Министерство образования

Московский Государственный Строительный Университет

Кафедра экономики и управления в строительстве

КУРСОВАЯ РАБОТА

на тему:

«Аренда. Рынок аренды нежилых помещений»

Выполнила студентка

Вечернего отделения

ЭОУС-V, 2 группа

Кондрашова А.Н.

Проверила: Иванова Н.В.

Москва - 2002

О Г Л А В Л Е Н И Е

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование | Стр. |
|  | Ввдение | 3 |
| §.1. | Понятие и функции аренды | 4 |
| §.2. | Принципы аренды недвижимости | 8 |
| §.3. | Виды и формы аренды | 11 |
| §.4. | Экономический механизм аренды недвижимости | 13 |
| §.4.1. | Арендная плата: состав и функции | 14 |
| §.4.2. | Виды и формы арендных платежей | 16 |
| §.5. | Аренда нежилых помещений | 18 |
| §.5.1. | Методика расчета арендной платы за нежилые помещения | 20 |
| §.5.2. | Анализ рынка аренды нежилых помещений в г.Москве | 21 |
| §.5.3. | Анализ основных сегментов рынка аренды нежилых помещений в г.Москве | 24 |
|  | Заключение | 28 |
|  | Литература | 29 |

Введение

При любом общественном устройстве особое место в системе общественных отношений занимает «недвижимое имущество», с функционированием которого так или иначе связаны жизнь и деятельность людей во всех сферах бизнеса, управления и организации.

Понятие «недвижимое имущество» впервые сформулировано в римском праве в связи с введением в гражданский оборот земельных участков и других природных объектов, и в настоящее время оно стало общепринятым во всех странах мира. В дореволюционной России это понятие было применено в указе Петра I от 23 марта 1714г. для ограничения оборота недвижимости и ее наследования. В советский период после отмены частной собственности на землю деление вещей на движимые и недвижимые трансформировалось в категории основных и оборотных фондов, а земельные участки учитывались отдельно по видам и только в натуральных единицах измерения (по площади).

В современной России понятие «недвижимость» («недвижимое имущество») вновь введено в экономический и правовой оборот Законом РСФСР «О собственности в РСФСР» от 24 декабря 1990г. в связи с установлением статуса частной собственности СССР и республик от 31 мая 1991г. (ст.4). Затем этот термин подтвержден в Указе Президента РФ от 27 октября 1993г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» (ст.1) и окончательно законодательно закреплен Гражданским Кодексом Российской Федерации (ст.130) 30 ноября 1994г.

С переходом к рыночной экономике установилось множество форм собственности на недвижимое имущество: частная, государственная, муниципальная. Недвижимость включена в систему рыночного оборота путем совершения с ней таких сделок, как купля-продажа, залог, наследование, доверительное управление, аренда и другие.

Аренда появилась примерно за два тысячелетия до Р.Х., и предметом ее была земля. В дальнейшем объектами аренды стали не только земля, но и здания, оборудование и почти все, что только можно себе представить, включая ядерные энергетические комплексы и линкоры. С 1950-х годов развитие аренды в США, включая такие ее разновидности, как лизинг и возвратный лизинг (лизбэк), приобрело особенно бурный характер. В 1987 г. общая стоимость сданного в аренду оборудования составляла 107,9 млрд. долларов, увеличиваясь почти на 7% ежегодно.

Причина роста популярности аренды состоит в том, что она представляет собой весьма простую финансовую сделку. Арендатор имеет преимущества низких расходов в денежной форме и многократное забалансовое финансирование. Легкость использования, однако, уравновешивается сложной природой факторов, определяющих решение вопроса, чему следует отдать предпочтение - аренде или покупке. Аренда требует способности хорошо разбираться в налогообложении, бухгалтерском учете и финансах, а также в законодательстве, в вопросах кредитования и управления активами.

Основное понятие аренды не изменилось со времен самых первых сделок: одна из сторон предлагает в аренду землю, здание, оборудование, словом, все что угодно, другой стороне на определенный период времени. Первая сторона получает доход в форме рентных платежей, а вторая - выгоду от использования имущества по минимальной цене, и кроме того, избегает крупных расходов, которые были бы связаны с приобретением имущества, что позволяет сэкономить деньги для других финансовых нужд.

Демократизация экономических отношений в современной России началась в 1989г. с интенсивного распространения аренды, удивительные возможности которой для укрепления народного хозяйства, к сожалению, не были использованы в полной мере. Аренда по своей сути затрагивает базисные отношения общества и в своем развитии закономерно ведет к эволюционному изменению социального статуса наемного работника и становлению его как самостоятельного предпринимателя – собственника. Она более полно отвечает требованиям гармоничного сочетания личных, коллективных и общественных интересов и позволяет преодолеть отчуждение работника от средств производства, труда от капитала, исполнительных функций от управленческих.

Обладающие богатым воображением деловые люди на протяжении жизни многих поколений продолжали совершенствовать изначально немудреную форму аренды. Свойство простоты у нее сохранилось, однако эксперты обнаружили, что аренда приобрела поразительную гибкость. Постоянно порождаются новые выигрышные для обеих сторон моменты, благодаря которым предприниматели, подобные вам, могут с умом воспользоваться появляющимися возможностями для роста.

Особая историческая роль аренды в том, что, с одной стороны, она способствует становлению новых форм собственности, в том числе и частной, а с другой, непременно ведет к преодолению их, к подлинной демократизации экономических отношений. В процессе аренды происходит саморазвитие государственной собственности, а при определенных экономических условиях – и превращение ее в общую совместную или долевую. Вкладывая свои средства и труд в улучшение и количественное умножение основных средств производства, арендаторы становятся уже не только владельцами, но и собственниками таких приращений. В результате достигается разрешение существующего противоречия, двойственности коллективной собственности, которая принадлежит всем работникам вместе и одновременно каждому в отдельности.

Как универсальная общечеловеческая ценность и величайшее достижение человеческого разума аренда в одинаковой мере оказывается не просто приемлемой, а объективно необходимой при любом общественном устройстве, особенно при рыночных отношениях. В переходный же период наша страна не может не предоставлять в аренду или в собственность землю и другие государственные средства производства трудовым коллективам и отдельным работникам, не нарушая их прав, как творцов этой собственности.

Возникновение аренды – естественное следствие реализации права каждого человека на самостоятельную предпринимательскую деятельность. Не случайно во многих странах аренда давно уже получила широкое распространение и считается более предпочтительным способом организации производства даже по сравнению с ведением его на основе частной собственности

Возможность и необходимость широкого распространения аренды недвижимости при многоукладной экономике изначально заложены в самом многообразии видов собственности и форм организации предпринимательства. Мировая практика свидетельствует: на каждом историческом этапе аренда всегда адекватно включалась в господствующие производственные отношения, способствуя более эффективному использованию накопленного потенциала. Эволюционное становление рыночной экономики в современной России, если учитывать позитивные аспекты, упущено именно из-за недооценки аренды, которая вызывает постепенное изменение отношений собственности.

В данной курсовой работе мы выясним в чем сущность аренды, какова ее природа, принципы и организационные формы. Мы узнаем, что делает аренду столь необходимой для стабилизации и развития экономики страны.

Целью настоящей работы является постановка и попытка рассмотрения наиболее значимых вопросов в области аренды нежилых помещений. Последовательно реализованный принцип соотношения теоретических знаний и правоприменительной практики, позволяет получить объективное представление о характере арендных отношений, выделить главные факторы, рассмотрение сущности арендной платы нежилых помещений.

***§.1. Понятие и функции аренды***

В переводе с латинского аренда означает найм или Договор на передачу имущества собственником во владение другому лицу на определенных условиях.

Традиционное определение аренды, это передача одним лицом (арендодателем) другому лицу (арендатору) – имущества во временное владение или пользование (или только пользование) – за плату.

Основная форма выражения таких взаимоотношений – Договор. Почему? Потому что речь в данном случае, идет о гибкой правовой форме, в которую могут облекаться различные по характеру общественные взаимоотношения.

Целью аренды, является обеспечение передачи имущества во вре­менное пользование, при этом пользование подразумевает извлечение из вещи ее полезных свойств, и самое главное приобретение плодов и доходов.

В отличие от чисто юридического определения аренды как договорного, срочного и возмездного владения и пользования имуществом, аренда – это система хозяйствования или организационная форма предпринимательства, выражающая отношения собственности и состояние производственных сил и прежде всего рабочей силы. Более наглядно это можно увидеть на схемах (см. схемы 1, 2 и 3).

