УДК 349.418

К.С.ШАНИНА
Санкт-Петербургский государственный горный институт (технический университет)

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Исследована проблема рационального использования недвижимости в историческом центре Санкт-Петербурга. Рассмотрены недостатки существующего использования и предложен механизм улучшения сложившейся ситуации, основанный на социально-экономическом обосновании предоставления земельных участков предприятиям и организациям.

The article is consecrated to a problem of rational use of the real estate in the historical center of Saint-Petersburg. There are the lacks of existing use the considered and the mechanism of improvement of the usual situation, based on a social and economic substantiation of granting of the ground areas to the enterprises and the organizations was offered.

Исторический центр Санкт-Петербурга является районом со сложившейся и имеющей общегосударственное значение застройкой. Это территория эффективной современной хозяйственной деятельности, катализирующей экономическое развитие всего города. В связи с этим важным становится вопрос рационального использования недвижимости, в том числе земельных участков данного района. В большинстве случаев использование земель центра крайне неэффективно, не соответствует общему направлению развития территории (деловое, туристическое, эстетическое), не приносит доходов ни государству, ни самому предприятию.

Одним из механизмов решения данного вопроса служит социально-экономическое обоснование предоставления земельных участков различным предприятиям и организациям, целесообразность размещения которых в центре Санкт-Петербурга ставится под сомнение. Основные производства предприятий сократились, производственные площади используются не по назначению, продолжают работать экологически вредные производства, внешний вид предприятий не соответствует архитектурному облику исторического центра.

На сегодняшний день нормативные акты, рассматривающие способы решения проблемы реорганизации территории исторического центра Санкт-Петербурга, не обосновывают предоставление участков, что может привести к «разбазариванию» земель и спекуляции земельными участками. Необходимо создать систему методологических, организационных, финансово-экономических и правовых норм и мер, регламентирующих и обеспечивающих реализацию данного механизма.

Нами предлагается метод определения экономической эффективности предоставления земельного участка на основании расчета его стоимости и платы за него в зависимости от права пользования, т.е. решается вопрос, какой вид пользования землей наиболее выгоден городу и предприятию.

Большинство промышленных предприятий Санкт-Петербурга приватизировано, и владеющие ими собственники имеют право на выкуп фактически занимаемых земельных участков в собственность или их оформление в долгосрочную аренду. В этом случае при экономическом обосновании предоставления земельного участка предприятию необходимо рассчитать платежи при использовании земли на основе права собственности и аренды.

В первую очередь, при помощи метода наилучшего и наиболее эффективного ис-

пользования (оценка недвижимости) выбирают другие виды функционального использования земли. Для центра города это преимущественно гостиницы, торговые центры, рестораны, здания под офисы. Стоимость земельного участка рассчитывается в соответствии с применяемым в оценке недвижимости доходным методом определения цены земельного участка, основанном на получении доходов от расположенного на участке предприятия, что позволяет определить рыночную цену участка. Размер земельного налога и арендной платы определяется в соответствии с законодательно принятыми ставками и методами. После сравнения полученных результатов делается вывод о наиболее эффективном использовании участка, т.е. о наиболее высоком экономическом эффекте предоставления земельного участка.

В качестве примера применения данной методики рассмотрим земельный участок ЗАО «Мягкая мебель», расположенный в Центральном районе Санкт-Петербурга. При использовании участка для гостиничного бизнеса цена земли увеличится в 2 раза, арендная плата – в 10 раз, земельный налог останется неизменым. Будет ликвидировано вредное производство, а внешний вид улицы будет соответствовать архитектурному ансамблю центра. Таким образом, для города выгодно предложить перебазировать фабрику в промышленные районы, а на освободившемся участке построить гостиничный комплекс при условии сдачи земельного участка в аренду.

Для развития экономики города важен вопрос новой застройки центра Петербурга. Данная территория практически вся застроена. Новое строительство в границах центра и прилегающих к нему районов можно осуществлять путем освобождения территорий, занятых в настоящее время предприятиями, профиль деятельности которых не соответствует историческому центру. Таким образом, предложенный способ определения экономической эффективности востребован.

Несомненно, при принятии решения необходимо учитывать, что принцип функционального использования объектов и территорий центра вторичен, внесение изменений и предложений по функциональному использованию возможно и желательно, если это обеспечит бóльшую сохранность или более достойное содержание этих объектов и территорий.