

РЫНОК ТОВАРОВ И УСЛУГ

А. Н. Пахомов¹

канд. экон. наук, управляющий ЗАО «КАРОТЭКС» (Санкт-Петербург)

О КЛАССИФИКАЦИИ ОБЪЕКТОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Данная статья логически продолжает исследование проблем, связанных с управлением и финансированием государственной офисной недвижимости (Пахомов, Пахомов, 2000; 2010; 2011; Соколов, 2008; 2009). Цель данной статьи состоит в обобщении подходов к современным стандартам качества офисной недвижимости, которые должны быть распространены и на основные характеристики государственной недвижимости, используемой в административных целях.

В научной и учебной литературе в зависимости от предмета и цели исследования недвижимое имущество разделяют:

- на два класса (специализированную собственность, которая редко продается на открытом рынке, и остальную — неспециализированную);
- на четыре группы (удерживаемое в качестве инвестиции; для использования в бизнесе; для личного проживания; для продажи) (Тарасевич, с. 76—78).

Предмету настоящего исследования отвечает следующая общепринятая классификация:

- верхний классификационный уровень — жилая и нежилая недвижимость (residential & commercial property);
- основной классификационный уровень — производственные, торговые и офисные помещения (industrial, shop, office). Отметим, в ряде случаев наряду с производственными, торговыми и офисными помещениями в самостоятельные группы выделяют складскую недвижимость, гаражи и парковочные места, готовый бизнес, зарубежную недвижимость, инвестиционные проекты, земельные участки.

Основные субъекты отношений в сфере недвижимости могут быть разделены на собственников (государство, юридические и физические лица), владельцев (арендаторов), пользователей. Система экономических отношений, в которые вовлекаются объекты государственной офисной недвижимости, можно подразделить на две группы: организационно-экономические, проявляющиеся в государственном управлении; социально-экономические, проявляющиеся в реализации отношений собственности.

Таким образом, к объектам государственного офисного недвижимого имущества следует относить законодательно регулируемую часть предприятий управления как сложных вещей, собственником которых является государство, с непроизводственным (административным) функциональным назначением в виде общественных нежилых зданий.

¹ Эл. адрес: secretary@karoteks.ru

В целом государственное офисное недвижимое имущество представляет собой материально-имущественный комплекс, относящийся к политической надстройке общества над национальной экономикой, используемый в административных целях на основе сложившегося законодательства и доминирующих социально-культурных традиций. Данное определение показывает, что к важнейшим факторам, определяющим характер функционирования государственного офисного недвижимого имущества, относятся:

- физическое состояние объектов (готовых к использованию, требующих того или иного ремонта или качественной модернизации);
- политическая представительность объектов, призванная отражать сложившуюся политическую систему;
- законодательная предопределенность целевого использования;
- неэкономические принципы целевого использования;
- социально-культурные традиции в создании и модернизации объектов.

Все эти факторы находят свое отражение в финансировании расходов на содержание объектов государственного офисного недвижимого имущества.

Исторически сложилось так, что в условиях абсолютизма, административно-командной или демократической системы наделение каждого конкретного министерства, ведомства офисной недвижимостью зависит не только от масштабов его деятельности, но и от политики власти в том или ином вопросе. Однако рационализация и коммерциализация управления государственными объектами офисной недвижимости, увязанная с оценкой потерь средств федерального бюджета, возникающих при эксплуатации площадей государственной недвижимости административного назначения в размерах, превышающих нормативную потребность, вносит существенные изменения в данные подходы.

В принципе управление объектами государственной офисной недвижимости означает управление ее воспроизводством, т. е. непрерывным оборотом, включающим создание и учет, распределение и реорганизацию (обмен) между министерствами и ведомствами, потребление. Таким образом, в отличие от коммерческой недвижимости из процесса управления исключается оценка рыночной стоимости недвижимого имущества. На практике распределение и перераспределение (обмен) офисной недвижимости между министерствами и ведомствами предполагает фиксацию правового положения имущества. Потребление офисной недвижимости означает ее эффективное использование в соответствии с функциональным назначением. В процессе применения должны оцениваться состояние и эффективность использования имущества. Воспроизводственный цикл управления объектами государственного офисного недвижимого имущества отражен на рис. 1.