## Схема № 1 «Система аренда недвижимости»

Содержание

Субъекты

Объект

Наем имущества

Признаки

Принципы

Функции

Виды

Формы

Понятие

Арендодатели

Арендаторы

Посредники

Субарендаторы

Сооружения

Земельные участки

Жилье

Нежилые помещения

Состав

Размер

Порядок

определе-

ния

Арендная плата

Способы

выкупа

Формы само- Нормативные

управления акты

Мотивация пред-

принимательства Договорные

отношения

Информационное

обеспечение

Процедуры

Конкурс на право аренды

Договор

Акционирование

Дополнительные

Соглашения

Преобразование

В ООО

П р е д л о ж е н и е

С п р о с

Социально-правовое регулирование

#### Схема № 2 «Взаимосвязь содержания и формы аренды»

Форма

Содержание

Система хозяйствования

Формирование и приватизация капитала

Найм объекта

частичный полный

Обособление арендатора как хозяина

индивиду- коллекти-

ально вно

Организационные формы

самостоя- внутрипроиз-

тельные водственные

Форма предпринимательства

Отношение собственности

с арендода- с госуда-

телем рством

Отношение совместной деятельности

с наемными с аренда-

работниками торами

Состояние производственных сил Состояние производственных отношений

### Схема № 3 «Понятие и функции аренды недвижимости»

Аренда недвижимости

Признаки

Функции

Расширение зоны предпринимательства

Наем имущества

Возмездность найма

Передача имущества в срочное владение и пользование

Разгосударствление и приватизация имущества

Срочность найма

Способ реализации отношений собственности

Владение и пользо-вание имуществом

Развитие конкурентных отношений

Форма предпринимательской деятельности

Возмещение и увеличение стоимости недвижимости

Разграничение собствен-ника и пользователя недвижимости

Преодоление двойственности коллективной собственности

Стимулирование предпринимательства

Дифференциация присвоение средств

Самокоординация участников

Воспроизводство собственника

Изолированное рассмотрение аренды в отрыве от ее материального содержания - производственных сил или от собственной формы, характеризующей производственные отношения, - не позволяет выявить экономическую сущность этой системы хозяйствования. Подлинная аренда имеет место в тех случаях, когда применяемая форма производства ведет к возникновению общей совместной (долевой) и частной форм собственности на средства производства и результаты труда. В то же время любой вид собственности не исключает арендную форму ее использования.

Ошибочна также подмена понятия аренда различными формами подрядных отношений. Прежде всего в них по разному формируются трудовые коллективы: вместо найма рабочей силы при аренде вводится членство с одновременными изменениями прав и обязанностей каждого работника, вытекающими из их собственности, на получение дохода и приобретаемые средства производства. Аренда – это наем не работников, а имущества. Следовательно, она является не формой организации труда, а способом реализации отношений собственности. Сам факт найма (аренды) средств производства ведет к коренному изменению социального статуса работников. Посредством аренды они реально соединяются со средствами труда не как наемные работники, а как их хозяева. В результате значительно расширяется база мотивации трудовой деятельности работников не только как потребителей, но и как заинтересованных предпринимателей, она связывается не только с фондами оплаты труда и материального стимулирования, но и с присвоением прибавочного продукта, с процессом воспроизводства в арендном хозяйстве, с реализацией коллективом и каждым работником своего права совладельца собственности (см. таблицу № 1).

##### Таблица № 1 «Качественные различия отношений аренды и найма»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Условия предпринимательской** | **Виды отношений** | |
| **деятельности** | **наемные, подрядные** | **арендные** |
| Отношение к средствам производства | Пользование | Пользование, владение и частичное распоряжение |
| Цель работников в труде | Максимум зарплаты | Максимум дохода и продукции |
| Объект найма | Работников – способность трудиться | Имущество |
| Условия получения ресурсов | Бесплатное закрепление | Покупка и платное |
| Ответственность за ресурсы | Моральная и частично материальная | Полная имущественная |
| База мотивации труда | Удовлетворение, в первую очередь, физиологических потребностей | Самореализации личного потенциала, удовлетворение социальных и интеллек-туальных потребностей |
| Планирование производственной программы | По заказу предприятия | Самостоятельно |
| Оплата труда | Минимальная гарантируется государством | По остаточному доходу арендатора |
| Право на произведенную продукцию и доход | Является собственностью предприятия | Принадлежит арендатору |
| Распределение продукции и дохода на потребление и накопление | По нормативам предприятия | Самостоятельно по обязательствам |
| Правовое регулирование | Трудовые отношения | Имущественными в основном |
| Методы управления | В основном администрати-вные | Самоуправление и экономические |
| Отношения с органами управления | Иерархические, безвозмездные | Договорные, хозрасчетные, партнерские |
| Положение товаропроизводителя | Наемный работник | Хозяин - собственник |
| Выполняемые функции | Исполнительские | Исполнительские и управленческие |
| Объект отношений | Виды работ | Предприятия, их подразделения, каждый работник |

В арендных коллективах человек становится не только работником, но и хозяином, не только исполнителем, но и распорядителем, что приводит в действие большие резервы повышения эффективности производства. Эта форма организации производства позволяет работнику выполнять в дополнение к прямым еще и управленческие функции, принимать ответственные решения вместе с товарищами по трудовому коллективу, строить отношения с ними на основе взаимного доверия и общей заинтересованности в конечном результате.

Понятия «аренда» и «имущественный наем» в практике применяются как тождественные. Различие между ними имеет место лишь в отношении жилых помещений, которые могу сдаваться и в найм (социальный или коммерческий) — гражданам, и в аренду — юридическим лицам (ст. 671—688 ГК РФ).

В качестве одного на элементов системы хозяйствования аренда эффективно выполняет ряд важнейших по становлению и развитию предпринимательской деятельности (см.схема № 1).

***§.2. Принципы аренды недвижимости***

По экономическому содержанию и степени хозяйственной самостоятельности работников арендный механизм на­ходится и следующей логической связи и соподчиненности: частнособственническне отношения — арендные — коопе­ративные — подрядные — наемные. Оптимальное сочетание государственного регулирования с элементами коллективной и индивидуальной самоорганизации достига­ется при конкуренции на рынке всех видов отношений, в той числе и арендных, в совокупности образующих много­укладную экономику, наиболее полно стимулирующую предприимчивость и деловитость всех людей.

Многообразие форм собственности, развитие кооперации и акционирования не только не ограничивают аренду, а на­против, расширяют предпосылки для ее дальнейшего разви­тия на счет свободного использования собственный доходов и имущества для сдачи своих и получения в хозяйственное владе­ние дополнительных участков земли и других объектов не дви­жим ости.

Арендной форме производственной деятельности присущи следующие основные принципы и особенности организации:

* смена хозяйствующего субъекта, те передача земли, зданий и другого имущества в распоряжение арендаторов, что позволяет самим труженикам осуществлять функции владения, пользования, распоряжения и частичного присвоения средств и результатов труда при сохранении или трансформации перво­начальной формы собственности в коллективную или частную;
* возвратность арендованных средств первоначальному соб­ственнику в натуре или в стоимостном выражении, благодаря чему совершается кругооборот их между арендодателем и пред­принимателем и на деле реализуются отношения собственности работниками предприятий;
* платность за землю и другие арендованные объекты не­движимости, создающая объективную основу для установления системы налогов и адекватного отражения общественных интересов
* взаимная и материальная юридическая ответственность сторон за эффективное использование средств производства при обоюдной выгодности арендной формы хозяйствования;
* договорная система отношений между арендатором и арендодателем как равноправными заинтересованными партнерами;
* самоуправление, полная хозяйственная самостоятельность и непосредственная материальная (имущественная) ответственность арендатора за эффективное использование переданных ему объектов недвижимости;
* замена системы гарантированной заработной платы арендным трудовым доходом, действительно учитывающим не только количество и качество живого труда, но и экономию материальных ресурсов, т.е. перевод оплаты труда из затратной части распределяемой выручки в доходную, что образует материальную основу предприимчивости людей и экономии ресурсов (см.схемы № 4 и № 5).

