estate, state property, efficiency.

В.С.Меркушева<sup>1</sup>

**ВОЗМОЖНЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕЖИЛОГО ФОНДА С ЦЕЛЮ УВЕЛИЧЕНИЯ ДОХОДОВ В БЮДЖЕТ**

Проблемы эффективного использования объектов нежилого фонда являются актуальными не только для Санкт-Петербурга, но и для различных регионов России. Статистические данные показывают, что объекты нежилого фонда составляют более 50% от общего городского имущества, которые необходимо надлежащим образом использовать для увеличения доходов бюджета города. Данная статья нацелена на привлечение внимания к данной проблеме и поиск возможных вариантов использования нежилого фонда в российских регионах в современных условиях. Автором выполнен анализ современных публикаций российских и зарубежных авторов по исследуемой проблематике. Научный и практический интерес представляют предложения автора по использованию нежилого фонда Санкт-Петербурга для увеличения дохода бюджета города.

**Ключевые слова:** нежилой фонд, аренда, доходы в бюджет города, объекты недвижимости, государственная собственность, эффективность.

DOI: 10.36807/2411-7269-2023-4-35-162-168

Город Санкт-Петербург выступает на рынке недвижимости одним из крупнейших собственников объектов нежилого фонда. Эффективное использование объектов нежилого фонда Санкт-Петербурга позволяет не только удовлетворить потребности социальной функции города, но и получить доходы в бюджет и сократить затраты на содержание этих объектов. На эти цели ориентирована организация развития городской инфраструктуры, благоустройства города, улучшения условий жизнедеятельности [1]. Для их достижения необходимо эффективно управлять городской собственностью, которая является ключевым фактором экономического роста города, развития его социальной сферы и увеличения доходов в бюджет города. Специалисты отмечают, что рынок нежилого фонда формируется за счёт влияния различных изменений в экономике региона, в социальной сфере города, в политической обстановке в данном и соседних регионах [2]–[4]. Лушникова Т.Ю. определяет одну из первоочередных задач органов местного самоуправления, как "эффективное управление и распоряжение муниципальным имуществом" [5], поскольку получаемые от использования нежилого фонда города доходы в полном объёме поступают в бюджет Санкт-Петербурга.

Актуальность данной темы обусловлена тем, что в Санкт-Петербурге объекты нежилого фонда занимают доминирующее положение в структуре городского имущества (около

<sup>1</sup> Меркушева В.С., доцент кафедры Инженерная геодезия, кандидат экономических наук, доцент; Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Петербургский государственный университет путей сообщения императора Александра I" (ПГУПС), г. Санкт-Петербург

Merkusheva V.S., Associate Professor of the Department of Engineering Geodesy, PhD in Economics, Associate Professor; Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education "Petersburg State University of Railway Transport of Emperor Alexander I (PGUPS)", Saint-Petersburg

E-mail: vika.merkusheva@bk.ru

шестидесяти процентов от общего городского имущества). В связи с этим, из городского бюджета идут большие отчисления на содержание объектов нежилого фонда. Многие объекты нежилого фонда используются не по назначению, т.е. не приносят в бюджет города Санкт-Петербурга максимальную прибыль от их использования и не покрывают расходы на их содержание. Данилова Л.И. определяет основной признак "эффективного собственника" достижением максимальной доходности при эксплуатации и развитии нежилого фонда, т.е. результативностью его хозяйственной деятельности [6, с. 265]. Анализ данных Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга за 2022 г. показал увеличение доходов на 23% по отношению к 2021 г., что является максимальным показателем за последние 5 лет. Данная величина доходов была получена от использования и продажи государственного имущества [7].

Нежилой фонд города Санкт-Петербурга, находящийся в государственной собственности, можно классифицировать в соответствии с Рис. 1.



Рисунок 1 – Состав объектов нежилого фонда

Всего в Реестре собственности Санкт-Петербурга на 01.01.2023 г. учтено 37 317 объектов нежилого фонда (таблица).

