

УПРАВЛЕНИЕТО НА БЪЛГАРСКИТЕ ДИПЛОМАТИЧЕСКИ ИМОТИ ИЗВЪН НАШАТА СТРАНА – В СЪОТВЕТСТВИЕ С ПРИНЦИПИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ПОРТФЕЙЛ ОТ НЕДВИЖИМОСТИ

Мирослав Атич¹

THE MANAGEMENT OF BULGARIAN DIPLOMATIC REAL ESTATE OUTSIDE OUR COUNTRY – IN ACCORDANCE WITH THE PRINCIPLES OF MANAGING A REAL ESTATE PORTFOLIO

Miroslav Atitch¹

Abstract:

The Bulgarian state owns a significant number of real properties abroad. According to their legal status they are state property and according to their designation they are sites of a diplomatic purpose and character. The greater part of them were acquired in the past, more than five decades ago. Due to the lack of sufficient funds for their maintenance, especially in the last twenty or twenty-five years, their operational condition is unsatisfactory. The approach to managing the process of their use used so far – mainly through evaluating their priority – is not efficient enough. Here we suggest that their management and the associated allocation of the funds necessary for it should be carried out based on the principles of a more comprehensive evaluation, as of a real estate portfolio.

Keywords:

Diplomatic Real Estate, Vienna Convention on Diplomatic Relations, Bulgarian State-Owned Diplomatic Real Estate Abroad, Classification by Type and Designation, Degree of Usability, Operational Condition, Management as a Real Estate Portfolio.

1. ВЪВЕДЕНИЕ

Проблемът за модела на управление на българските дипломатически имоти зад граница не стои от вчера. Страната ни разполага с едно значително за националните ни мащаби недвижимо имущество, изразяващо се в 230 обекта. Това са посолски комплекси, отделни сгради, апартаменти и парцели в 71 държави по света. Балансовата стойност на българските дипломатически държавни имоти извън страната е в размер на над един милиард лева. Като площи това са сграден фонд с разгъната застроена площ от 316 000

¹ Мирослав Атич, инж., докторант на самостоятелна подготовка в кат. „Организация и икономика на строителството“, Строителен факултет, УАСГ, дипломатически служител в отдел „Държавни имоти“, дирекция „Управление на собствеността“, Министерство на външните работи на Р.България, ул.„Ал.Жендов“ №2, 1113 София, e-mail: miroatitch@yahoo.com;

Miroslav Atitch, Eng., PhD student, Dept. “Construction Management and Economics”, Faculty of Structural Engineering, UACEG, Diplomatic Officer at “State Property Department”, “Property Management Directorate” at the Ministry of Foreign Affairs of the Republic of Bulgaria, 1 A. Zhendov Str., 1113 Sofia, Bulgaria; e-mail: miroatitch@yahoo.com.

кв.м и парцели земя с обща площ от 480 000 кв.м. Въпреки значителния си физически обем, този сграден фонд не отговаря в необходимата степен на съвременните функционални изисквания и стандарти за такъв специфичен вид обекти. В резултат на физическата си амортизация с течение на времето и неадекватната техническа поддръжка той се намира като цяло в едно съвсем незадоволително експлоатационно състояние. По отношение на средната възраст на самите сгради трябва специално да се изтъкне, че тя е около и над петдесет години и в резултат на това почти всичките те не отговарят на посъвременните строително-технически и функционално-експлоатационни изисквания. Проблемите се задълбочават и от отсъствието на последователна и дългосрочна държавна политика през последните години. Неправилно тази собственост се третира от някои държавни институции само и единствено като имоти на Министерството на външните работи. В резултат на това цялата финансова тежест по поддръжката им пада върху бюджета на ведомството, въпреки, че те са изцяло публична държавна собственост [1]. Отделяните от него средно през последните години около 1,0-1,5 млн.лв. са изключително малко дори само за поддръжката на някои от най-важните и престижни обекти на дипломатическата недвижима собственост на нашата страна. При реално заявявани потребности за тази цел от около поне 15 млн.лв годишно е ясно, че липсва адекватно финансиране и проблемите с него ще се задълбочават драстично. На фона отпусканите на външнополитическото ведомство в рамките на бюджетната класификация в раздела за капиталови разходи средно около 5-6 млн.лв годишно, не повече от една трета отиват за поддръжката на имотите ни зад граница. Останалата част от тези средства са за централното управление, придобиване на дълготрайни материални активи, съоръжения за сигурност и др. Съвсем ясно е, че финансиране в такъв неадекватен на наличните дипломатически имоти зад граница финансов размер може единствено да позволи извършването на някои неотложни аварийни ремонти, доплащания по щети, които застрахователите се отказали да поемат и то главно дължащи се на високата степен на амортизация на сградите и вътрешните сградни инсталации и съоръжения. От всичко това е ясно, че подходът за управления на това значително и много ценно за страната ни имущество не може да остане както досега на парче. Трябва да се промени изцяло сегашният неадекватен на реалностите подход на управление. В настоящото изложение ще пледираме именно за това, този нов подход да бъде по-добре балансиран между политическите и икономическите съображения, а именно в него да доминират принципите на управлението на портфейл от недвижимости.

