

Дисциплина: Экспертиза и управление
недвижимостью
Установочная лекция 2

Тема: НЕДВИЖИМОСТЬ И ЕЕ ВИДЫ.
СЕРВЕЙИНГ В СФЕРЕ
НЕДВИЖИМОСТИ

§ 1.1. Основные виды недвижимости

В истории России первые определения объектов недвижимости были даны в указе Петра I от 21 марта 1714 года в Своде законов Российской империи. Согласно этому Своду законов, недвижимым имуществом признавались **земли и всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги.**

Эти положения пополнялись отдельными законами и статьями вплоть до 1917 года. В советский период понятие недвижимости в российском и советском законодательстве отсутствовало.

В постсоветский период понятие «недвижимое имущество» в правовой оборот введено 31 мая 1991 года с установлением статуса частной собственности и окончательно закреплено Гражданским кодексом Российской Федерации, введенным в действие с 1 января 1995 года (части первой) и с 1 марта 1996 года (части второй).

Сфера недвижимости многогранна, представляет собой обширную область предметов недвижимого характера и общественных отношений, связанных с собственностью, государственным регулированием, многими сферами человеческой деятельности. Определяющей характеристикой недвижимости, которая не может быть нарушена без несоизмеримых потерь для нее, является ее неразрывная связь с землей.

В Гражданском кодексе Российской Федерации (ст. 130; 132) к недвижимости отнесены следующие объекты: **земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, все, что прочно связано с землей, в том числе леса и многолетние насаждения, здания и сооружения, предприятия как имущественные комплексы, используемые для осуществления предпринимательской деятельности.**

1.1.1. Природная недвижимость

Под земельным участком в Федеральном законе «О государственном Земельном кадастре» понимается **часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, 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.

Согласно п. 1 ст. 6 Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ, земельные участки и части земельных участков являются объектами земельных отношений.

Земельный участок может быть делимым и неделимым.

Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных законом (п. 2 ст. 6 Земельного кодекса РФ).

Согласно Конституции РФ, земельные участки могут находиться как в государственной, так и в частной собственности. Отношения в вопросах собственности и других вещных прав на земельные участки регулируются:

- Земельным кодексом РФ,
- федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 18 июля 2005 года № 87-ФЗ;
- федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21 июля 2005 года № 111-ФЗ.

Недра являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии — ниже земной поверхности или дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения (преамбула Закона РФ «О недрах»). Недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью. Вопросы владения, пользования и распоряжения недрами находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ.

Объектом государственной собственности является также **континентальный шельф** Российской Федерации.

Его статус определяется федеральным законом «О континентальном шельфе РФ», а также международными соглашениями.

Континентальный шельф включает в себя морское дно и недра подводных районов, находящиеся за пределами территориального моря РФ (т.е. 12-мильной зоны) на протяжении естественного продолжения его сухопутной территории до границы подводной окраины материка (но не более 200 морских миль).

Россия осуществляет на континентальном шельфе свои суверенные права в целях разведки, а также разработки минеральных и живых ресурсов, обладает исключительным правом на сооружение, эксплуатацию различных установок, проведение научных исследований.

Однако права на континентальный шельф не затрагивают правовой статус покрывающих его вод и воздушного пространства над ним.

Понятие водного объекта раскрывается в Водном кодексе РФ от 16 ноября 1995 года № 167-ФЗ. В соответствии со ст. 1 Кодекса,

водный объект — это сосредоточение вод на поверхности суши в формах ее рельефа либо в недрах, имеющие границы, объем и черты водного режима.

А **обособленный водный объект** (замкнутый водоем) — это небольшой по площади и непроточный искусственный водоем, не имеющий гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами.

Обособленные водные объекты относятся к недвижимому имуществу и являются составной частью земельного участка. Положения водного законодательства Российской Федерации применяются к обособленным водным объектам в той мере, в какой это не противоречит гражданскому законодательству (ст. 11 Водного кодекса).

Леса и многолетние насаждения среди недвижимости занимают особое место. Отношения по поводу лесных ресурсов регулируются **Лесным кодексом РФ** от 29 ноября 1997 года № 22-ФЗ в редакции от 10 ноября 2004 года, а также **Земельным кодексом РФ** от 28.09.2004 года с изменениями и дополнениями на 1 июля 2005 года.

В Российской Федерации лесами заняты около 48 % земель. **Лес** — это совокупность земель, древесной, кустарниковой и травянистой растительности, животных, микроорганизмов и других биологически взаимосвязанных объектов природы. Все леса, кроме лесов, расположенных на землях обороны, городских поселений, сельхозназначения, транспорта, образуют лесной фонд РФ.

Лес выполняет две основные функции — экономическую и экологическую.

В экономическом отношении лес — источник древесины, других видов сырья и продукции.

Экологическая функция выражается в глобальном благоприятном влиянии на окружающую среду и человека, в улучшении условий жизни людей и их здоровья.

В зависимости от народнохозяйственного и экологического значений лесной фонд подразделяется на три группы.

1.1.2. Искусственная (созданная трудом человека) недвижимость

Жилищный фонд как объект недвижимости.