Представленный на рис. 1 воспроизводственный цикл управления объектами государственного офисного недвижимого имущества показывает, что социально-экономические отношения в данной, некоммерческой по своей сути, сфере включают реальный и институциональный оборот. Реальный (материаль-

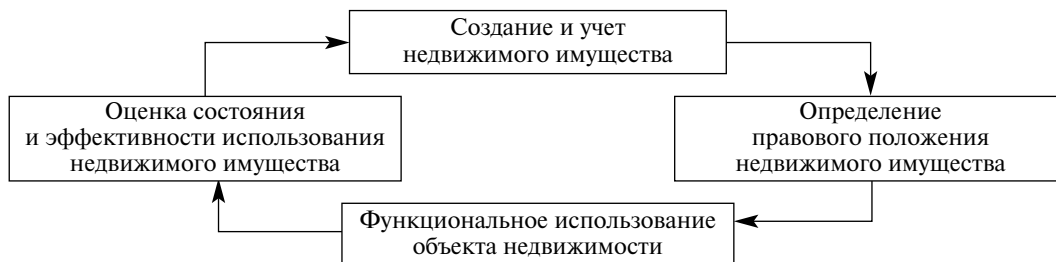


Рис. 1. Воспроизводственный цикл управления объектами государственного офисного недвижимого имущества

но-вещественный) оборот, состоящий в создании, освоении и обновлении объектов недвижимости, осуществляется независимо от социально-экономического строя, господствующего в обществе. Реальный оборот увеличивает общую сумму наличной стоимости, обращающейся в обществе. Институциональный (экономико-правовой) оборот объектов недвижимости связан с установлением и сменой права собственности, права хозяйственного ведения, права оперативного управления, права постоянного пользования, ипотеки, сервитутов. Институциональный (экономико-правовой) оборот объектов недвижимости не увеличивает общую сумму наличной стоимости, обращающейся в обществе, он связан с ее перераспределением.

Цикл управления объектами офисной недвижимости раскрывается в общей модели управления ею. В то же время набор и качество предоставляемых услуг проявляется в классификациях офисной недвижимости. Таким образом, потенциальный класс государственной офисной недвижимости не оказывает влияния на сложившуюся систему расходов, связанную с содержанием объектов государственной офисной недвижимости, т. е. фактически не учитывает ее эксплуатационных характеристик и качественных свойств.

Реформирование управления объектами государственной офисной недвижимости на рыночных принципах предполагает стандартизацию комплекса товарного предложения. Набор и качество предоставляемых услуг проявляется в классификациях офисной недвижимости. Таким образом, потенциальный класс государственной офисной недвижимости не оказывает влияния на сложившуюся систему расходов, связанную с содержанием объектов государственной офисной недвижимости, т. е. фактически не учитывает ее эксплуатационных характеристик и качественных свойств.

Разнообразие эксплуатационных свойств недвижимости, определяемых не только техническими, но и санитарно-гигиеническими требованиями¹, а также стремление к наиболее адекватному удовлетворению платежеспособного спроса потенциальных арендаторов и покупателей вызывает необходимость ее стандартизации. Например, в гостиничном бизнесе в этих целях используются такие категории, как «звезды», «короны». Их цель состоит в том, чтобы отразить соотношение цены и качества набора предоставляемых сервисных услуг.

Наиболее важная совокупность критериев связана с комплексом факторов, позволяющих дать оценку качества местоположения объекта, которая в теории оценки недвижимости получила название *ситус*. Ситус зависит от того, насколько физические параметры участка соответствуют принятому в данном районе типу землепользования, а также от близости этого участка к экономической среде.