2. ИЗЛОЖЕНИЕ

Най-важният въпрос, на който в началото на анализа трябва да се даде отговор, е този за степента на използваемост на този специфичен според своето основно предназначение сграден държавен фонд намиращ се извън територията на страната. Но още преди това трябва да се види под каква форма са всички тези негови обекти и кога са били придобити. В общи линии това е станало основно за 206 от всичките 230 имота още през седемдесетте и осемдесетте години на миналия век. Според самата форма на придобиване това са, например, само 2 такива имота чрез дарение. Чрез договор за дългосрочно ползване на земята са също само още 2 имота. Всичките останали имоти са придобити по силата на двустранни международни спогодби с чужди държави. Оказва се, че след демократичните промени у нас са придобити само и единствено общо 14 броя български дипломатически имоти зад граница от общият им наличен брой от 230 към настоящия момент. Това означава в дипломатически и икономически план две неща – имоти са придобивани основно по политически съображения и то без да се прави анализ за икономическите условия и цената, на която те са ставали собственост на нашата

държава. Освен това, също в икономически план, не е правен анализ за евентуалните амортизационни срокове на придобитите имоти, за очакваната ежегодна степен на физическа амортизация и най-вече за необходимата годишна финансова издръжка на тези имоти. В крайна сметка тогава, на българското външнополитическо ведомство, са отпуснати средства за поддръжката на тези имоти, ако не в рамките за заявените според реалните потребности, то поне в приблизителните им рамки. Това всичко е разбираемо за условията на тогавашната икономическа система на тоталитарната държава със строго прилаган механизъм на централизирано икономическо планиране. С прехода към функционираща пазарна икономика през деветдесетте години става изключително трудно да се осъществява икономическата издръжка на този значителен брой български дипломатически имоти зад граница и настъпват кризисни моменти в резултат на недостига на финансови средства за тези специфични нужди. Освен това са настъпили важни промени във външнополитическата ориентация на Българската държава и това неминуемо се отразява върху степента на използваемост на българските дипломатически имоти зад граница. Страната ни е член на НАТО и член на Европейския съюз (ЕС), което и определя някои приоритети в дипломатическите и отношения. Строените и понякога, поради настъпилите промени, задгранични дипломатически обекти в страни където отношенията са вече променени, са малко използвани и са само в тежест на днешното ни външнополитическото ведомство. Затова въпросът как за в бъдеще да се управлява всичко това, което нашата държава притежава като недвижима дипломатическа собственост зад граница, става много комплициран и съответно изключително труден за разрешаване. Трябва да се постигне един много гъвкав и сложен баланс между реалните потребности от дипломатически недвижими имоти в приоритетните във външнополитическо отношение държави и това, какво да се прави със загубилите значението за такива обекти в други различни страни. Същевременно се очертават нови важни дипломатически направления, в които нашата страна би следвало да има подходяща материална среда за осъществяване на едно подходящо политическо и търговско представителство, а там практически нямаме почти нищо. Дори само разширяването на Европейския съюз, началото на което се поставя сега по време на нашето председателство, в региона на Западните Балкани ще предизвика нови такива потребности. Там, където имаме изградена солидна дипломатическа сградна база дори повече от век, нейното състояние е крайно незадоволително. Стари сгради на бившите царски легации, като например тази в Белград, която е строена на реципрочен принцип в началото на двадесети век, се нуждаят от много сериозни действия по поддръжката им, още повече, че специално този дипломатически имот е и архитектурен паметник на културата. Възстановяването, например, само на фасадата му с автентични технологии и материали с оглед запазването на художествено-архитектурната му оригиналност, изисква разходи направо непосилни при сегашния бюджет на националното ни външнополитическо ведомство. А специално що се отнася до таванните дърворезби в тази емблематична за българската дипломация сграда, то дори само възстановителните работи ще изискват едни много сериозни разходи. Разбира се, далеч не всички български дипломатически имоти зад граница имат такава архитектурно-историческа стойност, но на много места има някои ценни сгради, имащи връзка с нашата история и би било добре поне да се поставят там подходящи паметни знаци. От друга страна пък има и съвсем незабележими в каквото и да е отношение сгради, изпълняващи административни функции, но и те трябва, да се поддържат в един поне минимално представителен вид. Това са например тези, в които са разположени консулските ни служби, а именно това са най-посещаваните от гражданите на съответните страни места като символични части от страната ни и би било недопустимо нейният облик да се помрачава от тяхното лошо поддържано, интериорно невзрачно и понякога направо отблъскващо общо състояние.