Недвижимость в жилищной сфере — это земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития, квартиры, комнаты, иные помещения, пригодные для постоянного и временного проживания, сооружения, элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

Жилищный фонд — совокупность всех жилых помещений, независимо от форм собственности, пригодных для проживания (жилые дома, квартиры, общежития, гостиницы, интернаты и др.).

Не включаются в жилой фонд помещения сезонного и временного проживания.

Жилищный фонд имеет следующие особенности:

- любое жилье, как в многоквартирном, так и в многоквартирном доме, имеет непосредственную связь с землей;

- жилые помещения используются достаточно длительное время;

- жилье облагается налогом (налог на имущество);

- право собственности на квартиры (жилые помещения) имеет законодательно определенные пределы (ограничения);

- сделки по распоряжению жильем подлежат государственной регистрации, при этом выдается свидетельство на право собственности;
- жилые дома, квартиры, комнаты могут находиться в частной, государственной и муниципальной собственности;
- отношения субъектов собственности и другие права (соц. найм и др.) регулируются Жилищным кодексом РФ.

Производственная (промышленная)

недвижимость. В настоящее время в РФ основной потребитель промышленной недвижимости — это крупные, средние и малые предприятия, требующие для своего развития объектов недвижимости определенной специфики: высокие мощности, наличие железнодорожных подъездных путей, одноэтажные и многоэтажные отдельно стоящие здания, имеющие автономные коммуникации. Более или менее полная и точная информация о промышленной недвижимости, ее размерах, состоянии и правовом статусе в настоящее время отсутствует и требует своей инвентаризации.

*

На сформировавшемся западном рынке принята другая, отличительная от предложенной выше, классификация объектов недвижимости по категориям А, В, С.

Категория А. Объекты недвижимости, используемые владельцами для ведения бизнеса:

объекты недвижимости, используемые для ведения определенного бизнеса (нефтеперегонные заводы, химические предприятия, цеха для размещения машин и оборудования и др.) — так называемая специализированная недвижимость;

неспециализированная недвижимость — обыкновенные здания — магазины, офисы, склады, которые обычно продаются или сдаются в аренду.

Категория Б. Объекты недвижимости для инвестиций. Данными видами недвижимой собственности владеют с целью получения дохода от аренды и (или) извлечения прибыли на вложенный капитал.

Категория С. Избыточная недвижимость — земля со зданиями или свободные участки, которые больше не нужны для ведения бизнеса сегодня или в будущем, объявленные избыточной недвижимостью.

Предприятие как имущественный комплекс.

Термин «предприятие» используется в гражданском праве применительно как к субъектам (юридическое лицо, обладающее определенными правами и обязательствами), так и к объектам права.

При этом термин «предприятие» применяется только к государственным и муниципальным унитарным предприятиям (ст. 113— 115 ГК РФ), которые как коммерческая организация подлежат государственной регистрации и выступают как субъект права в различных договорах и других правоотношениях. Одновременно этот же термин применяется для обозначения определенного вида права.

В этом смысле предприятие (ст. 132 ГК РФ) — определенный имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, куда входит вся совокупность имущества, предназначенного для деятельности предприятия, а именно: земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, долги, а также права обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию и другие исключительные права, т.е. в составе предприятия как особого объекта недвижимого имущества — здания, сооружения, земля и т.д., нематериальные активы (права пользования земельным участком, природными ресурсами), авторские права и другие права и оборотные средства (деньги, сырье, материалы и т.п.).

В качестве объекта права — недвижимого имущества — предприятие может принадлежать любым субъектам — участникам предпринимательской деятельности. Не исключена возможность принадлежности одному субъекту нескольких предприятий — имущественных комплексов, в частности, предназначенных для изготовления разных видов продукции для иных видов предпринимательской деятельности.

Правила внесения записей о правах на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним в ЕГРП и взаимодействия между органами, осуществляющими государственную регистрацию прав, устанавливаются министерством юстиции РФ.

При продаже предприятия дважды осуществляется государственная регистрация. Сначала регистрируется договор о продаже предприятия, а потом осуществляется регистрация права собственности покупателя.

Коммерческая недвижимость.

Коммерческая недвижимость в России стала формироваться с началом приватизации. Сектор коммерческой недвижимости меньше, чем жилой, однако он постоянно расширяется — в последнее время большим спросом пользуются офисные и торговые помещения, в особенности повышенного класса.

Коммерческая недвижимость — это недвижимость, приносящая доход (в основном, за счет сдачи в аренду). К ней относятся офисные, торговые, гостиничные помещения, спортивные комплексы и др.

Офисные помещения. При классификации офисных помещений в каждом регионе и муниципальном образовании во внимание принимаются различные факторы, по которым помещения относят к тому или иному классу. Это могут быть местоположение, качество зданий (уровень отделки, состояние фасада, центрального входа, наличие лифтов, качество менеджмента и др.).