Поскольку в известной книге иностранных авторов приведен пример ситуса типичного использования недвижимости для розничной торговли (Фридман, Ордуэй, 1995), вышедшие позже издания российских авторов по оценке недвижимости также содержат чаще всего этот иллюстративный материал.

Классификации офисной недвижимости должны исходить из несколько иной оценки качества местоположения объекта (рис. 2).

Какие же общие классификационные требования предъявляются к коммерческим офисным центрам в настоящее время в России?

Всего предлагается выделять четыре категории бизнес-центров, обеспечивающих предложение на рынке офисной недвижимости, адекватное потребностям ведения бизнеса и уровням платежеспособного спроса.

¹ См.: Гигиенические требования к микроклимату производственных помещений. Санитарные правила и нормы. СанПиН 2.2.4.548-96.

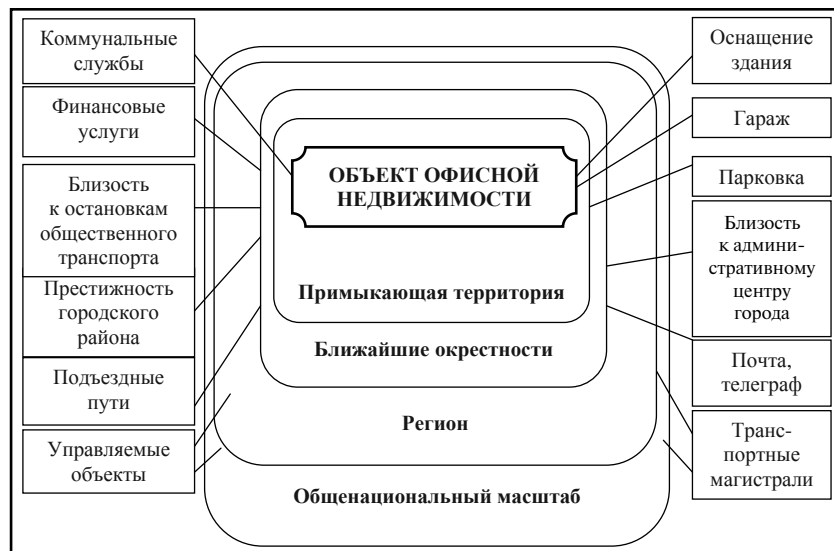


Рис. 2. Ситус (оценка качества местоположения объекта) использования государственной офисной недвижимости

Бизнес-центры класса «А» — это наиболее престижные и дорогостоящие здания, являющиеся таковыми по своему месторасположению, оснащению, учитываемому все последние новшества в технологиях и комфорте, статусу арендаторов, уровню спроса и, что не менее важно, управляемые высокопрофессиональной управляющей компанией.

К бизнес-центрам категории (класса) «А» относят здания, удовлетворяющие следующим требованиям с точки зрения:

- местоположения (бизнес-центры категории «А» расположены, как правило, в историческом центре города, обладают удобными подъездными путями, отличными видовыми характеристиками и развитой инфраструктурой);
- здания (бизнес-центры категории «А» занимают построенные позднее 1990 г. или полностью реконструированные по международным стандартам качества отдельно стоящие специализированные здания, к которым предъявляются следующие требования:
 - высокий уровень ремонтно-отделочных работ;
 - эффективная планировка этажей в виде офисных блоков;
 - наличие конференц-зала, кафе/ресторана, охраняемой наземной парковки или подземного гаража);
- коммуникаций (для бизнес-центров категории «А» характерна высокая мощность силовых коммуникаций, обеспечивающих максимальный комфорт и удобство работы; при этом обязательным считается наличие:
 - источников резервного электроснабжения;
 - централизованной системы кондиционирования;
 - централизованной системы отопления (в том числе резервной автономной системы);
 - оптоволоконных каналов связи высокой емкости;
 - скоростных лифтов в высотных зданиях;
 - практически неограниченного количества телефонных линий;
 - современной системы пожарной сигнализации и пожаротушения);
- охраны (бизнес-центры категории «А» охраняются круглосуточно, высокопрофессиональная охрана использует системы видеонаблюдения и контроля доступа, обязательно наличие ресепшн).

