



САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

УЧЕБНИК И ПРАКТИКУМ
ДЛЯ АКАДЕМИЧЕСКОГО БАКАЛАВРИАТА

Под редакцией профессора **С. Н. Максимова**

*Рекомендовано Учебно-методическим отделом высшего образования
в качестве учебника для студентов высших учебных заведений,
обучающихся по экономическим направлениям и специальностям*

Книга доступна в электронной библиотечной системе
biblio-online.ru

Москва ■ Юрайт ■ 2016

УДК 338(075.8)
ББК 65.290-2я73
У67

Ответственный редактор:

Максимов Сергей Николаевич — доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой менеджмента недвижимости факультета менеджмента Санкт-Петербургского государственного экономического университета.

Рецензенты:

Асаул А. Н. — профессор Санкт-Петербургского архитектурно-строительного университета;

Ходачек А. М. — доктор экономических наук, профессор, президент Санкт-Петербургского филиала Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики», руководитель Департамента государственного администрирования.

Управление недвижимостью : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов [и др.] ; под ред. С. Н. Максимова. — М. : Издательство Юрайт, 2016. — 388 с. — Серия : Бакалавр. Академический курс.

ISBN 978-5-9916-5892-8

Раскрыты основные вопросы по управлению недвижимостью. Представлено содержание деятельности по управлению недвижимостью, изложены вопросы обоснования управленческих решений на основе оценочных технологий, особенности управления коммерческой и жилой недвижимостью, правовые аспекты управления использованием и развитием недвижимости, особенности управления недвижимостью в государственном и муниципальном секторах экономики.

В настоящем издании (1-е изд. — 2008 г.) существенно расширено рассмотрение таких вопросов, как управление доходностью объектов коммерческой недвижимости, управление жилой недвижимостью, включена глава, посвященная вопросам управления корпоративной недвижимостью. Новое издание подготовлено с учетом современных изменений в законодательстве. Каждая из глав учебника содержит контрольные вопросы, задания для самоконтроля и кейсы для лучшего усвоения теоретического материала.

Соответствует актуальным требованиям Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования.

Для студентов, аспирантов, преподавателей высших учебных заведений, слушателей дополнительных образовательных программ по экономике, управлению, развитию и обращению недвижимости.

УДК 338(075.8)
ББК 65.290-2я73



Все права защищены. Никакая часть данной книги не может быть воспроизведена в какой бы то ни было форме без письменного разрешения владельцев авторских прав. Правовую поддержку издательства обеспечивает юридическая компания «Дельфи».

ISBN 978-5-9916-5892-8

© Коллектив авторов, 2015
© ООО «Издательство Юрайт», 2016

Оглавление

Авторский коллектив.....	5
Предисловие	6
Глава 1. Основные понятия управления недвижимостью	9
1.1. Недвижимость и недвижимое имущество. Недвижимость как объект управления.....	9
1.2. Концептуальные основы управления недвижимостью.....	24
1.3. Организационно-экономические основы управления недвижимостью	36
<i>Контрольные вопросы</i>	49
<i>Тесты</i>	50
<i>Кейсы</i>	51
Глава 2. Правовые аспекты управления недвижимостью	52
2.1. Основные правовые аспекты управления недвижимостью.....	53
2.2. Сделки с недвижимостью	56
2.3. Правовые основы управления недвижимостью.....	62
<i>Контрольные вопросы</i>	83
<i>Тесты</i>	83
<i>Кейсы</i>	84
Глава 3. Оценка стоимости в системе управления недвижимостью	99
3.1. Оценочная деятельность и ее роль в системе управления недвижимостью.....	100
3.2. Процесс оценки стоимости недвижимости	106
3.3. Подходы и методы оценки рыночной стоимости недвижимости.....	121
3.4. Методы оценки рыночной стоимости земли.....	148
<i>Контрольные вопросы</i>	157
<i>Тесты</i>	157
<i>Задания для самоконтроля</i>	161
<i>Кейсы</i>	164
Глава 4. Управление доходностью объектов недвижимости.....	165
4.1. Управление доходностью объектов недвижимости: понятие, основные принципы, факторы доходности	165
4.2. Понятие доходности объектов недвижимости	170
4.3. Повышение доходности объекта недвижимости.....	185
<i>Контрольные вопросы</i>	190
<i>Тесты</i>	190
<i>Задания для самоконтроля</i>	192
<i>Кейсы</i>	195

