

*Даниленко Е.П., доц.,
Щербакова М.И., магистрант,
Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова*

«ВТОРАЯ ЖИЗНЬ» МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

m.shcherbakova-94@mail.ru

В статье рассматривается выбор вариантов наиболее эффективного использования пустующего муниципального объекта недвижимости с последующим проведением его капитального ремонта. Обоснование выбора осуществляется путем комплексного анализа альтернативных вариантов использования муниципальной собственности и расчета затрат на восстановление исследуемого здания. Восстановительная стоимость муниципального здания определяется на основе вычисленно-го физического износа всех его конструктивных элементов.

Ключевые слова: наиболее эффективное использование, муниципальная собственность, физический износ, восстановительная стоимость, земельный участок, объект недвижимости.

Перед муниципальными властями всегда стояла задача грамотной эксплуатации земельного фонда и объектов недвижимости на территории конкретного муниципального образования. Повышение доходности муниципальной недвижимости является одним из основных показателей умелого управления и наиболее эффективного использования объектов муниципальной собственности, способствующих общей инвестиционной привлекательности муниципального образования [1].

Введение. В настоящее время на территориях практически всех населенных пунктов имеются объекты капитального строительства, которые были построены муниципалитетами для конкретных целей использования (например, клубы, детские сады, другие муниципальные здания), но по различным причинам (экономическим, демографическим, социальным) функционирование этих объектов прекратилось. Как следствие, какой-либо пользы населению такие объекты не приносят, а расходы муниципалитета на содержание такой недвижимости растут.

Методология. Учитывая практически повсеместный дефицит бюджета муниципальных образований, содержание муниципального имущества, не приносящего доход, ложится тяжким бременем на органы местного самоуправления. В условиях ограниченных финансовых ресурсов целесообразно прибегнуть к капитальному ремонту или, в отдельных случаях, реконструкции неиспользуемых объектов недвижимости, которые имеет ряд преимуществ перед новым строительством, обеспечивая существенную экономию ресурсов [2].

В первую очередь, необходимо провести комплексную оценку факторов и условий, определяющих выбор функционального назначения объекта, подлежащего ремонту, оценить их влияние на финансовый результат реализации про-

екта и только после этого выбирать привлекательный вариант для инвестирования.

Основная часть. В работе предлагается рассмотреть варианты наиболее эффективного использования пустующего муниципального объекта недвижимости с проведением его капитального ремонта. Обоснование выбора осуществляется среди разумных, возможных, законных и наиболее рентабельных альтернативных вариантов его использования [3].

В качестве объекта исследования выбрано неиспользуемое здание бывшего Дома культуры с кадастровым номером 31:13:1101015:535, расположенное по адресу: Белгородская область, Грайворонский район, село Головчино, ул. Центральная, 8 [6].

Головчинское сельское поселение является одним из наиболее развитых населенных пунктов в Грайворонском районе и входит в тройку лидеров как по площади, так и по численности населения. По данным администрации Грайворонского района, на 1 января 2016 года численность местного населения составила 6284 человек, площадь территории поселения – 8700,12 га [4]. В сельском поселении успешно функционируют промышленные и сельскохозяйственные предприятия, имеется несколько образовательных, лечебных, религиозных и культурно-просветительских учреждений, а также множество организаций социально-бытового обслуживания и объектов розничной торговли. Данный населенный пункт обладает богатым земельным фондом с достаточно развитым рынком недвижимости. В настоящее время Головчинское сельское поселение является одним из самых перспективных и привлекательных территорий Грайворонского района, которое активно застраивается новыми объектами недвижимости и имеет достаточное количество пригодных к застройке земельных участков.

На начальном этапе выбора наиболее эффективного варианта использования объекта

составлен полный перечень функций, возможных к осуществлению на выбранном земельном участке.

Территорию расположения исследуемого объекта можно охарактеризовать как зону преимущественно общественно-деловой застройки с развитой социальной инфраструктурой. Согласно градостроительному зонированию территории Головчинского сельского поселения [5], здание находится в функциональной зоне Ж, которая предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, размещения объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, и иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Исходя из видов разрешенного использования для данной функциональной зоны, необходимо определить потребности населения в строительстве объектов, разрешенных градостроительной документацией. В качестве варианта оценки целесообразно использовать современные градостроительные нормативы радиусов обслуживания населения учреждениями и предприятиями, размещенными в жилой застройке.