Затова, според нас, трябва да се започне с дипломатическите приоритети и едва след тяхното подреждане може да се пристъпи към подчиняването на цялостното управление на всичко налично, което страната ни притежава като обекти на българската дипломатическа недвижима собственост зад граница, като към един специфичен портфейл от недвижимости. Разбира се, веднага след подреждането на тези приоритети трябва да се оцени общото физическо състояние на обектите. Това е много важен въпрос и той има специфично проявление в зависимост от редица фактори. На преден план това е степента на използваемост на обекта и тя зависи от интензивността на съответните двустранни отношения и степента му на посещаемост. Не по-малко значение имат възрастта на обекта и строителните технологии и съответните материали, с които той е изграждан, а те до голяма степен определят и степента на физическата му амортизация. Не на последно, но понякога това се оказва също много важно, място е и това къде, в какви географски ширини са намира самият обект. Сгради в северните ширини изискват след тежките зимни сезони значителни периодични разходи за поддръжка. Ниските минусови температури, тежките снежни и ветрови натоварвания по покривите и фасадите на сградите причиняват понякога значителни и скъпо струващи за отстраняване щети. Не бива да се мисли, че сградите с такова предназначение, разположени в тропическите и субтропически ширини, са по-евтини за поддръжка. Ураганни ветрове, проливни дъждове и други природни явления често предизвикват значителни щети върху сградите и правят такъв тип разходи по поддръжката им значителни. Разбира се там, където такива явления са много по-редки, а именно в по-умерените ширини би следвало да се очаква, че разходите по поддръжката на сградите са сравнително по-малки. И това е така, но не бива да се забравя, че една сграда с общия си вид представя страната си. Тя е и средище на хората, които и симпатизират или имат някакви служебни отношения с нея, тя е и символ, тя е част от градския пейзаж. Тя не може да бъде оставена така, че с развитието на съответните градове, да влиза в архитектурен дисонанс с недобър външен вид и подходящ интериор и да нарушава общия облик. Разбира се, тук не става въпрос за емблематични дипломатически сгради по света, като световноизвестното старо индонезийско посолство във Вашингтон, а за едни далеч по обикновени сгради, но и те трябва да се поддържат поне в един приемливо добър вид. Всичко казано дотук показва, че този изключително деликатен баланс между функция и форма, т.е. между потребност и степен на използваемост на българските дипломатически имоти зад граница и общото им физическо и в частност амортизационно състояние може да се постигне изключително трудно. Ако той се наруши, като се гледа приоритетно на едната страна за сметка на другата, неминуемо ще се достигне до изоставянето на някои от тези толкова специфични обекти за сметка на други. За да може да се приложат принципите на управлението към тях като към портфейл от недвижимости, трябва преди всичко да се анализира не само степента на тяхната функционална използваемост, но и тяхната реална физическа амортизация във времето.

