

Гунина Елена Николаевна
кандидат экономических наук,
доцент кафедры Управление развитием пространственно-
экономических систем, Южный федеральный университет,
генеральный директор,
Общество с ограниченной ответственностью
«Экспертное бюро оценки и консалтинга»,
Россия, г. Ростов-на-Дону
gunina-helen@mail.ru

Линик Анастасия Юрьевна
Специалист департамента аудита
АО КПИМГ
Россия, г. Ростов-на-Дону
linanastasiya@yandex.ru

**Исследование рынка коммерческой недвижимости Ростова-на-
Дону, находящейся в федеральной и муниципальной собственности**

Целью данной работы является исследование рынка коммерческой недвижимости Ростова-на-Дону, находящейся в федеральной и муниципальной собственности, и в частности, объектов культурного наследия, используемых в качестве коммерческой недвижимости или потенциально подходящих для использования в качестве коммерческих объектов. В рамках данной работы проводится анализ рынка аренды и продажи объектов, представленных на аукционах, выявляются факторы, влияющие на формирование первоначальной стоимости данных объектов, а также анализируется соответствие выявленных цен реальной ситуации на рынке аналогичных объектов и спросу на них потенциальных покупателей.

Ключевые слова: коммерческая недвижимость; объекты культурного наследия; федеральная и муниципальная недвижимость; государственные торги по аренде и продаже недвижимости.

Gunina Elena
PhD of Economic Sciences
Associate Professor of the Department of Development Management of
Spatial
Economic Systems, Southern Federal University,
CEO, Limited liability company
"Expert Bureau of Evaluation and Consulting",
Russia, Rostov-on-Don
gunina-helen@mail.ru

Linik Anastasia
Specialist of the Audit Department, JSC KPMG Russia
Russia, Rostov-on-Don
linanastasiya@yandex.ru

**Research of the Commercial Real Estate Market in Rostov-on-Don,
which is in Federal and Municipal Ownership**

The aim of this work is to study the market of commercial real estate in Rostov-on-Don, which is in federal and municipal ownership, and in particular, cultural heritage sites used as commercial real estate or potentially suitable for use as commercial properties. Within the framework of this article, the analysis of the rental and sale market of objects presented at auctions is carried out, factors influencing the formation of the initial cost of these objects are identified, and the correspondence of the revealed prices to the real situation on the market of similar objects and the demand for them from potential buyers is analyzed.

Keywords: commercial real estate; objects of cultural heritage; federal and municipal real estate; state auctions for the lease and sale of real estate.

Объекты коммерческой недвижимости можно условно разделить на пять групп: офисные, торговые, производственно-складские, гостиничные и универсальные.

Офисная недвижимость. Используется как рабочее пространство для сотрудников, а также место для деловых встреч и приема посетителей.

Торговая недвижимость. Используется для организации процесса продажи товаров и услуг как оптовых, так и розничных. Это всевозможные магазины, павильоны, выставочные залы, а также объекты ресторанного бизнеса, торгово-развлекательные центры.

Производственно-складские объекты. В этой категории помещения постоянного и временного хранения, промышленные, универсальные, автоматизированные, сельскохозяйственные, специализированные.

Универсальная недвижимость. Особенность универсальной недвижимости – возможность использования для разных сфер деятельности (под офис, клинику, мастерскую, магазин и т. д.). Обязательной характеристикой такой недвижимости является наличие собственных коммуникаций, отдельного входа, а также капитальные стены.

Гостиничная недвижимость. Это объекты, позволяющие организовать временное проживание людей.

В зависимости от технического состояния помещений (в частности, офисных) можно выделить следующую классификацию, отражающую состояние объектов:

Для офисных помещений класс А – это престижные объекты, размещенные в офисных или бизнес-центрах, с современным оборудованием и автоматизацией систем жизнеобеспечения, а также с высоким качеством отделки, свободной планировкой и высотой потолков не менее 3 метров. Их отличает наличие зон отдыха, систем питания, залов для конференций, высокий уровень коммуникаций.

Помещения класса В располагаются как в новых, так и в отремонтированных зданиях, с недорогой, но качественной отделкой. В наличии достойно оснащенные зоны для общего пользования, конференц-залы. Высота потолков не менее 3 метров. Может отсутствовать система кондиционирования и другие сервисы.

Класс С – это помещения со сроком эксплуатации более 10 лет, расположенные на окраине города. Коридорная система, высота потолков 2,7 метра, ограниченные возможности парковки. Они отличаются низкой транспортной доступностью и слабо развитой инфраструктурой.

Офисы D класса это помещения, которые изначально не предназначались для офисной деятельности. Они, чаще всего, нуждаются в ремонте, имеют деревянные перекрытия и изношенные коммуникации, а также низкое качество отделки. Отсутствует охраняемый паркинг. К данным объектам часто относят здания старой постройки, расположенные в исторической части города, где пролегают центральные улицы с активными пешеходным и автомобильным потоками. Многие подобные объекты являются объектами культурного наследия и находятся в неудовлетворительном состоянии. Как правило, при условии проведения капитального ремонта данных объектов, их класс может быть повышен до уровня В.

E класс – объекты, не приспособленные под офис, например, подвалы, полуподвалы или склады.

В рамках данной работы рассматривается коммерческая недвижимость, относящаяся к объектам старой постройки, расположенная в исторической части города Ростова-на-Дону, находящаяся в муниципальной и федеральной собственности, в т.ч объекты культурного наследия, относящиеся к сегменту

торговой и офисной недвижимости классов В и D. Основанием для проведения данной работы является Письмо о проведении исследования Федерации Специалистов Оценщиков исх. 4 от 17.12.2020 г.

По данным сайта «Реформа ЖКХ» Ростов среди всех городов-миллионников находится на третьем месте после Питера и Самары по количеству многоквартирных дореволюционных домов. Подобных зданий в Ростове больше двух тысяч. Если же считать не только жилые, но вообще все старые здания, то город будет на четвертом месте после Питера, Москвы и Самары. Вообще в нашем городе старинных зданий так много, что здесь даже есть исторические районы, у которых своя архитектура и своя история. Это Богатяновка, Нахаловка, Нахичевань, Ленгородок и так далее [1]. Большинство старинных зданий, признанных памятниками архитектуры, расположены в центральной части города, которая считается наиболее благоприятной для расположения офисов коммерческих организаций: магазинов, ресторанов, финансовых организаций, организаций, оказывающих различные услуги и т.д. В то же время большинство подобных зданий находится в федеральной и муниципальной собственности. Владельцы бизнеса, желающие приобрести в собственность или в аренду подобные здания и помещения, имеют возможность участвовать в государственных торгах. Несмотря на то, что вышеуказанные здания и помещения являются желанными объектами для бизнеса, при продаже на торгах с первого раза продаются всего 5% объектов культурного наследия, большая же часть лотов годами ищет своего нового владельца, продолжая разрушаться [2]. Основной причиной является неудовлетворительное состояние объектов культурного наследия.

Государственная политика в сфере охраны, сохранения, использования и популяризации объектов культурного наследия регулируется Конституцией

Российской Федерации, международными актами в области культурного наследия, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Областным законом от 02.03.2015 № 334-ЗС «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Ростовской области».

На 01.01.2020 на территории Ростовской области находится 10 813 объектов культурного наследия, из них [3]:

- 8 045 – объектов культурного наследия федерального значения (в том числе 7 988 – археологии, 57 – памятников истории, архитектуры и монументального искусства);
- 1 318 – объектов культурного наследия регионального значения;
- 3 – объекта культурного наследия местного (муниципального) значения;
- 1 447 – выявленных объектов культурного наследия (в том числе 252 – архитектуры и монументального искусства, 1195 – археологии).

В 2019 году в рамках реализации государственной программы Ростовской области «Развитие культуры и туризма» на охрану и сохранение ОКН из областного бюджета были выделены средства в размере 435,8 млн рублей.

На улицах Ростова-на-Дону можно увидеть много зданий старого фонда, которые обрели новую жизнь благодаря проведенным капитальным ремонтам и реконструкциям. Ниже представлено несколько примеров таких объектов с

изображением первоначального облика зданий (слева) и фото реконструированного объекта².



Контора мельницы Солодова



Дом Седненко



Доходный дом Аджемова

² Для демонстрации реконструированных объектов использованы фотоматериалы автора Геннадия Крольмана //URL: <https://161.ru/text/gorod/66058573/>, 18.04.2019

В подобных зданиях возможно создание небольших БЦ класса В+/В. По сути, это будут офисные площади в особняке. При этом можно будет использовать здание для сдачи в аренду (продажи) как отдельной компании (аренда или продажа особняка), так и сдавать группе арендаторов с использованием небольшой нарезки (по 50-100 кв.м). Мы предлагаем использовать ОКН и для размещения торговых объектов, работающих в формате узких нишевых рынков. Это арт-галереи, арт-салоны, антикварные магазины, сувенирные лавки и пр. Также на территории ОКН целесообразно создание мини-отелей. Это может быть арт-отель или бутик-отель со средней вместимостью до 7-20 номеров. Целевая аудитория посетителей будущих мини-гостиниц – бизнес-туристы и также туристы, прибывающие в город с познавательными целями. Достаточно высоким коммерческим потенциалом использования обладает размещение объектов общественного питания, кафе, баров, ресторанов. Но здесь есть проблема с жестким режимом эксплуатации и содержания объектов культурного наследия [4].

