

# **ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРИВАТИЗАЦИИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МОСКВЕ С УЧЕТОМ КАДАСТРОВЫХ СВЕДЕНИЙ**

EFFICIENCY OF PRIVATIZATION OF NON-RESIDENTIAL PREMISES IN  
MOSCOW, TAKING INTO ACCOUNT CADASTRAL INFORMATION

**УДК 351.711+332.143**

**Полякова М.А.**, бакалавр Государственного университета по  
землеустройству

**Булгакова Е.В.**, главный государственный таможенный инспектор

**Polyakova M.A.**, nikkneimm@gmail.com

**Bulgakova E.V.**, katerina\_vladimirovna27@mail.ru

## **Аннотация**

В статье рассматривается один из подходов эффективного управления и сохранности государственного имущества (нежилых помещений), находящихся в муниципальной собственности города Москвы, с учетом применения кадастровых сведений при определении конечной цены выкупа приватизируемого имущества (нежилых помещений).

## **Annotation**

The article discusses an approach to the effective management and safety of state property (non-residential premises) that are in the municipal ownership of the city of Moscow, taking into account the use of cadastral information when determining the final price for the purchase of privatized property (non-residential premises).

**Ключевые слова:** приватизация имущества, нежилые помещения, государственная и муниципальная собственность, эффективность, анализ, кадастровые сведения.

**Keywords:** privatization, non-residential premises, state and municipal property, efficiency, analysis, performance evaluation, cadastral information.

Ключевым инструментом увеличения доходов от продажи собственности (имущества), имеющегося у государства, является процесс приватизации такого имущества, представляющий собой не только отчуждение государственной и муниципальной собственности, но и формирование новых экономических отношений, в результате вовлечения объектов в хозяйственный оборот.

На протяжении последних лет наблюдается увеличение количества приватизированных нежилых помещений, находящихся в собственности города Москвы, что подтверждается динамикой приватизационных действий, представленной на рисунке 1.

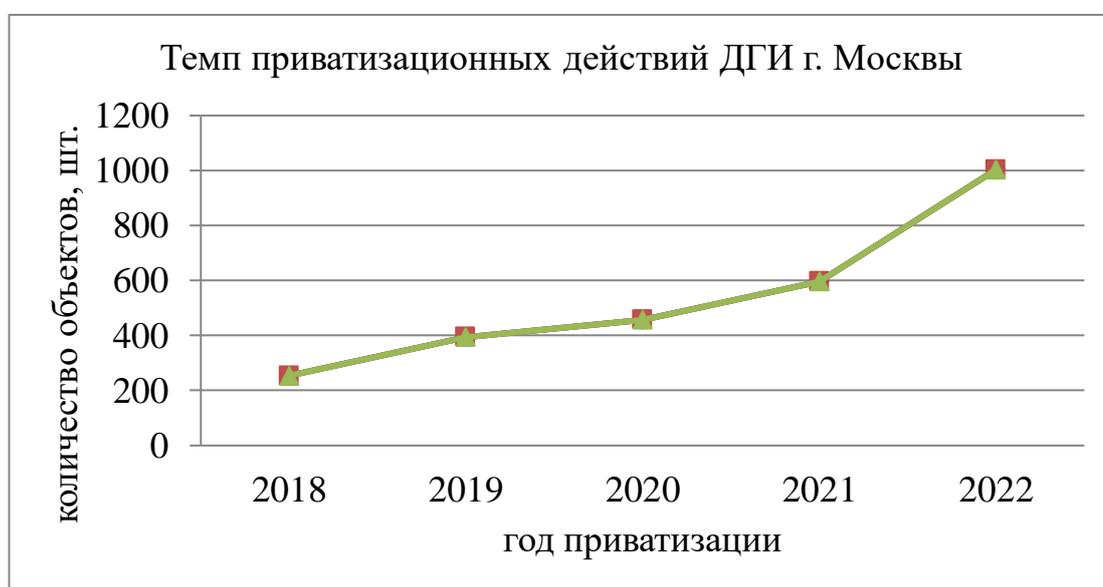


Рисунок 1 – Темп приватизационных действий на примере ДГИ города Москвы

Детальный анализ эффективности выполнения приватизационных действий с учетом кадастровых данных по предоставлению государственной услуги Департаментом городского имущества города Москвы (далее – ДГИ г.

Москвы), по приватизации нежилых помещений показал слабую связь между кадастровыми сведениями и ценой выкупа нежилых помещений.