На территории, ограниченной нормативным значением радиуса доступности от рассматриваемого участка, имеется достаточное количество объектов социально-бытового обслуживания: банк, аптека, ателье, парикмахерская и несколько продовольственных магазинов. Также исследуемая функциональная зона в полной мере снабжена образовательными учреждениями, такими как начальная школа, детский сад и физкультурно-оздоровительный комплекс. Неподалеку располагается здание, остро нуждающееся в реконструкции, в котором располагаются почтовое отделение и общежитие.

На момент обследования само рассматриваемое здание и прилегающий к нему земельный участок находятся в муниципальной собственности. Площадь здания составляет 1335 кв. м, строительный объем – 12 0315 куб. м, площадь земельного участка – 3411 кв. м. Кадастровая стоимость земельного участка составляет 116 212,77 руб. [6]. Здание является двухэтажным с наличием чердачных и подвальных помещений и имеет сложную форму в плане. Здание было построено в 1972 г. Конфигурация земельного участка прямоугольная, что не ограничивает вариантов его использования. Объект располагается в шаговой доступности от сельского центра. Участок примыкает к красным линиям территорий общего пользования с хорошей транспортной и пешеходной доступностью. Уровень интенсивности транспортных и пешеходных потоков в близости от объекта

оценки средний. Здание обеспечено всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (водоснабжением, электричеством, канализацией и отоплением).

Ранее объект представлял собой успешно функционирующее здание Дома культуры. С 2010 г. здание было переквалифицировано в общежитие для рабочих ЗАО «Сахарный комбинат «Большевик». В настоящий момент здание не используется по прямому функциональному назначению, а используется под склад. За последние годы строение заметно обветшало: наружная отделка обсыпалась, местами по стенам образовались трещины, оконные рамы и дверные заполнения начали крошиться, большинство оконных стёкол разбиты, фасады изрисованы краской. Зданию в срочном порядке требуется капитальный ремонт.

Для выбора наиболее привлекательного варианта использования объекта нами проанализированы различные варианты его использования – как торгового, офисного, производственно-складского, гостиничного, спортивно-развлекательного объекта и т.д. Выявлено, что на обследуемой территории имеется практически полный перечень необходимых объектов различного назначения, за исключением полноценных развлекательных комплексов для обеспечения досуга и отдыха местного населения.

1. Одним из наиболее целесообразных нам представляется вариант возрождения основного предназначения объекта - Дома культуры с проведением работ по капитальному ремонту здания без изменения существующего объемно-планировочного решения. Причиной тому служит недостаток заведений для культурно-массового отдыха местного населения, несмотря на то, что в центре Головчинского поселения имеется Модельный дом культуры, где проводится часть развлекательных мероприятий для жителей села. Указанное здание неспособно в полной мере обеспечить качественный досуг местного населения, учитывая свои недостаточные объемы и ограниченную функциональность. Вследствие чего, сложившаяся в последние годы ситуация стала причиной значительного оттока населения, особенно молодежи, из села в близлежащие города.

Также необходимо отметить, что в Грайворонском районе действует муниципальная программа «Развитие культуры и искусства на 2015-2020 годы» [7], которая предполагает продвижение народного творчества и культурно-досуговой деятельности на территории района. В настоящий момент в районе активно развивается данное направление, благодаря чему во многих селах уже построены новые или рекон-

струированы старые дома культуры. Объем финансирования программы за счет государственных и внебюджетных фондов составляет 625 725,00 тыс. руб. [7]. Поскольку Головчинское сельское поселение является наиболее крупным на территории Грайворонского района, полагаем целесообразным направить часть денежных средств муниципалитета на развитие культурной жизни в селе.

Кроме того, возрождение культурной жизни посредством капитального ремонта Дома культуры могло бы способствовать снижению безработицы в Головчинском поселении, которая является самой главной причиной оттока людей из села. Согласно статистике [4], 2/3 трудоспособного населения заняты в культурной жизни села. Таким образом, предоставив новые рабочие места в сфере культуры, можно было бы снизить уровень безработицы в сельском поселении.