Глава 5. Управление развитием (девелопментом) недвижимости	198
5.1. Понятие девелопмента недвижимости и его содержание	198
5.2. Девелопмент как инвестиционный проект. Основные этапы девелопмента	204
5.3. Управление проектами девелопмента: содержание и особенности	213
5.4. Управление организационно-экономическими аспектами реализации проектов девелопмента	220
5.5. Оценка проектов девелопмента	228
<i>Контрольные вопросы</i>	233
<i>Тесты</i>	234
<i>Задание для самоконтроля</i>	235
<i>Кейсы</i>	235
Глава 6. Управление корпоративной недвижимостью	237
6.1. Управление корпоративной недвижимостью в системе корпоративного управления	237
6.2. Особенности совершения сделок с недвижимостью корпорации	252
6.3. Оперативное управление корпоративной недвижимостью	257
<i>Контрольные вопросы</i>	276
<i>Тесты</i>	276
<i>Задания для самоконтроля</i>	278
<i>Кейсы</i>	279
Глава 7. Управление жилой недвижимостью	281
7.1. Способы управления объектами жилой недвижимости	282
7.2. Управляющие организации: функции, ответственность, порядок осуществления деятельности	295
7.3. Планирование и организация эксплуатации объектов жилой недвижимости	306
<i>Контрольные вопросы</i>	326
<i>Тесты</i>	327
<i>Задания для самоконтроля</i>	329
<i>Кейсы</i>	330
<i>Сценарии ролевых игр</i>	332
Глава 8. Государство и муниципалитеты в системе управления недвижимостью	335
8.1. Концепция и программа управления государственным имуществом	335
8.2. Система управления государственной недвижимостью	339
8.3. Концессия как способ управления государственной недвижимостью	352
8.4. Особенности управления имуществом государственных учреждений	356
8.5. Управление объектами нежилого фонда в городах. Аренда. Доверительное управление	360
8.6. Эффективность управления государственным имуществом	370
<i>Контрольные вопросы</i>	382
<i>Тесты</i>	382
<i>Задания для самоконтроля</i>	383
Ключи к тестам	385
Список литературы	387

Авторский коллектив

Максимов С. Н. — доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой менеджмента недвижимости факультета менеджмента Санкт-Петербургского государственного экономического университета (введение, гл. 1, 5);

Бачуринская И. А. — доктор экономических наук, профессор кафедры менеджмента недвижимости Санкт-Петербургского государственного экономического университета (гл. 3, параграфы 3.1—3.3; гл. 4, параграф 4.2);

Васильева Н. В. — доктор экономических наук, профессор, заместитель заведующего кафедрой менеджмента недвижимости факультета менеджмента Института управления Санкт-Петербургского государственного экономического университета (гл. 3, параграф 3.4; гл. 7);

Веденеева О. В. — кандидат экономических наук, доцент кафедры менеджмента недвижимости факультета менеджмента Института управления Санкт-Петербургского государственного экономического университета (гл. 6, параграфы 6.2—6.3);

Зверева М. А. — кандидат экономических наук, доцент кафедры менеджмента недвижимости Санкт-Петербургского государственного экономического университета (гл. 6, параграф 6.1);

Герман Л. А. — кандидат экономических наук, доцент кафедры менеджмента недвижимости Санкт-Петербургского государственного экономического университета (гл. 4, параграф 4.1);

Каражакова Д. А. — кандидат экономических наук, доцент кафедры менеджмента недвижимости факультета менеджмента Санкт-Петербургского государственного экономического университета (гл. 4, параграфы 4.1, 4.3);

Смирнова И. В. — доктор экономических наук, профессор кафедры менеджмента недвижимости факультета менеджмента Института управления Санкт-Петербургского государственного экономического университета (гл. 8);

Хвостов А. Б. — кандидат экономических наук, докторант кафедры менеджмента недвижимости Санкт-Петербургского государственного экономического университета (гл. 2).

Предисловие

Рынок недвижимости России выходит в настоящее время на новый виток своего развития. С кризисом 2008 г. завершился период его экстенсивного развития. На практике, а не только в теории стало понятно, что недвижимость может не только расти в цене, но и падать, что обладание недвижимостью — не только благо, но и бремя. Многие собственники и руководители предприятий встали перед необходимостью рационального использования недвижимости как экономического актива. В этих условиях закономерно возрастает спрос на управляющих недвижимостью. Эта профессиональная группа относительно недавно начала формироваться на рынке недвижимости как особый вид предпринимательства, но активно развивается по целому ряду направлений — это и управление недвижимостью как инфраструктурой предприятия (так называемый фасилити-менеджмент), и управление доходными объектами жилой (апартаменты, доходные дома) и коммерческой недвижимости (офисные, торговые и multifunctional здания и центры), и управление жилой недвижимостью как таковой, и даже управление портфелями недвижимости. Одновременно происходит и профессиональная консолидация управляющих недвижимостью — формируются их профессиональные объединения (например, Гильдия управляющих и девелоперов).

С появлением спроса на специалистов по управлению недвижимостью начинает развиваться и система образования в этой сфере. Сегодня она преимущественно представлена системой дополнительного и послевузовского образования, однако есть ряд вузов страны, где ведется подготовка специалистов по управлению недвижимостью на уровне высшего образования.

Один из таких вузов — Санкт-Петербургский государственный экономический университет. Созданная в 2003 г. еще в рамках Санкт-Петербургского инженерно-экономического университета кафедра экономики и менеджмента недвижимости уже более 10 лет готовит специалистов, бакалавров и магистров по оценке и управлению недвижимостью.