Анализът на състоянието на обектите на българската дипломатическа собственост извън границите на страната трябва да започне първоначално с оценка на степента на тяхната използваемост. Според функционалното им предназначение и вида им, тези обекти могат да се няколко групи. Най-представителни би следвало да бъдат тези сгради, които дават облика на страната ни в съответните държави където се намират. Това са административните сгради на българските дипломатически представителства – посолствата и консулствата. Те са, особено последните, най-натоварени с посетители. В повечето случаи са отделни сгради, но има и такива разположени в посолски комплекси. Това сега не е в практиката на нашето външнополитическо ведомство, но в миналото на тоталитарната държава имаше едно такова увлечение да се изградят цели такива посолски комплекси. В тях, на прилежащите им терени се разполагаше група сгради,

която включваше такива с най-различно функционално предназначение. Това са самите посолски и консулски административни сгради, културни обекти като зали и др., както и посланически или евентуално генерално-консулски резиденции и жилищни сгради за дипломатическия и помощния персонал и неговите семейства. Това, в сегашната дипломатическа практика като нови обекти на дипломатическата недвижима собственост не се прилага като концепция. Явно това е било с цел пълен контрол върху съответните дипломатически мисии на нашата страна зад граница и в пълно съзвучие с принципите на управление на този специфичен вид държавна дейност в тоталитарната държава. Но, в крайна сметка, такива посолски комплекси са налице и въпросът за това как да се управляват и поддържат те и дали изобщо да съществува такъв вид специализиран държавен сграден фонд зад граница продължава да стои открит. Друг вид такива обекти са притежаваните от нашата страна отделни сгради или части от сгради с жилищно предназначение. Части от такива сгради са отделни етажи от сгради или апартаменти в тях и те са по правило предназначени само за задоволяване на нуждите на пребиваващите в съответната страна български дипломатически служители или помощен персонал към съответните дипломатически представителства и консулски служби. Друга група сгради са тези на българските културно-информационни центрове, а също в отделни случаи параклиси или църкви, разположени на територията на дипломатическите представителства, открити седмични или съботно-неделни училища или парцели земя. Един друг специфичен момент, свързан с такъв особен вид сгради е това, че някои от тях са обявени за културни, архитектурни или исторически паметници и са част от културно-историческото наследство на приемащата страна. Те фигурират в местни регистри и като такива се ползват с определен охранителен режим. Като пример за такива обекти са българските легации в Берн, Будапеща, Букурещ, Варшава, Лондон, Лисабон, Дъблин, Рим, Хелзинки, Стокхолм и др. Някои от тези сгради са строени дори в края на деветнадесети и в началото на двадесети век. Друга част от дипломатическите ни имоти попадат в т.н. защитени зони на градовете Виена, Осло, Страсбург, Прага и др., в които се намират и това ни обвързва със спазването на специфични правила относно поддържането и опазването на сградния фонд там и съответните финансови разходи за това. От този съвсем кратък анализ за използваемостта на обектите на българската дипломатическа недвижима собственост зад граница веднага може да се направи основният извод – тя спешно се нуждае от оптимизиране. Често в дадена страна функционират дипломатически представителства с минимален за поддържане на нормалните отношения брой лица от дипломатическия персонал, а там се разполага с площи в пъти по-големи от реалните потребности. Такива примери са много – в държави като Етиопия, Камбоджа, Корейската народно демократична република и др. Особено голямо е разминаването при площите на съществуващите резиденции на задграничните ни дипломатически представителства спрямо реалните потребности и съществуващите изисквания в някои страни. Такива обекти, строени главно през 60-те и 70-те години на миналия век с необяснима разточителност надвишават определените нормативи, които са приети едва преди около петнадесет години. Съгласно тези нормативи според Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост [2], една посланическа резиденция трябва да не превишава по площ 350 кв.м, но дори и една десета част от съществуващите не се вписват в норматива. Такива примери са редица резиденции – като не споменаваме някои в Европейския съюз със културно-историческа и архитектурна стойност, това са тези в Отава, Претория, Адис Абеба и др. и те изискват непосилни за външнополитическото ведомство разходи за поддръжката им. В крайна сметка, по оценка на специализираните отдели на министерството около една четвърт от наличните български дипломатически недвижими имоти зад граница не се използват според предназначението си и те надвишават в