Таблица – Распределение объектов нежилого фонда Санкт-Петербурга по категориям

По видам имущества	Имущество казны	На вещных правах
Всего:	<b>21 143</b>	<b>16 174</b>
Нежилые здания	3 608	11 242
Нежилые помещения	14 317	3 040
Сооружения	3 218	1 892

Для того чтобы нежилой фонд мог использоваться, Грабовый П.Г. выделяет следующие признаки – объекты нежилого фонда "должны быть приняты в эксплуатацию и поставлены на учёт в Росреестре" [8, с. 711].

Варианты использования объектов нежилого фонда можно рассмотреть с точки зрения увеличения доходов и уменьшения затрат (Рис. 2).

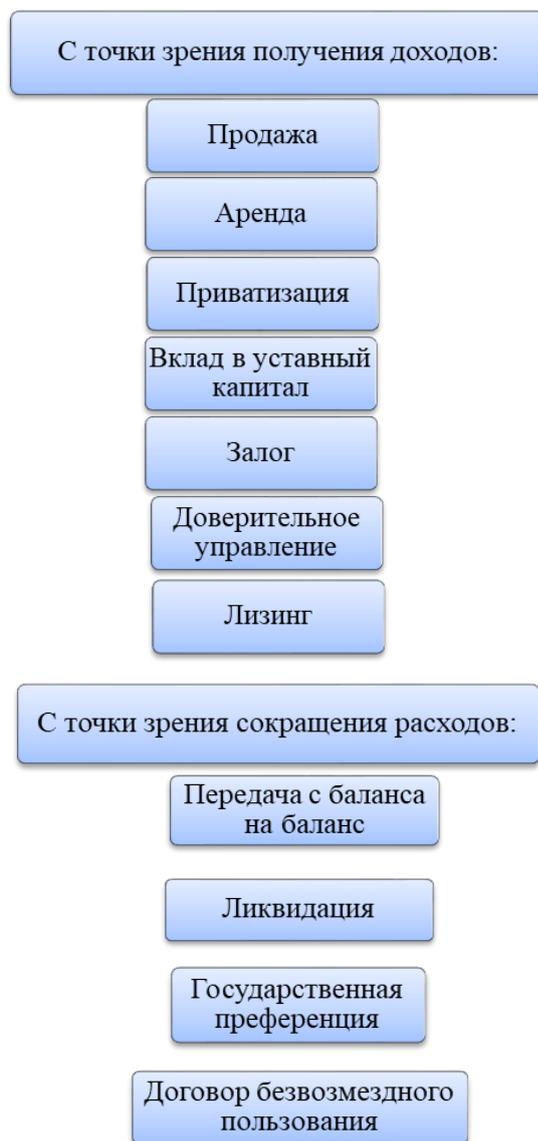


Рисунок 2 – Возможные виды использования объектов нежилого фонда

Объекты нежилого фонда относительно возможного получения доходов в бюджет города и сокращения расходов можно классифицировать на коммерческие, производственные и нерентабельные объекты (Рис. 3).



Рисунок 3 – Классификация объектов нежилого фонда

Управление первой группой объектов, как правило, позволяет достичь целей более рационального использования бюджетных средств, сокращения расходов на нормативное строительное обслуживание, эксплуатацию и реконструкцию, на коммунальное обслуживание (энергоснабжение, теплоснабжение и т.д.), а в дальнейшем – выгодного коммерческого использования высвобождаемых излишков площадей. На сегодняшний день, в связи с санкциями против российской экономики, появляется большая потребность в повышении эффективности управления второй группой объектов нежилого фонда, что необходимо для увеличения выпуска государственной продукции и, следовательно, для поднятия экономического уровня развития города.