Пока объекты культурного наследия находятся в государственной и муниципальной собственности, все затраты на содержание, реконструкцию и охрану покрываются средствами из бюджетов разных уровней. В большинстве случаев ремонтные работы, проводимые для сохранения ОКН за счет бюджетных средств, не предполагают высокий уровень модернизации помещений, а способствуют лишь поддержанию их в удовлетворительном состоянии. В связи с тем, что на сегодняшний день требования к нежилым помещениям коммерческого назначения изменились относительно требований, действующих на момент строительства сегодняшних ОКН, для их использования в коммерческих целях собственнику или арендатору помещений необходимо провести масштабные работы по приведению их в

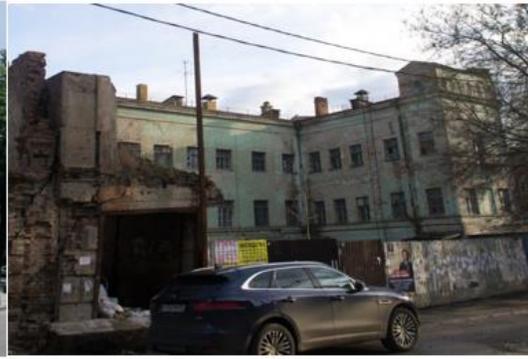
такое техническое состояние, которое позволило бы соответствовать всем современным требованиям. Самыми трудными для выполнения являются нормы пожарной безопасности. Причина не только в том, что существует большой перечень таких требований, некоторые из них просто физически невозможно выполнить. Это касается, например, требований по организации пожарного выхода, оборудовать который бывает просто негде. Хорошо, если в помещении достаточно большие окна, тогда их можно использовать для эвакуации. Но если помещение подвальное или цокольное и окна очень маленькие или их нет совсем, то задача по созданию пожарного выхода становится просто невыполнимой [5]. Вышеперечисленные факторы заставляют потенциальных покупателей отказаться от покупки зданий и помещений, являющихся объектами культурного наследия, так как помимо стоимости самого объекта, прежде чем использовать помещения по назначению и генерировать прибыль, потенциальным собственникам придется выделить крупную сумму на ремонт объекта, что не всегда вписывается в бюджет предпринимателей.

Ниже представлены объекты культурного наследия в г. Ростове-на-Дону, состояние которых требует серьезного капитального ремонта³.

³ Для демонстрации объектов, требующих капитального ремонта, использованы фотоматериалы автора Геннадия Крольмана //URL: <https://161.ru/text/gorod/66058573/>, 18.04.2019



Особняк барона Врангеля



**Часть домовладения, выходящая на
Темерницкую**



Станиславского, 36



Большая Садовая, 94

Помимо высоких затрат на ремонт ОКН для использования их в коммерческих целях, существенным фактором, снижающим спрос покупателей на здания и помещения, являющиеся ОКН, остается охрannое обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия. Охрannое обязательство — это документ, согласно которому собственник (пользователь) объекта культурного наследия берет на себя обязательство по сохранению и содержанию в надлежащем состоянии, непосредственно памятника архитектуры, что также включает в себя ограничение эксплуатационных прав владения объектом и выполнение определенных обязательств по содержанию памятника архитектуры в соответствии с предписанными в обязательстве требованиями [6]. Требования,

установленные охранным обязательством перечислены в статье 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». В случае необходимости соответствующие органы охраны объектов культурного наследия вправе устанавливать дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия.

В перечень обязанностей, которые должен выполнять собственник по отношению к ценному объекту, входят [7]:

- Содержание самого объекта культурного наследия, а также всего имущества, которое имеет с ним непосредственную связь, в соответствии с противопожарными, санитарными и техническими нормами.
- Недопущение проведения новых строительных работ на территории данного объекта;
- При необходимости проводить различные виды работ, предусматривающийся Актом технического состояния объекта.
- Обеспечение страховой защиты в установленном порядке и другие.

Вышеперечисленные ограничения существенно влияют на процесс осуществления коммерческой деятельности, т.к. это ведет к увеличению расходов для бизнеса, не способствующих росту прибыли. Также ограничения или полный запрет на перепланировку зданий и помещений ОКУ под специфику определенного бизнеса заставляет потенциальных покупателей и арендаторов отказаться от покупки и аренды ОКУ.

Мы проанализировали рынок аренды и продажи федерального и муниципального имущества, представленного на торгах. Для анализа рынка нами были выбраны объекты, относящиеся к старому фонду городской

застройки. Старый фонд – это здания, построенные во второй половине 19-го, начале 20-го веков (до 1930-го года). Как правило, 1-3-х этажные, с деревянными перекрытиями. Большая часть зданий старого фонда находится в неудовлетворительном состоянии. Также мы рассмотрели некоторые здания более поздней постройки, находящиеся в федеральной и муниципальной собственности, т. к. они также расположены в районах с оживленным пешеходным и автомобильным трафиком и подходят для ведения коммерческой деятельности и привлекательны для владельцев бизнеса.

В таблице ниже представлены объекты, выявленные нами в открытых источниках на сайте www.torgi.gov.ru. В таблице указаны характеристики объектов, указанные в извещениях, составленных по результатам открытых аукционов, а также характеристики, выявленные в результате опроса экспертов рынка. Также, в ходе анализа рынка был проведен опрос экспертов по ряду вопросов, поставленных в ходе исследования.

Данные экспертов, принимавших участие в опросе:

ФИО	Контактный телефон	Место работы	Стаж работы	E-mail
Фоменко Андрей Васильевич	229-05-66	ООО «Фирма «ТЕРРА» агентство недвижимости»	25 лет	afterra2005@gmail.com
Чханова Светлана Николаевна	270-87-81	ООО «Фирма «ТЕРРА» агентство недвижимости»	18 лет	s-ch@firmaterra.ru
Попов Алексей Сергеевич	+7 928 279-37-08	компания по управлению недвижимостью «Время»	26 лет	al2310@mail.ru

Результаты опросов представлены далее в тексте данной работы.

Таблица 1 – Анализ рынка аренды государственного и муниципального имущества, расположенного в г. Ростове-на-Дону

№	№ извещения	Предмет аренды	Площадь, кв. м.	Адрес	Состояние	Расположение	Начальная минимальная цена, руб.	Руб./ кв. м. в мес.	Результат аукциона	Цена договора аренды, руб.
Объект №1	050320/0003239/01	нежилое здание	1 066	Ростовская обл, Ростов-на-Дону г, Тельмана ул, 41 д.	Состояние неудовлетворительное	Внутриквартально	321 900	25,18	Несостоявшийся из-за отсутствия предложения повышения цены	321 900
Объект №2	050320/0003239/02	нежилое здание (производственный корпус)	1 492	Ростовская обл, Ростов-на-Дону г, Газетный пер., 119 д.	Состояние неудовлетворительное	Внутриквартально	419 300	23,43	Несостоявшийся с единственным участником	419 300
Объект №3	060819/0003239/01	нежилое помещение на 1-ом этаже (№1-10)	113	Ростовская обл, Ростов-на-Дону г, Тимошенко ул, 26/1	Состояние неудовлетворительное	Внутриквартально	202 500	150	Несостоявшийся с единственным участником	202 500
Объект №4	260719/0003239/01	Нежилые помещения 23-24-25, 23а, 35-36, 37,70,70а,70б, 70в	198	Ростовская обл, Ростов-на-Дону г, Островского пер, 47	Состояние неудовлетворительное	На первой линии ул. Островского	199 483	84,00	Несостоявшийся с единственным участником	199 483
Объект №5	301219/0003239/07	Здание - Научно-исследовательский институт, клиника паразитологии	1 487	Ростов-на-Дону, Московская ул., д. 67/62	Состояние неудовлетворительное	На первой линии ул. Московская	459 500	25,74	Несостоявшийся с единственным участником	459 500
Объект №6	280420/0003239/03	нежилые помещения	354	Ростовская обл, Ростов-на-Дону г, Ульяновская ул, 16	Состояние неудовлетворительное	Внутриквартально	123 227	29	Несостоявшийся с единственным участником	123 227
Объект №7	030920/0003239/07	нежилые помещения (№№ комнат на поэтажном плане: 2-3,3,4,5,8,9,10,10а)	62	Ростовская обл, Ростов-на-Дону г, Ульяновская ул, Ростовская обл, Ростов-на-Дону г,	Состояние неудовлетворительное	Внутриквартально	170 844	230	состоявшийся	471 529