Управляющая компания бизнес-центра категории «А» — это профессиональная компания с известным брендом, опытом работы на рынке офисной недвижимости более трех лет, имеющая в управлении не менее трех объектов.

В бизнес-центрах категории (класса) «А» ставки аренды наиболее высоки. Арендаторами офисных помещений таких бизнес-центров чаще всего являются крупные корпорации, финансовые и банковские группы, известные юридические, аудиторские и консалтинговые фирмы.

Бизнес-центры класса «В» — это здания, находящиеся в менее престижных районах, которые не могут предлагать набор (пакет) услуг и удобств класса «А» как в количественном, так и в качественном отношении и претендующие на менее высокую арендную плату.

К бизнес-центрам категории (класса) «В» относят здания, удовлетворяющие следующим требованиям с точки зрения:

- местоположения (бизнес-центры категории «В» расположены, как правило, в престижных коммерческих и финансовых районах города, частях районов, не попадающих в категорию «А», и зонах, прилегающих к историческому центру города, отличающихся расположением вблизи транспортных магистралей, станций метро);

- здания (бизнес-центры категории «В» занимают отдельно стоящие специализированные здания после выборочного капитального ремонта или косметического ремонта с высоким уровнем отделки и использованием импортных материалов; к таким зданиям предъявляются следующие требования: эффективная планировка этажей, наличие конференц-зала, кафе/ресторана, охраняемой наземной парковки);

- коммуникаций (для бизнес-центров категории «В» характерно хорошее состояние внутренних коммуникаций; обязательным считается наличие системы кондиционирования (сплит-система или индивидуальное кондиционирование), централизованной системы отопления, оптоволоконных каналов связи; для бизнес-центров категории «В» характерно также предоставление широкого спектра дополнительных услуг);

- охраны (бизнес-центры категории «В» охраняются круглосуточно, высокопрофессиональная охрана использует системы видеонаблюдения и гибкую пропускную систему).

Управляющая компания бизнес-центра категории «В» — это профессиональная компания с опытом работы на рынке офисной недвижимости более трех лет, имеющая в управлении не менее трех объектов. Арендные ставки варьируются довольно значительно в зависимости от местоположения, вида из окон и др.

Бизнес-центры класса «С» — это здания старой постройки, не соответствующие в должной мере современным технологическим требованиям, нереконструированные и не очень удобные по своему месторасположению. Арендная плата за них сравнительно невысока. Если помещения категорий «А» и «В» в целом отвечают требованиям западных стандартов к местоположению, состоянию и уровню обслуживания бизнес-центров, то категория «С» является более низкой, а **категория «D»** представляет собой специфический «русский стандарт».

В двух российских столицах используются адаптированные классификации бизнес-центров, которые могут быть определены как «московская» и «петербургская».

Классификация МИФ (Московский исследовательский форум, Moscow Research Group) принята с учетом международной классификации в апреле 2003 г. ведущими консалтинговыми компаниями Colliers International, Nobble Gibbons в ассоциации с CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko. Она представляет собой описание 20 стандартных критериев, в основном касающихся технических характеристик зданий. Классификация

применяется только к современным качественным зданиям класса «А», «В+» и «В-». Здание класса «А», «В+» или «В-» должно отвечать соответствующим критериям (при этом допускается несоблюдение одного «обязательного» и четырех «факультативных» критериев). Все здания, которые не отвечают указанным параметрам, классифицируются как здания класса «С» и ниже.

Критерии распределены по шести группам.

Первая группа критериев определяет инженерную систему здания. В нее входят характеристики центральной системы управления зданием; системы отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха; системы пожарной безопасности; лифтов; электроснабжения; системы безопасности.

