

# РЫНОЧНАЯ СРЕДА

УДК 332 (075)  
ББК 65.422.5

О.И. Лебедева

## К ВОПРОСУ ОБ УПРАВЛЕНИИ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

*Представлены основные особенности управления недвижимым имуществом в российских условиях, проанализированы предпосылки развития рынка недвижимости, развитие и функционирование которого обусловлено специфическими характеристиками: редкость, специфика оборота и кругооборота объектов недвижимости, капиталоемкость, уникальная полезность, стационарность. Управление недвижимостью является основополагающим фактором эффективного использования недвижимого имущества.*

**Ключевые слова:**

*государственная собственность, земельные отношения, недвижимое имущество, рынок недвижимости, управление недвижимостью.*

Становление и развитие рыночных отношений во всех возможных сферах хозяйственной деятельности в обязательном порядке предполагает введение рыночных элементов и в область функционирования недвижимой собственности. Любой субъект рыночных отношений сможет свободно и эффективно выполнять свои функции, если у него будут условия для осуществления своей деятельности, среди которых одним из основных является территориальная обособленность и наличие удовлетворяющего объекта для возможности работы.

Землю можно отнести к незаменимому средству производства, на котором сосредоточено развитие всех отраслей народного хозяйства, вследствие того, что здания строятся на земельных участках и агропромышленное производство сосредоточено на облагораживании данного пространственного базиса, кроме того, сельскохозяйственные земли являются и предметом и средством труда одновременно. В настоящее время в России все большее значение отводится земельной реформе, которая призвана отражать интересы граждан, способных эффективно использовать земельные угодья.

К важным моментам развития земельных правоотношений можно отнести включение земли в состав объектов гражданских правоотношений, предпосылкой которого стало отнесение земли к недви-

жимому имуществу. Для понятия «недвижимость» в данном контексте является понятие «объект собственности». Наиболее близкими к нему по структуре являются экономические категории «земля» и «капитал».

Изначально недвижимость выступала как национальное богатство (египетские пирамиды, крепостные сооружения, храмы и т.д.). По мере развития рыночных отношений недвижимость стала превращаться в товар. Многообразие объектов, которые относятся к недвижимости (земля, ее ресурсы, производственные и непроизводственные фонды, а также предприятия) делает весьма сложным характеристику недвижимости как товара. Это касается как способов купли-продажи этого товара (жилая квартира, земельный участок, предприятие), так и субъектов, включенных в этот процесс.

Развитие и функционирование рынка недвижимости обусловлено спецификой самого объекта рыночных отношений. Специфическими характеристиками недвижимой собственности являются: редкость, специфика оборота и кругооборота объектов недвижимости, капиталоемкость, уникальная полезность, стационарность [3].

Раскрытие характеристики редкости позволяет сделать вывод, что современное планирование городов должно предусматривать максимально эффективное использование уже застроенных терри-

торий.оборот и кругооборот объектов недвижимости обуславливает деление рынка недвижимости на первичный и вторичный. Исходя из этого вытекает и такая особенность функционирования рынка: будучи произведенным, его объект остается на рынке в качестве резерва предложения очень долгое время. Характеристика капиталоемкости свидетельствует о том, что осуществление сделок с недвижимостью зависит от уровня дохода и всегда связано с аккумулярованием финансовых ресурсов. Уникальная полезность и стационарность определяют потребительский выбор при покупке недвижимой собственности, поскольку ценность каждого объекта находится в тесной зависимости от его географического положения и связанных с ним характеристик.

Специфика данного товара позволяет не только использовать его в качестве инвестиционного объекта, но и объясняет существование операций, характерных в общей массе для данного вида имущества, таких как траст, ипотека, лизинг и т.д.

Таким образом, к отличительной особенности недвижимости относится ее неразрывная связь с землей (сами по себе земельные участки также рассматриваются как недвижимость), что в свою очередь предполагает ее значительную стоимость. Вне связи с земельными участками недвижимые объекты теряют обычное назначение и соответственно понижаются в цене.