				ул. Пушкинска я, 71/25						
Объ кт №8	030920/ 0003239 /04	нежилые помещения (№№ комнат на поэтажном плане: 4г- 4б, 4д. Этаж: 1), общей площадью 36,8 кв.м. РНФИ- П13610005 836, к.н. 61:44:00315 59:30. Ограничен ия (обременен ия) не зарегистри ровано не зарегистри ровано	36,8	Ростовская область, г. Ростов- на-Дону, ул. 20-я линия, 1- 3/13	Состоя ние неудовл етворит ельное (по данным опроса риелтор ов)	Внутри- квартал ьно	2 208 000	250,00	Несостоявш ийся с единственны м участником	9 200
Объ кт №9	030920/ 0003239 /05	нежилые помещения (№№ комнат на поэтажном плане: 52,52а,52б, 52в,53,53а, 53б,53в,54, 55- 56,57,57а,5 7б,57в,58- 60,58а,71,7 2,73, 80х. Этаж: цокольный) общей площадью 210,6 кв.м., РНФИ- П13610005 834, к.н. 61:44:00817 27:348. Ограничен ия (обременен ия) не зарегистри ровано	210,6	Ростовская область, г. Ростов- на-Дону, ул. Ларина, 11	Состоя ние неудовл етворит ельное (по данным опроса риелтор ов)	На первой линии ул. Ларина	4 801 680	95,00	Несостоявш ийся с единственны м участником	20 007
Объ кт №10	030920/ 0003239 /06	нежилые помещения (№№ комнат на	491,5	Ростовская область, г. Ростов- на-Дону,	Состоя ние неудовл етворит	Внутри- квартал ьно	9 436 800	80,00	Несостоявш ийся с единственны	39 320

		<p>позтажном плане: 1,2,2а,3,3а, 3б,3в,4-5,4а,4б,4в,5 а,6,6а,6б,6в ,6г,6-7,8,9 9а, 9б,9в,9г,10, 11,11-12,11а,11б, 13,14, 14а,15,15а, 15б,20,20а, 20б,21,22,2 2а,22б,22в, 22г,23-24, 25-26-27-28,29,30-25а-26а-27а-28а,31,31а, 32,32а,32б, 32в,32г,32а -36, 33, 34а,35а-36,3б, 36а, 37,39, 40х,41х. Этаж: цокольный) общей площадью 491,5, РНФИ-П13610005 838, к.н. 61:44:00315 52:68 Ограничен ия (обременен ия) не зарегистри ровано</p>		ул. Мурлычева , 72/27	ельное (по данным опроса риелтор ов)				М участником	
Объ ект №11	030920/0003239 /08	<p>нежилые помещения (№№ комнат на позтажном плане: 4-4а-4б-4в-4г-17-18-19-20-21,11а,11б, 11в,12,13,1 3а,13б,23) общей площадью 102,0 кв.м. РНФИ-</p>	102	Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул. Советская, 20/1	Состоя ние неудовл етворит ельное (по данным опроса риелтор ов)	На первой линии ул. Советск ая	5 630 400	230,00	Несостоявш ийся с единственны м участником	23 460

		П13610006 058, к.н. 61:44:00319 08:200 Ограничен ия (обременен ия)- помещения расположен ы в здании, которое является объектом культурног о наследия								
Объ кт №12	150720/ 0003239 /01	нежилые помещения ком. №№ 3,4,5,6,6а,6 б,7,8,9,10,1 1,12, 12а,13,17,2 0,27,27а,28, 29,30. Общая площадь 394,0 кв.м. РНФИ- П13610002 293, к.н. 61:44:00404 17:434 Ограничен ия (обременен ия) не зарегистри ровано.	394	Ростовская область, г. Ростов- на-Дону, ул. Филимонов ская, 285/132/282	Состоя ние неудовл етворит ельное (по данным опроса риелтор ов)	Внутри- квартал ьно	18 912 000	200,00	Несостоявш ийся с единственны м участником	78 800
Объ кт №13	150920/ 0003239 /01	нежилое здание (учебное здание)- 641,4 кв.м., этажность- 2, РНФИ- П12610008 892, к.н.61:44:00 32029:18; нежилое здание (гараж)- 128,8 кв.м., этажность- 1, РНФИ- П12610008 893, к.н.61:44:00 32029:186; нежилое	826,2	Ростовская область, г. Ростов- на-Дону, ул. 29-я линия, 49	Состоя ние неудовл етворит ельное (по данным опроса риелтор ов)	Внутри- квартал ьно	8 416 000	42,44	Состоявший ся	35 067

		здание (котельная) -56,0 кв.м., этажность-1, РНФИ-П12610008 891, к.н. 61:44:00320 29:187. Ограничения (обременения) не зарегистрировано								
Объект №14	280420/0003239/02	нежилые помещения -подвал - к. №№ 1,1а; 1-й этаж – к. №№ 9,10,10а,27, 28,28а,31,32; антресоль 1-го этажа – к. №№ 1,2,3,4,5; 2-й этаж – к. №№ 16-17,18,18а,38; антресоль 2-го этажа – к. №№ 1,2,3,4,5,6-7,8-10,11-12,13,14,15. Общая площадь-529,5 кв.м., РНФИ-входят в состав П13610000 834, к.н. входят в состав 61:44:00407 15:420, ограничения (обременения)-объект культурного наследия	529,5	Ростовская обл, Ростов-на-Дону г, Чехова пр-кт, 35/30	Состояние неудовлетворительное (по данным опроса риелторов)	На первой линии пр-кта. Чехова	13 597 560	107,00	Несостоявшийся с единственным участником	56 657
Объект №15	100220/0003239/01	Нежилое здание - лаборатория площадью	287,8	Ростовская обл, Ростов-на-Дону г,	Состояние неудовлетворительное	На первой линии ул.	1 064 000	30,81	Несостоявшийся с единственным участником	8 867

		287,8 кв.м. РНФИ П12610000 406 с к.н. 61:44:00819 37:120		Варфоломе ева ул, 201- а	(по данным опроса риелтор ов)	Варфол омсева				
Объект №16	260320/ 0003239 /01	нежилые помещения Номер РФИ:входя т в состав П13610000 162 Кадастровы й номер:вход ят в состав 61:44:00507 03:89 Площадь объекта (кв. м.):35,1 Этаж (номер на позтажном плане):на мансардно м этаже литер А, номера комнат на позтажном плане 14, 14а, 14б Назначение :нежилое помещение Право:собс твенность РФ	35,1	Ростовская обл, Ростов-на- Дону г, Большая Садовая ул, 68/40/55	Состоя ние неудовл етворит ельное (по данным опроса риелтор ов)	На первой линии ул. Больша я садовая	402 246	318,33	Несостоявш ийся с единственны м участником	11 174

Далее представлен фотообзор объектов, рассматриваемых в таблице выше. Источником используемых материалов является сайт www.yandex.ru/maps.



Объект №1



Объект №2



Объект №3



Объект №4



Объект №5



Объект №6



Объект №7



Объект №8



Объект №9



Объект №10



Объект №11



Объект №12



Объект №13



Объект №14



Объект №15



Объект №16

Ниже представлен анализ местоположения рассматриваемых объектов на карте города Ростова-на-Дону.

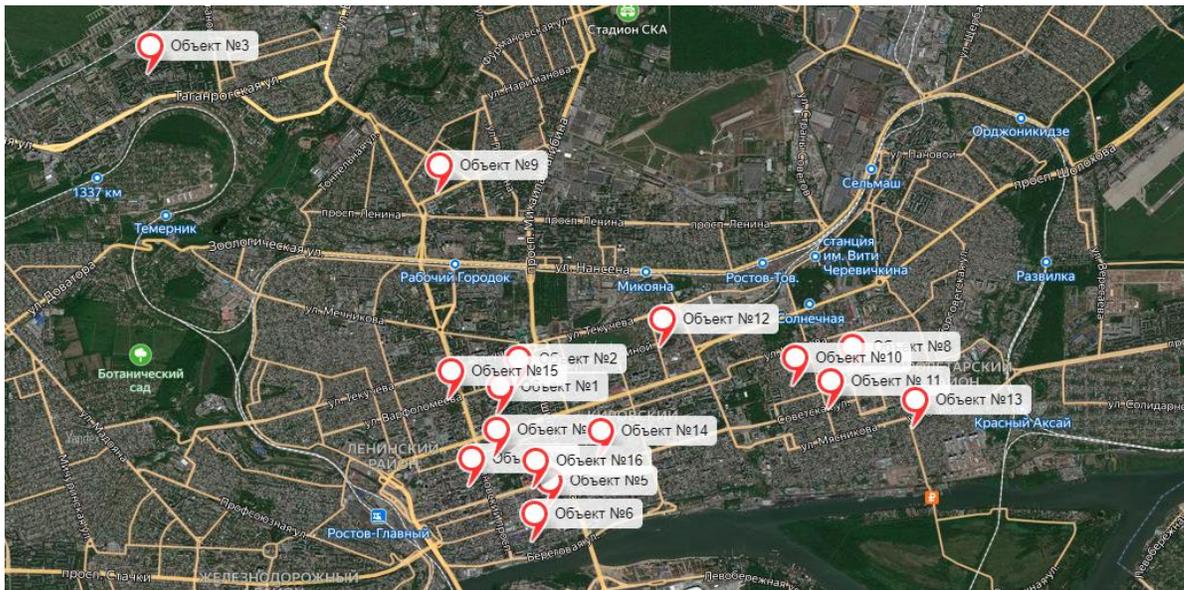


Рисунок 1 – Расположение объектов, рассматриваемых в рамках анализа рынка аренды федерального и муниципального имущества⁴

Далее более детально показано положение рассматриваемых объектов относительно основных улиц города с оживленным автомобильным и пешеходным потоком. На фото ниже представлено местоположение объектов, расположенных в центральном районе города, а также объектов, расположенных в районе Нахичевани.

