

Девелопмент в инвестиционно- строительной деятельности

A decorative graphic element consisting of a solid teal horizontal bar, followed by a white horizontal bar, and then three thin, parallel white horizontal lines.

Нормативные документы

- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1, 2);
- Градостроительный кодекс РФ, (от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ);
- Федеральный закон РФ от 25 февраля 1999 г. «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»;
- Федеральный закон РФ от 18 октября 1995 г. «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ "О техническом регулировании".

Определение 1

- **Девелопмент** - это система управления строительными, инженерными и инвестиционными проектами, которая приводит к качественным изменениям земельных участков, зданий и сооружений, создает добавленную стоимость на разных этапах строительства. Девелопмент включает в себя создание эффективного проекта, получение необходимых разрешений на его реализацию от органов власти и общественности, привлечение инвестиций и кредитных ресурсов, отбор подрядчиков, финансирование и контроль над их деятельностью, реализация созданного объекта недвижимости или передача его в эксплуатацию.

Определение 2

- «**Девелопмент** – это такие материальные преобразования в объекте недвижимости, которые обеспечивают превращение его в другой, новый объект, обладающий стоимостью большей, чем стоимость исходного объекта».

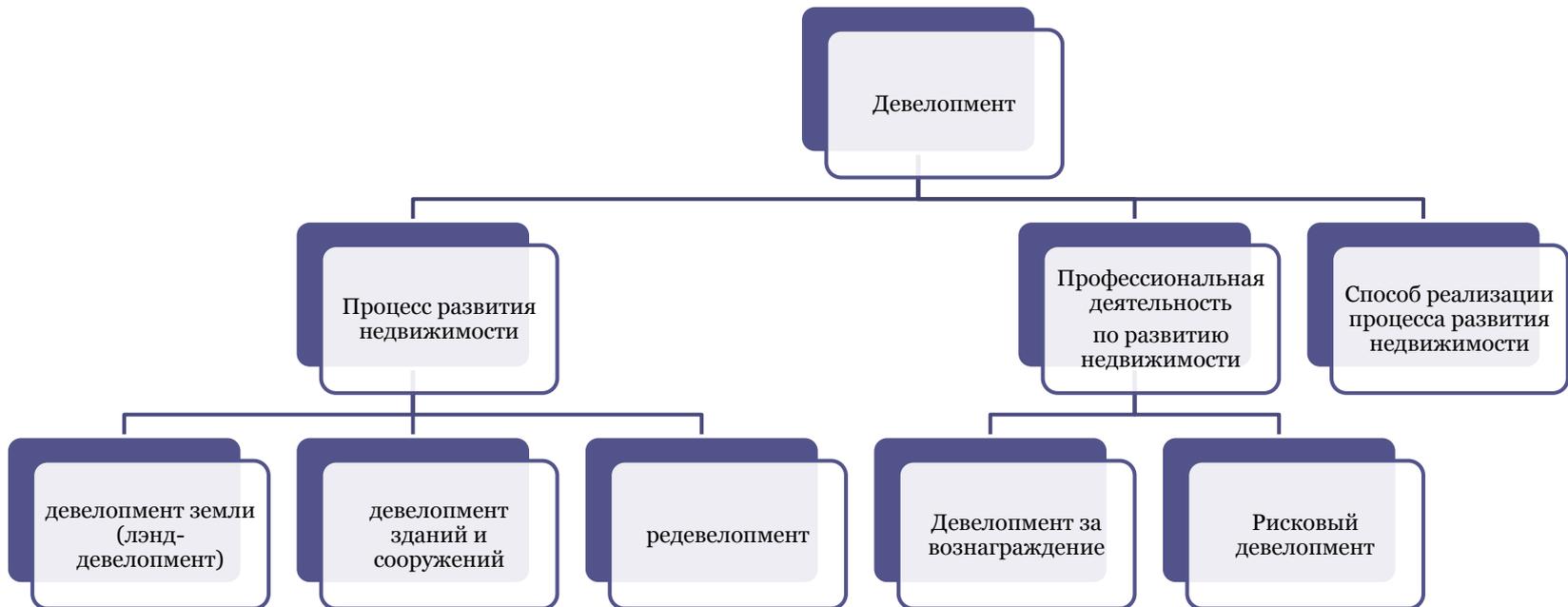


Понятие девелопмента

- качественное материальное преобразование объектов недвижимости, обеспечивающее возрастание их стоимости и ведущее одновременно, как правило, к увеличению совокупного фонда недвижимости;
- профессиональная предпринимательская деятельность, направленная на извлечение дохода путем инициирования, организации и управления проектами развития недвижимости;
- способ реализации проектов развития недвижимости, обеспечивающий максимизацию стоимости создаваемого объекта с минимальными издержками.

- Проблема совершенствования развития строительных организаций заставила расширить научные и прикладные исследования в области разработки и внедрения новых форм, методов и систем управления с целью повышения конкурентоспособности и эффективности их функционирования. Одной из таких форм является «девелопмент» (от англ. to develop - развивать, разрабатывать, раскрывать). Девелопмент в России - это относительно новый вид бизнеса, выделившийся в условиях становления рыночной экономики из смежных направлений предпринимательской деятельности в сферах недвижимости, инвестиций и строительства.
- По мнению отечественных ученых **Мазура И.И., Шапиро В.Д., Ольдерогге Н.Г.**, занимающихся исследованиями в области управления и развития недвижимости, девелопмент представляет собой особый процесс и особый вид профессиональной деятельности (бизнеса), связанный с качественным преобразованием недвижимости и обеспечивающий возрастание ее стоимости.