Гостиницы являются наиболее сложным видом инвестирования в доходную недвижимость. Строительство новых или реконструкция старых гостиниц самого высокого класса, их оборудование и эксплуатационные расходы считаются достаточно рискованным вложением денег, так как затраты на такие проекты в несколько раз выше затрат на строительство торговых комплексов или офисных зданий. Кроме того, пятизвездочные гостиницы имеют очень длительные сроки окупаемости, поэтому российский рынок доходной недвижимости тяготеет (за исключением городов Москва, Санкт-Петербург и др.) к гостиницам низкого тарифа и более низким капитальным вложениям.

Магазины и торговые комплексы. Как показывает опыт, хорошими условиями для местоположения многофункциональных торговых центров являются: пересечение крупных автотранспортных магистралей, непосредственная близость станций метро и остановок наземного транспорта. Чаще всего подобные центры оказываются расположенными в «спальных» районах либо за городом, возле крупной магистрали.

К факторам, обуславливающим успех, можно отнести:

- * правильно выбранное расположение;
- * учет потребностей потенциальных посетителей;
- * правильно составленный прогноз развития территории, прилегающей к участку застройки (на 5—10 лет);
- * четко проработанный подбор арендаторов;
- * верно выбранная управляющая компания.

Для торговых комплексов, кроме перечисленных факторов, требуется предоставление сервисных услуг своим арендаторам (например, организация стоянки для автомашин, охрана, постоянная уборка территории и т.д.).

В Москве наиболее удачными действующими крупными торговыми центрами являются «Метро», «Ашан», «Икея», «Оби», «Мега» и др. Различные регионы страны находятся в разных экономических условиях и развиваются по своим сложным законам, поэтому в современной России процесс появления новых или модернизация старых торговых центров неоднороден. Лидирует в этом процессе Москва — мировой мегаполис, существующий, по сравнению с другими городами России, в режиме наибольшего инвестиционного благоприятствования.

В сегменте коммерческой недвижимости важное место занимают такие объекты как автопаркинги, спортивные сооружения, рестораны и другие объекты недвижимости, необходимые для развития сферы услуг.

1.1.3. Специфические свойства недвижимости

Специфика недвижимости, как натурально вещественной субстанции, заключается в том, что она представляет собой не просто вещи, а неразрывное единство двух вещей: одна из них земельный участок, являющийся вещью природной, а другая — здание и сооружение — продукт труда человека. Это различие обуславливает и необходимость неодинаковых методов при экспертизе и оценке недвижимости.

Недвижимость является уникальным явлением по сравнению с любым другим экономическим благом благодаря тому, что для нее характерны два важнейших отличительных свойства:

- * обязательным атрибутом недвижимости является фрагмент земной поверхности;
- * продолжительный период использования — от десятилетий до нескольких столетий (московский Кремль, римский Колизей, египетские пирамиды, греческий Акрополь, Великая китайская стена и др.). Недвижимость является наиболее инвестируемой областью деятельности общества.

Отличительные признаки недвижимости как объекта инвестиции:

- неподвижность недвижимости — ее невозможно переместить без нанесения объекту ущерба;
- * фундаментальность недвижимости — ее невозможно похитить, или потерять при обычных условиях;
- * прочная и физическая, и юридическая связь с землей; ;
- * низкая доступность полной и достоверной информации о сделках, уровне доходности инвестиций в недвижимость;
- * долговечность объекта инвестирования;
- * потеря потребительских свойств или перенос стоимости в процессе производства происходит постепенно по мере износа;

- * полезность недвижимости определяется способностью удовлетворять важнейшую потребность человека в жилой и производственной площади;
- * тенденция к увеличению стоимости недвижимости со временем;
- * наличие специфических рисков: риск физического повреждения под воздействием природных и техногенных факторов, риск накопления внешнего и функционального износа, финансовый риск, связанный с условиями пересмотра арендной платы;
- * необходимость постоянного управления недвижимостью и портфелем инвестиций на достаточном профессиональном уровне г для получения приемлемого дохода;

§ 1.2. Жизненный цикл объектов недвижимости

Недвижимости, как и любому другому товару, свойственны периоды времени от начала создания до окончания востребованности на рынке и прекращения производства. Товар, подобно одушевленному существу, рождается, развивается, устаревает и «умирает», т.е. уступает место другому товару, обладающему более высокими потребительскими свойствами и другими преимуществами — это свойство товара получило название **жизненный цикл товара**.

Недвижимость как экономическая категория есть материальный актив, стоимость эквивалента которого определяется эффективностью использования в качестве экономического блага, товара или источника дохода, величина которого зависит от его состояния на определенном этапе существования.

Различают следующие этапы жизненного цикла объекта недвижимости: прединвестиционный - начальный этап проекта (концепция, разработка технико-экономического обоснования — ТЭО — и др.), этап создания объекта, этап эксплуатации объекта (фазы освоения технологии и выведения производства на проектную мощность, освоение рынка, рост, насыщение и др.) и этап ликвидации (упадка).

Недвижимость, выступая как физический объект, товар, объект собственности, объект бизнеса и пр., проходит различные этапы и процессы в каждой из своих ипостасей.