Важной проблемой в данном вопросе является невозможность регулирования определения стоимости имущества, отчуждаемого из государственной и муниципальной собственности. При совершении процесса предоставления государственных услуг по приватизации нежилого помещения руководствуются, как правило, отчетом об оценке, который заказывают органы власти. Проблема определения цены выкупа состоит в том, что при проведении аукционов, нежилые помещения могут быть проданы по заниженной стоимости. Этот факт имеет место быть, как на первом этапе, так и на последующем.

По отчетным данным ДГИ г. Москвы за период с января по апрель 2023 г., из муниципальной собственности было приватизировано рекордное количество нежилых помещений, включая машино-места, по стоимости ниже выставленной изначально. Отрицательный факт состоит в том, что большинство из них было продано на третьем этапе приватизации. Это значит, что при продаже не состоялся аукцион, не состоялась продажа методом публичного предложения, а только приватизация без объявления цены.

Расчет степени влияния кадастровых сведений на цену выкупа 1 кв. м. нежилого помещения, с применением метода корреляционно-регрессионного анализа, произведен на примере 43 приватизированных объектов нежилого фонда, находящегося в собственности города Москвы.

В расчете корреляционно-регрессионного анализа были использованы семь кадастровых факторов:

- а)  $x_1$  – площадь отчуждаемого нежилого помещения, кв. м;
- б)  $x_2$  – отнесение к объекту культурного наследия;
- в)  $x_3$  – удаленность от метро, м.;
- г)  $x_4$  – год постройки;
- д)  $x_5$  – удаленность до московской кольцевой автомобильной дороги, м.;

е)  $x_6$  – материал стен постройки;

ж)  $x_7$  – округ.

$Y$  – удельная цена выкупа, тыс. руб. (результатирующий показатель).

В результате корреляционно-регрессионного анализа определены фактические значения  $t$  – критерия Стьюдента, которые составили:

$t=0,98$  при  $x_1$ ;

$t=4,23$  при  $x_2$ ;

$t=0,55$  при  $x_3$ ;

$t=1,55$  при  $x_4$ ;

$t=1,78$  при  $x_5$ ;

$t=0,62$  при  $x_6$ ;

$t=1,00$  при  $x_7$ .

Значение которых меньше табличного значения  $t=1,96$  дают основание для исключения данных факторов из модели анализа по причине незначительного влияния на результирующий показатель.

В результате проведения расчетов на каждом из этапов, по причине статистической недостоверности, из модели анализа расчета были исключены шесть кадастровых факторов, за исключением одного –  $x_2$  - отнесение к объекту культурного наследия.

Доверительные интервалы данного коэффициента свидетельствуют о статистической достоверности, так как имеет показатели с одинаковыми знаками.

Модель корреляционно-регрессионного анализа представлена в виде регрессионной статистики и дисперсионного анализа, представленного на рисунке 2.

В построенной модели достигнута статистическая достоверность фактора  $x_2$  как элемента, оказывающего влияние на удельную стоимость объекта.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Вывод итогов									
2										
3	Регрессионная статистика									
4	Множественный R	0,55								
5	R-квадрат	0,30								
6	Нормированный R-квадрат	0,29								
7	Стандартная ошибка	52164,95								
8	Наблюдения	43								
9										
10	Дисперсионный анализ									
11		df	SS	MS	F	Значимость F				
12	Регрессия	1	48764329048	48764329048	17,92	0,00013				
13	Остаток	41	1,11568E+11	2721182154						
14	Итого	42	1,60333E+11							
15										
16		Коэффициент	Стандартная ошибка	t-статистика	P-значение	Верхние 95%	Нижние 95%	Верхние 95,0%	Нижние 95,0%	
17	Y-пересечение	116713,41	8146,80	14,33	0,00	100260,62	133166,20	100260,62	133166,20	
18	x2	159911,03	37775,14	4,23	0,00	83622,59	236199,48	83622,59	236199,48	

Рисунок 2 – Модель корреляционно-регрессионного анализа

Положительный знак перед значением фактора указывает на прямую связь между фактором и показателем.

В результате полученный множественный коэффициент детерминации 30,4% напрямую влияет на удельную стоимость нежилого помещения, отнесенного к объекту культурного наследия, имеющего особое значение в городе Москве.