Три грани девелопмента



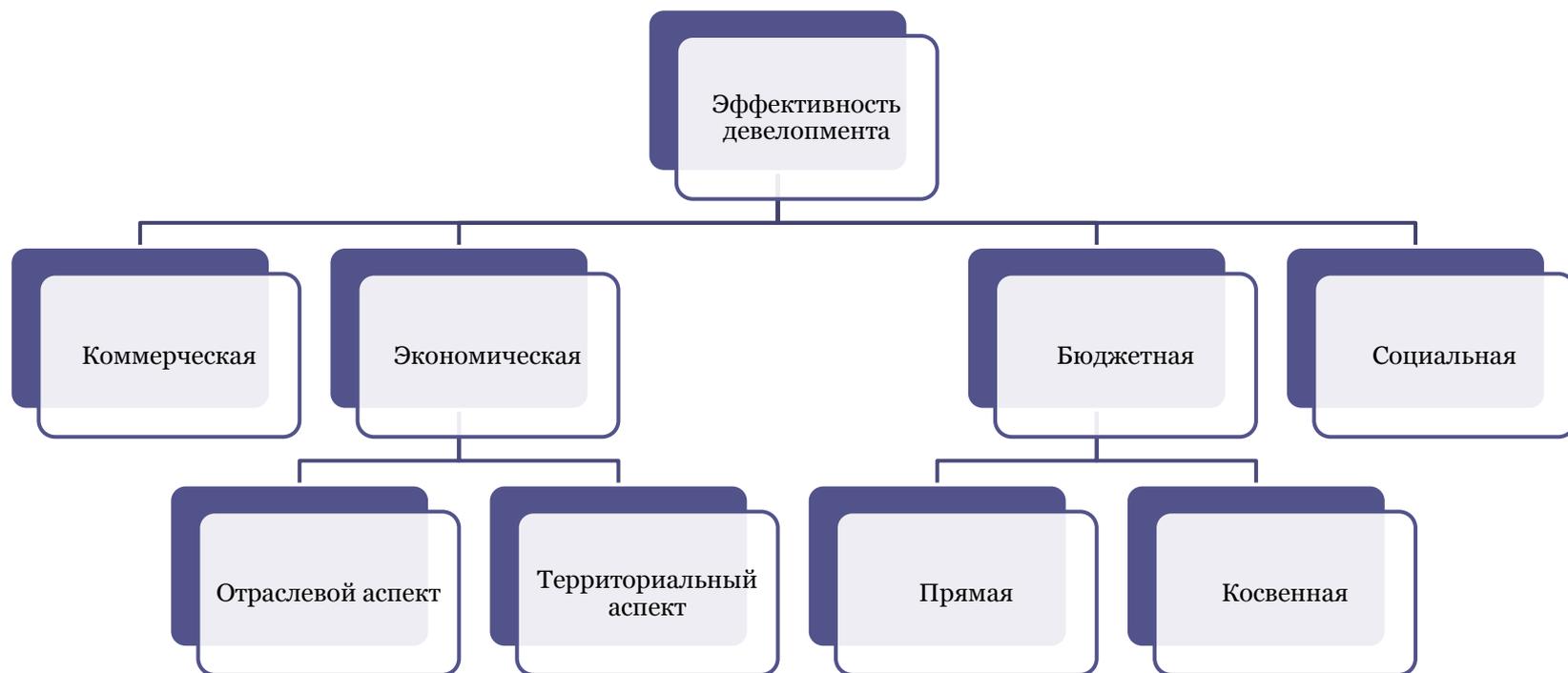
Девелопмент как процесс



Три аспекта девелопмента

- **Материальный** (появление у объекта новых потребительских качеств, соответствующих изменяющимся потребностям общества)
- **Экономический** (увеличение стоимости ценности объекта недвижимости вследствие произведенных физических изменений)
- **Правовой** (юридическое оформление произведенных изменений)

Эффективность деvelopeмента



Девелопмент – единое целое



Девелопмент как профессиональная деятельность

- **«Девелопер – предприниматель, иницилирующий и обеспечивающий реализацию наилучшего из возможных вариантов развития недвижимости, включая организацию финансирования проекта».**
 - *Толковый словарь по недвижимости. Лондон. 1993*

Девелопер

- **предприниматель, иницирующий и организующий реализацию проектов развития недвижимости**
- **функции:**
 - поиск и выбор экономически (коммерчески) эффективного проекта, обеспечение правовых возможностей для его реализации ;
 - получение разрешений и согласований проекта от органов государственной власти;
 - разработка механизмов финансирования проекта и возврата привлекаемых ресурсов, поиск и привлечение инвесторов;
 - поиск и отбор подрядчиков, финансирование их деятельности и контроль за их работой;
 - реализация созданного объекта недвижимости или передача его в эксплуатацию;
 - возврат средств инвесторов в соответствии с заключенными соглашениями.

Сравнение понятий

- **Застройщик** (ГРК РФ, ст.1)- «физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.»