ЖЦ недвижимости как физического объекта:

- * прединвестиционная стадия (замысел, анализ возможностей, маркетинг, обоснование);
- * создание, формирование (проектирование, строительство, монтаж оборудования, пусконаладочные работы);
- * функциональное устаревание (физическое и моральное);
- * капитальный ремонт и модернизация;
- * невосполнимый физический износ: естественное разрушение, снос.

ЖЦ недвижимости как экономического объекта:

- * создание;
- * государственная регистрация;
- * владение и использование, смена владельцев;
- * развитие;
- * ухудшение потребительских свойств;
- * окончание экономического срока жизни.

ЖЦ недвижимости как объекта собственности:

- * приобретение (покупка, наследование, постройка);
- * государственная регистрация прав собственности;
- * владение и использование в определенный период;
- * управление объектом недвижимости;
- * распоряжение собственностью без передачи прав собственности (аренда, залог, доверительное управление и др.);
- * развитие;
- * смена права собственности (продажа, дарение, правоприменение, реквизиция и др.);
- * государственная регистрация сделок;
- * окончание срока жизни сделок.

ЖЦ недвижимости предприятия как имущественного комплекса:

- * создание или приватизация;
- * государственная регистрация прав собственности (государственной, муниципальной, частной, долевой);
- * становление (выход на проектную мощность);
- * оптимальное функционирование;
- * смена собственников (частичная или полная);
- * спад;
- * реорганизация, реформирование, реструктуризация, слияние, поглощение;
- * банкротство (необязательный этап);
- * ликвидация (необязательный этап);
- * прекращение функционирования: естественное невозстановительное прекращение, физическое разрушение, сознательный снос.

Рисунок. Жизненный цикл недвижимости



§ 1.3. Развитие недвижимости

1.3.1. Исследование развития недвижимости

Как показывает опыт наиболее развитых стран Запада, а в последние десятилетия — и развивающихся стран Азиатского региона, прирост внутреннего национального продукта (экономического блага) происходил и происходит прежде всего за счет развития недвижимости.

Развитие производственной недвижимости (основного фактора роста ВВП) осуществляется несколькими путями:

- строительством новых предприятий с высокоавтоматизированным технологическим оборудованием, обеспечивающих выпуск товаров, пользующихся высоким спросом на международном и внутреннем рынках;
- техническим перевооружением (модернизацией) действующих предприятий и производств с внедрением на них новых технологий, позволяющих значительно улучшить качество товаров и существенно повысить производительность труда за счет сокращения трудозатрат в производстве на единицу выпускаемой продукции. При этом все или часть производств должны быть перепрофилированы и ориентированы на выпуск товаров, пользующихся повышенным спросом на рынках товаров;

- созданием наукоемких технологий и информационных средств управления;
- организацией производств по глубокой переработке сырьевых (природных) ресурсов на территории Российской Федерации и, прежде всего, в нефтегазовом секторе, в лесной и металлургических отраслях в целях значительного увеличения дохода путем замены экспорта сырья (в настоящее время) на экспорт готовых (переработанных) продуктов и изделий в будущем (например, высокооктановый бензин, масла, полипропиленовые волокна и изделия из них, изделия из лесоматериалов, алюминия и пр.);

1.3.2. Анализ состояния производственной недвижимости

По данным мировых институтов, производственная и коммерческая недвижимость (являющиеся локомотивом реального сектора экономики) приносят основную долю. (70—80 %) национального дохода государства. В России ситуация прямо противоположна. По данным Роскомстата РФ, в 2005 году доход бюджета России составил 180 млрд. долларов США, из них от продажи нефти и газа — 130 млрд., т.е. 72 %, а если добавить лесную отрасль и другие полезные ископаемые недр, то доля составит более 80 %.

Однако стоимость производственной (в т.ч. коммерческой) недвижимости в РФ составляет намного более триллиона долларов США (точных данных нет ни в публикациях министерства Экономразвития, ни Роскомстата). Получается, что государство в лице чиновников, занимающих места в Правительстве, как бы самоустранилось от заводов, фабрик, имущественных комплексов, зданий, сооружений (кроме, конечно, природных ресурсов, являющихся, как известно, ограниченными как по объему, так и по времени).

Основные фонды большинства предприятий России изношены на 50—70 %, и этот износ практически не компенсируется; наукоемкие высокие технологии как научная продукция авангардной части населения собственниками не востребуются; образование всех ступеней как средство повышения производственной квалификации рабочей силы не только не стимулируется, но не обеспечивает элементарного воспроизводства трудовой составляющей экономики, приводя к необратимым деформациям производительных сил, рабочей силы, что, в целом, чревато экономическими потрясениями и катастрофами.

Основные фонды, первоначальным потенциалом и важнейшей частью которых является недвижимость, дополнительно пострадали от расхищения накопленных в предыдущие десятилетия амортизационных отчислений, предназначенных для их восстановления и модернизации. Так, убыточная несправедливая приватизация начала 1990 годов, «либерализация» цен 1992 года, так называемый дефолт 1998 года привели к 50—80-кратному уменьшению реальной ценности накопленных амортизационных средств и, как следствие, к 10-кратному увеличению технических отказов и аварий производственных объектов недвижимости.

