

И. В. Павлова

ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ ИННОВАЦИОННОЙ ЭКОНОМИКИ

Ключевые слова: Недвижимость, промышленная недвижимость, рыночная стоимость, эффективность, физический объект, объект инвестирования.

В условиях инновационной экономики особо актуально определение рынка недвижимости как материального базиса любой человеческой деятельности. Сфера рынка недвижимости представляет целостную и взаимосвязанную определенную систему существующих организационно-правовых механизмов, которые обеспечивают идущие процессы создания, эксплуатации и финансирования конкретных объектов недвижимости, а следовательно и оборот существующих прав на данные объекты.

Keywords: Real estate, industrial real estate, market value, performance, physical object, investment object.

In the innovation economy is particularly true definition of the real estate market as the material basis of any human activity. Scope of the real estate market is a complete and coherent system of existing institutional mechanisms that ensure the ongoing processes of creation, operation and financing of a property, and hence the turnover of existing rights to these objects.

Особое место рынка недвижимости в экономике страны основывается на роли недвижимости как материального базиса любой человеческой деятельности, на привлекательности недвижимости как инвестиционного актива и как объекта предпринимательской деятельности, на органической связи рынка недвижимости с рядом смежных рынков: финансовым, строительным, предметов длительного пользования; на социальной значимости рынка недвижимости как категории, имеющей отношение ко всем слоям общества с точки зрения их место жительства и рода деятельности.

В последнее десятилетие в России можно наблюдать определенное увеличение возникающих споров, образующихся в сфере рынка недвижимости, точнее, в сфере оборота данного имущества. Основными причинами данного явления служит постоянный рост сферы рынка недвижимого имущества, осуществляющейся на фоне недостатков правового режима этой сферы. То есть, без конкретного изучения категорий недвижимости не имеется возможности вести дальнейшую речь о сущности и значении промышленного недвижимого имущества. Это объясняется и тем, что хозяйственная практика управления сферой оборота недвижимого имущества, в конечном итоге, упирается к определению понятия недвижимости.

На сегодняшний момент ни в классической, ни в современной исследовательской литературе нет единого мнения о рассматриваемой категории - недвижимости, а так же определенных критериях, ограничивающих движимое имущество от недвижимого.

По нашему мнению, при определении понятия «недвижимость» нужно исходить из того, что настоящий термин может иметь тройной смысл: как отражение физического объекта, как объект экономических отношений и как особый предмет права.

Недвижимость как физический объект - это группа объектов, включающая землю и неотрывно

связанные с ней элементы.

Если рассматривать недвижимость как экономический актив, то недвижимость относится к категории материальных, реальных активов. При этом, вследствие физических особенностей недвижимости: иммобильности, уникальности и долговечности, недвижимость может одновременно выступать в разных качествах и выполнять разные функции.

Как товар, недвижимость выполняет функции либо средства производства (служит для производственного использования), либо предмета потребления (служит для конечного потребления), либо объекта инвестирования (служит для извлечения прибыли).

С организационно-правовой точки зрения более целесообразным представляется использование понятия «недвижимая собственность», которое включает не только недвижимость как физический объект, но и совокупность прав и обременений на него. Любой объект недвижимости обладает определенными физическими особенностями, в первую очередь относимыми к земле. Физические особенности недвижимости накладывают целый ряд определенных специфических особенностей на товарную природу недвижимости. Физические особенности недвижимости и особенности недвижимости как товара выступают в качестве причины особого статуса недвижимости как объекта права. Существующие физические и правовые особенности понятия недвижимости оказывают определенное влияние как на ее инвестиционно-финансовые характеристики, так и на определение структуры самого рынка недвижимости.

Легальное определение недвижимого имущества закреплено в пункте 1 статьи 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации, устанавливающее, что «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение

которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество» [1].

Легальное определение демонстрирует, в определенной мере, отождествление законодателем, в лице государства, таких основных, определяющих понятий как недвижимость, недвижимая вещь и недвижимое имущество.