Третья группа объектов нежилого фонда необходима для выполнения социальных функций города, которые обязательны для субфедерального уровня. Основная проблема с нерентабельными объектами заключается в том, что для их содержания необходимы обязательные дотации из бюджета города, отвлекающие большую долю средств бюджета. Для оценки качества управления этой группы объектов необходимо, чтобы они в полном объёме реализовывали свою социальную функцию и сэкономили бюджетные средства. Одним из способов сокращения расходов является предоставление платных услуг.

В качестве наиболее существенных признаков, по которым структурированы в настоящее время объекты нежилого фонда Санкт-Петербурга в интересах управления, является распределение объектов по их функциональному использованию (Рис. 4).

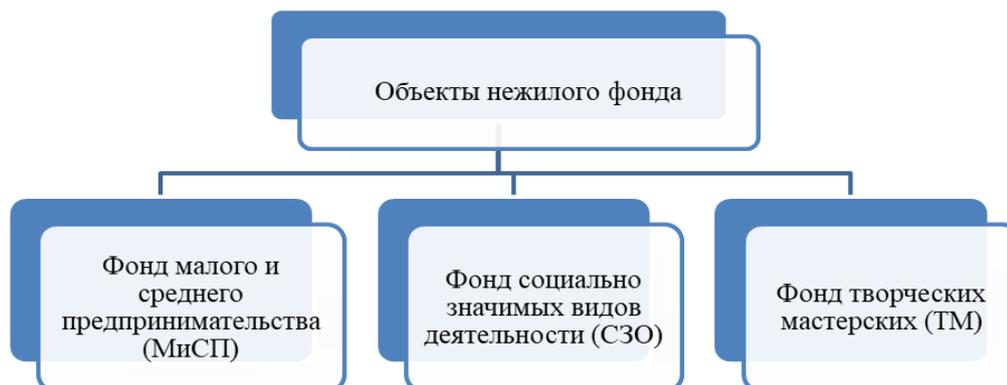


Рисунок 4 – Классификация объектов нежилого фонда по функциональному использованию

С целью исправления ситуации, когда объекты нежилого фонда не приносят максимальный доход в бюджет города [9], [10], сокращение затрат на их содержание осуществляется методами, представленными на Рис. 5.

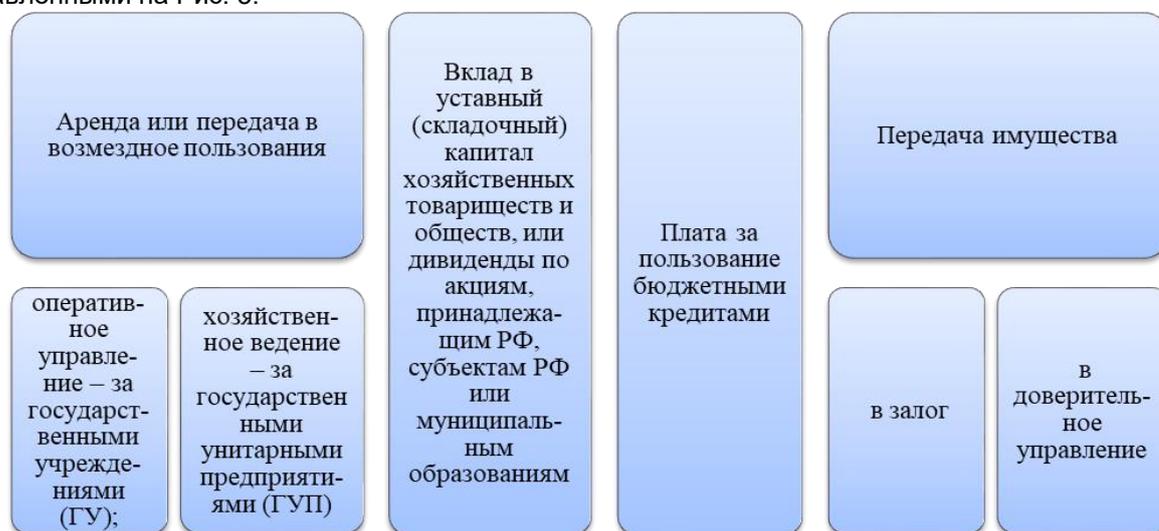


Рисунок 5 – Операции по сокращению затрат на содержание объектов недвижимости

От методов и способов управления городским имуществом Санкт-Петербурга напрямую зависит экономический рост города, необходимость создания условий для достойного образа жизни населения, а также увеличение поступлений доходов в бюджет города и сокращение расходов.