⁴ Источник – Яндекс Карты www.yandex.ru/maps

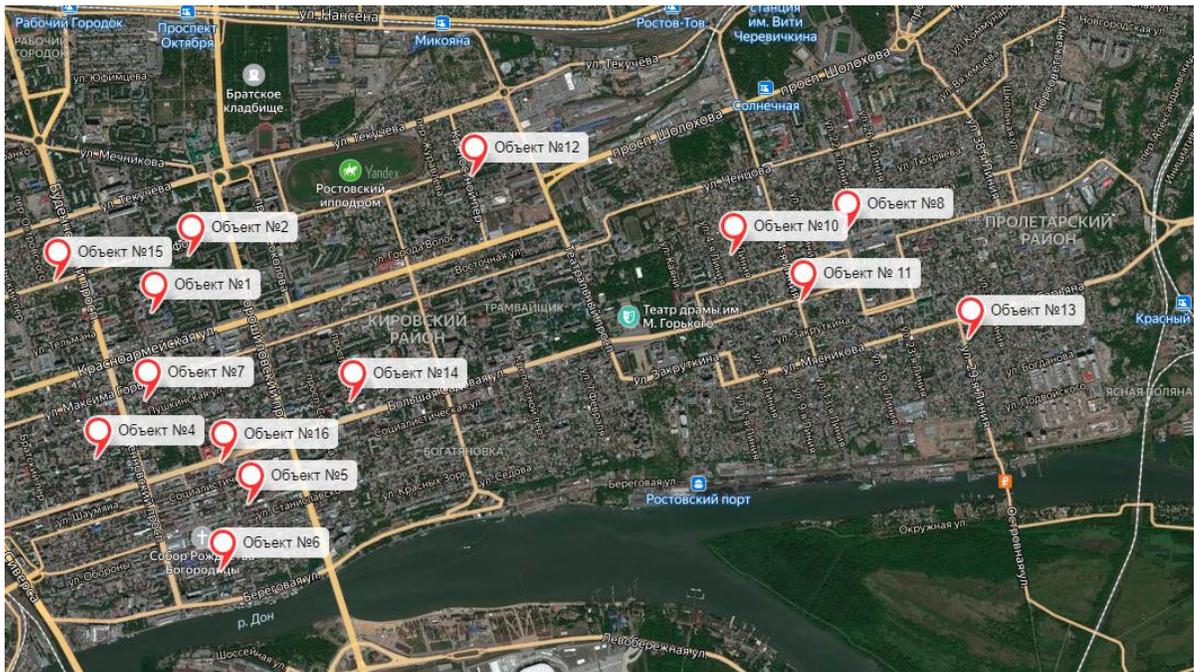


Рисунок 2 – Детальное расположение объектов, рассматриваемых в рамках анализа рынка аренды федерального и муниципального имущества, расположенных в центральном районе Ростова-на-Дону⁵

На следующем фото более детально показано местоположение объектов, вошедших в нашу выборку, которые расположены удаленно от центрального района Ростова-на-Дону.

⁵ Источник – Яндекс Карты www.yandex.ru/maps

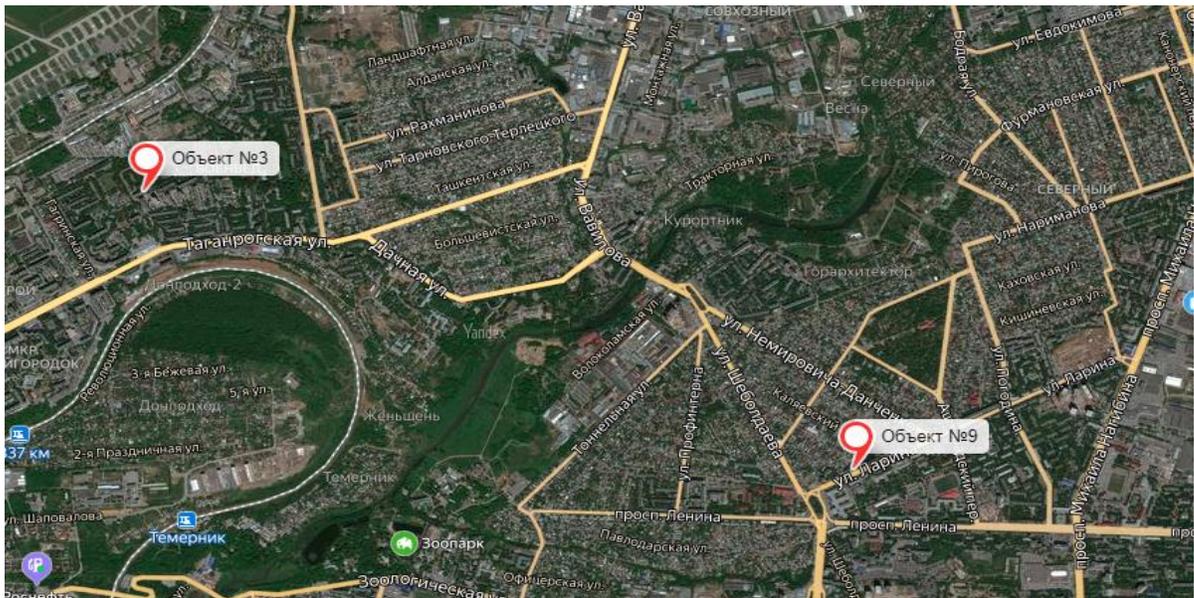


Рисунок 3 – Детальное расположение объектов, рассматриваемых в рамках анализа рынка аренды федерального и муниципального имущества, расположенных удаленно от центрального района Ростова-на-Дону⁶

По результатам анализа информации, представленной в Таблице 1, мы выявили, что большая часть проводимых аукционов является несостоявшимися по причине отсутствия предложений повышения цены или в результате наличия единственного участника торгов. Из 16 рассматриваемых нами аукционов по аренде зданий и помещений, находящихся в федеральной и муниципальной собственности, состоявшимися являются только 2, что составляет 13% от общего числа рассматриваемых нами аукционов. Остальные же не состоялись в большинстве своем в результате наличия единственного участника аукциона. Детальная информация представлена на рисунках ниже.

⁶ Источник – Яндекс Карты www.yandex.ru/maps



Рисунок 4 – Гистограмма, демонстрирующая количественный анализ результатов аукционов по аренде федерального и муниципального имущества, расположенного в г. Ростове-на-Дону⁷



Рисунок 5 – Диаграмма, демонстрирующая соотношение состоявшихся и несостоявшихся аукционов по аренде федерального и муниципального имущества, расположенного в г. Ростове-на-Дону⁸

⁷ Составлено автором статьи по результатам анализа рынка аренды федерального и муниципального имущества, расположенного в г. Ростове-на-Дону

⁸ Составлено автором статьи по результатам анализа рынка аренды федерального и муниципального имущества, расположенного в г. Ростове-на-Дону

Таким образом, очевидно, что федеральное и муниципальное имущество, выставленное на аукционы, не пользуется спросом у потенциальных арендаторов. Мы провели опрос экспертов рынка с целью установить причины низкого спроса на аренду рассматриваемых зданий и помещений. Мы задали экспертам вопрос: по какой причине государственное имущество, выставленное на аукционах, а именно здания старого фонда и объекты культурного наследия, не пользуются спросом у потенциальных арендаторов? Результаты опроса представлены в таблице ниже.

Таблица 2 – Результаты опроса Экспертов

ФИО Эксперта	Мнение Эксперта
Фоменко Андрей Васильевич	Арендаторам таких объектов придется осуществить дорогостоящий ремонт помещений, чтоб привести их в состояние, соответствующее нормам, установленным для коммерческих помещений: система пожарной безопасности, аварийные выходы, замена проводки, укрепление несущих конструкций. В связи с этим многим арендаторам выгоднее приобретать здания и помещения, уже подготовленные для осуществления коммерческой деятельности.
Чханова Светлана Николаевна	Памятник архитектуры предполагает, что владелец будет соблюдать охранное обязательство, нести обязанности по реставрации и содержанию объекта культурного наследия. То есть, иметь здание с ограничением в использовании и при этом вкладывать больше, чем при обычных условиях. Для реставрации придется привлекать фирмы с лицензией Минкультуры, перед любым ремонтом получать дополнительные разрешения от профильных комитетов, оплачивать экспертизы, встречать проверки и авторский надзор
Попов Алексей Сергеевич	Обязательным условием заключения договора аренды объекта культурного наследия является охранное обязательство пользователя объектом культурного наследия, которое включает в себя требования к содержанию ОКН, условия доступа к нему граждан, порядку и сроку проведения ремонтных, реставрационных и иных работ по его сохранению, а также иные требования, обеспечивающие сохранность объекта. Данный факт является ограничением для ведения коммерческой деятельности, что заставляет арендаторов отказываться от использования ОКН в качестве коммерческих помещений для своего бизнеса.