Каким же образом управлять производственной недвижимостью, если даже нет данных о ее наличии, правовом статусе, физическом и экономическом состоянии? Напрашивается вывод, что нужно, прежде всего, полная и всеобъемлющая инвентаризация всех без исключения объектов недвижимости (что предусмотрено ФЗ № 122 от 21.07.98 г. и ФЗ № 217 от 30.12.04 г.) и экспертиза (правовая, техническая, экологическая, экономическая) этих объектов.

На основе проведенных экспертиз, исследования различных факторов, влияющих на доходность объектов недвижимости, необходимо разработать национальную программу оздоровления и выхода из кризиса этого наиважнейшего сегмента экономики, а также создать систему управления недвижимостью с учетом экономического развития России на данном этапе и на перспективу.

Экспертиза недвижимости — это научно-обоснованное проникновение в конкретную сущность состояния конкретного объекта, значимость и надежность оценки которого обеспечиваются не только ментальной подготовкой исполнителя, но, в целом, уровнем образования и высокой специализированной его квалификацией.

1.3.3. Анализ состояния природной недвижимости

По данным энциклопедического экономического словаря под редакцией академика РАН РФ Архипова (М.: Издательство Проспект, 2004) ресурсный потенциал России в 2—2,5 раза превышает ресурсный потенциал США, в 6 раз — Германии, в 18—21 раз — Японии.

В России находится одна четвертая часть мировых запасов леса, РФ — вторая страна в мире по разведанным запасам энергоресурсов, ее плодородные земли по площади превосходят пашни любой страны мира.

По исследованиям академика РАН Д.С. Львова (Вестник РАН, 2004. — № 3) 66 % ренты от использования недр, по конституции принадлежащих государству, не идут в казну, а присваиваются «теневиками». Использование природных богатств страны осуществляется нерационально — так, 95 % добываемых в России лесоматериалов, поставляемых на экспорт, идет в виде круглого, необработанного леса, что снижает его доходность на порядок. Добыча леса осуществляется без принятия необходимых мер по лесовосстановлению.

Аналогична ситуация и при добыче нефти, когда, не используя их ресурсов, скважины «забрасываются», и идет добыча с новых скважин с целью получения более легкой прибыли. В разы сократилась разведка новых месторождений и эксплуатируются, в основном, те запасы, которые были разведаны в советский период. Экспортные поставки энергоресурсов также, в основном, осуществляются в виде сырой нефти, а не продуктов ее глубокой переработки, что также на порядок снижает доходность и катастрофически уменьшает ее запасы.

Доходы же от энергоресурсов и других ресурсов недр не направляются на перевооружение предприятий реального сектора экономики, а лежат мертвым грузом в Стабилизационном фонде.

Примером для России могли бы послужить страны Персидского залива (Саудовская Аравия, Кувейт, Эмираты, Катар и др.), которые сверхприбыли, получаемые от добычи нефти и газа, направляют на развитие и создание новых автоматизированных предприятий, а также на социальные нужды населения своих стран.

Очевидно, что такая экономическая политика, не связанная с прогрессом реального производства, выпадающая из естественной взаимосвязи труда и капитала и, по своей сути, хищническая, не нуждается ни в совершенствовании технологий, ни в сохранении и развитии основных фондов (недвижимости), ни в квалифицированной рабочей силе. В итоге россияне по уровню жизни переместились на 163 место в мире.

СЕРВЕЙИНГ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

§ 2.1. Концепция сервейинга

Объекты недвижимости и их совокупность во взаимодействии с различными сегментами рынка представляют собой сложную систему, охватывающую влияние разнохарактерных факторов в течение жизненного цикла. Определение стоимостного эквивалента в этом случае становится возможным лишь в результате применения много подхода к анализу недвижимости.

Концепция такого подхода в западной практике получила название сервейинга (от англ. *survey* — межевание, обследование, инспектирование).

Сервейинг представляет собой реализацию системного подхода к развитию и управлению недвижимостью. Он включает все виды планирования (стратегическое и оперативное) в целях эффективного функционирования недвижимости, а также мероприятия, связанные с проведением комплекса правовых, технических, экономических, экологических, управленческих и др. экспертиз объектов недвижимого имущества, на основе анализа которых вырабатываются управленческие решения для получения максимального эффекта.

Исторически сервейинг впервые получил распространение в Англии в XV—XVI веках и на начальном этапе включал в себя функции специально уполномоченных государственных чиновников по межеванию земельных участков, регистрации объектов земельной собственности и прав на них. Это вполне объяснимо, поскольку земля рассматривалась как главное богатство, основа жизнедеятельности и главный источник получения доходов.

Сервейеры выполняли функции по сбору, предоставлению и обработке информации об объектах недвижимости, городскому планированию, подготовке и внедрению проектов по застройке, оценке и управлению недвижимостью, ремонту, реконструкции и модернизации зданий, строительной инспекции, участвовали в продаже и аренде коммерческой недвижимости. Таким образом, деятельность сервейера охватывала в то время все этапы и формы проявления жизненного цикла недвижимости, обеспечивая взаимосвязное решение всех вопросов в этой сфере.