Для эффективного управления государственной собственностью необходимо создать систему оценки методов управления объектами. Основные принципы оценки эффективности использования государственного имущества:

- прозрачность экономической основы для принятия решений;
- юридическая база для выявления и анализа причин неэффективного управления имуществом.

Учёт стратегической составляющей является важной частью работы по развитию экономики Санкт-Петербург и обеспечению поступлений средств в бюджет города [11].

В настоящее время наблюдается тенденция активной продажи имущества, что приводит к сокращению доходов города. Хотя средства, полученные от продажи объектов, могут решить некоторые проблемы города Санкт-Петербурга в текущем периоде, в будущем город может потерять источники собственных доходов от использования этих объектов в виде доходов от аренды. В целях эффективного управления имуществом, принадлежащим Санкт-Петербургу на праве собственности, необходимо провести экспертизу инвестиционных проектов, реализуемых в рамках предоставленных муниципальных контрактов. Для этого необходимо определить механизм выбора объектов недвижимого имущества, с которым возможно совершать различные операции с целью повышения дохода в бюджет города. Для определения эффективных способов использования недвижимого имущества необходимо рассматривать следующую систему показателей (Рис. 6) [12].



Рисунок 6 – Система показателей оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества

Для определения, какой же вид использования объектов нежилых объектов фонда является наиболее доходным, был проведён анализ отчётов Комитета Имущественных отношений Санкт-Петербурга за 2020–2022 гг., и на перспективу 2023 г. [7].

В ходе проведённого исследования, согласно представленной графической информации, можно сделать вывод о недостаточно эффективном использовании имущества, находящегося в собственности города, так как наблюдается общая негативная тенденция по ряду показателей и проценту доходов от реализации государственного имущества в целом.

Передача в аренду объектов нежилых объектов фонда возможна двумя способами:

- по результатам торгов;
- целевым образом (без проведения торгов), в том числе путём предоставления государственной преференции.

Не могут быть переданы в аренду объекты, представленные на Рис. 7.