Основной причиной низкого спроса на аренду государственного имущества, предлагаемого на торгах, по мнению экспертов рынка, является их техническое состояние, а также дополнительные обременения в случае, если это имущество является объектом культурного наследия. Часть извещений, размещенных на сайте www.torgi.gov.ru содержит информацию о состоянии объектов, выставленных на аукцион. В случае отсутствия данной информации, состояние объектов было установлено в ходе опроса экспертов рынка. Каждый эксперт указал в каком состоянии находятся Объекты №2-10, основываясь на имеющейся у них информации. Результаты опроса приведены в таблице ниже.

Таблица 3 - Результаты опроса Экспертов

Объекты	Эксперты			ИТОГ
	Фоменко А.В.	Чханова С.Н.	Попов А.С.	
Объект №8	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Объект №9	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Объект №10	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Объект №11	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Объект №12	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Объект №13	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Объект №14	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Объект №15	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Объект №16	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное

По результатам анализа рынка аренды федерального и муниципального имущества, мы выявили, что все объекты, выставленные на торгах, находятся в неудовлетворительном состоянии (см. таблицу 1).

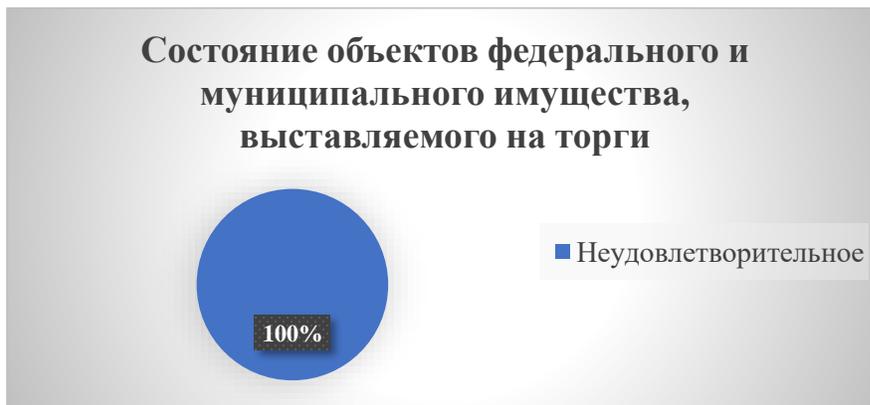
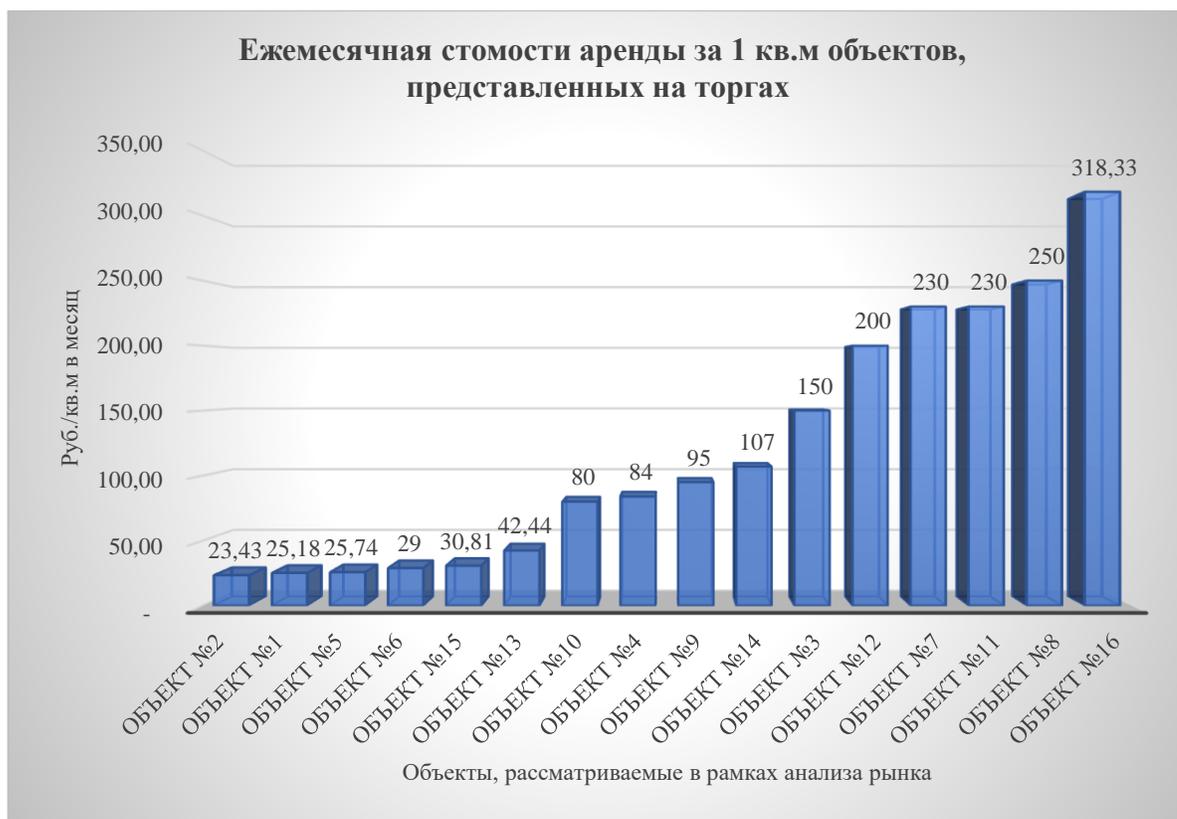


Рисунок 6 – Диаграмма, демонстрирующая долю объектов, выставленных на аукционы по аренде федерального и муниципального имущества, расположенного в г. Ростове-на-Дону, находящихся в неудовлетворительном состоянии⁹



⁹ Составлено автором статьи по результатам анализа рынка аренды федерального и муниципального имущества, расположенного в г. Ростове-на-Дону

Рисунок 7 – Диаграмма, демонстрирует стоимости аренды 1 кв.м, объектов, выставленных на аукцион по аренде федерального и муниципального имущества, расположенного в г. Ростове-на-Дону¹⁰

Очевидно, что наиболее дорогими для аренды объектами из вышеуказанной выборки является Объект №16, который расположен на первой линии улицы Большая Садовая. Высокая стоимость обоснована крайне удобным местоположением для аренды помещений с целью осуществления коммерческой деятельности, т.к. в районе местоположения объекта наблюдается активный пешеходный и автомобильный поток. Стоимость 1 кв.м аренды объектов №3, 12, 7, 11, 8 ниже, и находится в диапазоне 150-250 руб./кв.м. Данные объекты расположены внутриквартально в места, где пешеходный и автомобильный поток менее оживленный, относительно других крупных улиц города (например, Большая садовая). Объекты № 10, 4, 9, 14 характеризуются более низкой стоимостью 1 кв.м аренды помещений, которая находится в диапазоне 80 – 107 руб./кв.м. Объекты № 10 и №9 расположены удаленно от центра города в жилых районах. Объекты №4 и №14 расположены в центральной части города на улицах, характеризующихся менее оживленным пешеходным и автомобильным потоком, относительно других крупных улиц города. Наиболее низкой стоимостью аренды 1 кв.м. характеризуются объекты №2,1,5,6,15,13 и рассматриваемой выборки. Объекты №2 расположен в районе пересечения пер. Газетный и ул. Варфоломеева, где менее оживленный пешеходный и автомобильным поток, относительно крупных улиц города. Объект №13 расположен внутриквартально в районе «Нахичевань», где также отсутствует оживленный пешеходный и автомобильный поток. Объекты №

¹⁰ Составлено автором статьи по результатам анализа рынка аренды федерального и муниципального имущества, расположенного в г. Ростове-на-Дону

1,5,6,15 находятся в крайне неудовлетворительном состоянии. По внешнему виду зданий (см. фотообзор объектов) заметно, что объекты находятся в полуразрушенном состоянии (поврежденные фасады, частично разбитые окна). Аренда таких объектов предполагает необходимость восстановления зданий и помещений перед началом осуществления коммерческой деятельности, что предполагает существенные дополнительные затраты для бизнеса.