§ 2.2. Виды экспертиз объектов недвижимости

2.2.1. Правовая экспертиза объектов недвижимости

Правовая экспертиза по определению должна предшествовать всем другим видам экспертиз недвижимости, так как в противном случае они будут абстрактны. Если не определен собственник объекта недвижимости (в том числе земельного участка), то нет и заказчика для проведения экспертизы.

Правовая экспертиза проводится в соответствии и на основаниях законодательств РФ, в том числе закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июня 1997 года № 122-ФЗ с дополнениями и изменениями согласно Федеральному закону № 217-ФЗ от 30 декабря 2004 года, Гражданскому кодексу РФ, земельному, лесному, водному, градостроительному, жилищному кодексам РФ, а также законам о недрах, воздушном пространстве и др.

Прежде всего при экспертизе определяется принадлежность земельного участка конкретному собственнику, владельцу или пользователю. Затем определяются:

- * признаки и характеристики земельного участка, его идентификационные признаки;
- * характеристики правового режима использования участка;
- * характеристики предшествующих прав на земельный участок;
- * градостроительные требования к использованию земельного участка;
- * характеристики фактического использования участка.

В состав идентификационных признаков земельного участка включаются кадастровый номер земельного участка, коды административных округа, города, в котором расположен участок, код соответствующего района округа, номер квартала в районе, номер участка в квартале.

Границы территории земельного участка и его частей отображаются на кадастровом плане участка. Координатное описание границ участка и его частей представляется в форме координат. Остальные идентификационные признаки участка фиксируются в текстовом виде или в табличной форме.

Характеристики правового режима использования земельного участка или его части

В состав характеристик имущественных прав регистрации входят: форма собственности и вид внешнего права на земельный участок или его часть, сделки с недвижимостью, имущественные претензии.

Градостроительные требования к использованию земельного участка включают: сведения о составе и основаниях установления требований и ограничений использования земельного участка и сведения о содержании этих требований и ограничений.

В состав градостроительных регламентов общего вида наряду с требованиями градостроительного зонирования входят требования, установленные по отношению к объектам транспортной и инженерной инфраструктуры, а также требования к функционально-планировочным образованиям и их участкам как объектам нормирования.

Градостроительные регламенты особого вида устанавливают требования к использованию территории в границах зон с особым регулированием градостроительной деятельности, в том числе для исторических территорий, включая территории объектов культурного наследия и территории зон их охраны, для территорий природного комплекса особо охраняемые природные территории, для территорий, подверженных опасным воздействиям природного и техногенного характера.

Характеристики фактического использования земельного участка представляют собой сведения о расположенных на земельном участке, а также в пределах его подземного и воздушного пространства, зданиях, строениях, сооружениях, стационарных объектах и элементах комплексного благоустройства или их частей.

В качестве характеристик расположенных на земельном участке жилых и нежилых зданий указываются: номер здания на кадастровом плане участка, почтовый адрес здания, тип функционального использования здания, наименование расположенных в здании учреждений и организаций, общая площадь помещений здания и встроенно-пристроенных к нему объектов (жилых помещений, нежилых помещений, встроенно-пристроенных объектов), высота и этажность здания и его частей, площадь территории во внешних габаритах цокольной части здания и т.д.

2.2.2. Экспертиза местоположения объектов недвижимости

Экспертиза местоположения проводится в целях определения уровня потребительской стоимости объекта недвижимости с учетом его местонахождения как по территориям регионов страны, так и в городе, где помимо экологических факторов существенное влияние на стоимость объекта имеют транспортная доступность, ландшафт местности, зональное расположение, социальный фактор и др.

Транспортная доступность характеризуется близостью объекта к центру города, к административным учреждениям, общественным центрам, музеям, театрам, супермаркетам, зонам отдыха и пр. На стоимость объекта недвижимости существенное влияние оказывают также ландшафтные характеристики, например, набережные Невы в г. Санкт-Петербург, Волги — в г. Нижний Новгород, Вятки в г. Киров; наличие вблизи парков и лесонасаждений. Кроме того, имеет значение социальный фактор, проживание однородных социальных групп в престижных районах.

Зональное расположение оказывает важнейшее влияние на стоимость объекта недвижимости. Это влияние прослеживается для всех видов использования, что естественно, поскольку разным зонам соответствуют разные удобства проживания. Эта зависимость строго соблюдается и при использовании объекта недвижимости в качестве источника дохода: жилье, расположенное в более удобном районе (лучшей зоне), оплачивается по более высоким ставкам арендной платы, а предприятия торговли приносят большую прибыль за счет более высоких цен. Аналогия прослеживается и для офисных помещений, которые наиболее востребованы на рынке недвижимости.

Экспертиза местоположения проводится для анализа месторасположения земельных участков и территорий, предполагаемых для жилой застройки, с целью выбора наиболее экономически выгодного решения с учетом наличия коммунальной системы, транспортной доступности, ландшафтных, социальных и других характеристик. Однако приоритетным значением при экспертизе месторасположения для вышеупомянутых целей является экологическая чистота окружающей среды.