Объекты недвижимости различаются по своему происхождению: созданные природой без участия труда человека; являющиеся результатом труда человека; созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут.

Спрос на недвижимость подчиняется общим законам функционирования рыночной экономики, находясь в обратной зависимости от ценового фактора. Это отражается в отрицательном наклоне кривой спроса. Характер изогнутости различается на различных интервалах кривой, что связано изменениями эластичности спроса. Длительность интервалов зависит от степени реакции потребителей в ответ на изменение показателей рынка недвижимости. Отложенный спрос и неоправданные ожидания характеризуют неэластичный участок кривой спроса; этап стабилизации и насыщения рынка приводит к некоторому росту эластичности.

Предложение недвижимости в краткосрочном периоде неэластично, что вызвано длительностью технологического процес-

са, невозможностью мгновенного производства (строительства или реконструкции) недвижимости или ее уничтожения (за счет амортизации или разрушения) в ответ на изменение спроса или его структуры.

Стационарность объектов недвижимости является причиной их низкой ликвидности, ведет к росту издержек и рисков; уникальность товара и индивидуальность сделок препятствуют установлению равновесия спроса и предложения; вследствие высокой стоимости объектов недвижимости становится необходимым привлекать крупные пороговые инвестиции для вхождения в отрасль, что тормозит развитие конкуренции. Несвершенство рынка недвижимости во многом объективно, но оно может до некоторой степени понижаться с ростом уровня развития рынка, например, с ростом информированности участников рынка недвижимости за счет активизации профессиональных посредников и расширения спектра предоставляемых ими услуг, с повышением уровня конкуренции при активизации сопутствующих и смежных рынков, с внешним воздействием, активизации других, более совершенных рынков, в первую очередь – рынка финансовых активов.

Земля координирует в себе различные черты, относящиеся как к категории природного объекта, так и товарно-материальной ценности, т.е. понятие «земля» можно отнести к недвижимому имуществу особого рода; современный собственник земли обладает правами владения, пользования и распоряжения, которые должны соблюдать ограничения (сервитуты) [1].

Земли, находящиеся в государственной собственности имеют экономико-экологическую значимость для нации в целом. К ним относят земли, на территории которых сосредоточены промышленные предприятия, а также земли, имеющие значение в области охраны природы. Государство на правах собственника также может в обмен на определенную законом оплату передавать часть своих правомочий юридическим и физическим лицам, например, право пользования (срочного и бессрочного), право владения (пожизненного наследуемого), а также давать возможность арендовать участок земли. Рациональное использование данных земельных угодий и охрана от деградации почв входит в обязанности землепользователя.

Оборот земель законодательно ограничен в общественных интересах так же,

как и содержание прав всякого землепользователя или природопользователя. Ведь количество и состав такого рода объектов недвижимости всегда затрагивает интересы общества в целом. Поэтому и свободное, по усмотрению собственника, использование принадлежащих ему правомочий относительно земельных участков и иных природных объектов недвижимости подвергается неизбежным ограничениям в публичных интересах [2].

Так, собственник должен учитывать природоохранные (экологические) требования и запреты, целевое назначение данных объектов, требования закона по их рациональному использованию, права и интересы соседствующих пользователей и т.д. Это является не ограничением его права собственности на объект недвижимости, а установлением более точных границ его содержания, которое в любом случае не может быть беспредельным.

Для продаваемых застроенных земельных участков устанавливаются публичные сервитуты, в соответствии с которыми собственники земельных участков должны обеспечить:

- безвозмездное и беспрепятственное использование мест общего пользования (пешеходные и автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры), которые существовали на момент передачи земельного участка в собственность;

- возможность размещения на участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

- возможность доступа на участок соответствующих муниципальных служб для ремонта объектов инфраструктуры.

Изменение названных и введение новых публичных сервитутов возможно лишь Федеральным законом или принятыми в соответствии с ним нормативно-правовыми актами.