###### Схема № 4 «Принципы аренды»

Аренда недвижимости

Смена хозяйствующего субъекта

Возвратность недвижимости собственнику в натуральной форме

Равноправие сторон

Договорные отношения

Принципы - правила

Материальная ответственность сторон

Платность

Нерасторжимость договора при смене собственника

Целевое использование объекта

##### Схема № 5 «Субъекты аренды недвижимости»

Арендаторы – наниматели, пользователи недвижимости

Арендодатели – наймодатели, собственники и балансодержатели недвижимости

Граждане РФ, достигшие совершен-нолетия

Комитеты по управлению государственным имуществом

Государственные органы

Бюро техничской инвентаризации

Юридические лица РФ

Частные собственники

Комитеты по земельным реформам и землеустройству

Совместные предприятия

Коллективные собственники

Иностранные юридические и физические лица

Нотариальные конторы

Общественные организации

Учреждения юстиции

Субарендаторы

Налоговые службы

Сертифициро-ванные фирмы

Маклеры

Брокеры

Посредники – профессио-нальные лица

Практическая реализация арендных отношений опосредуется взаимодействием системы заинтересованных субъектов, включая государственные (муниципальные) органы управления, физических и юридических лиц.

При арендной деятельности достигается объединение в единую систему трех важнейших черт каждого человека: хозяина – труженика – собственника. С полной отдачей сил каждый трудится потому, что является хозяином собственником дела, а хозяин он потому, что владеет и распоряжается недвижимостью и другим имуществом. Стремление сохранить одну из сторон этого диалектического единства – оставить труженика, лишенного собственности, а с нею и хозяйских прав на землю и другую недвижимость – не обеспечивает необходимого прогресса мирового сообщества. Надо не разделять и противопоставлять труд и капитал, а соединять их в одно целое в форме арендного или народного предприятия, полностью принадлежащего его работникам. История давно подтвердила, что собственность «работает» на всех только тогда, когда члены общества имеют доступ к ее использованию в общих интересах. Подъем экономики может наступить раньше и стабильнее, если ускорить процесс ликвидации наемного труда, оставляющего большинство в состоянии некоторой замкнутости, не позволяющей реализовать творческий потенциал каждого. Одно из направлений преодоления между трудом и капиталом – широкое развитие арендных отношений с использованием государственных и муниципальных объектов.

***§.3. Виды и формы аренды***

Исходя из диалектического взаимодействия содержания и формы явлений в арендной деятельности как в любом экономическом процессе, следует выделять вид или сущность и конкретные организационные формы ее практического воплощения в различных хозяйственных формированиях. Как известно, нет формы без содержания, которое определяет форму. Последняя, в свою очередь, воздействует на содержание и не существует без него.

Аренда является организационной формой производства, выражающей отношения собственности, особую систему хозяйствования. Однако как всякое самостоятельное явление, как рыночная экономическая категория она имеет свое собственное содержание и различные формы проявления, которые можно представить с разной степенью конкретности.

Особенности построения арендной системы хозяйствования зависят от многих условия, но наиболее существенным признаком, определяющим вид аренды, выступает степень хозяйственной и экономической самостоятельности предпринимателей в решении всех основных производственных функций – планирования, организации производственных и трудовых процессов, реализации продукции, оплаты труда, управления и т.д.

Степень свободы, экономической самостоятельности арендатора во многом определяется объемом арендуемых вещественных элементов производства. В практике существуют с различными модификациями два основных варианта:

Вариант А: когда арендуются все элементы производства – земля, основные и оборотные средства, т.е. это полная аренда, которая преобладала на первом этапе ее распространения в России (1987-1991гг.).

Вариант Б: когда по мере формирования рыночных отношений стала возможной частичная аренда, когда предприниматель имеет ту или иную часть средств производства в своей собственности и ему требуется например, дополнительно арендовать только землю для нового строительства и расширения производства или временно нанять недостающую дорогостоящую технику и т.д. Второй этап аренды наступил в России в основном в связи с проведением в 1992г. приватизации государственных и муниципальных предприятий.

Виды и форма арендной деятельности во многом определяются также местном объекта и субъекта аренды в системе разделения труда в обществе или в отдельном предприятии. Арендные отношения развиваются в общем на двух уровнях. Во-первых, они формируются на основе разделения труда внутри предприятия, между собственником, администрацией хозяйства и первичными трудовыми коллективами, семьями или отдельными тружениками. Эти внутрипроизводственные отношения можно рассматривать как преимущественно горизонтальные. Они ведут к качественному изменению существующих предприятий, превращают их в ассоциации или объединения арендаторов.

Во-вторых, арендные отношения складываются между предприятиями, объединениями, определенными территориями и местными или государственными органами власти по вертикали, что соответствует разделению труда в обществе.

Таким образом, в зависимости от степени экономической самостоятельности и особенностей производственных взаимосвязей в арендных отношениях можно выделить два основных вида.

Первый вид – это свободная аренда, при которой не делается ограничений в характере использования земли и других объектов недвижимости. Арендатор распоряжается ими исходя из своих целей и задач. Он самостоятельно формирует производственную программу в соответствии с экономической обстановкой и по рыночным ценам реализует получаемую продукцию по своему усмотрению.

Все производственные связи, включая использование земли, регулируются только экономическими методами.

Второй вид – это целевая аренда, при которой недвижимость используется в заранее определенных собственников целях – для выполнения обязательных поставок продукции в установленном количестве, ассортименте и качестве. И только после выполнения договорных обязательств арендатор может использовать недвижимость по своим планам и реализовать дополнительно полученную продукцию по рыночным ценам в любом месте (см.схема № 6).

##### Схема № 6 «Виды и формы аренды»

Виды

Свободная – ограничения характера использования объекта

Целевая – функциональное использование недвижимости

Организационные формы

Индивидуальная

Арендное предприятие

С правом Без

выкупа выкупа

Коллективная (групповая)

Внутрипроизводственная

Ассоциация арендаторов

Межхозяйственная

Организационно-правовые формы аренды определяются составом обособляющихся структурных производственных единиц и могут быть индивидуальными, групповыми, внутрихозяйственными, межхозяйственными, создаваться на основе преобразования подразделений или всего предприятия. Экономическими формами реализации арендных отношений выступает вновь созданный продукт, включающий дифференциальную и абсолютную земельную ренту, отчисления на полное восстановление арендованных средств производства.

Возможна и дальнейшая, более детальная дифференциация арендных отношений на их разновидности и варианты по формам и способам изъятия арендной платы, степени аренды средств производства, формированию и распределению арендного дохода, выкупу имущества и т.д. Форма и условия аренды могут дифференцироваться и по различным отраслям и сферам производства.

Арендная деятельность допускается в любой сфере предпринимательства, не запрещенной законом, с использованием недвижимого имущества всех форм собственности:

* земельных участков и других обособленных природных объектов;
* предприятий и других имущественных комплексов;
* отдельных зданий, сооружений и многолетних наслаждений.

Запрещается сдавать в аренду недвижимое имущество, изъятое из оборота или оборотоспособность которого ограничена (ст.129 ГК РФ) – атомные электростанции, объекты вооружения, железные дороги и др.

Установлены ограничения и для сдачи в аренду природных объектов. Так, пользование участками недр, водными объектами и аренда лесного фонда допускаются только на основании лицензий, выдаваемых уполномоченными государственными органами (Закон РФ «О недрах» (ст.11), Водный кодекс РФ (ст.46-53), Основы лесного законодательства РФ (ст.28)).

***§.4. Экономический механизм аренды недвижимости***

Арендные отношения реализуются с помощью разнообразных рычагов и инструментов, но наиболее существенное значение имеют две экономические формы: арендная плата и арендный доход (см.схему № 7).

***Схема № 7 «Структура арендных отношений»***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Мотивация предпринимательской деятельности | | |
| Арендные платежи:  Размер, сроки, условия  Приращение  Арендный доход стоимости недвижимости | | |
|  |  |  |
| Ссудный процент, цены, Государственное регулирование:  Издержки эксплуатации налоги, лицензирование,  Объекта учет и отчетность  Предпринимательский проект  (бизнес-план, окупаемость затрат) | | |
| Организация самоуправления | | |

С помощью аренды соединяются два важнейших фактора производства: труд (предпринимательские способности) и капитал, которые в совокупности обеспечивают, с одной стороны, участие арендаторов в формировании муниципального и федерального бюджетов и социальных фондов, а с другой, - расширенное воспроизводство в самих арендных подразделениях и удовлетворение потребительского спроса. Двойственность социально-экономического статуса арендаторов как непосредственных исполнителей (работников) и как самостоятельных предпринимателей объективно заинтересовывает их не только в улучшении личного потребления, но и в осуществлении накоплений для расширения производства или его модернизации – прироста совместной собственности.