К изучению определенной взаимосвязи указанных выше понятий постоянно обращаются современные ученые. Если абстрагироваться от определенных частностей, которые характеризуют различные точки зрения разных ученых можно сделать вывод, что существуют два основных направления определения вышеназванных понятий.

Авторы, представляющие первое направление, например профессор В. А. Лапач [2], опираются на использование сложившихся в законодательстве определенном порядке употреблений данных терминов. Данные авторы делают вывод о синонимичности вышеназванных понятий.

В. А. Лапач утверждает, что термин «недвижимость» в законодательстве употребляется в двух смыслах: в качестве обобщения для любых недвижимых вещей, в отношении которых требуется регистрация права собственности, и для обозначения комплексов, специально указанных в законе [2].

Представители второго направления, например профессор Н. В. Диаковская и профессор Г. В. Чубуков [3], разграничивают вышеназванные понятия. Так, профессор Н. В. Диаковская замечает, что недвижимое имущество может включать в свое основное содержание недвижимые вещи и имущественные права.

Профессор Г. В. Чубуков говорит о том, что «недвижимость» может обладать определенным индивидуальным содержанием и понимается не как определенный синоним понятия от недвижимого имущества, а как определенная совокупность объектов, не перемещаемых в силу их естественного происхождения и размещения.

При изучении выше представленных позиции основных направлений определения вышеназванных понятий, по нашему мнению, более обоснованной представляется точка зрения Н. В. Диаковской, то есть позиция представителей второго направления. В подтверждение данной позиции нужно обратиться к статье 132 Гражданского Кодекса Российской Федерации, определяющей предприятие в целом как имущественный комплекс, признаваемый недвижимостью, в состав которой входят различные категории имущества, предназначенные для деятельности, включая, помимо недвижимых вещей, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права, требования, долги и исключительные права. При

названном подходе, очевидно, что данное определение недвижимости в статье 130 вышеназванного Кодекса, наиболее соответствует понятию недвижимой вещи, а в статье 132, соответствует понятию недвижимого имущества.

Согласно 130 статьи Гражданского Кодекса Российской Федерации, что существуют критерии отнесения вещей к недвижимому имуществу, то есть имеется определенная связь объекта с землей, причем, данная связь определяется прочной, что перемещение объектов в пространстве может вызвать определенный ущерб их прямому назначению. Данные формулировки основных признаков недвижимости неоднократно подвергались критике, например профессора Н. А. Сыродоева и профессор И. Л. Брауде.

По мнению профессора Н. А. Сыродоева, существующие на сегодняшний момент достижения технического плана могут позволить перемещать определенным образом даже монументальные сооружения и на значительное расстояние без всякого ущерба их основного назначения. Поэтому целесообразно исключить данный признак из определения недвижимого имущества [4].

Профессор И. Л. Брауде утверждает, что возможность передвижки строения с одного участка на другой, успехи строительной техники, позволяющей передвигать многоэтажные дома без нарушения жилищно-бытовых условий жителей передвигаемого дома (водопровод, канализация, энергоснабжение, газоснабжение, телефонная связь), не превращает строение в подвижную установку [5]. Данной точки зрения придерживаются иностранные ученые, например Boardman A. E., Greenberg, D. H., Weimer [6].

Передвижка строения есть по существу своеобразное новое строительство: закладывается новый фундамент, на месте старого фундамента устанавливаются катки на рельсах и при помощи лебедок надземная часть строения передвигается и устанавливается на новом фундаменте. Технически передвижка строения связана не только с заменой фундамента, но и с заменой или капитальным ремонтом других конструктивных частей строения. Строение не может подвергаться неоднократным передвижкам. Поэтому неправилен взгляд, что возможность передвижки строения якобы опровергает стабильность технической связи строения с земельным участком. Подвижные же помещения типа вагонов на рельсах или соединенных автобусов не являются строениями.