Помимо прочего, Грайворонский район является одним из лидеров по развитию сельского туризма в Белгородской области. Развитие сельского туризма является одной из важнейших задач стратегического направления «Развитие социально-экономического потенциала территории Грайворонского района до 2030 года». Кроме того, в районе была разработана собственная концепция по развитию сельского туризма, совместно с учреждениями культуры ведется сбор информации о наличии туристского продукта в регионе. Восстановленный Дом культуры мог бы стать центром сельского туризма в Головчинском поселении, учитывая наличие большого количества туристических усадеб и многообразия памятников истории и культуры, сосредоточенных в селе Головчино.

На основании Дома культуры предполагается возможным организовать деятельность творческого коллектива, создать местный комитет по развитию сельского туризма, проводить различные культурно-массовые мероприятия для всех возрастных групп населения (концерты, дискотеки, собрания, выставки, праздники), образовать кружки по интересам, а также открыть общественные заведения (библиотека, кафе, столовые, буфеты, киоски с сувенирной продукцией).

Предложенный вариант принесет, в первую очередь, большую социальную пользу сельскому населению, организуя качественный досуг и культурное времяпровождение. Также будет обеспечена занятость жителей в сфере развития сельского туризма, повысится активность местного населения в жизни села, появится возможность значительно снизить отток молодежи. Кроме того, предполагается наличие коммерче-

ской выгоды для муниципалитета за счет организации общественных мероприятий, сдачи части помещений в аренду.

2. Вторым вариантом использования здания – организация Дома быта. В этом случае объект будет представлять собой общественное здание комплексного использования, объединяющего приёмные пункты по различным видам хозяйственно-бытового обслуживания населения и производственные мастерские.

Данный вид использования неоднократно предлагался муниципальными властями. Это основано на том, что в селе Головчино здания соцкультбыта нуждаются в серьезной реконструкции или в сносе. К примеру, достаточно устарело и начало обрушаться здание, в котором располагается почта, продовольственный магазин и общежитие. Причем, подобные объекты социального обслуживания находятся преимущественно в центральной части села, куда не все группы населения, особенно люди пожилого возраста, смогут добраться.

В этой связи муниципалитетом предлагается перепрофилирование объекта в Дом быта, который сосредоточил бы в себе множество социально значимых предприятий: почтовое отделение, отдел полиции, библиотека, салон красоты, столовая, буфет, ателье, ремонт обуви, изготовление ключей, а также другие мастерские и торговые предприятия.

Принимая во внимание достаточно большой строительный объем здания, также в нем можно организовать различные кружки по интересам и творческие секции для детей (игра на музыкальных инструментах, танцевальные классы, рисование и т.д.). Это будет способствовать организации времяпровождения детей и созданию новых рабочих мест для населения.

Функционирование здания как Дома быта принесет значительную социальную пользу: появятся новые рабочие места, откроются необходимые объекты социально-бытового обслуживания населения, организуется досуг и развитие детей школьного и дошкольного возраста, появится возможность сноса аварийных зданий и постройке на их месте новых. Коммерческая польза будет заключаться в арендной плате за помещения, предоставленных индивидуальным предпринимателям.

После выбора возможных вариантов использования объекта осуществляется проверка соответствия вариантов вероятного использования земельного участка критериям юридической допустимости, физической осуществимости, финансовой обеспеченности и максимальной продуктивности [3].

Таблица 1

Техническое состояние конструктивных элементов здания и необходимые виды ремонтных работ