Накопленный за эти годы опыт преподавания и положен в основу настоящего учебника. Первое его издание вышло в 2008 г. в издательстве «Дело». Настоящее издание является его актуализированным, расширенным и существенно обогащенным вариантом. Переработке подверглись все части учебника, появились новые главы, посвященные таким вопросам, как управление доходностью недвижимости, управление корпоративной недвижимостью, заметно расширена глава по вопросам использования оценки в процессе управления недвижимостью.

Авторский коллектив стремился построить учебник таким образом, чтобы теоретические вопросы рассматривались во взаимосвязи с рассмотрением практических проблем, возникающих в сфере управления недвижимостью. В связи с этим в учебнике анализируются конкретные документы по управлению недвижимостью, договора, приводятся примеры в области оценки недвижимости, управления различными объектами недвижимости, что должно помочь студентам не только получить теоретические знания, но и быть готовыми к решению практических вопросов в сфере управления недвижимостью.

Отличительной чертой учебника является рассмотрение теоретических вопросов управления недвижимостью во взаимосвязи с анализом практических проблем, изложение учебного материала с учетом обобщения накопленного в стране опыта в сфере управления государственной, корпоративной и жилой недвижимостью.

Учебник адресован, в первую очередь, студентам, обучающимся по направлениям «Экономика» и «Менеджмент» по профилям, связанным с экономикой и управлением недвижимостью, с оценкой недвижимости и бизнеса, с экономикой и управлением предприятиями и строительством. Вместе с тем он может быть использован в системе дополнительного образования, а также для самостоятельного изучения вопросов управления недвижимостью, в том числе специалистами-практиками, интересующимися актуальными подходами к вопросам повышения эффективности управления объектами недвижимости.

В результате изучения материалов учебника студент должен:

знать

- основные понятия и принципы управления недвижимостью,
- содержание деятельности по управлению недвижимостью,
- особенности управления корпоративной и жилой недвижимостью,
- особенности управления государственной недвижимостью,
- критерии и показатели, отражающие эффективность управления недвижимостью,
- принципы и методы оценки стоимости объектов недвижимости и их использование в процессе управления недвижимостью;

уметь

- формулировать цели и задачи управления объектами, комплексами и портфелями недвижимости,
- выделять основные аспекты деятельности по управлению недвижимостью и учитывать их взаимосвязь в процессе управления недвижимостью,
- использовать основные методы оценки стоимости объектов недвижимости и учитывать результаты оценки в процессе управления недвижимостью,
- оценивать эффективность управления операционной и инвестиционной недвижимостью;

владеть

- способами расчета показателей, отражающих эффективность управления и использования недвижимости,

- навыками выбора оптимальной схемы организации реализации проектов девелопмента,
- навыками расчета основных показателей, характеризующих эффективность девелопмента,
- практическими навыками по управлению недвижимостью с использованием полученных теоретических знаний.

Структурно учебник состоит из восьми глав, в которых последовательно освещаются вопросы управления недвижимостью. Первая и вторая главы посвящены изучению основных понятий управления недвижимостью, правовых аспектов управления недвижимостью. Материал третьей и четвертой глав включает в себя такие важнейшие вопросы, как оценка стоимости недвижимости в системе управления и управление доходностью объектов недвижимости. Пятая глава посвящена управлению развитием (девелопментом) недвижимости. Шестая, седьмая и восьмая главы последовательно знакомят с вопросами управления корпоративной и жилой недвижимостью, а также государственной и муниципальной.

Каждая глава начинается с определения цели изучения главы. В тексте приведены примеры из практики, выделенные в отдельные вставки с пометкой «Вопросы практики». В конце каждой главы представлены контрольные вопросы, тесты, задания для самоконтроля, кейсы, которые применяются авторами учебника в процессе обучения. На выполнение кейсов и заданий необходимо обратить внимание, так как это позволяет более качественно проработать представленный теоретический материал.

Учебник подготовлен на кафедре менеджмента недвижимости Санкт-Петербургского государственного экономического университета.

Глава 1

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Понятие — отражение наиболее существенных свойств явления.

Из словаря

Цель главы — раскрытие содержания понятия «управление недвижимостью», особенностей недвижимости как объекта управления, места управления недвижимостью в системе рынка недвижимости.

В результате изучения данной главы студент должен:

знать

- содержание и различия понятий «недвижимость» и «недвижимое имущество»,
- содержание понятия «управление недвижимостью» и его основные разновидности,
- место управления недвижимостью в системе рынка недвижимости;

уметь

- выделять основные аспекты деятельности по управлению недвижимостью и их взаимосвязь,
- формулировать цели управления объектами и комплексами недвижимости;

владеть

- терминологией, отражающей сферу управления недвижимостью,
 - приемами классификации недвижимости в зависимости от целей управления.
-

1.1. Недвижимость и недвижимое имущество. Недвижимость как объект управления

Раскрытие функций и содержания управления недвижимостью как деятельности, направленной на максимально эффективное использование недвижимости в интересах собственника, предполагает четкое определение объекта управления и содержания управления как деятельности.