Основу экономических взаимосвязей между арендатором и арендодателем образуют арендные платежи, которые отражают отношения владения, пользования, распоряжения и присвоения прав собственности на недвижимое имущество. Право владения арендованным объектом и получение доходов от него в принципе возможно лишь после внесения платы. (см.схему № 8).

##### Схема № 8 «Экономические отношения при арендной деятельности»

Арендодатель

(собственник недвижимости)

Арендатор

(пользователь объекта)

1 2

3

Арендная плата

Право владения и пользования объектом

4 7

Арендный процент, включая налог на имущество

Валовой

доход арендатора

Эксплуатационные и другие издержки

Выручка от использования объекта

5 6 7

12

8 9 10

Отчисления на социальное обеспечение

Налоги и страховые платежи

Личное потребление

Накопление

11

Резервные фонды

***§.4.1. Арендная плата: состав и функции***

Центральным и наиболее важным звеном организации арендных сделок является экономически обоснованный состав и размер арендных платежей. Именно в них заключены единство и противоречия между собственником недвижимости, арендатором и обществом. Всякое произвольное увеличение или уменьшение величины арендной платы ущемляет интересы предпринимателя либо наносит ущерб собственнику и государству. Просчеты ведут к негативным последствиям: к необоснованно большим доходам одних или банкротству предпринимателей. Высокая арендная плата снижает материальные стимулы или даже исключает объекты из производительного использования. В чем же сущность арендной платы, что она выражает, какова ее природа?

**Арендная плата** – это форма экономических отношений равноправных партнеров (собственника и арендатора) по распределению вновь созданной стоимости в процессе использования арендованного имущества. Она выполняет функции возмещения стоимости объекта недвижимости, накопления, стимулирования трудовой активности, перераспределения доходов и выступает одной из экономических форм реализации права собственности (см.схему № 9).

##### Схема № 9 «Понятие и функции арендной платы»

АРЕНДНАЯ ПЛАТА – это форма экономических отношений собственника и арендатора по распределению дохода, созданного в процессе использования арендованного объекта.

Состав арендных платежей

Основа платежей

Функции

Возвратная стоимость

Возмещение стоимости недвижимости

Стоимость и состояние недвижимости

Амортизационные отчисления

Накопление капитала

Нормы амортизации

Эксплутационные расходы

Стимулирование предприниматель-ской деятельности

Ссудный капитал

Налог на имущество

Арендный процент

Вид деятельности

Перераспределе-ние доходов

Часть прибыли, созданной при использовании недвижимости

Местоположение объекта

Земельная рента

Арендная плата по своей сути является своеобразной платой за кредит. Ведь в долгосрочное пользование как бы в кредит можно отдать не только деньги, но и здание, земельный участок и все предприятия. Но когда отдают в кредит деньги, то владелец имеет право получить их обратно с прибавкой определенного процента. Точно так же при сдаче в аренду недвижимого имущества (те же деньги, только в форме зданий, помещений и др.) собственник вправе возвратить его стоимость с соответствующим приростом.

В самом механизме арендной платы следует выделять три существенных момента:

* состав платежей;
* размер платежей;
* способы (методы) расчетов.

Хотя на поверхности хозяйственных отношений отдельные структурные элементы арендной платы почти не различимы, учет их специфических функций имеет важное теоретическое и практическое значение.

Одним из главных принципов определения арендной платы является возвратность арендованных средств с соответствующим приростом или арендным процентом. Но величина возвратной стоимости арендованных средств не должна быть предметом торга. На момент арендной сделки она заранее известна по величине и поэтому в составе арендной платы может быть в неизменном размере на весь нормативный срок использования имущества. Стоимость средств производства, как известно, лишь переносится трудом арендатора на создаваемый продукт.

Но чтобы арендная плата выполняла кроме возмещения еще и стимулирующую функцию, она должна включать сверх суммы амортизационных отчислений на используемые недвижимые объекты часть прибыли в относительном размере не менее ссудного процента.

Вложение средств в развитие производства, в том числе и арендного, является активной операцией в отличие от ссудного процента. Поэтому вполне закономерно, что арендный процент должен быть выше банковского, включать часть дохода, который может быть получен при общественно нормальной организации использования взятого в аренду имущества.

Таким образом, в состав арендной платы (Ап) входят четыре экономических элемента:

1. Амортизационные отчисления на полное восстановление арендованного имущества (кроме земли) (Ам);
2. Средства на капитальный ремонт объекта в зависимости от доли участия собственника в его проведении (Ск);
3. Налог на имущество (Ни);
4. Часть прибыли, которая может быть получена при общественно необходимом использовании арендованного объекта (арендный процент – Па).

Первые три элемента образуют в составе арендной платы возвратную стоимость (Вз), т.е.: **Вз = Ам + Ск + Ни**, а **Ап = Вз + Па**

Наиболее сложным и спорным остается определение состава арендных платежей за землю. Пока существует монополия на землю как объект хозяйства, связанная с ограниченностью лучших по качеству и местоположению земель, арендаторы, использующие относительно лучшие земли, получают дополнительный доход, который вполне естественно подлежит изъятию. Но арендная плата может изыматься не только с лучших и средних, но и с худших земель, если возникает общественная необходимость вовлечения их в оборот. Для этого арендатор должен обеспечить получение как средней прибыли, так и сверхприбыли, что возможно благодаря более низкому органическому строению производства в сельском хозяйстве. При этом принадлежность земли государству или частному собственнику определяет только направление присвоения абсолютной ренты в составе арендной платы.

Следовательно, в сельском хозяйстве базу арендной ставки должен составлять чистый доход, получаемый от использования земельных угодий в той части, в которой воплощается прежде всего дифференциальная земельная рента I, возникающая в результате естественного плодородия почвы и местоположения земельного участка, а также абсолютная рента.

Поскольку один и тот же труд в зависимости от каче­ства земель создает неодинаковое количество потребительских стоимостей, следовательно, и дифференциальной ренты, ставка арендной платы с гектара лучших сельскохозяйственных угодий должна быть соответственно боль­ше, чем со средних, и территориально дифференцирована.

В то же время следует учитывать отличие диффе­ренциальной ренты I от дополнительного дохода, который мо­гут получать более квалифицированные арендаторы при лучшей организации труда и интенсификации производства, от дифференциальной ренты II. Такой доход должен оста­ваться у арендаторов, так как он является результатом их более компетентной деятельности. Его изъятие ущемило бы их экономические интересы.

***§.4.2. Виды и формы арендных платежей***

Следует различать видыарендной платы как способа на­числения платежей и формы ее, т.е. внешнее материально-вещественное или стоимостное их воплощение (схема № 10).

В зависимости от конкретных условий может применяться один из видов арендных платежей или соответствующая комбинация.

Долевой метод арендных платежей, хотя и учитывает сложности начального этапа производственного предпринимательства, но фактически реализует порочный принцип: чем лучше работаешь, тем больше плати.

Наиболее целесообразным способом изъятия арендных платежей во многих случаях является установление их в определенном размере от стоимости сдаваемого в аренду недвижимого имущества, в том числе и земель с учетом качества и местоположения, спроса и предложения в конкурентной среде.

По форме привлекательны натуральные или компенсационные платежи, когда расчеты производятся товарами, выпускаемыми с использованием объекта аренды, или путем оказания арендатору встречных услуг (ст. 614 ГК РФ). Такая форма позволяет начинающим предпринимателям сначала развернуть производство,а затем рассчитаться по арендным платежам.

##### Схема № 10 «Виды и формы арендных платежей»

Виды арендной платы

По способу начисления

По периодичности выплат

Фиксированная сумма

Периодические

Долевое участие в прибыли, продукции и др.

Возрастающие

Единственные

В % от стоимости объекта аренды

С авансовым взносом

Смешанные

По способу уплаты

Линейные

Снижающиеся

Сезонные

Другие варианты

Предоставление услуг

Передача арендодателю вещи в собственность или аренду

Затраты на улучшение объекта аренды

Иные способы

За сооружение

За здание (помещение)

За землю

За предприятие и другие объекты

Арендные платежи

Смешанная

Натуральная

Денежная

Форма арендной платы

***§.5. Аренда нежилых помещений.***

Отношения по аренде недвижимости регулируются положениями параграфа 1 главы 34 ГК РФ, а к аренде зданий и сооружений также применяются положения специального параграфа 4 той же главы.

По Договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. При этом, плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества, являются собственностью арендатора.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику или лицу, управомоченному собственником или законом сдавать имущество в аренду.