Выявленный низкий уровень использования кадастровых сведений при определении цены выкупа приватизационного объекта нежилого фонда влечет за собой продажу нежилых помещений по заниженной стоимости, в зависимости от метода приватизации (в случае несостоявшегося аукциона по продаже недвижимого имущества или отсутствия публичных предложений о приватизации).

Сохранение целевого (разрешенного) использования объектов приватизации из государственной собственности в частную собственность с учетом определения наиболее эффективного периода приватизации путем перенесения приватизационных действий на другой период, по нашему мнению, приведет к экономической эффективности.

Определение эффективного периода приватизации следует оценивать по следующим показателям:

- максимальный (от 90 до 100%): ценность кадастровых сведений учитывается в полной мере и используется по назначению;
- средний (от 65 до 90%): ценность кадастровых сведений учитывается, но возможно использование в других отраслях, идентичных по назначению;
- минимальный (до 65%): ценность кадастровых сведений не учитывается или учитывается частично.

Присущая сегодняшнему дню приватизация нежилых помещений по стоимости ниже рыночной, и тем более по остаточной балансовой стоимости причиняет экономический ущерб государственным, муниципальным предприятиям, муниципальным образованиям, Российской Федерации.

Предлагаем разрешать приватизацию нежилых помещений по цене ниже рыночной только при должном социально-экономическом обосновании или предусмотреть возможность развития оборота таких объектов недвижимости на основе принципов государственно - частного партнерства.

### **Литература**

1. Федеральный закон о приватизации государственного и муниципального имущества от 21 декабря 2001 №178-ФЗ: принят Гос. Думой 30 ноября 2001 г.: одобрен Советом Федерации от 05 дек. 2001 г.: по состоянию на 10.01.2023 г. [Электронный ресурс]. Доступ из справ. – правовой системы «Консультант Плюс».

2. Закон города Москвы о приватизации государственного имущества города Москвы от 17 декабря 2008 №66: по состоянию на 07.04.2022 г. / [Электронный ресурс]. Доступ из справ. – правовой системы «Консультант Плюс».

3. Управление проектами и программами геопространственного развития России. Региональные и отраслевые аспекты / Н. В. Комов, С. А.

Шарипов, С. И. Носов [и др.]. – Москва: ООО "ВАЛНЕТ-ЦЕНТР", 2022. – 746 с. – ISBN 978-5-504-02040-2. – EDN MOZJTY.

4. Оценка объектов недвижимости. Учебно-методическое пособие по выполнению расчетной работы для студентов, обучающихся по направлению подготовки: 21.03.02 - Землеустройство и кадастры./ Комаров С.И., Жданова Р.В., Антропов Д.В. – Москва: 2020. - 110 с.

5. Лащенко А.В., Рулева Н.П. Актуальные вопросы применения кадастровой стоимости объектов недвижимости в качестве налоговой базы. // Налоговая политика и практика. – 2021. - №1 – С. 32-36.

6. Accounting of the impact of flooding and underflooding zones on the cadastral value of real estate objects / Galchenko S.A, Ruleva N.P., Zdanova R.V., Smirnova M.A. – 2021. – 012149.

### **Literature**

1. Federal Law on Privatization of State and Municipal Property No. 178-FZ of December 21, 2001: adopted by the State Duma on November 30, 2001: approved by the Federation Council on December 05. 2001: as of 10.01.2023 [Electronic resource]. Access from help. – legal system "Consultant Plus".

2. The Law of the City of Moscow on the privatization of state property of the city of Moscow dated December 17, 2008 No. 66: as of 07.04.2022 / [Electronic resource]. Access from help. – legal system "Consultant Plus".

3. Management of projects and programs of geospatial development of Russia. Regional and industry aspects / N. V. Komov, S. A. Sharipov, S. I. Nosov [et al.]. – Moscow : LLC "VALNET-CENTER", 2022. – 746 p. – ISBN 978-5-504-02040-2. – EDN MOZJTY.

4. Valuation of real estate. Educational and methodical manual on the implementation of calculation work for students studying in the field of training: 21.03.02 - Land management and cadastres./ Komarov S.I., Zhdanova R.V., Antropov D.V. – Moscow: 2020. - 110 p.

5. Laschenov A.V., Ruleva N.P. Topical issues of the application of the cadastral value of real estate objects as a tax base. // Tax policy and practice. – 2021. - No. 1 – pp. 32-36.

6. Accounting of the impact of flooding and underflooding zones on the cadastral value of real estate objects / Galchenko S.A, Ruleva N.P., Zdanova R.V., Smirnova M.A. – 2021. – 012149.