Для коммерческой недвижимости местоположение также весьма существенно влияет на ее доходность.

Как показал опыт крупных городов Европы (а в настоящее время Москвы и Санкт-Петербурга), хорошими условиями для месторасположения многофункциональных торговых центров обладают: пересечения крупных автотранспортных магистралей, непосредственная близость станций метро и остановок наземного транспорта.

Рисунок. Ситус типичного использования недвижимости для розничной торговли



Чаще всего подобные центры целесообразно располагать в «спальных» районах либо за городом, фактически на пустыре, возле крупной магистрали. В этом случае имеется возможность развития этих центров с целью дальнейшего расширения бизнеса.

Местоположение является одним из наиболее важных факторов, влияющих на стоимость недвижимости. Качество местоположения зависит от того, насколько физические параметры участка соответствуют принятому в данном районе типу землепользования, а также от его близости к экономически активной среде. Вместе эти две характеристики составляют *situs* (*situs*), или экономическое местоположение недвижимости.

Техническая экспертиза объектов недвижимости

Техническая экспертиза в совокупности с другими видами экспертиз — правовой, местоположения, экологической, экономической и управленческой — направлена на получение максимального эффекта от использования недвижимости.

Важнейшие ее составляющие: обследование строительных конструкций и систем инженерного оборудования объектов, поверочные расчеты несущей способности оснований, фундаментов и конструкций надземной части, техническое заключение с выводами и рекомендациями на уровне технических решений по их модернизации усилению в случае необходимости.

В соответствии с действующими нормативными документами под обследованием строительных конструкций следует подразумевать «комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих эксплуатационное состояние, пригодность и работоспособность объектов обследования и определяющих возможность их дальнейшей эксплуатации или необходимость восстановления и усиления».

Критериями оценки технического состояния являются нормативные значения параметров, характеризующих прочность, дефор-сгибность, устойчивость и другие нормируемые характеристики 1 роительных конструкций. Техническая экспертиза (обследование) зданий и сооружений и доводится при возникновении отклонений от проектных (расчетных) параметров с целью их объективной оценки.

Базовая оценка здания как объекта недвижимости определяется как разница его балансовой стоимости и суммы износа. В условиях функционирования рынка недвижимости операции купли—продажи невозможно производить с должной эффективностью без исчерпывающих сведений о техническом состоянии здания, сооружения или комплекса в целом. Анализ проектной документации по обследуемому зданию дает лишь общее представление о его параметрах. проводят

Эта документация не фиксирует всех отступлений от проекта, допущенных в период строительства, а также дефектов, возникших в процессе эксплуатации, поэтому необходимо проводить предварительное обследование конструкций здания. Обследование визуально, по внешним признакам, с применением измерительных инструментов и приборов.

Результаты обследования сопоставляют с требованиями действующих в момент обследования нормативных документов к прочности и качеству материалов изделий и конструкций, уровню комфортности, соответствующим функциональным, санитарно-гигиеническим, теплотехническим условиям, а также условиям безопасности (СНиП, ТСН, ГОСТ, ТУ и др.).

Приблизительно определяется остаточный жизненный ресурс здания и отдельных его частей с целью принятия решения о необходимости детального (инструментального) технического обследования.

Детальная техническая экспертиза выполняется для оценки технического состояния здания и его элементов с целью принятия решения о его реконструкции или капитальном ремонте.

В этом случае одной из главных задач является выявление возможности дальнейшей эксплуатации объекта недвижимости и факторов, снижающих его стоимость (обесценивание) на момент детального технического обследования.

Главной целью детального технического обследования зданий и сооружений является выявление реального остаточного жизненного ресурса и принятие решения о его продлении на основе устранения выявленных дефектов несущих, ограждающих конструкций, инженерных систем и оборудования.

К выявленным дефектам в данном случае относят не только разрушения конструкций, инженерных систем и оборудования, но и все отдельные несоответствия их состояния действующим на момент обследования нормативам (например, требуемое сопротивление теплопередаче и др.). Конечной целью и заключительным этапом детального обследования является техническое заключение с обоснованными предложениями и конкретными техническими решениями для последующей разработки проекта реконструкции или капитального ремонта объекта недвижимости.

Техническое заключение, входящее в состав исходных данных для разработки рабочей проектной документации, содержит также архитектурные, конструктивные характеристики, поверочные расчеты несущих и ограждающих конструкций, инженерных сетей и оборудования.

Результаты обследования используют, кроме перечисленных выше целей, также при страховании, паспортизации недвижимости и в ряде других случаев.

Техническую экспертизу с обследованием зданий и сооружений проводят не только для объектов, находящихся в эксплуатации, но и для вновь построенных при наличии в процессе строительства зданий недопустимых отклонений от проекта, а также объектов не завершеного строительства, («недостроев» и «долгостроев»).



Экологическая экспертиза

Экологическая экспертиза является одной из наиболее значимой поскольку, согласно данным экологического мониторинга, уровень загрязнения окружающей среды в отдельных регионах России расценивается как критический.

По данным исследования, проведенного экспертами на основе мониторинга, 100 млн жителей Российской Федерации из 145 млн человек общей численности населения проживают в неблагоприятных экологических условиях, и только 15 % городских жителей России живут на территориях, где уровень загрязнения воздуха соответствует нормативам.

Почти 70 % населения вынуждены пользоваться водой, качество которой также не соответствует нормативам. При этом две трети водных источников просто не пригодны для питья, а многие реки превращены в сточные канавы.

Неблагоприятные условия, связанные с загрязнением окружающей среды как антропогенного, так природного и техногенного характеров, отрицательно воздействуют на здоровье человека и, наряду с социально-экономическими факторами, сокращают продолжительность жизни людей, фактически приводя к снижению численности населения — самого главного потенциального экономического ресурса страны.

К наиболее распространенным формам загрязнения окружающей среды относятся: выбросы в атмосферу загрязняющих веществ стационарными источниками и, прежде всего, предприятиями черной и цветной металлургии, химии и нефтехимии, стройиндустрии, энергетики, целлюлозно-бумажной промышленности.

Из года в год возрастают:

- для
- загрязнение воздуха веществами, характерными для
 - автомобильного транспорта;
 - радиоактивное заражение местности в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС и захоронений радиоактивных отходов
 - загрязнение воздуха, почвы и водных источников от свалок бытовых и производственных отходов;
 - применение гербицидов в сельском хозяйстве, а также полимерных материалов в строительстве;
 - акустический шум и электромагнитное излучение, особенно в крупных городах.

Экологическая экспертиза проводится с целью определения уровня загрязнения окружающей среды в местности предполагаемой застройки территорий городов и населенных пунктов, а также локального строительства жилых и других объектов недвижимости.

На основании результатов анализа почвы, воды и воздуха разрабатываются рекомендации по недопущению размещения объектов — в первую очередь жилой недвижимости — на местности и на участках, где уровень загрязнения окружающей среды превышает предельно допустимые значения.

Экологической экспертизе с помощью дозиметрических приборов подвергаются существующие объекты недвижимости на предмет определения количества выделений в помещения загрязнителей (радиационных, химических, электромагнитных, шумовых, тепловых и др.) с разработкой рекомендаций и технических решений по снижению уровня загрязнения помещений до норм, не превышающих предельно допустимые концентрации.



Экономическая экспертиза объектов недвижимости

Основными целями и задачами проведения экономической экспертизы являются:

- определение реальной стоимости объектов недвижимости с использованием различных методов их оценки для совершения сделок купли—продажи, аренды, залога, страхования и др. операций и выявления положительных и отрицательных факторов и их влияния на инвестиционные процессы;
- оценка стоимости предприятий и организаций и их бизнеса;

- анализ различных видов деятельности, приносящих доход от недвижимости, на всех этапах ее жизненного цикла и исследование факторов влияния на величину дохода;

- исследование особенностей операций с недвижимостью (имущественных комплексов) на фондовых рынках с целью привлечения инвестиций; анализ рисков;

Управленческая экспертиза объектов недвижимости

Объекты недвижимости создаются или приобретаются в собственность для предпринимательской деятельности или для удовлетворения личных или общественных (социальных) потребностей. В соответствии с этим и задачи управления недвижимостью, и способы их решения имеют свои особенности.

Как вид предпринимательской деятельности управление недвижимостью подразумевает выполнение всех операций, с ней связанных: инвестиционные, строительные, риэлтерские, владения и пользования, залоговые и обменные, а также доверительное управление.

Управление недвижимостью — это осуществление комплекса операций по эксплуатации зданий и сооружений (сервис, руководство обслуживающим персоналом, создание условий для пользователей (арендаторов), определение условий сдачи площадей в аренду, сбор арендной платы и пр.) в целях наиболее эффективного использования недвижимости в интересах собственника.

Управление недвижимостью включает:

- систему законодательного и нормативного регламентирования и контроля поведения всех субъектов рынка недвижимости, осуществляемую государственными органами;
- оформление и регистрацию правоустанавливающих и других документов на объекты недвижимости;
- управление объектами недвижимости в интересах собственника.

Объектами управления выступают как сами объекты недвижимости, так и соответствующие им системы: муниципальный, ведомственный и частный жилищный фонд, товарищества собственников жилья, малые, средние и крупные производственные компании (в т.ч. имущественные комплексы), земельный и лесной фонды и т.д.

Управление недвижимостью осуществляется в трех аспектах:

правовом — распределение и комбинирование прав на недвижимость;

экономическом — управление доходами и затратами, формирующимися в процессе эксплуатации недвижимости;

техническом — содержание объекта недвижимости в соответствии с его функциональным назначением.

Основной задачей этого вида предпринимательской деятельности является достижение максимальной эффективности использования недвижимости в интересах собственника.

Управленческая экспертиза объектов недвижимости состоит в том, чтобы на основе результатов анализа данных всех видов предшествующих экспертиз: правовой, местоположения, технической, экологической и экономической найти рациональное сочетание управленческих решений текущего и перспективного характера для наиболее эффективного использования объектов в существующем их виде, после возможной модернизации, реконструкции или с изменением функционального назначения.