Признаки недвижимости стали предметом исследования коллектива авторов работающих над концепцией развития гражданского законодательства о недвижимых вещах. Они указывают на то, что в настоящее время возможно перемещение любого объекта с места на место, за исключением разве что участков земли и недр (мосты, жилые и нежилые здания и т.п.). Однако, будучи перенесенными, такие объекты могут быть квалифицированы как недвижимые вещи только при восстановлении их, как физической, так и юридической неразрывной связи с землей.

Представляется целесообразным сохранить в определении недвижимости как признак постоянной связи строения с землей, так и признак определенной невозможности перемещения данного строения без ущерба его прямому назначению, поскольку в случае отказа от одного из них многие сборно-разборочные конструкции будут признаны недвижимостью (киоски, будки, торговые палатки и др.). Однако следует включить в норму права дополнительный признак недвижимости – постоянная связь строения с землей, под которой следует понимать наличие у владельца здания или сооружения бессрочного либо долгосрочного права на земельный участок. Ибо если владелец искусственно созданного объекта обладает краткосрочным правом на земельный участок, то по окончании договора собственник данного участка имеет право потребовать сноса недвижимого имущества.

Рассмотрев основные определения понятия недвижимости, следует отметить, что использованные в современном законодательстве определенные квалификационные критерии вышеназванных понятий подвергаются определенной правовой критике со стороны основных представителей мысли. В современной литературе высказываются мнения, вызывающие постоянную дискуссию. Но все же, единой позиции, разделяемой всеми исследователями не имеется.

Исходя из проведенного исследования, выделяется два подхода к определению сферы рынка недвижимости:

- включение в рамки вышеназванного рынка всех основных экономических отношений существующих в сфере недвижимой собственности;

- включение в рамки данного рынка определенных отношений, которые связаны с куплей-продажей недвижимости.

Таким образом, нужно сделать вывод, что сфера рынка недвижимости представляет целостную и взаимосвязанную определенную систему существующих организационно-правовых механизмов, которые обеспечивают идущие процессы создания, эксплуатации и конечно

финансирования конкретных объектов недвижимости, а следовательно и оборот существующих прав на эти объекты.

По нашему мнению, сферу рынка недвижимости можно рассматривать и как особую специфическую сферу инновационной экономики, поскольку, в современной научной литературе сферу рынка недвижимости относят и к товарному рынку, и к инвестиционному рынку, и к рынку услуг, и к финансовому рынку. Но, существующая, тесная связь сферы рынка недвижимости с другими существующими рынками не всегда означает, что недвижимость является их постоянным сегментом.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (в ред. от 03.06.2006 № 73-ФЗ). // СЗ РФ. 2001. № 49. Ст. 4552., СЗ РФ. 2006. № 23. Ст. 2380
2. Лапач, В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика/ В. А. Лапач. - Издательство "Юридический Центр ПРЕСС", СПб, 2002. - 544 с.
3. Диаковская, Н.В. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним/ Н.В. Диаковская - М.: 2001-198 с.
4. Сыродоев, Н. А. Новый земельный кодекс Российской Федерации /Н. А. Сыродоев. //Правоведение. -2002. - № 1 (240). - С. 4 – 20.
5. Брауде, И.Л., Граве, К.А., Новицкий, И.Б., Полянская, Г.Н., Флейшиц, Е.А., Под общ. ред.: Граве К.А., Новицкий И.Б.: Отдельные виды обязательств - М.: Госюриздат, 2001. – 311 с.
6. Boardman A. E., Greenberg, D. H., Weimer, David. Cost-benefit analysis -concepts and practice. Pearson higher education. Pearson. 2001. 512 p.
7. Павлова, И.В. Оценка доходности и риска инвестиций в российскую недвижимость //Вестник Казанского государственного технологического университета. - Казань: Изд-во Казан. гос. технолог. ун-та, 2008. - № 2. С. 138-144
8. Павлова, И.В., Гусарова, И.А. Специфика формирования и управления инвестиционным портфелем недвижимости //Вестник Казанского государственного технологического университета. - Казань: Изд-во Казан. гос. технолог. ун-та, 2009. - № 5. С. 20-25