значителна степен нуждите на съответните дипломатически мисии. Най-драстични са случаите, когато българската държава е преустановила дипломатическото си присъствие в някои страни, но към момента още притежава свой собствен страден фонд там. Такива страни са Замбия, Люксембург, Перу, Уругвай, Колумбия, Венецуела, Еквадор, Никарагуа, Камбоджа, Гана, Зимбабве и др., където мисиите са закрити в периода 1990 г. – 2012 г. Част от имотите в тези страни са отдадени за ползване под наем, но друга част са празни и дори оставени без постоянен надзор. Това е довело до тяхното разграбване и дори едва ли не почти пълно опустошаване. Неизползваните имоти, които са и успешно отдадени под наем носят на външнополитическото ни ведомство около 7-8 млн. лв годишен приход. Това е една, все пак добра, възможност за осъществяване на някаква форма на използване и съответно доход от тях, но тук възникват и други проблеми. Приходите са ниски в резултат на липсата на поддръжка и недоброто общо състояние на сградите. Трудно се намират наематели и преговорите с тях са сложни поради липсата на възможност за осъществяване на контрол върху изпълнението на сключените договори. Виенската конвенция за дипломатическите и Виенската конвенция за консулските отношения [3], [4] и редица двустранни спогодби не разрешават имоти с такъв статут да се използват за цели различни от дипломатическите. Ако те отпаднат от него, се поражда задължението да се заплащат всичките необходими там данъци и такси както за обикновен стопански обект. Това става вече тежест съответно намалява очакваните приходи на министерството. Именно на тези потенциални приходи се разчита донякъде и за покриването на и без това недостатъчните постъпления от бюджета за текущата поддръжка и за евентуалните ремонти на останалите действащи по предназначението си обекти на дипломатическата недвижима собственост на нашата страна зад граница.

В крайна сметка се очерта една картина с редица неизяснени величини – голям брой обекти, ниска степен на използваемост по предназначението им, някои от тях надхвърлящи установения държавен норматив за необходимата полезна площ, обекти напълно ненужни в страни с прекратени двустранни отношения, висока степен на физическа амортизация на обектите, също така висока степен на функционална амортизация в резултат на остарели архитектурно-строителни концепции, обекти в състояние на изоставеност и разруха, обекти отдадени под наем с променен статут, ниски доходи от отдаваните под наем обекти, липса на средства за текуща поддръжка и ремонт, почти напълно липса на средства за преобзавеждане и други интериорни подобрения. Всичко това изисква нов подход за управление – едно балансирано съчетаване на приоритетните направления в потребностите от функционални площи за нормалната дипломатическа дейност на нашите представителства извън страната и икономически обоснован управленски подход към целия този имотен масив като към портфейл от недвижимости [5].

Тъй като основното предназначение на българските дипломатически недвижими имоти зад граница е именно осъществяването на дипломатическата дейност на страната ни и материалното и обезпечаване, първото с което трябва да започне анализа на степента на използваемостта им са потребностите по региони и отделни страни. Тук, веднага ясно трябва да се отбележи, че често биха се намесвали и съображения от политическо естество, имиджови фактори касаещи страната ни, очаквания за бъдещото развитие на двустранните отношения, включително търговско-икономическите. Още предишната година в МВнР бе предприет за пръв път един по-машабен опит за анализ на потребностите по отделни териториални дирекции на ведомството. Той включваше това, с което дадена дирекция понастоящем разполага и разбира се ползва към момента и в каква форма на собственост то се намира. Трябва да се отбележи, че дипломатическите имоти, които се ползват за текущата политическа и спомагателна дейност не са само такива

собственост на нашата държава. Редица необходими за тези цели имоти са някои обекти наети под наем и често това има разбираема икономическа логика поради по-изгодните условия на някои места. Същевременно териториалните дирекции на външнополитическото ведомство са направили и достатъчно добре и ясно обосновани предложения за предстоящо откриване на нови мисии или възстановяване на някои от закритите в съответствие с промените се политическа и икономическа обстановка. В този анализ има предложения за покупка на нови имоти, за наемане на подходящи имоти или за продажба на имоти с отпаднала необходимост от използването им.