Цель управления недвижимостью – ожидаемый результат от владения, распоряжения и пользования соответствующим объектом недвижимости. Для решения управленческих задач необходимо выполнение следующих условий: создание информационно-аналитической базы для принятия адекватных управленческих решений, оптимизация распределения объектов недвижимости по типам, формирование стратегии и программ управления, надлежащая техническая эксплуатация и продвижение объектов на рынок, обеспечение системы инвестиций в недви-

мость, минимизация затрат на содержание системы управления. Деятельность по управлению недвижимостью предполагает систематическое принятие решений и их выполнение на всех стадиях ее жизненного цикла.

Применение системного профессионального подхода способно создать действенную систему управления недвижимостью, обеспечить достижение цели собственником в соответствии с продекларированными выше принципами. [4]

Наиболее общими особенностями формирования и функционирования рынка недвижимости являются следующие.

1. Уровень развития (степень активности) рынка недвижимости как рынка инвестиционных товаров находится в тесной зависимости от колебаний общеэкономической конъюнктуры.

2. На функционирование рынка недвижимости существенное влияние оказывает фактор сопутствующих затрат (имущественные налоги и затраты на обеспечение функционального состояния объектов недвижимости).

3. Специфика объекта рынка недвижимости в значительной степени влияет на соотношение спроса и предложения на данном рынке.

Первичный и вторичный рынки, выступая двумя частями единого рынка недвижимости, взаимно влияют друг на друга. Например, цены вторичного рынка представляют собой особый ориентир, который показывает, насколько рентабельным является новое строительство при существующем уровне затрат.

Взаимное влияние спроса и предложения на первичном и вторичном рынках недвижимости выступает фактором, существенно осложняющим анализ сферы обращения и выбор правильных решений относительно инвестирования в недвижимость. Особенно сложной эта задача является еще и потому, что сделки на рынке недвижимости носят, как известно, частный и зачастую конфиденциальный характер, что серьезно затрудняет сбор необходимой информации.

При снижении спроса вторичный рынок недвижимости может достаточно гибко реагировать на него уменьшением предложения и падением цен, нижняя граница которых определяется, по сути, тремя факторами: ценой приобретения объекта, финансовым положением продавца и соответствием его уровня доходов уровню текущих затрат по содержанию недвижимости. Диапазон снижения цен

или предложения может быть довольно широк.

На первичном рынке недвижимости нижняя граница цены определяется уровнем затрат на строительство: при его переходе застройщик несет прямые убытки. Здесь сложнее как уменьшить, так и увеличить предложение. В строительном процессе задействован ряд организаций, каждая из которых заинтересована в использовании своих мощностей и ресурсов, и прекратить строительный процесс мгновенно невозможно, так же как и быстро увеличить предложение – процесс создания объектов недвижимости занимает месяцы и даже годы.

Вторичный рынок недвижимости является более инертным в связи с тем, что решения на нем принимаются множеством лиц, а мотивация к продажам более размыта, чем на первичном рынке, где продажа – это необходимая фаза, обеспечивающая возврат вложенных средств.

Особенности функционирования данного вида рынка всегда будут определяться фактом, что недвижимость всегда будет тем продуктом, на который окружающая среда оказывает очень сильное воздействие. Бизнес может менять местоположение, если в существующих условиях его дальнейшее прогрессивное развитие не представляется возможным. Характеристика стационарности недвижимости является основой всей системы функционирования рынка недвижимости.

Рынок недвижимости имеет четко выраженную региональную специфику, поскольку «привязан» к конкретному месту расположения объектов недвижимости [5]. Совокупность всех факторов формирует в каждом регионе особый характер местного рынка недвижимости. Региональная привязка рынка недвижимости имеет ряд важных следствий.

1. Понятие «единый рынок недвижимости России» надо воспринимать со значительной степенью условности. Термин «единый» в отношении рынка недвижимости может быть расшифрован как «совокупность общих для России норм, правил и процедур движения прав на недвижимое имущество или как единое нормативно-правовое пространство».