Определение природы, содержания и соотношения таких понятий, как «недвижимое имущество», «объект недвижимого имущества», «недвижимость», «объект недвижимости», «управление» является исходным пунк-

том для изучения вопросов управления недвижимостью, поскольку дает ключ к раскрытию понятия «объект управления в сфере недвижимости», к пониманию особенностей функционирования этого объекта и специфики управления недвижимостью.

Существует достаточно много определений понятия недвижимого имущества, начиная от кратких, таких как: «Недвижимость — это все, что прочно связано с землей» и заканчивая развернутыми, такими, например, как в ст. 130 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ): «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства».

При всем разнообразии конкретных определений во всех них обязательно присутствует указание на неразрывную связь понятия «недвижимое имущество» с понятием «земля»¹. Именно эта связь и является главным, родовым признаком недвижимого имущества.

Необходимо отметить, что понятие «недвижимое имущество» довольно часто употребляется в литературе, а еще чаще на практике, как синоним термина «недвижимость», что видно уже из приведенных выше определений. Но широкое распространение этого отождествления не означает его правомерности. Авторы настоящего учебника исходят из того, что понятия «недвижимое имущество», «объект недвижимого имущества» отражают, собственно физические объекты, материальные вещи, в то время как понятия «недвижимость», «объект недвижимости» отражают единство материальных и юридических характеристик, поскольку недвижимое имущество имеет всегда юридическую определенность и лишь в единстве с юридическими правами на него участвует в хозяйственном обороте. Соответственно этому можно дать следующие определения.

Недвижимое имущество — родовое понятие, отражающее определенный класс вещей, общим признаком которых является прочная связь с землей, так что в качестве недвижимого имущества могут выступать вещи либо состоящие из земли, либо включающие в себя землю как базовый элемент.

Недвижимость — родовое понятие, отражающее единство материального объекта (недвижимое имущество) в единстве с его юридическим статусом и юридическими правами на него².

Переход от понятия «недвижимое имущество» к «недвижимости» усиливает и уточняет неразрывность понятий недвижимости и земли. Выра-

¹ «Под именем недвижимости понимается, прежде всего, часть земной поверхности, и все то, что с нею связано настолько прочно, что связь не может быть порвана без нарушения вида и назначения вещи» (*Шершеневич Г. Ф.* Учебник русского гражданского права. Т. 1. М., 1914. С. 161).

² Аналогичной точки зрения придерживаются ряд ведущих специалистов в области недвижимости. Так, профессор Е. С. Озеров в своей монографии «Экономика и менеджмент недвижимости» пишет: «Недвижимостью называется субстанция, объединяющая вещь (как ее материальную сущность) с пакетом прав и обременений (как юридической сущностью недвижимости)» (*Озеров Е. С.* Экономика и менеджмент недвижимости. СПб. : МКС, 2003. С. 12).

жение «прочная связь» в данном случае подразумевает уже не только физическую (что является необходимым условием), но и юридическую связь: право на недвижимое имущество полноценно, если содержит в себе право на землю.

Органическая связь с землей определяет две характеристики, присущие всем вещам, принадлежащим к роду недвижимости, лежащие в основе всех наиболее существенных экономических и юридических качеств этих вещей и качественно отличающие недвижимость от движимого имущества: стационарность и наличие внешних эффектов.

Стационарность как привязанность любой недвижимой вещи к строго определенному месту на земной поверхности есть определяющая характеристика любого объекта недвижимости, оказывающая самое существенное влияние на ценность этого объекта, издержки и выгоды, связанные с его использованием.

Наличие внешних эффектов означает, что тот или иной вариант использования недвижимости не только отражает интересы его собственника или обладателя иных прав, но и влияет на интересы лиц, не являющихся пользователями данной недвижимости¹.

Характер такого влияния может иметь как положительное, так и отрицательное значение. Наиболее часто внимание обращается на отрицательные внешние эффекты, такие, например, как негативное эстетическое впечатление, разрушение целостности городского пространства, ущерб здоровью людей (например, при несоблюдении санитарных и экологических требований), а иногда и прямой материальный ущерб.

Возможность возникновения отрицательных внешних эффектов в процессе использования объектов недвижимости порождает необходимость в создании государством как представителем интересов общества развернутой системы контроля за процессами создания (строительства) и эксплуатации объектов недвижимости, в которую входят такие виды контроля, как архитектурный, экологический, санитарный, противопожарный и т.д.

Учет имеющихся и возможных в будущем ограничений на использование объектов недвижимости имеет непосредственное отношение к управлению недвижимостью. Собственник и управляющий должны понимать, какие ограничения накладываются на использование объекта или могут возникнуть при его перепрофилировании в дальнейшем и, самое главное, уметь учитывать эти факторы в процессе управления. Знание направлений территориального развития города или поселка, Генерального плана населенного пункта, Правил землепользования и застройки, проектов планировок территорий, градостроительных регламентов является необходимой составляющей компетенций управляющего недвижимостью.