Без да се влиза в подробности, можем да дадем няколко подходящи примера за потребностите на отделните дирекции на ведомството. Например дирекцията отговаряща за отношенията със страните от Европейския съюз и тези от европейското икономическо пространство е една от сравнително най-добре обезпечените с недвижими дипломатически имоти. Но и тя има нови потребности – предстои възстановяването на българските посолства в Талин и Вилнюс, а там въобще нямаме наши дипломатически имоти. Предложението е да се придобият в собственост чрез закупуване или да се наемат подходящи в зависимост от съществуващата по места икономическа обстановка. Също така предстои откриването на български консулства в Шотландия и Уелс, както и консулство в Южна Франция. Предложенията са аналогични, като трябва да се подчертае, че както цените на недвижимите имоти, така и наемите за тях са на високи стойностни равнища и това ще представлява значителен разход за ведомството.

Дирекцията отговаряща за отношенията със страните от Източна Европа и Централна Азия например, няма предложения за разкриването на нови или за възстановяването на предишни дипломатически или консулски представителства. Действащите там се нуждаят най-малкото от едно фасадно и интериорно обновяване. Отношенията с тези страни са добри, устойчиви и приятелски и ще се развиват динамично поради бързия икономически напредък в някои от тях – например Република Азербайджан.

Дирекцията управляваща отношенията с Азиатско – Тихоокеанския район счита, че интересите на Република България там са значителни и ролята на много от тези страни в световната политика нараства постоянно. Предстои възстановяване на посолствата в Банкок, Тайланд, и в Пном Пен Камбоджа. В този регион вече имаме действащи 12 дипломатически представителства. Там предстои разкриването на генерално консулство в Гуанджоу, Китай и изнесена консулска служба или възстановяване на самостоятелно генерално консулство в Сидни, Австралия. Там вече имаме закупени още в миналото една двуетажна сграда и два отделни апартамента. Те са с добри локации, но не са ползвани от 12 години и са в крайно лошо физическо състояние. Тук въпросът е дали да се отделят значителни разходи за ремонтна дейност и довеждането им до нормално експлоатационно състояние или да се отиде на вариант продажба, закупуване на нов имот или евентуално замяна с друг имот.

Дирекция Америка оценява Латинска Америка и Карибите като регион с бързо нарастващо геополитическа значение, ускорено икономическо развитие, утвърждаване на демократични политически системи и много добро всестрани сътрудничество с Европейския съюз. Предложенията са малко – възстановяване на посолството в Богота, Колумбия, възстановяване на консулството с Сан Пауло, Бразилия и в Рио де Жанейро, Бразилия. В Богота имаме неизползвана седеметажна сграда надвишаваща потребностите, която би следвало да се продаде или замени с нещо по-подходящо. В двата бразилски града имаме по два апартамента и те ще се нуждаят от средства за ремонт, за да могат там да се изпълняват нормално консулските дейности.

Някои дирекции, като тази наблюдаваща страните от Близкия Изток и Африка имат, в резултат на активизирането на дипломатическите и търговските отношения, повече предложения. Това са откриване на посолство в Риад, Саудитска Арабия, посолство в Оман, възстановяване на посолството в Хартум, Судан, възстановяване на посолството в Луанда, Ангола и откриване на консулска служба в Триполи, Либия. В южната част на Африканския континент са останали само три български посолства – в Претория, Република Южна Африка, в Абуджа, Федерална Република Нигерия и в Адис Абеба, Етиопия.

