

doi:10.18720/SPBPU/2/id19-48

*Козин П. П.*

## **РИСКИ В УПРАВЛЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

*СПб ГБУ «Агентство по развитию имущественного комплекса  
Санкт-Петербурга», Санкт-Петербург, Россия*

**Аннотация.** Автором исследованы существующие подходы к управлению государственным имуществом в Санкт-Петербурге. Проанализирован международный опыт. Предложено сформировать фонды объектов в зависимости от использования.

**Ключевые слова:** управление государственным имуществом, экономическая и общественная эффективность.

*Kozin P. P.*

## **RISKS IN THE MANAGEMENT OF ST. PETERSBURG STATE PROPERTY**

*Spb SBI «Agency for the development of a property complex  
of St. Petersburg», St. Petersburg, Russia*

**Abstract.** The author investigated the problem of existing approaches to the management of state property in St. Petersburg. The article analyzes an international experience. It's proposed to form funds of objects depending on use.

**Keywords:** management of public (state) property, economic and social efficiency.

В настоящее время в основу государственной политики в Российской Федерации в сфере управления государственным имуществом положена Концепция [3], сформулированная в 1999 году. В 2001 году утверждена Концепция управления недвижимостью Санкт-Петербурга [5], в которую с 2001 года не вносились какие-либо изменения.

Вместе с тем, с 1999–2001 г. к настоящему времени произошли существенные изменения в законодательстве, в экономике, уточняются приоритеты в бюджетной политике, в том числе корректируется значимость тех или иных источников формирования бюджета, как в Российской Федерации, так и в Санкт-Петербурге.

По данным Счетной Палаты Российской Федерации [7] если в 1994–2000 гг. доходы от приватизации составляли 2–5 % от всех доходов бюджета, то уже в 2001–2003 гг. данные доходы составляли менее 1 %, а в последующие годы менее 0,1 %. Аналогичные тенденции можно увидеть и в структуре доходов бюджета Санкт-Петербурга. Так, если в 2000 году совокупные доходы от использования имущества (аренда, доверительное управление, приватизация, в том числе выкуп) Санкт-Петербурга составляли около 12,2 % [4] доходной части бюджета, то в 2015 году и позднее их доля составила менее 7 % [11], а за 1 полугодие 2018 года доля доходов от использования и продажи имущества, находящегося в собственности Санкт-Петербурга, составила 4,6 % [10].

Таким образом, указанная в [3] первая цель: «увеличение доходов федерального бюджета...» – требует уточнения в современных реалиях. В частности, увеличиваются риски дальнейшей массовой приватизации. Поэтому необходимо сместить акценты на эффективное управление оставшимся имуществом, а также на рациональное распределение имеющейся собственности в целях ее использования для городских и общественных нужд [8].

Более того, в настоящее время в принципе не предусматривается обязательность проведения органами управления имуществом формального анализа альтернативных вариантов исполь-

зования государственного имущества [1-2], результаты которого могут стать основанием для выбора того или иного варианта [5]. В частности, не анализируются затраты для реализации каждого из вариантов, в том числе затраты на содержание имущества на срок принятия решения, который может значительно превосходить среднерыночный срок экспозиции (длительная процедура согласований и принятия решений, в том числе связанная со сроками бюджетных процессов).

В международной практике в схожих с Санкт-Петербургом социально-экономических агломерациях, в частности, в г. Гамбург выделены обособленные фонды объектов [9]:

- государственные учреждения и школы, которые управляют и содержат недвижимость, необходимую для реализации их непосредственных функций;

- фонд коммерческого использования, который управляется специализированными управляющими компаниями, главным критерием эффективности которых является доходность портфеля объектов.

Кроме того, создаются обособленные структуры для развития исторического центра г. Гамбурга: территория делится на кварталы, на которых планируются проекты на 30 лет вперед. Под каждый из них создается агентство развития территорий. По юридической форме это закрытое акционерное общество или товарищество, со 100 % участием города. Его создают на определенный период – от 20 до 30 лет, для реализации проекта по застройке определенного квартала (это прописано в уставе). Впоследствии созданное агентство занимается разработкой проекта и контролем за его реализацией, поиском инвестора или инвесторов. Критерии отбора инвесторов при этом – неценовые. Таким образом сдерживается рост цен на недвижимость и на землю. Вес цены в оценке заявок не превышает 30 %, остальное – количество создаваемых рабочих мест, размер налоговых отчислений, предлагаемое количество социальных объектов.

В Санкт-Петербурге один из таких фондов определен Законом Санкт-Петербурга от 19. 07. 2005 № 377-57 «О порядке предостав-

ления льгот по арендной плате за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург» (далее – Закон № 377-57). В частности, установлена предельная максимальная площадь объектов нежилого фонда, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, предоставляемых в аренду для осуществления социально значимых видов деятельности [10-13]. При этом отсутствует аналогичное решение по государственным учреждениям и предприятиям, которым, фактически, государственное имущество предоставляется безвозмездно.

Для устранения данного недостатка следует провести инвентаризацию государственных и социальных обязательств перед обществом, в том числе перспективных, предусмотренных законодательством, по результатам которого сформировать соответствующий фонд необходимых объектов.

В случае изменения государственных и социальных обязательств, реорганизации или иного перераспределения полномочий, может быть включен механизм перераспределения объектов, необходимых для государственных и социальных нужд в рамках уже созданного фонда, либо с соответствующей корректировкой этого фонда.

В свою очередь, объекты нежилого фонда, обладающие коммерческим потенциалом развития, целесообразно объединить в портфель коммерческих объектов для обеспечения эффективного наполнения бюджета Санкт-Петербурга.

Таким образом, с учетом положений Закона № 377-57 можно законодательно закрепить площади объектов, необходимых для:

- обеспечения функционирования государственных органов, учреждений и предприятий;
- поддержания социальных функций;
- коммерческого использования.

Реализация указанных инициатив позволит рассчитать и одновременно утвердить выпадающий объем доходов бюджета или объем бюджетных средств, сэкономленных на аренде объектов для государственных и социальных нужд, а также предполагаемые доходы от коммерческого использования объектов.

Так, в случае необходимости выделения дополнительных объектов для государственных или социальных нужд (сверх установленных лимитов), потребуется либо заложить в бюджет средства на приобретение подобных объектов, либо принять решение о перераспределении необходимой площади из коммерческого фонда с одновременным уменьшением доходной части бюджета.

Далее, в рамках указанных параметров, Правительством Санкт-Петербурга могут быть сформированы 3 фонда (портфеля) конкретных объектов из числа находящихся в казне 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).

Таким образом, реализация вышеописанных предложений на основе проведения однократного всестороннего анализа имеющихся полномочий и ресурсов органов власти Санкт-Петербурга, а также социальных обязательств Санкт-Петербурга, может позволить установить целесообразный объем требуемых недвижимых ресурсов, который в дальнейшем будет перераспределяться только при условии возникновения дополнительных полномочий (обязательств). Последствия такого перераспределения будут выражены в цифрах еще на этапе принятия соответствующих решений, что позволит соблюсти обоснованный баланс интересов между всеми пользователями государственной недвижимости и бюджетных средств.

### Литература

1. Федеральный закон от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» (Собрание законодательства Российской Федерации, 25.07.2005, № 30 (ч. II), ст. 3126).
2. Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» // Российская газета, № 162, 27.07.2006.

3. Постановление Правительства Российской Федерации от 09.09.1999 г. № 1024 «О Концепции управления государственным имуществом и приватизации в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 27.09.1999, № 39, ст. 4626).
4. Закон Санкт-Петербурга от 29.12.1999 № 267-33 «О бюджете Санкт-Петербурга на 2000 год» // Вестник Законодательного собрания Санкт-Петербурга, № 15, 30.12.1999.
5. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.06.2001 № 30 // Вестник Администрации Санкт-Петербурга, № 7, 27.07.2001.
6. *Managing Government Property Assets: International Experiences.* Olga Kaganova; James McKellar. Washington: Urban Institute Press, 2012.
7. Анализ процессов приватизации государственной собственности в Российской Федерации за период 1993-2003 годы (экспертно-аналитическое мероприятие) / Руководитель рабочей группы – Председатель Счетной палаты Российской Федерации С. В. Степашин. М.: Издательство «Олита», 2004. URL: <http://www.ach.gov.ru/ru/expert/analytic/?id=173> (дата обращения: 10.10.2018 г.)
8. Полтерович В. М. Приватизация и рациональная структура собственности. М.: Институт экономики РАН, 2012. с. 48–51.
9. Материалы делегации Правительства Санкт-Петербурга по обмену опытом с мэрией г. Гамбург. 2014 г.
10. Материалы заседания Правительства Санкт-Петербурга от 30.07.2018 ([https://www.gov.spb.ru/press/government\\_meeting/141764/](https://www.gov.spb.ru/press/government_meeting/141764/)).
11. Отчет о результатах деятельности Комитета имущественных отношений в 2015 г. URL: <https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/kio/news/84552> (дата обращения: 04.10.2018 г.)
12. Отчет о результатах деятельности Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга в 2016 г. URL: <http://www.commim.spb.ru/deatel-nost-4> (дата обращения: 23.10.2018 г.)
13. Стенограмма заседания Правительства Российской Федерации от 26.03.2009. URL: <http://www.government.ru/content/governmentactivity/mainnews/archive/2009/03/26/9174464.htm> (дата обращения: 10.10.2018 г.).