Наряду с этим, внешние эффекты от использования недвижимого имущества могут иметь и положительное значение. Например, проведение дренажных работ на одном участке земли может привести к повышению

¹ В общем случае под внешними эффектами понимаются экономические и внеэкономические последствия, возникающие во внешней среде при производстве товаров и услуг, не учитываемые в издержках по их созданию или использованию на индивидуальном уровне.

качества соседнего участка, возведение дороги — к повышению доступности расположенных рядом с ней земельных участков, что, в свою очередь, может рассматриваться как фактор, повышающий ценность соответствующих земельных участков с точки зрения их приобретателей.

Из зарубежного опыта

В некоторых странах, например, в Великобритании, для подобного повышения ценности введено понятие «betterment» (как синоним улучшений, полученных не вследствие активности владельца участка, а благодаря усилиям государства, муниципалитета и пр.). Для случаев такого «незаработанного» роста стоимости применяется налог на прирост капитала, посредством которого такой прирост стоимости изымается в пользу общества.

Независимо от того, отрицательный или положительный внешний эффект имеет место, в любом случае его наличие или возможность возникновения должна быть учтена в процессе управления. При этом учитываться должно как воздействие объекта недвижимости на его окружение, так и влияние окружения на возможности использования недвижимости.

Стационарность недвижимости как материальная (физическая) характеристика недвижимости находит свое отражение в понятии «местоположение», которое имеет уже как природное (географическое), так и экономическое содержание.

Географическое местоположение недвижимости — это расположение объекта недвижимости в географической системе координат.

Экономическое местоположение недвижимости — это расположение объекта недвижимости относительно факторов, которые влияют на ценность объекта недвижимости с точки зрения его пользователя.

Объекты недвижимости могут существенно отличаться друг от друга по географическому положению, и в то же время быть близки по экономическому (относиться к зонам с одинаковым уровнем деловой активности, с одинаковым социальным составом населения и пр.).

Например, два магазина могут находиться совершенно в разных концах города, а то и в разных городах, но занимать одинаковое экономическое местоположение (находиться на одинаковых по статусу магистралях, занимать одинаковое положение по отношению к потокам потенциальных покупателей и пр.), и, наоборот, они могут находиться в 5 мин ходьбы друг от друга и занимать разное экономическое местоположение. То же относится и к жилью, и к офисным зданиям.

Экономическое местоположение объектов недвижимости раскрывается через такие характеристики, как окружение и доступность объекта недвижимости.

Под *окружением объекта недвижимости* понимается характер застройки и использования непосредственно окружающей объект территории (соответствие объекта окружающим его зданиям, сооружениям по назначению, качеству; наличие объектов, дополняющих рассматриваемый объект; социальная среда, насыщенность района расположения объекта социальной, транспортной инфраструктурой и пр.). С окружением непосредственно

связаны упомянутые выше внешние эффекты, находящие свое отражение в таком, например, явлении, как внешний износ объектов недвижимости. В процессе управления должна быть учтена возможность возникновения внешнего износа объекта вследствие появления в районе его расположения новых объектов и предусмотрены способы предупреждения и снижения внешнего износа, возможно, вплоть до перепрофилирования объекта.

Доступность объекта — это его близость или удаленность от значимых с точки зрения потенциальных пользователей иных объектов недвижимости. Для объектов жилой недвижимости это может быть близость к маршрутам общественного транспорта, местам занятости, объектам социальной инфраструктуры. Для торговой недвижимости — близость к потенциальным покупателям, для офисной недвижимости — к деловым центрам города и пр.

Для каждого из объектов недвижимости набор факторов, влияющих определенным образом на его ценность как экономического актива будет индивидуален, но, вместе с тем, можно выделить общие черты, существенные для того или иного типа недвижимости: жилой, коммерческой и т.д. (о типах недвижимости подробнее см. далее). При этом важно, что один и тот же фактор может оказывать разное, подчас противоположное влияние на экономическую привлекательность объектов, принадлежащих к разным типам. Например, такой фактор, как наличие в ближайшем окружении объекта станции метрополитена (в одном здании, как это бывает) может иметь как положительное значение (для торговой точки, кафе и пр.), так и отрицательное (элитная жилая недвижимость).

Важная роль экономического местоположения как параметра объекта недвижимости нагляднее всего видна в случае, когда объект недвижимости представлен лишь земельным участком как продуктом природы, в который не вложены капитал, труд и иные факторы производства. В этом случае цена этого земельного участка определяется исключительно рентой — доходом, который приносит земля, причем местоположение, наряду с плодородием, является главным фактором, определяющим дифференциацию этого дохода.

Таким образом, местоположение объекта недвижимости определяет выгоды и издержки собственника (пользователя) недвижимости, а наличие внешних эффектов означает, что выгоды и издержки, связанные с использованием недвижимости, не сводимы к выгодам и издержкам самого собственника (пользователя)¹.