След политическите съображения, които обусловят потребностите от необходими площи в дипломатически недвижими имоти в различни страни, вече може да се пристъпи към оптимизация на наличните имоти и ориентация към управлението им като класически портфейл от недвижимости. Там, където са задоволени потребностите, следва да се предвидят необходимите средства за привеждането на дипломатическите имоти в адекватен на статута им вид. Оптимизирането е едно крайно необходимо действие, не само за да се приведат необходимите площи в съответствие с действащите за съответната дейност изисквания, но и да се предложи в случай, че те ги превишават подходящо решение. Това решение е най-логично да бъде замяна на даден съществуващ имот на българската държава с друг – даден бе подобен пример с притежавана от страната ни осем етажна сграда надвишаваща потребностите. Евентуална продажба на подходяща цена, поради добрата централна локация на имота е най-доброто решение и то ще даде възможност да се закупи имот с реално необходимата квадратура и най-важното във възможно най-добро физическо състояние, ниска степен на амортизация и минимални разходи за привеждане в съответствие с функционалните изисквания. Нещо повече – възможно е такава сделка да бъде не само изгодна, но дори и печеливша и получената разлика от финансови средства в резултат на извършената операция да отиде към необходимите средства за общото поддържане на нашия задграничен сграден дипломатически фонд.

Вторият етап след оптимизирането е оценката на физическото и функционалното състояние на наличния сграден фонд. При положение, че вече е ясно какво имаме и какво е нужно за работата на отделните дирекции на ведомството, става ясно и какво като средства ще бъде нужно, за да може това, което ще се използва за дейността на дипломатическите представителства да е бъде обезпечено с необходимите средства за нормалната му експлоатация. Първо се прави оценка на това физическо и функционално състояние и се формулират предложенията за ремонтни работи, преустройства, саниране и евентуални интериорни промени. След това се прави оценка за необходимите средства за това – тук е най-правилно те да се оценят спрямо ценовите равнища на специализираните видове работи в условията на страните където самите обекти се намират. Това, според нас, е много важно, тъй като разликата в икономическите условия между отделните страни е значителна и едни и същи видове строителни работи могат в стойностно изражение да бъдат изпълнявани при несравними ценови условия. Тук също може да има варианти за този тип разходи при ранжирането им на основата на принципа за значимостта на съответния обект в приоритетни направления на междудържавните отношения.

Действията по управлението на държавния сграден фонд зад граница в качеството му на дипломатически имоти от този политически момент нататък трябва да се подчинява на принципите на управлението на портфейл от недвижимости. След като е ясно какво е нужно за специфичната дейност и какви са необходимите площи, може да се пристъпи към подобряване на функционалността на наличното ниво. Това може да се осъществи чрез преустройства, реконструкции или само интериорни промени. Една възможност е част от административните площи да се пригоди за жилищни цели. Има примери на често дори разточителни площи за административни цели в мисиите, когато те превишават

обичайните потребности. В тези случаи след сравнително не скъпо преустройство те да могат да се използват за жилищни нужди на персонала. Тук трябва да се отбележи и това, че на много места разходите за обезпечаването на жилищните нужди на този дипломатически и помощен персонал в мисиите ни в чужбина често дори надвишават преките разходи по издръжката на самите административни сгради държавна собственост.

Трябва също така да се направят и разходи, особено в консулските служби в страните от Европейския съюз, за да се подобрят там условията за приемане на посетители и за работа в съответствие със специфичните изисквания на Шенгенската зона. Наред с това, една добра и икономически изгодна възможност е тази, че може да се предоставят части от свободната административна площ на обектите за ползване от наши фирми с търговски предмет на дейност и икономически интереси в дадената страна съзвучни със съответните търговски договори подписани с нея. Особено когато локациите на обектите са подходящи, част от тях като площи може да се даде за ползване на задграничните представителства на наши национални фирми, осъществяващи търговска дейност в съответствие с политиката на съществуващите двустранни отношения и съответните договори между страните. Това е важен момент, тъй като от една страна се генерират приходи в държавния бюджет, а от друга се инвестира в самите имоти с оглед добрия им вид и същевременно се поема заплащането на дължимите данъци и такси в местни условия, които в много страни са значителни. Една добра възможност е, там където това е възможно, да се прави разделение на имотите и да се продават части от тях. Въпреки, че това за дипломатическите сгради често е неприемливо, то е по принцип възможно главно при многоетажни сгради. Много по-лесно осъществимо е, когато имотът е поземлен парцел и е делим, и има възможност за осигуряване на уличен подход, локацията му също така е добра и представлява определен икономически интерес за потенциални местни инвеститори. Това е също така добра възможност за генериране на приходи в държавния бюджет.