- **Заказчик** (ГК РФ, ст.702) - сторона в договоре подряда, дающая задание подрядчику и обязующаяся принять результат работ и оплатить его
- **Заказчик-застройщик** («Положение о заказчике-застройщике (едином заказчике, дирекции строящегося предприятия) и техническом надзоре») (Пост. Госстроя СССР от 02.02 1988) - юридическое лицо, распоряжающееся денежными средствами, выделяемыми на финансирование капитальных вложений, а также всеми материальными ценностями, учитываемыми на балансе капитального строительства.

-

Девелопер = предприниматель

- «Предпринимателями мы называем хозяйственных субъектов, функцией которых является **осуществление новых комбинаций** и которые выступают как его **активный элемент**». – (Й. Шумпетер)

Идеал девелопера

- инициирование *наилучшего* из ВОЗМОЖНЫХ проектов развития недвижимости,
- организация реализации проекта *наилучшим* из ВОЗМОЖНЫХ образом, и
 - **на этой основе**
- обеспечение *максимально возможного* возрастания стоимости недвижимости.

Девелопер и рынки

- Девелопер
 - Рынок недвижимости
 - Строительный рынок
 - Финансовый
 - рынок

- Развитие девелопмента в России является одной из важнейших предпосылок становления и развития всей инвестиционно-строительной деятельности, причем в разных отраслях строительства.
- Девелоперы должны выполнять функции инвестора, заказчика, проектные организации - осуществлять архитектурное и строительное проектирование, подрядные компании - строить, риэлтеры - реализовывать готовую продукцию (особенно в жилищной сфере), а эксплуатационные компании - эксплуатировать объекты недвижимости.