¹ Следует иметь в виду, что современные законодательства к недвижимому имуществу относят и вещи, не имеющие прочной видимой связи с землей, такие как воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, а кроме того (как отмечено в гл. 130 ГК РФ), законом к недвижимости может быть отнесено и иное имущество. Причина такого отнесения, на взгляд автора, состоит в том, что с точки зрения внешних эффектов между использованием земли и использованием указанных объектов нет существенной разницы, что и позволяет их рассматривать как единый класс вещей. В связи с этим автором (См.: Максимов С. Н. Основы предпринимательства на рынке недвижимости. СПб. : Питер, 2000) было предложено введение понятия «недвижимость по закону», которое объединяет два подкласса: «недвижимость по природе» (земля и прочно связанные с нею объекты) и квазинедвижимость (вещи, не принадлежащие к недвижимости по природе, но отнесенные законодателем к недвижимому имуществу).

Эти характеристики связаны друг с другом и даже перетекают друг в друга, но с определенной степенью упрощения можно сказать, что местоположение недвижимости связано с интересами пользователя, внешние эффекты — с интересами общества.

Общие родовые понятия «недвижимое имущество» и «недвижимость» находят свое отражение в индивидуальных объектах, что отражается в терминах «объект недвижимого имущества», «объект недвижимости».

Объект недвижимого имущества — это земельный участок и принадлежащие к нему здания, сооружения, многолетние насаждения и пр.

Объект недвижимости — объект недвижимого имущества, обладающий определенным правовым статусом и принадлежащий субъекту (субъектам) на определенном праве.

Исходя из родового признака недвижимости, главным, конституирующим элементом в составе любого объекта недвижимости является именно земельный участок: не может быть объекта недвижимости, не включающего в себя земельный участок.

Приведенное выше утверждение не является таким очевидным, как может показаться. Например, довольно часто в качестве объектов недвижимости на практике реально выступают (включаются в рыночный оборот, рассматриваются как самостоятельные объекты управления) физически и юридически обособленные части зданий (квартиры, нежилые помещения), причем правоустанавливающие документы (договоры, свидетельства о собственности и пр.) не содержат указания на связь таких объектов с землей (за исключением так называемого милицейского адреса). Отсутствие такой связи в юридическом смысле означает невозможность для собственников таких объектов оказывать влияние на судьбу земельного участка, на котором расположены здания, где они имеют помещения.

Указанный «разрыв» ликвидируется отчасти Земельным кодексом РФ (ЗК РФ), который провозглашает принцип единства объекта недвижимости и устанавливает в качестве общего правила следование зданий, строений и сооружений судьбе земельного участка. Так, в ст. 35 ЗК РФ указывается, что «отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащем одному лицу, проводится вместе с земельным участком» и не допускается отчуждение земельных участков без находящихся на нем зданий и сооружений, если они принадлежат одному лицу.

Рассмотрим основные элементы объекта недвижимого имущества как материальной составляющей объекта недвижимости.

Базовым элементом любого объекта недвижимого имущества является земельный участок.

Земельный участок — это часть поверхности земли, имеющая четко зафиксированные границы.

Проблемы терминологии

В действующем законодательстве определение земельного участка содержится в ст. 11 ЗК РФ, где дано следующее определение: «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии

с федеральными законами». Более развернутое определение земельного участка можно найти в Законе РФ «О государственном земельном кадастре», ныне утратившим силу. В нем содержалась следующая формулировка.

Земельный участок — «часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке, ...а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами».

Последняя формулировка может быть принята в качестве определения, наиболее точно отражающего понятие «земельный участок».

В литературе достаточно часто встречается утверждение, что приведенное выше определение имеет, прежде всего, юридическую природу. Однако оно важно и в экономическом смысле, поскольку позволяет разграничить общее понятие «земля» и индивидуальное понятие «земельный участок». При этом последний имеет вполне определенные количественные параметры: строго определенная часть земной поверхности, имеющая зафиксированные границы, что позволяет отделить один земельный участок от другого.

Выделение земельного участка в качестве основного элемента любого объекта недвижимого имущества является принципиально важным для понимания закономерностей функционирования как рынка недвижимости в целом, так и для экономики и управления отдельным объектом недвижимости.

Определяя земельный участок как базис любого объекта недвижимости, тем самым мы указываем на то, что в процессе принятия экономических и управленческих решений должны быть учтены фундаментальные свойства земли как фактора производства: иммобильность, ограниченность и невоспроизводимость.

Иммобильность земли означает невозможность перемещения земельных участков, и из этого принципиального отличия земли от иных факторов производства следует, что управление недвижимостью должно быть направлено на поиск и определение наиболее эффективных форм приложения внеземельных факторов производства к земле.

Ограниченность и невоспроизводимость земли означают, что количество земельных участков всегда ограничено не только на макроэкономическом уровне, но и на уровне каждого отдельного региона и поселения. Это является важнейшим фактором низкой эластичности предложения на рынке недвижимости и увеличения стоимости земли в долгосрочном периоде.

Ограниченность земли определяет качественные различия земельных участков между собой, в частности, по их местоположению, что лежит в основе различий между объектами недвижимого имущества в целом. Именно местоположение, в первую очередь, делает каждый такой объект уникальным, и эта уникальность предполагает уникальность подхода к каждому объекту.

