

КУГИ ПЕРЕХОДИТ НА РЫНОЧНЫЙ УРОВЕНЬ

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОРОДСКИМ ИМУЩЕСТВОМ В ПРОШЛОМ ГОДУ ПРИНЯЛ РЕШЕНИЕ О ПЕРЕСМОТРЕ МЕТОДИКИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНЫХ СТАВОК ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ ГОРОДСКОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА. В ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ ЛЕТ КУГИ НАМЕРЕН ПЕРЕЗАКЛЮЧИТЬ ВСЕ ДОГОВОРЫ АРЕНДЫ ВЫСОКОДОХОДНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ — СТАВКИ БУДУТ РАССЧИТАНЫ ПО ИНДИВИДУАЛЬНОЙ МЕТОДИКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ. УХОД ОТ МАССОВОЙ МЕТОДИКИ ПОЗВОЛИТ УРАВНЯТЬ СТАВКИ С ЦЕНАМИ НА ОТКРЫТОМ РЫНКЕ. ЮЛИЯ ЧАУН

С одной стороны, эксперты рынка недвижимости считают, что рынок станет более цивилизованным, избавится от спекулянтов, с другой стороны, они опасаются, что индивидуальная оценка даст пространство для коррупции.

Как рассказали ВГ в КУГИ, те договоры аренды, которые требуют пролонгации, уже перезаключаются по новой методике определения арендных ставок — индивидуальной. В комитете уточнили, что увеличение дохода от изменений пока не так заметно по причине того, что действие предыдущих договоров массово не закончилось. Ожидается, что все договоры, оценка арендных ставок в которых проводилась бы по индивидуальной методике, будут перезаключены в течение ближайших трех лет.

Как ранее писал „Ъ“, председатель КУГИ Мария Смирнова поясняла причины перехода на новый метод оценки тем, что у города есть объекты, которые недооценены. «Ставки по ним ниже рыночных. Внедрение индивидуальной оценки позволит преодолеть этот разрыв. Также в перспективе мы планируем распространить подобную практику и на земельные участки», — сказала она.

Позднее в комитете уточнили, что индивидуальная оценка будет применяться не ко всем объектам, принадлежащим городу, которые сдаются в аренду, а только к их высокодоходной части. Около 11 тыс. объектов КУГИ сдает в аренду, из них 7,5 тыс. — в коммерческую аренду (остальные сдаются по договору о безвозмездном пользовании и на прочих льготных условиях). В свою очередь, из этих 7,5 тыс. только 1000 являются высокодоходными. В КУГИ поясняли, что из 6,5 млрд рублей, получаемых городом арендных выплат, высокодоходная часть приносит 2 млрд рублей, при этом ожидается, что она может приносить минимум 3 млрд рублей в год.

Как ранее рассказал „Ъ“ управляющий партнер компании «Качкин и партнеры» Денис Качкин, методика массового расчета арендных ставок основана на формуле, которая включает в себя множество коэффициентов, например, расположение помещения. «По этой формуле ставка рассчитывается специалистами районных КУГИ за минуты», — сказал он.

Господин Качкин пояснял, что индивидуальная оценка каждого помещения более затратна, но и более эффективна. «КУГИ сейчас неэффективный собственник, а такой поголовный подход к оценке на выходе дает недопоступление денег в городской бюджет. Полагаю, новая система будет работать корректно, если этому не будет препятствовать коррупционный фактор, — рассказывает господин Качкин. — В основном КУГИ сдает в аренду встроенные помещения с помощью аукциона. Индивидуальная оценка будет рассчитывать минимальную



АЛЕКСАНДР КОРЖКОВ

ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ОЦЕНКА БУДЕТ ПРИМЕНЯТЬСЯ НЕ КО ВСЕМ ОБЪЕКТАМ, ПРИНАДЛЕЖАЩИМ ГОРОДУ, КОТОРЫЕ СДАЮТСЯ В АРЕНДУ, А ТОЛЬКО К ИХ ВЫСОКОДОХОДНОЙ ЧАСТИ

стартовую ставку. С учетом того, что КУГИ — один из основных собственников встроенных помещений в городе, возможно, как раз в этом сегменте на рынке и у частных собственников может повыситься арендная ставка после введения новой системы оценки». По его мнению, индивидуальный подход к расчету ставки позволит убрать прослойку субарендаторов, которые наживаются на разнице между государственной и рыночной арендными ставками.

По данным компании «Аверс», в зависимости от помещения стоимость оценки может варьироваться от 15 тыс. рублей до 100 тыс. рублей, а по времени — от трех дней до двух недель.

Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН, считает, что, безусловно, в результате этих изменений ставки на наиболее ликвидные объекты вырастут. «Кроме того, сократится рынок двойной аренды. Есть целый сегмент арендодателей, которые пересдавали помещения в субаренду по более высоким ставкам, зарабатывая на разнице, — говорит она. — Решение КУГИ правильное, рынок станет более цивилизованным, избавится от спекулянтов. С другой стороны, в нашей стране понятие „индивидуальный“ имеет пространство для коррупции. КУГИ необходимо тщательно прописать процедуру, а также аккредитовать ряд оценочных компаний, которые будут помогать делать объективную оценку помещений для аренды и продажи».

Директор «GVA Sawyer — Санкт-Петербург» Николай Вечер ранее говорил „Ъ“: для того чтобы стать эффективным управляющим, недостаточно изменить систему оценки. «На рынке технического управления КУГИ не особо себя проявил. Вообще я считаю, что нельзя быть одновременно и регулятором рынка, и его игроком», — говорит господин Вечер. С последним утверждением согласен и Денис Качкин, который считает, что «у государства и так много публичных функций, недвижимостью должен заниматься частный бизнес».

Аналитики говорят, что поскольку часть помещений КУГИ сдается в субаренду, повышение ставки КУГИ, безусловно, приведет к росту и рыночных ставок — ставок субаренды в том числе. И он может быть пропорционален изменению арендной ставки КУГИ. В самом же КУГИ полагают, что после введения индивидуальной оценки бизнес по сдаче в субаренду городских помещений, скорее всего, умрет — ведь ставки станут такими же, как и на рынке.

В целом аналитики считают, что инициатива КУГИ, если будет четко продумана и максимально прозрачна, способна выровнять тот разрыв в ценах, который существует сейчас между помещениями от КУГИ и от частных собственников. ■