Таким образом, мы видим, что существенным фактором, влияющим на стоимость аренды, а именно повышающим ее, является местоположение коммерческого помещения. Наиболее дорогой объект из нашей выборки расположен на первой линии ул. Большая Садовая, где наблюдается один из самых оживленных пешеходных и автомобильных потоков города. Схожие объекты, расположенные в центральной части Ростова-на-Дону, но расположенные внутриквартально, на улицах с менее оживленным движением имеют более низкую стоимость. Самую низкую стоимость аренды 1 кв.м. имеют объекты, находящиеся в наиболее неудовлетворительном состоянии, где наблюдаются выраженные повреждения фасадов и внутренних помещений, т.к. таким объектам требуется дорогостоящий капитальный ремонт.

Далее мы рассмотрим рынок продажи государственного и муниципального имущества, расположенного в г. Ростове-на-Дону. Источником для поиска информации о подобных объектах являлся сайт www.torgi.gov.ru. В таблице указаны характеристики объектов, указанные в извещениях, составленных по результатам открытых аукционов, а также характеристики, выявленные в результате опроса экспертов рынка. В ходе анализа рынка был проведен опрос экспертов по ряду вопросов, поставленных

в процессе исследования. Результаты опросов представлены далее в тексте данной работы.

Таблица 4 - Анализ рынка продажи государственного и муниципального имущества, расположенного в г. Ростове-на-Дону

№	№ извещения	Наименование имущества	Начальная цена, руб.	Способ приватизации/продажи	Статус торгов	Обременение	Состояние*	Площадь, кв. м.	Стоимость 1 кв. м.
Объект №1	101120/1 6453636/ 01 Лот 1	Муниципальное нежилое помещение по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр-кт Чехова, д. 37/29, литер «А», этаж № 1, к.к. №№ 1,2,1а,1б,2г,1в-2б,2а-2в, общей площадью 60,2	3 945 928	Конкурс	Объявлен	Обязанность нового собственника выполнять охранные обязательства (ОКН)	Состояние удовлетворительное**	60,2	65 547
Объект №2	080920/1 6453636/ 01 Лот 1	Муниципальное нежилое помещение по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул. Баумана, д. 25/15, этаж № 2, к. №№ 1,2,3-4,5,6,7, площадью 62,2 кв.м (кадастровый номер 61:44:0050722:93)	2 410 250	Аукцион	Несостоявшийся в связи с отсутствием допущенных участников	Нет	Состояние неудовлетворительное	62,2	38 750
Объект №3	271020/1 6453636/ 01 Лот 2	Муниципальное нежилое помещение по адресу: Ростовская область,	471 582	Аукцион	Несостоявшийся в связи с	Нет	Состояние неудовлетворительное	12,3	38 340

		г.Ростов-на-Дону, ул. Казахская, 76/1, литер А, этаж № 1, к.к №№ 32,34, общей площадью 12,3 кв.м (кадастровый номер 61:44:0022602:130)			отсутствии допущенных участником				
Объект №4	110820/16453636/02 Лот 2	Муниципальное нежилое помещение по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, Кировский район, пр. Богатыновский спуск/ ул. Станиславского, 15/139, литер А, этаж № подвал, к.к №№ 1,2- 3,4,5-6,6а,6б, общей площадью 56,7 кв.м (кадастровый номер 61:44:0041011:162)	1 981 665	Продажа посредством публичного предложения	Несостоявшийся в связи с отсутствием допущенных участником	Нет	Состояние удовлетворительное	56,7	34 950
Объект №5	250820/16453636/01 Лот 1	Муниципальное нежилое помещение по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул.Большая Садовая, 94, литер «А», общая площадь 1032,3 кв.м, в т.ч.: 1-й этаж, к.к. №№ 1,2,3,4,5- 6-7-8; антресоль №1, к. № 1; 2-й этаж, к.к. №№	1	Конкурс	Несостоявшийся в связи с уклонением победителя конкурса ООО "ДЕЛОВОЙ ЦЕН	Обязанность нового собственника выполнять охранные обязательства (ОКН)	Состояние неудовлетворительное	1032,3	0,001

		1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12;3-й этаж, к.к. №№ 1-2-3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,4х,6х,13а;4-й этаж, к.к. №№ 14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,26,27,15х(кадастровый номер 61:44:0040901:51)			ТР "ФА БРИ КА" от заключения договора купли-продажи				
Объект №6	250820/16453636/01 Лот 2	Муниципальное нежилое помещение по адресу:Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул.Большая Садовая, 94, литер «А», 4-й этаж,к.к. №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,25,7а-8а,10х,общая площадь 186,5 кв.м (кадастровый номер 61:44:0040901:46)	1	Конкурс	Несостоявшийся в связи с уклонением победителя конкурса ООО "ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР "ФА БРИ КА" от заключения договора купли-продажи	Обязанность нового собственника выполнять охранные обязательства (ОКН)	Состояние неудовлетворительное	186,5	0,01
Объект №7	250820/16453636/01 Лот 3	Муниципальное нежилое помещение по адресу:Ростовская область, г. Ростов-на-Дону,	1	Конкурс	Несостоявшийся в связи с укло	Обязанность нового собственника выполнять охранные обязательства (ОКН)	Состояние неудовлетворительное	112,5	0,01

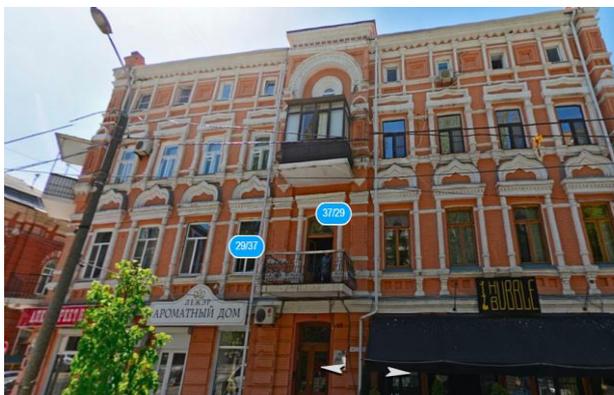
		ул.Большая Садовая, 94, литер «А», 5-й этаж, к.к. №№ 5,6,7,9,10,12,13,общая площадь 112,5 кв.м (кадастровый номер 61:44:0040901:42)			нени ем победител я конкурса ООО "ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР "ФАБРИКА" от заключения договора купли-продажи				
Объект №8	250820/16453636/01 Лот 4	Муниципальное нежилое помещение по адресу:Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул.Большая Садовая, 94, литер «А», 6-й этаж, к. № 6, общая площадь 12,9 кв.м(кадастровый номер 61:44:0040901:47)	1	Конкурс	Несостоявшийся в связи с уклонением победител я конкурса ООО "ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР "ФАБРИКА" от заключения договора	Обязанность нового собственника выполнять охранные обязательства (ОКН)	Состояние неудовлетворительное	12,9	0,08

					купл и- прод ажи				
Об ъект №9	250820/1 6453636/ 01 Лот 5	Муниципально е нежилое помещение по адресу:Ростовс кая область, г. Ростов-на- Дону, ул.Большая Садовая, 94, литер «А», 5-й этаж, к.к. №№ 14,19,20, общая площадь 55,6 кв.м (кадастровый номер 61:44:0040901: 43)	1	Конку рс	Несо стояв шийс я в связи с укло нени ем побе дител я конк урса ООО "ДЕЛ ОВО Й ЦЕН ТР "ФА БРИ КА" от закл ючен ия догов ора купл и- прод ажи	Обязанность нового собственника выполнять охранные обязательства (ОКН)	Состояние неудовлет ворительное	55,6	0,02
Об ъект №1 0	110820/1 6453636/ 02 Лот 3	Муниципально е нежилое помещение по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на- Дону, пр-кт Шолохова, 264, литер «А», этаж № 1, к. №№ 38- 39,40,45,46- 49,47,48, общей площадью 61,0 кв.м (кадастровый	3 446 500	Прода жа посред ством публич ного предло жения	Несо стояв шийс я в связи с отсут ствие м допу щенн ых участ нико в	Нет	Состояние унеудовлет ворительно е	61	56 0

*Ввиду отсутствия достаточной информации в извещениях на сайте www.torgi.gov.ru/o состоянии объектов, остояние определено в ходе опроса экспертов рынка. Результаты опроса приведены ниже в Таблице 4.

** Состояние Объекта №1 определено согласно данным Акта технического состояния объекта культурного наследия (здания, строения, сооружения, помещения, отнесенного к недвижимому культурному наследию) №71-18 от 01.10.2018 г.

Далее представлен фотообзор объектов, рассматриваемых в таблице выше. Источником используемых материалов является сайт www.yandex.ru/maps.



Объект №1



Объект №2



Объект №3



Объект №4



Объект №5 - №9



Объект №10

Ниже представлен анализ местоположения рассматриваемых объектов на карте города Ростова-на-Дону.