Индивидуальные параметры земельных участков (площадь, конфигурация, рельеф) определяют возможности их эффективного использования, т.е. обуславливают и возможности их развития, превращения в новый объект недвижимости — земельный участок с улучшениями.

Улучшения (усовершенствования, improvements) земли с точки зрения их материального содержания — это любые произведенные с землей изменения, в качестве которых могут выступать как усовершенствования самой земли в результате произведенных на ней работ (мелиорация, дренаж, комплексная инженерная подготовка к застройке), так и построенные на земле здания и сооружения.

Вследствие улучшений изменяется материальная природа недвижимости — из природного объекта она превращается в объект, который содержит как природные, так и искусственно созданные человеком элементы¹.

Важно, что внесение улучшений качественно изменяет экономическую природу недвижимости, — из продукта природы она превращается в продукт взаимодействия нескольких факторов производства — земли, труда, капитала. Следовательно, в стоимости любого развитого (включающего в себя улучшения) объекта недвижимости есть вклад каждого из этих факторов.

Представление о развитом объекте недвижимости как о результате взаимодействия земли и внеземельных факторов производства имеет большое методологическое и методическое значение для экономики и управления недвижимостью.

В методологическом смысле оно означает, во-первых, что в стоимости любого развитого объекта недвижимости можно выделить вклад земли и вклад внеземельных факторов (улучшений), а во-вторых, что одной из важнейших проблем в процессе управления недвижимостью является проблема обеспечения оптимального динамического сочетания факторов производства, в том числе путем замены одного фактора производства (например, земли) другим (внеземельными факторами) при изменении экономической ситуации.

Развертывая сформулированные выводы, необходимо обратить внимание на то, что вклад внеземельных факторов (улучшений) в совокупную стоимость объекта может быть как положительным, так и отрицательным.

Вопросы практики

Например, участок земли при наилучшем варианте использования (земля + здание) мог бы приносить доход в 20 000 долл. в год, из которых половина приходилась бы за землю (рента). Если применить простейший и, конечно, не очень точный метод расчета стоимости участка: стоимость равна ренте за определенный период времени, скажем, за 20 лет, то цена земли должна составить 200 000 долл. Однако вследствие того, что земельный участок используется не лучшим образом, здание, на нем стоящее, приносит общий доход в 5000 долл. в год, так что рассчитанная таким же образом цена земельного участка со зданием составит лишь 100 000 долл. Следовательно, улучшения в их настоящем виде вносят отрицательный вклад в стоимость объекта недвижимости.

Максимальный эффект от взаимодействия земли и внеземельных факторов достигается тогда, когда направление и конкретная форма вложения

¹ Земельный участок с улучшениями по существу может рассматриваться в качестве сложной вещи, т.е. вещи, предполагающей использование всех ее элементов по общему назначению, если не в строго юридическом, то в экономическом смысле.

(«инвестирования») внеземельных факторов в тот или иной земельный участок наиболее полно соответствуют его назначению в условиях сложившегося окружения, состояния рынка, т.е. варианту его наилучшего использования. В этом случае доходность инвестиций в землю, как и доходность земли, будут максимальны, что найдет отражение в максимизации дохода, а значит, и стоимости объекта недвижимости в целом.

Обеспечение оптимального сочетания факторов производства — одна из наиболее сложных, но и наиболее значимых задач в процессе управления недвижимостью. (Подробнее о процессе анализа и выбора наилучшего использования объекта недвижимости в процессе управления — в гл. 3 настоящего учебника.)

Что касается второго вывода, то из него следует, что рост стоимости земли может быть компенсирован путем уменьшения площади земельного участка и увеличения объемов инвестируемого в него капитала (например, путем увеличения этажности зданий).

Методическое значение представления об объекте недвижимости как о результате взаимодействия земельного и внеземельных факторов производства заключается в том, что на основе положения о мобильности внеземельных факторов и иммобильности земли формулируется один из распространенных вариантов определения стоимости земли — так называемая техника остатка для земли, согласно которой вклад земли в стоимость объекта недвижимости может быть определен лишь после возмещения затрат труда и капитала и начисления причитающегося внеземельным факторам дохода.

Техника остатка может быть практически использована и в процессе управления недвижимостью, причем не только в связи с оценкой объектов недвижимости, но и как инструмент для выбора того или иного варианта использования объекта.

Рассматривая объект недвижимости как единый сложный объект (сложную вещь), нужно подчеркнуть, что это положение может быть отнесено в полном объеме лишь к вещам, которые признаны недвижимостью, т.е. сведения о них содержатся в системе кадастра недвижимости, а права на них зафиксированы в Государственном реестре прав на недвижимость. До тех пор, пока объект недвижимости не учтен и зафиксирован как земельный участок с улучшениями и права на него как таковой (участок с улучшениями) не оформлены, он существует лишь как земельный участок. Следовательно, в этом случае невозможно говорить о том, что в цене такого объекта недвижимости присутствует вклад улучшений.