Предприятия могут сдавать в аренду недвижимое имущество, принадлежащее им на праве хозяйственного ведения, только с согласия собственника. Федеральное предприятие не имеет права сдавать в аренду здания без согласия Министерства РФ по управлению государственным имуществом, на практике эти полномочия передаются территориальным органом МГИ.

Сдача в аренду объектов недвижимости, относящихся к муниципальной собственности, входит в компетенцию органов местного самоуправления (Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»).

Недвижимое имущество, принадлежащее по праву хозяйственного ведения предприятиям железнодорожного транспорта, может сдаваться в аренду с согласия федерального органа исполнительной власти в области железнодорожного транспорта (Федеральный Закон от 20.07.1995г. «О федеральном железнодорожном транспорте»).

Постановлением правительства РФ от 10.02.1994г. «О делегировании полномочий Правительства РФ по управлению и распоряжению объектами федеральной собственности» определена компетенция федеральных органов исполнительной власти при использовании административных зданий и служебных помещений, находящихся в федеральной собственности и предназначенных для размещения федеральных органов исполнительной власти и государственных учреждений.

Передача нежилого помещения в аренду реализуется, как правило, на основании аукциона или конкурса любому юридическому или физическому лицу, при этом здание должно относиться к государственной собственности субъекта РФ или муниципальной собственности.

Передача нежилого помещения в аренду осуществляется после оформления Свидетельства и заключения договора аренды, согласно которым заинтересованными юридическими лицами (Балансосодержатель и Арендатор) оформляется Акт приемки-передачи имущества и утверждается Москомимуществом или его территориальным агентством.

С согласия Москомимущества Арендатор имеет право сдачи помещения в субаренду или безвозмездное пользование. (цели использования помещения должны соответствовать первичному договору).

Согласно статье 607 «Объект аренды» Гражданского кодекса Российской Федерации в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Если глубоко вдуматься в сущность объекта аренды, то можно заметить, что самое важное его свойство следующее: к нему могут быть отнесены только непотребляемые вещи, которые не изменяют и не утрачивают своих натуральных свойств в процессе их использования. Согласно статье 606 Гражданского кодекса РФ, нетрудно заметить, что договор аренды допускает, помимо передачи во временное пользование, передачу имущества во временное владение. Однако арендатору не переходит право собственности на объект аренды, поскольку договором аренды не предусмотрена третья составляющая собственности – распоряжение имуществом. Тем не менее предмет договора аренды имеет самое настоящее материальное выражение – это имущество, которым пользуется арендатор.

Со стороны арендатора происходит пользование имуществом, в результате чего он осуществляет деятельность и извлекает из этого прибыль (или иные плоды). Результаты использования имущества могут иметь материальную форму. Например, если по договору аренды арендатор пользуется станком для производства деталей, то он осуществляет деятельность, результат которой носит явно выраженную материальную форму. Более того, можно утверждать, что арендатор не смог бы вести деятельность и создавать материальную форму как результат этой деятельности, если бы он не располагал имуществом арендодателя.

Как и при любой операции с недвижимостью, в договоре аренды должны быть указаны индивидуально определенные признаки объекта аренды, позволяющие твердо установить имущество, подлежащее передаче арендатору. При нарушении этих требований в договоре объект аренды считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор – незаключенным.

Поскольку здание всегда находится на земле и при использовании его арендатором неизбежно возникнет вопрос о мере пользования арендатором землей, право в отношении земельного участка, на котором здание расположено, также является предметом соответствующего договора аренды здания или сооружения. Право арендатора на земельный участок, на котором расположено арендуемое здание или сооружение, производно от того, какое право на него имеет арендодатель (собственность, аренда, постоянное пользование, пожизненное наследуемое владение или другие правомочия). Право на земельный участок возникает одновременно с правом использовать арендованное здание (сооружение), поскольку передается одновременно с передачей прав владения и пользования зданием (сооружением) по этому же договору. Таким образом, при аренде здания (сооружения) само здание становится как бы главной вещью, а право на земельный участок выступает в качестве принадлежности этой вещи.

Ситуация, когда здание становится главной вещью по отношению к земельному участку, на котором оно расположено, сложилась в середине 90-х гг. во многом в связи с тем, что здания (сооружения) и юридически, и фактически были введены в гражданский оборот быстрее и радикальнее, чем земельные участки. При сохранении в основном права государственной (муниципальной) собственности на земли в городах и сельских поселениях значительная часть расположенных на них зданий перешла в частную собственность. Сложившаяся в результате «неоднородность» прав на земельные участки и расположенные на них объекты создает серьезные юридические препятствия к тому, чтобы рассматривать здание и земельный участок как «единый» объект недвижимости, поскольку сама конструкция единого объекта имеет смысл лишь в случае, когда на составляющие его части может быть установлено единое право или, по крайней мере, однородные права.

Установленная законом форма договора аренды – простая письменная (т.е. не нотариальная), путем составления одного документа, подписанного сторонами, причем несоблюдение указанной формы влечет недействительность договора.

В отношении договоров аренды нежилых помещений основным спорным вопросом оказался вопрос об их государственной регистрации. На практике во многих субъектах РФ на протяжении ряда лет требовалась регистрация договоров аренды нежилых помещений независимо от срока, на который заключены такие договоры.

Президиум ВАС РФ, рассмотрев сложившуюся судебную практику по вопросу о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений (п. 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 1 июня 2000 г. № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений». Вестник ВАС РФ, 2000, № 7, с. 70), пришел к выводу о том, что в отсутствие в ГК РФ специальных норм о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений к таким договорам должны применяться правила п. 2 ст. 651 ГК РФ, то есть регистрации должны подлежать только договоры аренды нежилых помещений, заключенные на срок не менее одного года. К такому же выводу пришло и Министерство РФ по налогам и сборам в Письме от 10 июля 2000 г. № 02-5-11/243 «Об аренде нежилых помещений и имущества у физических лиц».

Основой такого решения является определение природы нежилого помещения как объекта, отличного от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанного. Из этого вытекает необходимость применения одинаковых требований к заключению договора аренды здания и договора аренды расположенного в нем нежилого помещения, то есть к его государственной регистрации. Таким образом, договор аренды нежилых помещении на срок до одного года, так же как и договор, заключенный на неопределенный срок, не подлежит государственной регистрации и должен считаться заключенным с момента, определяемого в соответствии с п. 1 ст. 433 ГК РФ, то есть с момента подписания договора.

***§.5.1.Методика расчета арендной платы за нежилые помещения.***

Размер арендной платы – существенное условие договора, при отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды считается незаключенным. Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон.

Размер арендной платы зависит от следующих показателей: места расположения здания (центр или окраина); технического состояния здания (степень износа, строительный материал, из которого построено здание; назначения помещения (биржевая, банковская, правоохранительная, научная деятельность, игорный бизнес, социальная защита малоимущих граждан и т.д.); принадлежности здания к памятникам истории, культуры, архитектуры; степени обустройства (лифт и т.п.); пригодности здания для коммерческой эксплуатации; вида помещения (основное или вспомогательное помещение, подвал); фактической площади здания. Данный перечень не является исчерпывающим. Общий размер арендной платы за здание рассчитывается путем суммирования платежей за аренду отдельных помещений здания. Плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором. Следовательно, договором или законом может быть предусмотрена раздельная плата за землю и аренду здания или сооружения.

В предусмотренных законом случаях (например, в случаях аренды государственного имущества) применяется нормативный способ расчета ставок арендной платы, устанавливаемый или регулируемый уполномоченными на то государственными органами. Обычно ставка арендной платы устанавливается за единицу площади арендованного здания – 1 квадратный метр. Стороны могут отдать предпочтение и иным показателям. Если аренда здания носит долгосрочный характер, то как правило применяется годовая ставка.

С 01 апреля 2002 года, Постановлением Правительства Москвы от 26.02.2002г. № 150-ПП «О порядке расчета ставок арендной платы за нежилые помещения, находящиеся в государственной собственности города Москвы», в Москве установлена минимальная ставка годовой арендной платы за 1 кв.м. общей нежилой площади в размере 490 рублей, а базовый размер стоимости строительства 1 кв.м. нежилой площади при расчете арендной платы в размере 13.300 рублей.

Существует методика расчета арендной платы за пользование объектами нежилого фонда, находящимися в собственности города Москвы, которая регулируется Приложением № 3 к Постановлению Правительства Москвы от 22.01.2002г. № 68-ПП. Рассчитанная в соответствии с данной методикой величина арендной платы не включает стоимость коммунальных и эксплуатационных услуг. Величина арендной платы имеет две составляющие, рассчитываемые отдельно:

* Затратная часть, равная сумме годовых затрат собственника на содержание объекта аренды (исключая эксплуатационные расходы), возмещаемые арендатором;
* Доходная часть, равная доходу собственника от сдачи объекта в аренду.

Арендная плата рассчитывается индивидуально для каждого объекта аренды без прямого учета вида деятельности арендатора. Формула расчета арендной платы имеет вид:

АПЛ = Азатр + Адох = (ОТ + НКЛР + СТР) + (ОЦ • S • Кд • Ккор),

АПЛ – годовая величина арендной платы;

Азатр – затратная составляющая арендной платы;

Адох – доходная составляющая арендной платы;

ОТ – отчисления на реновацию нежилого фонда, включающие амортизацию и исчисляемые в размере не менее 2% от инвентаризационной стоимости объекта аренды (в ценах текущего года).

Величина ОТ определяется по формуле: **ОТ = Синв** • Кот

Синв – инвентаризационная стоимость арендуемой площади по данным Московского городского бюро технической инвентаризации (в ценах текущего года);

Кот – коэффициент отчислений на реновацию, устанавливаемый нормативным актом города Москвы на текущий год в пределах от 0,02 до 0,05

НКЛР – величина накладных расходов, состоящая из стоимости затрат собственника на оформление объекта для сдачи его в аренду (в ценах текущего года);

СТР – величина страхового взноса за арендуемый объект (в ценах текущего года);

ОЦ – оценка рыночной стоимости 1 кв.м. арендуемого объекта;

S – площадь арендуемого объекта;

Кд – коэффициент доходности 1 кв.м. аренды объекта, устанавливаемый нормативным актом города Москвы на текущий год;

Ккор – корректирующий коэффициент, отражающий степень прав арендатора в отношении арендуемого имущества.

Величина Арендной платы АПЛ изменяется ежегодно в зависимости от изменений показателей всех составляющих формул расчета арендной платы. Изменения показателей зависит, в частности, от уровня инфляции (величины дефлятора), закладываемого в очередной годовой бюджет г.Москвы.

***§.5.1. Анализ рынка аренды нежилых помещений в Москве***

Современная Москва - огромный мегаполис, сосредотачивающий в себе функции экономического, финансового, политического, культурного и административного центра Российской Федерации. Город Москва является крупнейшим собственником нежилых помещений, расположенных на территории столицы. Рынок нежилой недвижимости в Москве менее описан и мало анализируется по сравнению с рынком жилой недвижимости, который конечно же более динамичен и имеет гораздо большие объёмы. Но рынок нежилой недвижимости - это тот сегмент экономики города, который очень быстро развивается в настоящее время и приносит огромные средства в казну города. Причём динамика поступлений доходов от управления городской собственностью только положительна. Управляет и распоряжается объектами городской собственности (нежилым фондом) Комитет по управлению имуществом Москвы (Москомимущество). Все нежилые помещения на территории Москвы вне зависимости от форм собственности подлежит учету органами Москомимущества и МосгорБТИ. Основными документами на нежилые помещения являются: технический паспорт, городской реестр и свидетельство на право владения нежилого помещения. На территории административного округа организацию взаимодействия всех служб по учету и контролю за использованием нежилых помещений осуществляет префект совместно с территориальными агентством Москомимущества. Москомимущество хранит и ведет учёт прав владения переданными помещениями путём оформления и выдачи свидетельств юридическим и физическим лицам, за которыми закрепляются соответствующие помещения. Органы БТИ хранят и вносят в технический паспорт все изменения, касающиеся смены балансосодержателя с указанием номера и даты распорядительного документа, проводят обследование помещений и дают заключение о техническом состоянии помещений. Москомимущество, или уполномоченные им лицами, во взаимодействии с префектами, управлениями районов в пределах предоставленных прав и полномочий осуществляют систематический контроль за использованием нежилых помещений, которые могут быть изъяты у пользователя в случае нарушения условий договора или контракта в установленном законом порядке. Объекты нежилого фонда могут быть переданы:

* в хозяйственное ведение
* оперативное управление
* безвозмездное пользование
* в аренду
* проданы в соответствии с действующим законодательством, Государственной и Московской программами приватизации, а также действующими нормативными документами по г. Москве. (Приложение 1 к постановлению Правительства Москвы № 689; Общие положения)

Нежилые помещения подразделяются на такие виды, как коммерческая недвижимость (офисные здания, магазины, финансовые институты, рестораны, другие виды розничной торговли (ритейл); промышленная недвижимость (производственные цеха, склады, гаражи и т.д.); гостиничные комплексы (мотели, гостиницы различных уровней комфорта); виды недвижимости целевого назначения (больницы, детские сады, энерговырабатывающие станции и др.). Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имея собственную законодательно-нормативную базу.

Рынок нежилых помещений - один из наиболее динамично развивающихся в настоящее время сегментов рынка недвижимости г. Москвы. Концентрация российского капитала в Москве предопределила потребность в помещениях нежилого фонда для ведения предпринимательской деятельности. Рынок недвижимости, легально стартовав в Москве в конце 1990 г. вместе с приватизацией жилья получил за эти годы широкое развитие. Процесс приватизации предприятий в Москве способствовал появлению класса собственников нежилых помещений. В первую очередь в процессе приватизации включились магазины и предприятия бытового обслуживания и другие «объекты малой приватизации». Поскольку в стоимости этих объектов большую часть составляла цена помещений и зданий, то малая приватизация фактически означала аренду помещений трудовыми коллективами на длительный срок (до 15 лет) с правом последующего выкупа. Поскольку сразу после приватизации средств на выкуп помещений у трудового коллектива, как правило, не было, то в течение первых двух лет нежилые помещения в Москве предлагались в основном для аренды (а на деле - субаренды у «приватизаторов»). Однако постепенно число собственников нежилых помещений стало увеличиваться и соответственно росло и предложение нежилых помещений на продажу. Вслед за помещениями торгового и бытового обслуживания к процессу приватизации постепенно подключились и государственные учреждения (НИИ, учебные заведения и т. д.), а также промышленные предприятия, которые, выкупив недвижимость в собственность, также получили возможность продавать или сдавать в аренду свои помещения различным структурам. С 1991 г. активно развернулось строительство новых зданий, преимущественно офисного назначения. Кроме этого, большое развитие получила капитальная реконструкция особняков либо расселённых небольших домов старой застройки в Центре города под современные офисные помещения. В результате с 1992 г. в Москве начало формироваться предложение аренды офисов в специализированных бизнес-центрах и офисных зданиях.

На протяжении значительного времени наибольшим спросом пользуются офисные и торговые помещения, что связано с особенностью проводимых социально-экономических реформ и столичным статусом города.

На территории Москвы в 1998 г. насчитывалось более 37 тысяч нежилых строений, общей площадью 66, 9 млн. кв. м. встроенных в жилой фонд нежилых помещений. Из них 30,4 млн. кв. м. (37,5 %) находилось в федеральной собственности, 42,2 млн. кв. м. (52,1 %) - в собственности Москвы, 8,4 млн. кв. м. (10,4 %) - в других формах собственности. Общая площадь нежилых помещений в Москве превышала 80 миллионов квадратных метров, что при средней цене хотя бы в 1 тыс. долларов за кв. м. составляло 80 миллиардов долларов. Структура нежилых площадей показана ниже на диаграмме № 1:



Больше всего площади приходится на разного рода учреждения, учебные и учебно-научные организации, а также производственные, складские и торговые помещения.

Структура использования муниципальной нежилой площади выглядит следующим образом: 33% - аренда; 22% - оперативное управление; 44% - хозяйственное ведение и 1% - безвозмездное пользование. Таким образом, в аренду сдавалось треть городских площадей, что принесло в 1997 г. в бюджет около 400 млн. долларов США. При всей значительной величине этой цифры доход города от сдачи в аренду муниципальных нежилых помещений составил в расчете на 1 кв. м менее 30 долларов в год.

Общая площадь нежилого фонда города на начало 2001 года составляла около 85 млн. кв. метров. Около 71 млн. кв. метров расположено в более чем 37,2 тысячах нежилых строений и свыше 14 млн. кв. метров во встроенных помещениях жилого фонда.   
Правительство Москвы утвердило баланс нежилых зданий и помещений г. Москвы по состоянию на 01.01.2000г. Общая площадь нежилых помещений, находящихся в собственности г. Москвы составляет 46,7 млн. кв. метров, из них лишь около 8,5 млн. кв. метров (порядка 18,2%) город официально сдает в аренду. Остальные нежилые помещения, расположенные в г. Москве, являются федеральной собственностью, а также находятся в собственности юридических и физических лиц. Часть нежилых помещений г. Москвы используется для коммерческих целей. Структура фонда коммерческой недвижимости г. Москвы по состоянию на начало 2001 года представлена ниже на диаграмме № 2:



Рынок нежилых помещений в 2000 году и первой половине 2001 года «продемонстрировал» устойчивые тенденции к росту, как цен, так и деловой активности. Эти позитивные изменения относятся, прежде всего, к сектору коммерческой недвижимости, то есть, к рынкам офисных, торговых и складских помещений. Основными причинами подобных итогов были:

* *оживление деловой активности в ряде секторов российской экономики и вызванная этим потребность ряда участников рынка в больших объемах помещений для бизнеса;*
* *приход на московский рынок ряда новых иностранных компаний и расширение деятельности уже работающих в Москве иностранных компаний;*
* *недостаток как офисных, так и торговых площадей высокого класса, вызванный "замораживанием" реализации большинства девелоперских проектов в 1999 году;*
* *уменьшение предложений на рынке нежилых помещений невысокого класса.*

***§.5.2. Анализ основных сегментов рынка аренды нежилых помещений в г.Москве.***

***Офисные помещения.***

Рынок офисов в Москве реально появился с конца 80-х годов, с началом перехода российской экономики от централизованных, плановых принципов к рыночным. Появились две принципиально отличающихся группы потребителей - представители западного бизнеса и нарождающегося российского. Предложение сразу расслоилось на две группы не только по качеству помещений, но и по условиям получения их в аренду. Поэтому образовались две ценовые ниши, резко отличающиеся друг от друга: офисов западного класса (классы А, В и С) и отечественного (классы Д и Е) стандарта.

Величина базовой арендной ставки офисных помещений определяется рядом критериев, главными из которых являются качество (класс) офиса, местоположение офиса (Центр, вне Центра), расположение офиса (удобство выезда на ближайшие магистрали, выхода к станции метро, характер застройки и экологии окружающего микрорайона и т. д.), условия аренды (аренда у Москомимущества, у частного владельца или субаренда, краткосрочная или длительная аренда, оплата годовая, поквартальная или помесячная и др.) или продажи. Помимо базовой арендной ставки (ставки чистой аренды, без операционных расходов), арендатор дополнительно оплачивает эксплуатационные расходы собственника, дополнительные расходы в ряде случаев могут достигать 40-50% от значения базовой арендной ставки.

К началу 1998 года в Москве было зарегистрировано более 4 000 представительств западных фирм и свыше 2 500 совместных предприятий. Для 50 000 сотрудников этих фирм появилась потребность примерно в 650.000 кв. м. общей офисной площади, что соответствовало использованию около 13 кв. м. общей площади на сотрудника. Произошел перелом в предложении высококачественных офисных площадей. Это развитие связано с окончанием строительства 190000 кв. м поэтажной площади и финансовым и валютным кризисом в России.

В 1999г. цены на «российские» офисы в центре и прилегающих престижных районах возросли на 10-15%. Арендные ставки возросли до 250-300 долларов. Минимальная арендная плата составляет около 40 долларов за кв. м - за подвальные и полуподвальные помещения в отдельных районах столицы.

К концу 1999 года качественные офисные площади, с хорошим местоположением уже были «выбраны» и найти хороший недорогой офис в центре города было проблемой.

Гораздо больше вакансий в 1999 году было на рынке офисов западного стандарта. После кризиса события на рынке качественных дорогих офисов развивались весьма драматично. Поскольку главные арендаторы офисов класса А и В - иностранные компании и представительства, спрос на эти площади за год упал почти вдвое. Соответственно резко сократилось строительство, уменьшились арендные ставки и доходность проектов. Доля поступающих офисных площадей западного стандарта в 1999 г. составляет 15-20% (в 1997 году: не более 5-7%). Из-за резко увеличившегося предложения изменились условия аренды офисов.

Если раньше компании арендовали помещения без внутренней отделки и тратили дополнительно 600-800 долларов на кв. м на отделку, дизайн, электропроводку, подключение коммуникаций и прочее, то в 1999 году появилось множество площадей, освобожденных другими арендаторами. Зачастую они полностью отделаны, порой там есть даже мебель. Поэтому в новых зданиях почти все затраты на отделку ложатся на застройщиков.

После кризиса арендные ставки на офисные площади западного стандарта снизились на 25-30%, в 1999 году они в среднем составили 500 долларов за кв. м (1997: 700 долларов). Самые высокие арендные ставки, до 570 долларов за кв. м, сегодня платят за офисы, расположенные в современных бизнес-центрах, внутри Бульварного кольца. В прилегающих к центру районах стоимость аренды - 350-400 долларов за кв. м. При этом ставки на площади класса А стабилизировались, тогда как аренда офисных площадей класса Б медленно продолжает снижаться.

В 2000 г. рынок уже заметно оправился от кризиса. Спрос на дорогие просторные офисы стал заметно расти с самого начала года, только за первый квартал офисных помещений классов А и В было арендовано и приобретено в собственность по площади на 50% больше, чем за весь 1999 год. Во втором квартале эта тенденция сохранилась, рост составил 24%. В результате заметно сократились объёмы свободных площадей дорогих офисов и стабилизировались цены. После зимы средняя арендная ставка на офисы класса А пошла было вниз, но к лету, когда рынок оживился, цены вернулись к уровню конца 1999 года - 570 долларов за квадратный метр включая эксплуатационные расходы и стандартный пакет отделки. По классу В цены остановились на уровне 400 долларов. Стоимость конкретной аренды колеблется в пределах 15-20% от среднего показателя и зависит от расположения помещения, объема арендуемой площади (чем меньше офис, тем он дороже) срока договора аренды (чем длиннее договор, тем больше вероятность получить скидку).

Постепенно уменьшается доля субаренды. Субаренда как массовое явление возникла в конце 1998 года, поскольку многие банки и крупные финансовые компании, только что подписавшие долговременные договоры аренды, в связи с кризисом стали сокращать персонал и переезжать в более дешёвые помещения. В результате площади в 1-2 тыс. кв. м. в лучших зданиях с дорогой отделкой стали сдаваться в субаренду по ставкам на 20-30% ниже докризисных. Но теперь срок многих договоров истёк, а новые договоры стали более гибкими.

В субаренду предлагаются элитные офисы площадью от 300 до 1400 кв. м. при средней ставке в 415 долларов за метр в год. В эту сумму входит стоимость эксплуатационных расходов и отделки - и это по-прежнему в среднем на 25% ниже, чем ставка аренды.

Средние значения базовых арендных ставок за офисные помещения на середину июня 2001 года составляли:

* *$560 за 1 кв. метр в год (без учета НДС) за офисные помещения класса "А" (при этом, для класса А1 это значение составляло $635, А2 - $540, А3 - $475);*
* *$430 за 1 кв. метр в год (без учета НДС) за офисные помещения класса "В" (В1 - $455, В2 - $370).*

По состоянию на начало июня 2001 года на рынке имелось около 1,3 млн. кв. метров офисной площади класса А и В. Цены за аренду 1 кв. метра в год офисных помещений других классов составляют (в зависимости от месторасположения и состояния помещений, включая НДС и, часто, оплату всех коммунальных услуг):

* *$110-290 - класс "С";*
* *$70-150 - класс "D".*

На рынке офисных помещений класса А и В сохраняется благоприятная ситуация для таких профессиональных участников рынка, как риэлтеры, девелоперы, управляющие недвижимостью, несмотря на некоторую стабилизацию цен на объекты рынка различных классов.

***Торговые помещения***

Москва имеет высокий рыночный потенциал в области торговли товарами и сервисного обслуживания. Принцип государственного администрирования, целью которого было по возможности равномерное распределение товаров, оставил на всей территории Российской столицы сеть объектов розничной торговли и сервисного обслуживания.

Рынок площадей под розничную торговлю по сравнению с рынком офисных площадей и жилья развивался в первой половине 90-х годов очень медленно. Но в связи с празднованием 850-летнего юбилея города в 1997 году произошло буквально "наступление розничной торговли".

Многочисленные киоски и торговые палатки, отрицательно влиявшие в 90-х годах на вид города, уступили место торговым центрам и магазинам. Назначение некоторых заметных площадей в центре города изменилось, и они были переданы для использования под розничную торговлю и сервисное обслуживание.

Арендная плата за торговые площади в этих объектах после начала реформ колебалась от 1800 до 3000 US$ за кв. м в год. Такая высокая арендная цена, вызванная нехваткой площадей, превзошла для арендаторов пределы рентабельности.

С середины 1998 и в 1999 году стало заметным значительное понижение арендной платы за самые дорогие торговые площади. Это понижение колебалось от 30% до 50% и оно больше, чем в области офисов.

За весь 1999 год не было построено ни одного торгового центра: одни значительно снизили темпы строительства, большинство же объектов и вовсе были заморожены. Активность на рынке торговых помещений была низкой, в условиях постоянного ожидания очередного обвала цен или очередной кризисной ситуации, рынок занимал выжидательную позицию. Перемены на рынке торговых помещений начались к середине 1999 года, когда ряд российских коммерческих фирм, расширяя сферу влияния, стал продвигаться из центра в «спальные» районы. Основной тенденцией было открытие небольших (до 2 тыс. м) торговых центров на окраинах города вблизи от станций в метро, в частности, сетей супермаркетов – «Рамстор», «Седьмой континент» и «Перекрёсток». Аналогичные планы у торговых компаний «Партия-Домино» и «Спорт-Мастер».

В 2000 г. заполнение явных пустот для торговли заканчивается. Свободные площади ещё предлагаются в бывших универмагах или НИИ (25-30% всего объема предложения), но из-за неудобного расположения (на самой окраине или в стороне от значительных потоков покупателей), они почти никому не нужны. А в удобных местах спрос догнал предложение, и цены выросли на 16-20%. В таких престижных торговых центрах, как ГУМ, «Петровский Пассаж» или «Рамстор», где помещения полностью сданы, арендные ставки колеблются в интервале 1200-2400 долларов за кв. м (в 1999 году эта цифра равнялась 1100-2000 долларов). Что касается отдельно стоящих небольших помещений, расположенных на Садовом кольце, Кузнецком мосту, Кутузовском проспекте и т. п., то здесь средняя ставка аренды сейчас составляет 600-700 долларов за кв. м, а в 1999 году она была 700-800 долларов. И эта тенденция, видимо, сохранится в ближайшем будущем, поскольку предложение растёт медленно. В 2000 году введено всего крупных торговых центра - первая фаза мебельного комплекса «Гранд Стор» на Можайском шоссе площадью 89 тыс кв. м. и торговый центр шведской мебели «ИКЕА» в Химках, который к назначенному сроку открытия в конце марта 2000 года имел в наличии только одно двухуровневое здание площадью 33 тыс. квадратных метров, то есть примерно треть от запланированного.

Настоящий же бум наблюдается в нижнем сегменте рынка. Так, примерно 75% спроса приходится на недорогие, по 150-200 долларов за метр, помещения под парикмахерские, маленькие магазинчики, кафе и прочий сервис. Как правило, речь идет о первых этажах жилых домов, и предложение здесь вдвое меньше спроса.

На середину июня 2001 года средняя стоимость аренды полностью оборудованных высококлассных торговых помещений составила $945 за 1 кв. метр в год.

***Складские и производственные помещения.***

Начиная с 90-х годов в процессе приватизации бывшие государственные складские базы получили возможность хозяйственной самостоятельности и стали осуществлять в качестве предпринимательской деятельности хранение товаров и оказание сопутствующего хранению комплекса услуг. Поскольку постепенно и непрерывно рос поток товаров и продуктов питания, ввозимых в Московский регион отечественными и зарубежными компаниями, спрос на складские помещения увеличился. Действующие складские базы не справились с возросшей нагрузкой, что привело к использованию под хранение товаров различных приспособленных помещений: простаивающих площадей фабрик и заводов, бомбоубежищ, ангаров, подвалов и т. п. Рынок производственных помещений в 1998 году считается практически неразвитым, поскольку в современных условиях начинается слишком мало новых производственных проектов. В силу этого существует и сильный дисбаланс в структуре спроса и предложения. Предлагаются, как правило, крупные производственные помещения бывших опытных заводов, НИИ, ЖКБ, автокомбинаты и т. п., площадью от 500 до 1000 кв. м. В то же время спрос предъявляется в основном на помещения малой площади (от 50 до 300 кв. м) для организации малых производств. Сделки купли-продажи имеют эпизодический характер.

В мае 1998 года правительством было проведено лицензирование складов, работающих в городе, с целью вывода их из городской территории.

В 1999 г. рынок производственных и складских помещений также занимал выжидательную позицию. В 2000 г. замечен рост спроса на недорогие площади на рынке производственных и складских помещений. Особенно велик интерес к объектам в ближайшем Подмосковье (до 20 км от МКАД) площадью до 2 тыс. кв. м, которые используются как сборочные цеха. Очевидная востребованность на рынке зданий площадью более 4 тыс. кв. м с развитой инфраструктурой, например, с подведёнными подъездными путями и даже дополнительной железнодорожной веткой, оборудованной погрузочно-разгрузочными механизмами. Цена аренды в таких зданиях достигает уже 40 долларов за квадратные метр в год при средней ставке 20-25 долларов.

Что касается цехов и складов международного класса, сдающихся по 100-120 долларов за метр, то здесь большого оживления не наблюдается. Площадь таких помещений составляет не более четверти от общего метража складских помещений в Москве и ближайшем Подмосковье (всего 2 тыс. га).

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Рынок нежилой недвижимости Москвы очень перспективен и развивается быстрыми темпами во всех своих сегментах. Последствия кризиса в общем не ощущаются. Арендные ставки стабильны, варьируют в зависимости от многих причин, таких как качество помещений, удобное месторасположение, даже сезон года (так называемый традиционный сброс денег перед Новым годом). Рынок нежилых помещений чутко реагирует на экономическую и политическую ситуацию в стране и городе.

В структуре спроса на приобретение в собственность нежилых помещений первое место прочно занимают офисные помещения. На втором месте уже довольно долго находятся помещения для торговли. Третье место занимают складские помещения, цена варьирует в зависимости от технической оснащенности, месторасположения и наличия подъездных путей. Далее в порядке убывания спроса, следуют помещения для общественного питания, производственные помещения, гостиницы.

В то время, как до середины 90-х годов цену аренды определило просто количество имеющейся площади и потребность в площади, то позже на московском рынке недвижимости ценоопределяющими факторами рынка офисных площадей стали качество строительства, местоположение, цена, оснащение и выполнение определённых функций.

Если говорить о значимости месторасположения для различных объектов нежилой недвижимости, то для офисной недвижимости приоритетным районом размещения является Центральный административный округ и территории с выходом на 12 главных транспортных магистралей города. Для торговых помещений в общем фактор места имеет большее значение, чем для офисных помещений. В настоящее время существует тенденция размещения торговых помещений, супермаркетов, гипермаркетов, магазинов сетей "Перекрёсток", "Рамстор", "Копейка" по всему городу, а не только в коммерчески удобных районах. В будущем всё большую роль будет играть фактор элитности района для размещения в нем торгового, офисного помещения или объекта сферы услуг. Большую часть производсвенных площадей в городе планируют занять жилыми кварталами или разместить объекты сферы услуг, а предприятия перенести за черту города. Складские помещения также рентабельнее размещать на отдельных территориях округов Москвы или в ближайшем Подмосковье.

**ЛИТЕРАТУРА**

1. Горемыкин В.А. «Экономика недвижимости», Учебник – 2-е издание, перераб.и доп. – Москва: Издательско-книготорговый центр «Маркетинг», 2002г.
2. П.Г.Грабовой «Экономика и управление недвижимостью», учебник для вузов, Смоленск: Изд. «Смоленск Плюс», Москва: изд. «АСВ» 1999г.
3. И.С.Степанов «Экономика строительства», учебник – 3-е изд., доп.и перераб. – Москва: Юрайт-Издат, 2002г.
4. Постановление Правительства г.Москвы от 26.02.2002г. № 150-ПП «О порядке расчета ставок арендной платы за нежилые помещения, находящиеся в государственной собственности г.Москвы»
5. Приложение № 3 к Постановлению Правительства г.Москвы от 22.01.2002г. № 68-ПП «Методика расчета арендной платы за пользование объектами нежилого фонда, находящиеся в собственности г.Москвы»
6. Гражданский Кодекс РФ