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес в общем объеме	Износ конструктивных элементов, %	% износа к строению	Виды ремонтных работ
1	Фундаменты	Бутобетонные, ленточные, цоколь оштукатурен	Отдельные глубокие трещины, следы увлажнения цоколя и стен	4	30	1,20	Заделка и расшивка швов, трещин, облицовка, замена отмолок, устранение сырости
2	Стены и их наружная отделка	Кирпичные, оштукатурены	Глубокие трещины, отпадения штукатурки местами	15	22	3,30	Заделка трещин, расшивка швов, облицовка
3	Перегородки	Кирпичные	Трещины, редкие сколы	6	14	0,84	Заделка трещин
4	Столбы	Кирпичные	Трещины в кладке и штукатурке	2,4	27	0,65	Заделка выбоин и трещин
5	Перекрытия	Железобетонные	Трещины в плитах	12	12	1,44	Заделка выбоин и трещин, утепление чердачных перекрытий
6	Лестницы	Деревянные	Трещины и сколы в ступенях	5	33	1,65	Заделка трещин ступеней и площа-док, замена отдельных ступеней
7	Крыша	Рулонная	Местами разрушение верхних и нижних слоев покрытия, ржавление	5	55	2,75	Усиление элементов стропильной системы, замена рулонного ковра
8	Полы	Дощатые	Стирание досок в ходовых местах	12	22	2,64	Замена отдельных участков покрытия полов
9	Проемы: а) оконные б) дверные	Деревянные, окрашенные. Деревянные с остекленными полотнами, окрашенные	Рассохлись, покоробились и местами отсутствуют. Осели и имеют неплотный притвор.	11	56	6,16	Полная замена оконных и дверных заполнений
10	Отделка: а) внутренняя б) наружная	Простая, окраска, побелка. Окраска	Местами трещины, отслоения и вздутия. Глубокие трещины, отпадения слоев.	12	51	6,20	Штукатурка и окраска стен и потолков, полная облицовка наружных стен
11	Санитарные и электро-технические устройства: а) отопление б) водопровод в) канализация г) газоснабжение д) электро-снабжение	центральное центральная сетевой газ Скрытая проводка	Нарушение работы отдельных элементов, капельные течи, отдельные повреждения трубопроводов, следы коррозии	15,6	28	4,40	Смена отдельных участков трубопроводов, уплотнение соединений, восстановление изоляции, замена неисправных участков сетей, регулировка и наладка всех систем
Итого				100	32	31,23	

С точки зрения юридической правомерности, согласно Правилам землепользования и застройки Головчинского сельского поселения [5], а также карте градостроительного зонирования, организация предлагаемых видов использования объекта на данном участке допустима. Обременений и ограничений по имущественному статусу участка нет. Исследуемая территория не имеет историко-культурного назначения и не входит в границы существующих и планируемых к организации особо охраняемых природных территорий.

Учитывая описанные выше физические характеристики земельного участка и расположенного на нем здания, значение площади, конфигурации и расположения объекта являются достаточными для реализации предложенных вариантов застройки.

Поскольку исследуемый объект в любом случае подлежит капитальному ремонту, произведём расчёт затрат, необходимых на восстановление здания в качестве Дома культуры или Дома быта.

Для определения расходов на капитальный ремонт здания оцениваются следующие показатели:

- физический износ объекта,
- затраты на техническое обследование,
- обязательный ремонт конструктивных элементов здания.

Как правило, общий физический износ здания рассчитывается как сумма износов каждого из его конструктивных элементов [8]. Описание конструктивных элементов здания, степень их физического износа [9], а также перечень необходимых ремонтных работ [10] приведены в таблице 1.

Согласно расчетов, общий износ здания составляет 32 %.

Рассчитаем восстановительную стоимость здания в зависимости от стоимости 1 куб. м строительного объема объекта-аналога в ценах 2001 г. с переводом в стоимость на дату обследования при помощи региональных индексов:

$$BC = O \cdot UC_{2001} \cdot I_{2001-2016}, \quad (1)$$

где O - строительный объем здания в куб. м; UC_{2001} - стоимость строительства на единицу строительного объема в ценах 2001 г. [11]; $I_{2001-2016}$ - индекс удорожания стоимости строительства на дату обследования к ценам 2001 года [12].

$$BC = 12\,015 \text{ м}^3 \cdot 350 \text{ руб} \cdot 5,97 = 25\,105\,342,50 \text{ руб.}$$

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Труфанова С.А. Выбор эффективного

Переведём выявленный износ здания в стоимостное выражение (обесценивание) с учетом восстановительной стоимости:

$$OB = BC \cdot \frac{I}{100\%}, \quad (2)$$

Согласно формуле (2), стоимость восстановления поврежденных конструктивных элементов здания в ценах 2016 г. составит 1345 680 руб.

Затраты на техническое обследование объекта определяются на основе расценок Органов технического инвентаризации. Таким образом, с учетом стоимости нормативного часа 107 рублей при выполнении работ по технической инвентаризации для Грайворонского района [13], затраты на обследование и расчет физического износа составят 27426,24 руб.