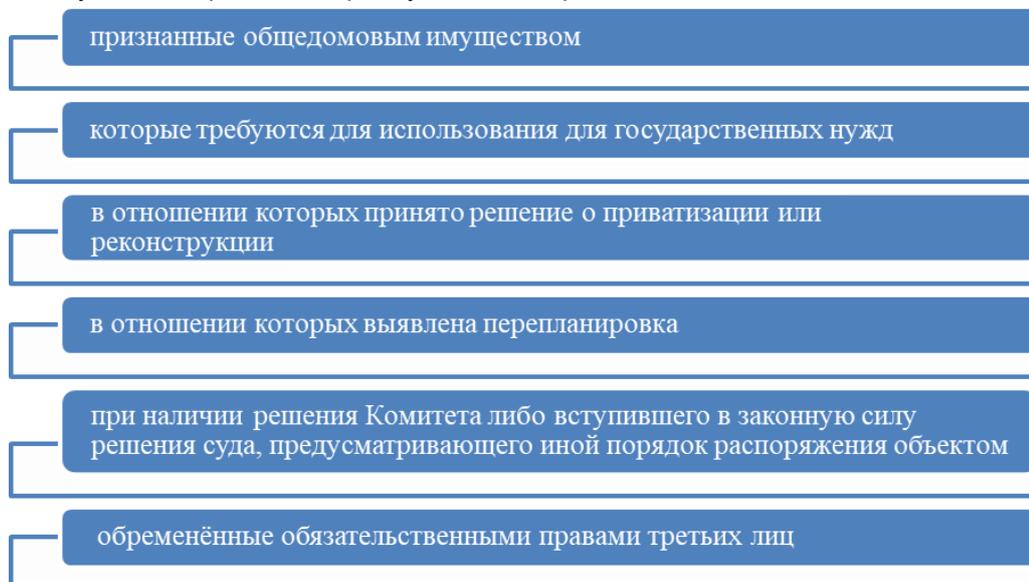


Рисунок 7 – Категории объектов нежилых объектов фонда, которые не передаются в аренду

Проведённый анализ показал, что аренда имущественных комплексов преобладает как операция с собственностью Санкт-Петербурга и является основой управления имуществом. После неудачной приватизации государственных объектов, которая не принесла ожидаемого дохода в городской бюджет и не увеличила использование приватизированной собственности, сдача нежилых объектов в аренду стала наиболее разумной стратегией. Этот метод не наносил ущерба производству и не приводил к потере городской собственности, но наоборот способствовал развитию малого и среднего предпринимательства, оживлению хозяйственной деятельности и приданию нового облика многим заброшенным помещениям.

#### Список использованных источников

1. Artemiev A.A., Lyubarskaya M.A., Tsurkan M.V., Naumova O.A., Vershinin S.E. Current status and prospective for the modernization of Russian economy in the developing conditions // *International Journal of Economic Perspectives*. – 2016. – Т. 10. – № 3. – С. 194-205.
2. Берлизев Р.Н. Рынок жилой недвижимости России на современном этапе развития экономики // *Экономика и бизнес: теория и практика*. – 2021. – № 3-1(73). – С. 44-47.
3. Васильев Н.И. Инвестирование в недвижимость – "популярный" вид получения прибыли в современной экономике после пандемии // *Матрица научного познания*. – 2021. – № 1-1. – С. 75-77.
4. Han B., Ma Z., Wu M., Liu Y., Peng Z., Yang L. Simulation research on the coordinated development path of urbanization and real estate market using system dynamics in Chongqing City, Southwest China // *Ecological Indicators*. – 2022. – Vol. 143. – С. 109-115.
5. Лушникова Т.Ю., Ахматова А.М. Об оценке эффективности управления муниципальным имуществом // *Вестник Челябинского государственного университета. Серия: Экономика и бизнес*. – 2015. – № 1(356). – С. 22-30.
6. Данилова Л.И. Совершенствование управления имущественным комплексом потребительской кооперации // *Проблемы современной экономики*. – 2015. – № 3. – С. 263-266.
7. Отчёт Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга за 2021 год // [Электронный ресурс] // Информационный ресурс Комитета Имущественных отношений Санкт-Петербурга.
8. Экономика и управление недвижимостью: учебник/ под общ. ред. П.Г. Грабового – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: Проспект, 2012. – 848 с.
9. Бюджет кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 145-ФЗ // *Справочно-правовая система "Консультант-плюс": [Электронный ресурс] / Компания "Консультант-плюс"*.
10. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004. № 190-ФЗ // *Справочно-правовая система "Консультант-плюс": [Электронный ресурс] / Компания "Консультант-плюс"*.
11. Любарская М.А., Меркушева В.С., Козлов А.Ю. Основные подходы к эффективному управлению государственной собственностью как фактору экономического развития страны // *Вестник Тверского государственного университета. Серия: Экономика и управление*. – 2019. – № 1. – С. 278-287.
12. Постановление правительства Санкт-Петербурга от 04.06.2001. № 30 "О Концепции управления недвижимостью Санкт-Петербурга" // *Справочно-правовая система "Консультант-плюс": [Электронный ресурс] / Компания "Консультант-плюс"*.