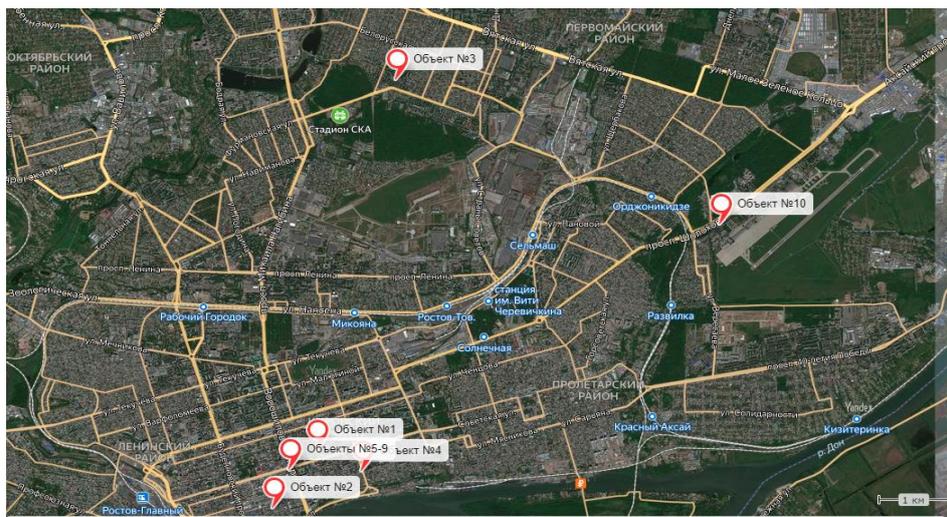


Рисунок 8 – Расположение объектов, рассматриваемых в рамках анализа рынка продажи федерального и муниципального имущества¹¹

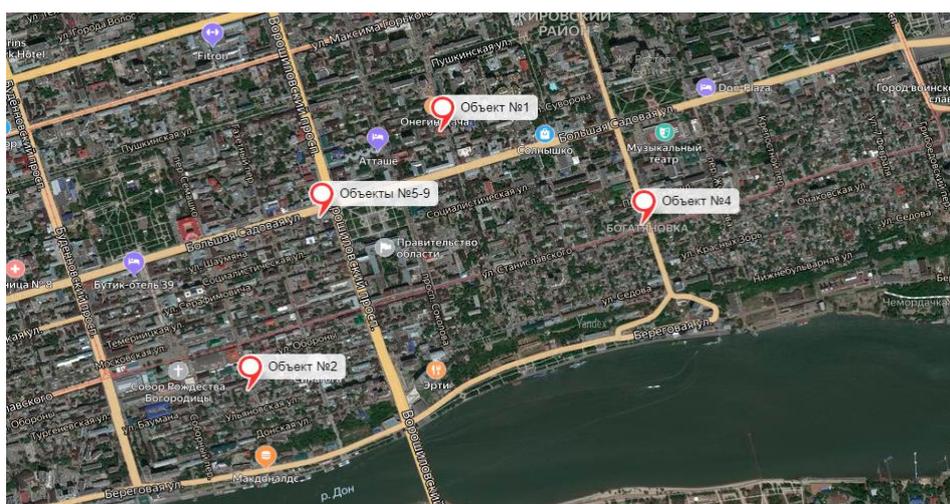


Рисунок 9 – Детальное расположение объектов, рассматриваемых в рамках анализа рынка продажи федерального и муниципального имущества, расположенных в центральном районе Ростова-на-Дону¹²

¹¹ Источник – Яндекс Карты www.yandex.ru/maps

¹² Источник – Яндекс Карты www.yandex.ru/maps

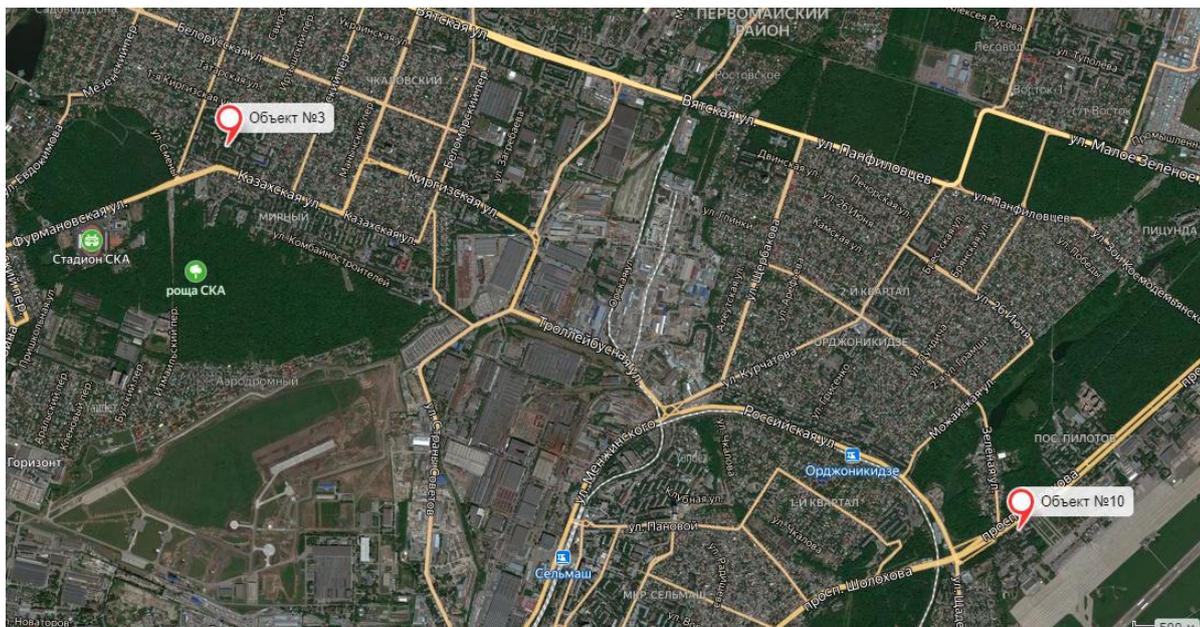


Рисунок 10 – Детальное расположение объектов, рассматриваемых в рамках анализа рынка продажи федерального и муниципального имущества, расположенных в центральном районе Ростова-на-Дону¹³

По результатам анализа информации, представленной в Таблице 3, мы выявили, что большая часть проводимых торгов является несостоявшимися в связи с отсутствием допущенных участников, а также, причиной несостоявшихся торгов является уклонение победителя конкурса от заключения договора купли-продажи. Из 10 рассматриваемых нами лотов на торгах по продаже зданий и помещений, находящихся в федеральной и муниципальной собственности, ни один не был реализован. Всего один аукцион из рассмотренных находится в статусе «объявлен», результат его еще не известен. Таким образом, 90% рассмотренных нами объектов не были реализованы на аукционах (40% - торги не состоялись в связи с отсутствием

¹³ Источник – Яндекс Карты www.yandex.ru/maps

допущенных участников, 50% - торги не состоялись в связи с уклонением победителя конкурса ООО "ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР "ФАБРИКА" от заключения договора купли-продажи). Детальная информация представлена на рисунках ниже.



Рисунок 11 – Гистограмма, демонстрирующая количественный анализ результатов аукционов по продаже федерального и муниципального имущества, расположенного в г. Ростове-на-Дону¹⁴

¹⁴ Составлено автором статьи по результатам анализа рынка продаж федерального и муниципального имущества, расположенного в г. Ростове-на-Дону



Рисунок 12 – Диаграмма, демонстрирующая соотношение состоявшихся и несостоявшихся аукционов по продаже федерального и муниципального имущества, расположенного в г. Ростове-на-Дону¹⁵¹⁴

Для определения технического состояния рассмотренных выше объектов продажи, выставленных в качестве лотов на торгах по продаже федерального и муниципального имущества, был проведен опрос экспертов рынка. Каждый эксперт указал в каком состоянии находятся Объекты №2-10, основываясь на имеющейся у них информации. Результаты опроса приведены в таблице ниже.

Таблица 5 – Результаты опроса Экспертов

Объекты	Эксперты			ИТОГ
	Фоменко А.В.	Чханова С.Н.	Попов А.С.	
<i>Объект №2</i>	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное

¹⁵ Составлено автором статьи по результатам анализа рынка продажи федерального и муниципального имущества, расположенного в г. Ростове-на-Дону

Объект №3	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Объект №4	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Объект №5	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Объект №6	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Объект №7	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Объект №8	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Объект №9	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Объект №10	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное

Таким образом, по результатам опроса экспертов рынка, мы видим, что большая часть нашей выборки объектов продажи, а именно 70%, находятся в неудовлетворительном состоянии (см. рисунок ниже). Неудовлетворительное состояние характеризуется поврежденными фасадами, частично разбитыми окнами, старая проводка, несоответствие современным нормам пожарной безопасности. Все это является факторами, побуждающими потенциального собственника отказаться от покупки подобного объекта.