2. Главная задача федерального центра – формирование единых и обязательных для всех участников рынка недвижимости норм, правил и процедур движения прав на недвижимое имущество, учитывающих различия экономического развития регионов.

Необходимо также изменить содержание региональной политики федерального центра: стимулируя хозяйственную самостоятельность регионов, основанную на вовлечении имущества субъектов федерации и муниципальных образований в экономический оборот, он должен пресекать попытки ввести какие-либо местные ограничения законных прав либо условий экономического оборота недвижимости, если они обусловлены не экономической целесообразностью, а политическими предпочтениями региональных органов власти.

В настоящее время не выработано общегосударственной политики формирования правовых и экономических условий деятельности на рынке недвижимости:

- единая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним находится в стадии становления;

- в части определения состава и размеров сборов, тарифов арендной платы за землю и другую недвижимость, а также регулирования операций с ней господствует «местное право»;

- весьма незначительны гарантии прав добросовестного приобретателя недвижимого имущества, что способствует криминализации рынка недвижимости;

- условия деятельности на рынке недвижимости «непрозрачны», что, в частности, мешает эффективному определению рыночной стоимости объектов недвижимости.

Отсутствует координация деятельности подразделений исполнительных органов власти, осуществляющих регулирование рынка недвижимости и управление недвижимостью. В результате в различных секторах рынка недвижимости действуют различные правила и процедуры вовлечения его в оборот.

Негативное влияние на развитие рынка недвижимости оказывает монополизм органов власти, государственных, муниципальных или аффилированных с ними коммерческих организаций.

Одной из основных задач развития и становления рынка недвижимости в нашей стране на сегодняшний момент является разработка Единого классификатора недвижимости. Классификация рынка недвижимости позволяет выделить в его составе рынок аренды – наиболее конкурентный из всех рынков, формирующих национальный рынок недвижимости. Его особенностью является большая эластичность спроса и предло-

26 | жения, связанная с тем, что товар на рынке аренды не соответствует определению товара на рынке недвижимости в части некоторых его особенностей. Здесь он в большей степени является инвестиционным товаром, чем потребительским, обладает делимостью, большей ликвидностью. Кроме того, на данном рынке выше динамика спроса и больше эластичность предложения и он в меньшей степени подвержен государственному регулированию, чем рынок недвижимости в собственности.

В настоящее время в качестве базы формирования арендной стоимости земельного участка используется ставка земельного налога, кроме этого, величина арендной

платы зависит от дифференциальной ренты, которую будет получать арендатор. Также, для более точной оценки арендных платежей, рассчитываются корректировочные коэффициенты, применяемые для базовой величины арендной платы, учитываются поправки на расположение участка (удаленность от центральной усадьбы, дорог и пр.).

Рынок недвижимости в России как важнейшая составная часть процесса воспроизводства материальных ресурсов до сих пор в полной мере не создан особенно в сфере земельных отношений. Этому препятствует монопольное положение государства в данном секторе экономических отношений.

### Список литературы:

- [1] Кондратьев Н.Д., Петренко В.П. Управление земельными отношениями: требования, подходы. – М.:ИНФРА – М., 2002. – 400 с.
- [2] Петренко И.А. Экономика земельных отношений. – Томск, 2005. – 120 с.
- [3] Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран (Аналитические материалы) / Под ред. А.А. Лазаревского. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2000. – 176 с.
- [4] Скворцов О.Ю. Регистрация сделок с недвижимостью: правовое регулирование и судебно-арбитражная практика. – М.: Бизнес-школа, 1998. – 208 с.
- [5] Цукерман Г.А., Блевинс Д.Д. Недвижимость: зарубежный опыт развития / Пер. с англ. – М.: Тема, 1994. – 568 с.
- [6] Цыганов В. Емельянов А. Гражданско-правовая квалификация при регистрации прав на недвижимость // Рос. юстиция. – 2001, № 8. – С. 47–48.
- [7] Чаусовский А.М. Собственность: институциональный аспект // Финансы, учет, банки. Вып.4. – Донецк, 2000. – С 37–42.