За да могат обектите на българската дипломатическа собственост зад граница да се управляват като един истински портфейл от недвижимости е необходимо преди всичко да е ясен обема на портфейла и статута на всички обекти в него. Където има необходимост за изясняването на този статут трябва да се предвидят двустранни преговори и да се решат съществуващите проблеми, свързани с имотите на съответното дипломатическо представителство. По този начин портфейла от недвижимости добива ясни очертания, в смисъл че всички обекти в него са с уточнена собственост и всички произтичащи от това вещни права за притежание, ползване и разпореждане. Но това не е достатъчно при управлението на портфейла, тъй като той е до известна степен и една динамична величина. Изменящата се международна обстановка често изисква и някои промени в зависимост от появили се нови потребности от административна площ на различни места. Възможно е от мисиите да постъпват предложения за придобиване или изграждане на нови обекти на дипломатическата недвижима собственост. Някои съществуващи обекти, например консулството ни в Одрин, Република Турция са почти вече негодни за експлоатация и има от мисията ни в тази страна предложение за изграждане на ново Генерално консулство. Подобни предложения за строително разширение на обекти с такова предназначение има например и от Абуджа, Нигерия, Мадрид, Испания и др. Дори има и предложения изграждането на съвсем нови посолски комплекси, като това в Токио, Япония. Динамиката на портфейла се изразява и в това, че са възможни и всеки момент покупко-продажби на обекти в неговия състав и това става не само след оценка на собствените потребности по места, но и след ясна икономическа обосновка за целесъобразността на това начинание.

3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Преходът към управлението на обектите на българската дипломатическа собственост извън границите на страната вече няма алтернатива. Значителната им стойност на фона на икономическите мащаби на страната и недостига на средства за осигуряване на нормалната експлоатация на портфейла от недвижими имоти в съответствие с функционалното му предназначение неизбежно ще предизвикат неговото оптимизиране и повишаване степента на използване на наличните обекти. След като териториалните дирекции на министерството на външните работи на Република България установят своите приоритети и потребности и аргументират необходимия за работата им сграден фонд със съответните площи за различните дипломатически и обслужващи цели, след като направят предложения за оптимизиране на това, с което мисиите им в отделните страни разполагат, едва тогава към целия масив от обекти може да се приложат принципите на управление като към портфейл от недвижимости. Логиката на управлението на портфейла изисква съпоставяне на разходите за поддръжката на обектите и възможните приходи от тях. В този баланс най-важна компонента е държавната субсидия като част от държавния бюджет. Тъй като в икономическата реалност тя не би могло да се очаква да бъде достатъчна, то трябва да се търсят всякакви други възможности балансът между приходи и разходи да бъде осъществен. Тук най-важно е да се определят потребностите от разходи за текущата експлоатация на обектите и за евентуални ремонти, разширения или придобиване на нови обекти. След това да се съпоставят със очаквана годишна субсидия и за разликите да се търси алтернатив. Да се правят опити за избавяне от ненужни обекти, да се търсят възможности за отдаване под наем на неизползваните обекти, да се привличат и български фирми с търговско представителство в дадената страна като наематели на свободните площи, да се оптимизират експлоатационните разходи чрез търсене на най-изгодни условия за поддръжка. Съчетаването на политическият елемент, който е водещ при обектите на българската дипломатическа собственост зад граница с принципите на управление на портфейл от недвижимости ще даде възможност да се постигнат най-добри резултати от използването на това наше, намиращо се извън границите на страната ни национално богатство. То е градено с години, то е символ на България в страните, в които сме представени, то има и имиджов характер и неговото правилно използване, поддържане и периодично оптимизиране не могат да имат друга алтернатива.

ЛИТЕРАТУРА

- [1] Закон за държавната собственост, обн. ДВ, бр.44, 1996.
- [2] Правилник за прилагане на закона за държавната собственост, обн. ДВ бр.78, 2006.
- [3] Виенска конвенция за дипломатическите отношения, обн. ДВ, бр.28, 1961.
- [4] Виенска конвенция за консулските отношения, обн. ДВ, бр.42, 1990.
- [5] Susan Hudson – Wilson, Charles H. Wurtzebach, *Managing Real Estate Portfolios*, Irwin., Professional Publishing Burr Ridge, IL. 60521, 1993,