Таким образом, общие затраты муниципалитета на приведение здания в состояние, пригодное для дальнейшей эксплуатации, ориентировочно составят 25300 тыс. рублей.

Доходы муниципалитета от сдачи в аренду недвижимости находятся в зависимости от ставки арендной платы для конкретного населенного пункта. В данном случае, стоимость аренды 1 кв. м на территории Грайворонского района колеблется в зависимости от назначения объектов и их технического состояния. Поскольку предложенные нами варианты использования муниципальной недвижимости предполагают частичную сдачу в аренду помещений здания и, в основном, социальную выгоду для населения, то рассчитать доход в рамках данного исследования не представляется возможным.

Выводы. Основная задача органов местного самоуправления - рациональное использование муниципальных земель и объектов недвижимости с целью получения максимального социального эффекта и высокой экономической эффективности. Необходимо отметить, что если муниципальные власти действительно заботятся о благополучии своего населения, то ими должны использоваться все доступные средства и способы поддержания благоприятной среды для формирования полноценного жизнеобеспечения населения. С этой целью видится необходимым проведение регулярного мониторинга муниципальной недвижимости, своевременно выполнять необходимые работы по поддержанию муниципальной собственности в надлежащем состоянии и использовать недвижимость в интересах населения с извлечением максимальной социальной и экономической эффективности.

варианта использования нежилых помещений в жилых объектах муниципальной недвижимости как источник реальных доходов // Региональная

экономика: теория и практика. 2012. № 10. С. 59-64.

2. Жариков И.С., Рязанова А.А., Волобуева Ю.И. Анализ вида реконструкции, направленного на замену функционального назначения объектов недвижимости // Вестник научных конференций. 2015. № 1-2(1). С. 51-53.

3. Правдина Е.А., Лепихина О.Ю., Кадоркина К.А. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. 2015. № 5-1. С. 202-208.

4. Администрация Грайворонского района: [Электронный ресурс] // Муниципальная программа «Социально-экономическое развитие Головчинского сельского поселения на 2014-2020 годы». URL: http://graivoron.ru/nasch_rai/settlement/golovchino/

5. Администрация Грайворонского района: [Электронный ресурс] // Правила землепользования и застройки Головчинского сельского поселения. URL: http://graivoron.ru/nasch_rai/settlement/golovchino/

6. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области: [Электронный ресурс] // Портал услуг. Публичная кадастровая карта, 2010-2016. URL: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.

7. ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий [Электронный ресурс]. // Техэксперт. Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. URL: <http://docs.cntd.ru/document/9051553>

8. Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государствен-

ном бюджете, по состоянию на 1 января 1973г. №9. [Электронный ресурс]. // УПВС. URL: http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_11151401.htm

9. ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения [Электронный ресурс]. // Техэксперт. Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. URL: <http://docs.cntd.ru/document/871001224>.

10. Укрупненные показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам (УПВС-2001) - Санкт-Петербург, 2005 г., 320 с.

11. Письмо Минстроя России от 19.02.2016 № 4688-ХМ/05 «Об индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ, индексах изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ и иных индексах на I квартал 2016 года» [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_194321/.

12. Постановление Правительства Белгородской области от 10.08.2015 г. № 279-ПП «Об утверждении ставок стоимости нормативного часа на работы по государственному техническому учету и технической инвентаризации объектов жилищного фонда, выполняемые филиалами ГУП «Белоблтехинвентаризация» [Электронный ресурс]. // Техэксперт. Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. URL: <http://docs.cntd.ru/document/428658954>.

Danilenko E.P., Sherbakova M.I.

The article discusses the variety of options best use of an unoccupied municipal property, followed by its capital renovation. Justification of the choice made by a comprehensive analysis of the alternatives and the use of municipal property for calculating the costs of restoration of the investigated building. Recoverable amount is determined by the municipal building on the basis of the calculated physical deterioration of all its components.

Key words: *the most efficient use, municipal property, physical depreciation, replacement cost, land station, a property.*

Даниленко Елена Петровна, доцент кафедры городского кадастра и инженерных изысканий. Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова. Адрес: Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46. E-mail: danilenko_ep@mail.ru

Щербакова Марина Игоревна, магистрант кафедры экспертизы и управления недвижимостью Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова. Адрес: Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46. E-mail: m.shcherbakova-94@mail.ru