Вторая группа критериев определяет конструктивные особенности здания (высота потолков «в чистоте» 2,7—2,8 м и выше; эффективная планировка этажа; глубина этажа от окна до окна не более 18—20 м.; коэффициент потерь не более 12%¹; допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия от 400 кг/м² и более; высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада; возможность установки полноценного фальшпола; современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение).

Третья группа критериев связана с факторами, относящимися к местоположению (в частности, с отсутствием поблизости объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж, например, функционирующих промышленных объектов, кладбищ, свалок, тюрем; удобным подъездом и транспортным сообщением, а именно расположением в 10—15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или наличием специального автобуса, курсирующего между зданием и станцией метро).

Четвертая группа критериев относится к автомобильной парковке (наличие подземной парковки, или крытой многоуровневой наземной парковки с крытым переходом к зданию, или наземной гостевой парковки; удобный въезд на территорию парковки; обеспеченность парковочными местами, в частности в центре города не менее чем 1 место на 100 м² арендуемой площади).

Пятая группа связана с отношениями собственности (здание принадлежит одному собственнику, а не распродано отдельными этажами или блоками).

И наконец, шестая группа касается управления зданием и набора услуг, предоставляемых арендаторам. Наилучшим вариантом считается такой, при котором управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей как минимум пятью офисными зданиями (от 5000 м² каждое) или обладающей соответствующим международным опытом; имеется не менее двух независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг; эффективно организована зона ресепшн, соответствующая размерам здания; имеется кафетерий, отвечающий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников; предоставляется не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания.

В Санкт-Петербурге получила распространение несколько иная классификация, составленная Гильдией управляющих и девелоперов. В ее основу заложены параметры, характеризующие действующие бизнес-центры Санкт-Петербурга. По каждому из критериев зданию может быть присвоена категория «А», «В» или «С». За интегральную оценку принимается минимальный из набранных показателей (табл.).

¹ Рассчитывается по формуле: Коэффициент потерь = $1 - \frac{\text{Полезная площадь}}{\text{Арендуемая площадь}} \cdot 100$.

Таблица

Классификационные стандарты офисной недвижимости в Санкт-Петербурге

Основные параметры оценки	Категории		
	«А»	«В»	«С»
Местоположение	Исторический центр города — престижные в деловом отношении части Центрального, Адмиралтейского, Петроградского, Василеостровского районов, с удобными подъездными путями, отличными видовыми характеристиками и развитой городской инфраструктурой	Исторический центр — части Центрального, Адмиралтейского, Петроградского, Василеостровского районов, не попадающие в категорию «А», и зоны, прилегающие к историческому центру Санкт-Петербурга — части Выборгского, Красногвардейского, Московского, Приморского, Калининского районов, отличающиеся удобным расположением (на набережных, вблизи магистралей)	Удаленные от центра города зоны с хорошей доступностью, расположенные вблизи основных магистралей, станций метро
Вид строительства	Новое строительство / полная реконструкция	Новое строительство / полная реконструкция / капитальный ремонт	Размещение в административных зданиях, НИИ
Объемы несущих конструкций	Несущие элементы по периметру здания, шаг колонн не менее 6 м	Допускаются несущие перегородки	Допускаются несущие перегородки
Система электроснабжения	Источник бесперебойного питания / два независимых источника, 1-я категория надежности	Допускается 2-я категория надежности	Допускается 2-я категория надежности
Инженерия	Современные системы оборудования, включая систему управления зданием	Системы, необходимые для жизнеобеспечения здания	Системы, необходимые для жизнеобеспечения здания
Профессиональное управление зданием	Управляющая компания	Управляющая компания/собственная служба эксплуатации	Управляющая компания/собственная служба эксплуатации
Организация питания	Собственное кафе/столовая	Допускается устройство места для питания на арендуемых площадях	Допускается устройство места для питания на арендуемых площадях
Оптоволоконная связь	Известный провайдер телекоммуникационных услуг	Наличие цифровой связи	Обеспечение достаточным числом телефонных линий
Системы кондиционирования воздуха	2- или 4-трубная система кондиционирования воздуха, контролируемый микроклимат в помещениях	Допускается установка сплит-систем	Система вентиляции
Парковка	Комбинация наземной и подземной парковок исходя из 1 машиноместа на 100 м ² офисной площади	Допускается наземная парковка по периметру здания	Наземная парковка по периметру
Системы безопасности и контроль доступа	Круглосуточная охрана, системы видеонаблюдения и сигнализации, доступ по магнитным картам	Круглосуточная охрана, система видеонаблюдения	Охрана

Источники: <http://www.officespb.info/classes/>

Бизнес-центры, по каким-либо параметрам не вошедшие ни в одну из представленных категорий, включаются в условную категорию «D».

Кроме того, отметим, что классификации не подлежат объекты, используемые собственниками одновременно для своих производственных целей и сдачи в аренду без привлечения профессионального управления; объекты, находящиеся в процессе реконструкции; встроенные объекты, сочетающиеся с жилым фондом; объекты, на которые не оформлены правоустанавливающие документы.

Стандарты бизнес-центров не принято увязывать с государственной и муниципальной офисной недвижимостью. Однако распространение таких стандартов на объекты государственной офисной недвижимости стало бы стимулировать инвесторов независимо от формы собственности на создание более профессиональных проектов, что в целом способно поднять качество строительства и уровень обслуживания объектов недвижимости, создать современные рабочие места в сфере государственного управления, повысить производительность труда чиновников.

С одной стороны, объекты государственной офисной недвижимости обычно расположены в центральных, престижных районах городов. С другой стороны, их потенциальный класс не оказывает влияния на сложившуюся систему расходов, связанных с содержанием объектов государственной офисной недвижимости, т. е. фактически не учитывает их эксплуатационных характеристик и качественных свойств.

Поскольку на сегодняшний день к государственной недвижимости, используемой в административных целях, не применяются требования, позволяющие классифицировать соответствующие объекты в зависимости от их эксплуатационных свойств и комплекса сервисных услуг, постольку не разработаны единые стандарты, связанные с оценкой факторов неэффективных расходов и потерь бюджетных средств, позволяющие обосновать необходимость коренного обновления данной недвижимости. Потребность в таком обосновании очевидна: так как объекты государственной офисной недвижимости, как правило, располагаются в историческом центре города, то здания, занимаемые министерствами, службами и агентствами, требуют не просто капитального ремонта, а крайне затратной реставрации.

В итоге следует признать, что без комплексной модернизации финансирования и управления объектами государственной офисной недвижимости ситуацию качественно не изменить.

Источники

Пахомов А. Н. Антикризисная модель содержания объектов государственной офисной недвижимости // *Финансы и бизнес.* 2009. № 3. С. 201—208.

Пахомов А. Н. Глобализация и международный опыт управления государственной офисной недвижимостью // *Финансы и бизнес.* 2009. № 4. С. 176—182.

Пахомов А. Н. О модернизации управления объектами государственной офисной недвижимости // *Реформы и право.* 2010. № 2. С. 18—22.

Пахомов А. Н. Государственное офисное недвижимое имущество: исторический аспект исследования // *Финансы и бизнес.* 2011. № 3. С. 223—233.

Соколов Б. И., Пахомов А. Н. Модели содержания объектов государственной офисной недвижимости // *Вестник СПбГУ. Сер. 5. Экономика.* 2008. № 4. С. 110—117.

Соколов Б. И., Пахомов А. Н. О реформе модели содержания объектов государственной офисной недвижимости // *Проблемы современной экономики.* 2009. № 2. С. 342—344.

Соколов Б. И., Пахомов А. Н. Международный опыт управления государственной офисной недвижимостью // *Проблемы современной экономики.* 2009. № 2. С. 376—378.

Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., 1997.

Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / пер. с англ. М., 1995.