Одна из существенных для понимания особенностей недвижимости как объекта экономического оборота и управления состоит в том, что экономические характеристики недвижимости органически связаны с правовыми. Учет объектов недвижимости, оформление прав на эти объекты — все это, конечно, прежде всего, правовые аспекты операций с недвижимостью, но они оказывают прямое влияние на экономические процессы. Лишь после прохождения процедур учета вновь созданного здания, сооружения, оформления прав на вновь созданный объект недвижимости можно говорить о нем, как о полноценном экономическом объекте.

Важность рассматриваемого вопроса хорошо видна на примере строительства объектов недвижимости, когда вопрос об «улучшениях» обретает вполне практическое значение — достаточно ли, например, компенсировать застройщику его затраты по строительству при перепродаже объекта, незавершенного строительством, или он вправе претендовать на нечто большее? В условиях свободного оборота земли ответ на этот вопрос дает сам рынок. При отсутствии такого оборота вопрос оказывается трудно разрешимым, что хорошо видно на примере случаев, когда возникает вопрос о принудительном отчуждении объектов незавершенного строительства при невыполнении им своих обязательств перед государством, когда строительство ведется на государственной земле, в частности, на так называемых инвестиционных условиях.

Из зарубежного опыта

В ряде стран, например, в Великобритании, наличие пакета проектно-сметной документации на здание, привязанного к участку земли, уже является улучшением, и земля с этим улучшением, поступая в рыночный оборот, имеет уже иную цену, чем просто земля.

Российское законодательство, которое пока еще не содержит точного ответа на то, что является достаточным для того, чтобы считать участок земли участком с улучшениями, нуждается в этом отношении в существенных уточнениях.

Помимо улучшений, в развитом объекте недвижимости может быть выделена и третья составляющая — принадлежности (*fixtures*).

Принадлежности — движимые вещи, прикрепленные к недвижимому имуществу (земельному участку, зданию) и являющиеся его неотъемлемой (технологически или по закону, договору) частью¹.

Наличие или отсутствие принадлежностей также придает индивидуальность объекту недвижимости и влияет на его ценность. При этом важно, что принадлежность, в отличие от улучшения, отделима от объекта и при учете и регистрации прав на объект недвижимости не учитывается, поэтому она должна быть зафиксирована как таковая при описании объекта (в договоре, приложении к нему или иным каким-либо юридически значимым образом). Существенное значение это имеет при отчуждении объектов недвижимости, но может быть важным и в процессе управления. Например, при принятии объекта в управление управляющий вместе с собственником должен зафиксировать имеющиеся принадлежности.

Как правило, под принадлежностями понимаются физические объекты (элементы декора, решетки, камин, встроенная мебель и пр.), однако иногда в них включаются также дополнительные к основному права. Наиболее часто в связи этим упоминается такая разновидность вещного права, как *сервитут*, который представляет собой право ограниченного пользования чужой недвижимостью.

¹ Под принадлежностью понимается «вещь, предназначенная для обслуживания другой вещи (главной) и связанная с ней общим назначением» (ст. 135 ГК РФ).

Таким образом, **материальная составляющая объекта недвижимости** — объект недвижимого имущества представлен тремя составляющими: земельный участок, улучшения земли и принадлежности объекта недвижимого имущества.

При этом объект недвижимого имущества всегда определен не только качественно, но и количественно: он имеет определенную площадь, конфигурацию, рельеф (земельный участок), создан из определенного материала, имеет определенную этажность (улучшения), содержит определенное техническое оборудование, элементы интерьера (принадлежности).

Вторая, наряду с материальной, составляющая объекта недвижимости — **юридическая**.

Юридическая составляющая объекта недвижимости проявляет себя в двух аспектах.

Во-первых, объект недвижимого имущества всегда имеет определенный юридический статус, определяемый его принадлежностью к определенной категории земель, к определенной функциональной зоне на территории города и не зависящий от содержания прав на объект. Этот статус определяет не только особенности юридических отношений, возникающих по поводу объекта, но и возможности экономического использования объекта по тому или иному назначению, извлечения из него дохода и т.д.

Во-вторых, любой объект недвижимого имущества принадлежит его обладателю на определенном праве, содержание которого определяет возможности данного субъекта по использованию объекта.

Недвижимость как экономический актив содержит в себе физические и юридические характеристики, что принципиально отличает ее от недвижимого имущества. С определенным упрощением можно сказать: недвижимость как экономическое благо есть единство материального содержания и юридической формы.

Первый аспект находит свое отражение прежде всего в таких понятиях, как «целевое назначение» и «разрешенное использование».

Понятие «целевое назначение» зафиксировано ЗК РФ, в соответствии со ст. 7 которого все земли РФ разделены на семь категорий по целевому назначению:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Понятия «зонирование территорий» и «разрешенное использование» подробно рассматривается в Градостроительном кодексе РФ (ГрК РФ), где в ст. 35 указывается, что «в результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные