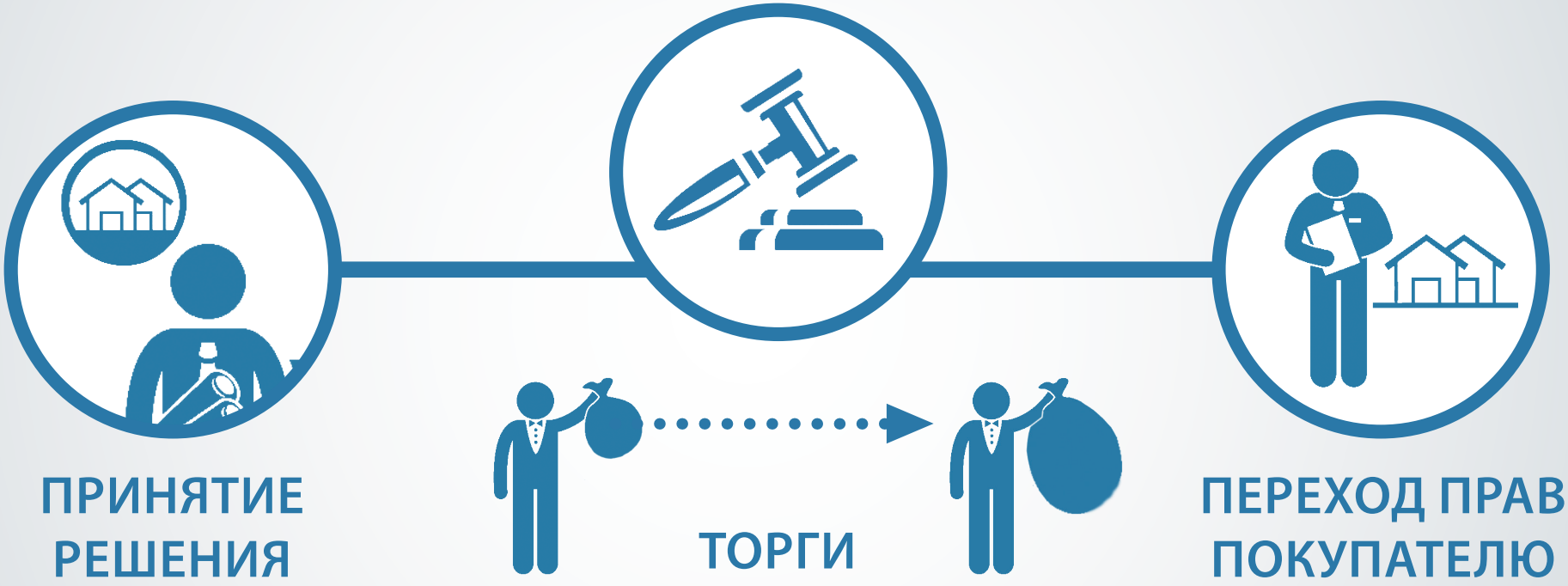
ГОРОДСКАЯ БЛОКЧЕЙН ПЛОЩАДКА

современные технологии для обмена ценностями и трансляции управленческих решений в сфере недвижимости

ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАЧИ

✓ Получить максимальную оценку рынком стоимости государственной недвижимости с полным сохранением контроля над процессом сдачи в аренду / продажи и снижением сопутствующих расходов



✓ Сохранить и отразить без искажений в полном объеме все принятые управленческие решения при формулировании условий продажи

В 21 ВЕКЕ сделки с недвижимым имуществом составляют значительную часть коммерческого оборота, но совершаются при помощи средств **17 ВЕКА:**

БУМАЖНЫЕ КОНТРАКТЫ

РЕЗИНОВЫЕ ПЕЧАТИ

ПОСРЕДНИКИ

ПОСРЕДНИКИ (как при продаже государственного имущества, так и в сделках с частной собственностью) — это:

- ✓ посредники по поиску имущества и покупателей
- ✓ посредники по верификации продавца / покупателя и их представителей
- ✓ посредники по поиску денег
- ✓ посредники при расчетах
- ✓ оценщики
- ✓ страховщики титула и сделок

Также, в случае с продажей / сдачей в аренду государственной собственности к этой сложной системе «посредников» добавляется еще один элемент — сложная и медленно реагирующая на изменения рынка система принятия решений, которая искажает управленческие решения по мере прохождения документов.

ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ

ПОСРЕДНИКИ

ПЕРЕХОД ПРАВ ПОКУПАТЕЛЮ

NB: очевидно, что заключение договоров доверительного управления, как альтернатива прямому управлению собственником имуществом лишь усложняет / удорожает эту систему отношений, таким образом не приводит к желаемой цели — росту доходности

МЕТОДЫ УВЕЛИЧЕНИЯ

стоимости недвижимости в сфере госуправления:

- Увеличение оценки для увеличения стартовой цены (возможно, но ограничено рыночными условиями и ориентирами участников на статистику прошлых продаж — т.е. дороже «существующей рыночной цены» не покупают и не приходят на торги)
- Увеличение конкуренции в процессе продажи (использование открытых площадок, ограничено количеством участников, обладающих собственными финансовыми ресурсами и квалификацией для участия в торгах и рисками самой площадки (насколько ее можно контролировать / доверять ей))
- **Сокращение количества посредников, продажа «напрямую»**

БЛОКЧЕЙН ТЕХНОЛОГИЯ в ее классическом понимании — это технология для передачи не только информации, но и реальных ценностей (денег/прав на объекты)

ОГРАНИЧЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
в его нынешней версии:

Расчеты при помощи посредников (банков) обязательны, криптовалюты с прямыми расчетами между их держателями запрещены и непопулярны в России

Обязательная регистрация права собственности в электронном едином реестре (не имеющем blockchain в качестве основы). Отрадно, однако, что бумажные свидетельства о собственности не являются более подтверждением права — таковым является выписка из электронного реестра

Форма заключения договора (бумажные носители) закреплены законодательством, при этом роль нотариусов (как «посредников» по верификации сторон и воли сторон) возрастает

ОГРАНИЧЕНИЯ ЭЛЕКТРОННОЙ БЛОКЧЕЙН ПЛОЩАДКИ

- ✓ Письменная форма договора
- ✓ Регистрация в едином реестре
- ✓ Обязательное использование российского банка / российской валюты
- ✓ Интересы государства, использующего свое имущество в целях управления (например, дополнительный контроль и конфиденциальность)

Возможно ли в этих условиях построить блокчейн площадку?

Какие преимущества блокчейн технологии сохраняются и могут быть использованы?

- ✓ уменьшение количества посредников (disintermediation)
- ✓ уменьшение количества мошенничества и подделок
- ✓ ~~прямой перевод денег продавцу (расчет криптовалютами)~~
- ✓ ~~прямой перенос ценностей (титула) покупателю~~
- ✓ открытая для всех участников база данных
- ✓ умные контракты

Существующие условия ограничивают, но не блокируют возможности развития БЛОКЧЕЙН в сфере торговли недвижимостью, сохраняя возможности ее последующего эволюционного развития

ИМУЩЕСТВЕННЫЙ БЛОК ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
(в разрезе объектов) — это примерно:

- ✓ **11000** текущих договоров по аренде объектов нежилого Фонда
- ✓ **19 500** договоров по аренде земельных участков
- ✓ **до 600 000** единиц хранения в архиве
- ✓ **около 2000** обращений в месяц
- ✓ **около 100** сделок ежемесячно, включая потенциал (в несколько раз выше)

РЕАЛИСТИЧНЫЕ ЦЕЛИ ПОСТРОЕНИЯ БЛОКЧЕЙН ПЛОЩАДКИ в сфере госуправления недвижимостью:

- Создание цифровых образов объектов недвижимости, формирование полноценного цифрового архива, защищенного от искажений
- Снижение объема операций для верификации документов и совершенных операций
- Снижение (за счет технологии) количества вынужденных / невынужденных ошибок
- Увеличение полномочий контрольных блоков за счет прямого доступа к базе данных, защищенной от ошибок исполнителя
- Защита информации, в том числе от потерь и взлома
- Прямой доступ собственника (через построенную платформу) к финансовым ресурсам профессиональных посредников (банков) при привлечении капитала в недвижимость
- Прямой доступ собственника к клиентам площадки и к их клиентской базе
- Учет операций и управленческих решений по каждому объекту

АО «ФОНД ИМУЩЕСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»

ИНН 7838332649
КПП 783801001
ОГРН 1057812368239

Расчетный счет
№ 40702810435000022666
ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
г. Санкт-Петербург

БИК 044030790
к/с 30101810900000000790

pochta@property-fund.ru
фондимущества.рф

Адрес
190000, Санкт-Петербург,
переулок Гривцова, дом 5

Call-center
+7 (812) 777 2727
+7 (812) 426 1111

@spbfund