Рисунок 13 – Диаграмма, демонстрирующая состояние объектов, выставленных на аукционы по продаже федерального и муниципального имущества, расположенного в г. Ростове-на-Дону¹⁶



Рисунок 14 – Диаграмма, демонстрирует стоимости продажи 1 кв.м, объектов, выставленных на аукцион по продаже федерального и муниципального имущества, расположенного в г. Ростове-на-Дону¹⁷

¹⁶ Составлено автором статьи по результатам анализа рынка аренды федерального и муниципального имущества, расположенного в г. Ростове-на-Дону

¹⁷ Составлено автором статьи по результатам анализа рынка аренды федерального и муниципального имущества, расположенного в г. Ростове-на-Дону

Объект №1 характеризуется самой высокой стоимостью 1 кв.м, среди объектов, представленных в нашей выборке для анализа рынка объектов, выставленных на аукцион по продаже федерального и муниципального имущества, расположенного в г. Ростове-на-Дону. Данный объект расположен в центральной части Ростова-на-Дону на ул. Чехова, где наблюдается достаточно интенсивный пешеходный и автомобильный поток, т.к. в данном районе расположено множество различных заведений: рестораны, бары, кофейни, также расположены различные магазины и офисы. К тому же Объект №1 является объектом культурного наследия и находится в удовлетворительном состоянии, позволяющем осуществлять в его помещениях коммерческую деятельность, т.к. данный объект ранее был отреставрирован. Объект №10 характеризуется стоимостью 1 кв.м ниже, чем у объекта №1, т.к. Объект №10 расположен удаленно от центральной части города и расположен на 1-й линии относительно пр-кта Шолохова и представляет собой помещение на первом этаже многоквартирного дома, состояние данного помещения определено как удовлетворительное, согласно данным опроса экспертов рынка.

Объекты №2, №3 и №4 характеризуются более низкой стоимостью, которая находится в диапазоне 38 750 – 34 950 руб./кв.м. Объекты № 2 и №4 расположены в центральной части города Ростова-на-Дону в районе старой застройки на ул.Баумана и ул. Станиславского на пересечении с пр. Богатыновский спуск, где пешеходный и автомобильный поток характеризуется как менее интенсивный, чем на других центральных улицах г. Ростова-на-Дону. Состояние данных помещений определено как неудовлетворительное, согласно данным опроса экспертов рынка.

Объекты №5-№9 представляют собой помещения, расположенные в одном здании, являющемся объектом культурного наследия - Доходный дом Сариевых. Стоимость 1 кв.м. этих объектов составляет менее чем 1 рубль, т.к. стоимость каждого помещения составляет всего 1 рубль. Формирование такой стоимости происходит в рамках программы, направленной на сохранение и реконструкцию объектов культурного наследия. Губернатор Василий Голубев предложил отдавать за один рубль некоторые исторические здания [8]. Такая низкая стоимость обусловлена существенным условием: покупатели обязаны будут совместно за свой счет отреставрировать его под контролем комитета охраны объектов культурного наследия. На дальнейшее использования здания также накладываются определенные ограничения. Согласно документу, продаваемый объект является аварийным, подлежащим реконструкции и не подлежащим сносу [9]. Такие условия применимы к сделкам по продаже объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии. К тому же, 23 ноября 2020 г. в здании дома Сариевых произошло возгорание, в результате чего образовавшийся пожар, охвативший здание, оставил серьёзные последствия, нанеся ОКН еще больший ущерб [10]. Теперь условия, согласно которым потенциальный собственник должен обследовать конструкции здания, разработать проект на проведение работ по сохранению памятника, потребуют еще более серьезных затрат.

Другие же ОКН, чье состояние признано удовлетворительным, отчуждаются по рыночной цене. К сожалению, дом Сариевых так и не был продан, победитель конкурса по продаже отказался подписывать договор. Начальная цена за особняк 1902 года постройки составляла 5 рублей, но в ходе торгов выросла до 62 млн. рублей [9, 11]. Таким образом, мы видим, что

существенным фактором формирования стоимости коммерческих зданий является местоположение, соответственно, объект, находящийся в центральной части города, на улице с оживленным движением, имеет наиболее высокую стоимость за 1 кв.м. Чем менее активный пешеходный и автомобильный поток в районе местоположения объектов, тем ниже стоимость 1 кв. м данных объектов. Также мы выявили, объекты, продающиеся на аукционе за 1 рубль за все площадь помещения. Данные помещения расположены в здании объекта культурного наследия, состояние которого требует капитального ремонта и предполагает обязательство нового собственника произвести капитальный ремонт здания своими средствами.

В ходе проведенного исследования рынка аренды и продажи коммерческой недвижимости, находящейся в федеральной и муниципальной собственности, мы выявили, что большинство объектов находятся в неудовлетворительном состоянии, а именно требуется проведение ремонтных работ, в некоторых случаях капитального ремонта. Если объект является объектом культурного наследия, то будущий собственник не просто заинтересован в проведении ремонта объекта для приведения его в соответствие с необходимыми требованиями к состоянию коммерческих помещений, создавая тем самым условия для ведения успешной коммерческой деятельности, но и обязан выполнить заявленный в договоре объем ремонтных работ, в определенные сроки, с привлечением определенных подрядчиков. Данные условия, конечно, являются обременением, потянуть которое способны не все предприниматели, но тем не менее, крупные предприниматели, которые способны инвестировать в объекты культурного наследия необходимые средства, а затем окупить и приумножить вложенные

средства в процессе эксплуатации объекта, являются действительно более приоритетными собственниками для ОКН, чем федеральные и муниципальные власти, имеющие только один источник финансирования – бюджет, и ограниченные в использовании средств для реконструкции объектов культурного наследия Ростова-на-Дону. Ведь серьезной угрозой является несвоевременное принятие мер для восстановления зданий, т.к. со временем их состояние только ухудшается, а пока очередь дойдет до того или иного объекта на его восстановление за счет бюджетных средств, восстановить его должным образом уже будет невозможно. Чем ниже стоимость объекта культурного наследия, выставляемого торги, тем более привлекателен этот объект для потенциальных собственников, готовых инвестировать средства в ремонт исторических зданий. Данный факт говорит о том, что подход к определению начальной цены контракта, должен быть максимально объективный, основанный на рыночных данных, то есть стоимость должна быть такой, по которой действительно возможно продать ОКН, требующий серьезных работ по его восстановлению. Таким образом, практика продажи ОКН за 1 рубль за отдельный объект является эффективным инструментом, привлекающим представителей бизнеса к восстановлению объектов культурного наследия, а вместе с ними и исторического облика нашего города.

Список источников и литературы

1. Здания, с которых еще не стерта история, нужно сохранять, 22.04.2020 //URL: <https://rostof.ru/articles/zdaniya-s-kotoryh-eshche-ne-ster-ta-istoriya-nuzhno-sohranyat>, (дата обращения: 18.11.2020).

2. Около 30 объектов культурного наследия в пределах Садового кольца заброшены и разрушаются //URL: <https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/121958>, (дата обращения: 21.10.2020).

3. Итоги деятельности комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области в 2019 году, 23.06.2020 //URL: <https://www.donland.ru/result-report/697/>, (дата обращения: 12.11.2020).

4. Эвелина Павловская: «ИСПОЛЬЗОВАТЬ ИСТОРИЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ МОЖНО ЭФФЕКТИВНО» //URL: <https://www.cre.ru/interview/18866>, (дата обращения 25.10.2020).

5. Сергей Руденко: «КАКИЕ ТРЕБОВАНИЯ ЗАКОН ПРЕДЪЯВЛЯЕТ К НЕЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЯМ» //URL: <https://krupps.ru/articles/trebovaniya-k-nezhilym-pomeshcheniyam/> (дата обращения 23.10.2020)

6. ПерепланировкаМос.ру //URL: <http://www.pereplanirovkamos.ru/ohrannoe-obyazatelstvo.html> (дата обращения 20.10.2020).

7. Акцион Культура: Охранное обязательство на объект культурного наследия //URL: <https://www.cultmanager.ru/article/7424-qqq-17-m4-09-04-2017-ohrannoe-obyazatelstvo>, (дата обращения 20.10.2020)

8. Рублевые особняки //URL: https://gorodn.ru/razdel/vlast/biznes_i_vlast/28725/ (Дата обращения 30.11.2020)

9 Аварийный памятник архитектуры в центре Ростова продается за 5 рублей //URL: https://gorodn.ru/online_news/31356/ (Дата обращения 30.11.2020 г.)

10. В центре Ростова сгорел доходный дом Емельянова, 23.11.2020 //URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4583491>, (Дата обращения 30.11.2020 г.)

11. Победитель конкурса по продаже дома Сариевых в Ростове отказался подписывать договор //URL: <https://ro.today/4125-dohodnyj-dom-sarievyh-v-centre-rostova-ostalsja-v-municipalnoj-sobstvennosti.html> (Дата обращения 30.11.2020)

Выходные данные статьи:

Гунина Е. Н., Линик А. Ю. Исследование рынка коммерческой недвижимости Ростова-на-Дону, находящейся в федеральной и муниципальной собственности // Журнал «У». Экономика. Управление. Финансы., №4. 2020. URL: <https://portal-u.ru/index.php/journal/article/view/438>