

УДК 332.1

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЛЕНД-ДЕВЕЛОПМЕНТА ПРИ УПРАВЛЕНИИ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ

Стефанцова Т.В., Докукин А.Д.

*Пермский государственный аграрно-технологический университет
им. академика Д.Н. Прянишникова, Пермь, e-mail: Tv-belyaeva@yandex.ru*

Актуальность вопросов создания и управления объектами недвижимости в настоящее время развития рыночной экономики государства будет заключаться в том, что недвижимость формирует огромный сектор во всей системе рыночных и земельно-имущественных отношений. В последнее время в России происходит становление такой деятельности, как девелопмент различных объектов недвижимости, включая индустриальные (промышленные), коммерческие, особо охраняемые, социальные, жилые, а также такой уникальный вид объектов недвижимости, как земля. Одним из важнейших и трудоемких направлений девелопмента будет являться развитие управления девелопментом земельных участков как активом, товаром. Земля является специфическим, а также первичным объектом недвижимости и входит в состав земельно-имущественных и правовых комплексов различных видов недвижимости: зданий, строений, сооружений. В статье нами рассмотрены вопросы совершенствования ленд-девелопмента при управлении объектами недвижимости на территории городских поселений. Выделены главные особенности объектов недвижимости как товара на территории городских поселений. Представлены мероприятия по совершенствованию управления ленд-девелопментом на территории городских поселений. Определены направления эффективного использования объектов девелопмента, установлены резервы инвестиционного освоения территорий различного функционального назначения.

Ключевые слова: ленд-девелопмент, земельные отношения, земельное имущество, территории городских поселений, освоение земель

IMPROVEMENT OF LAND DEVELOPMENT IN THE MANAGEMENT OF REAL ESTATE ON THE TERRITORY OF URBAN SETTLEMENTS

Stefantsova T.V., Dokukin A.D.

Perm State Agro-Technological University, Perm, e-mail: Tv-belyaeva@yandex.ru

The relevance of the issues of creation and management of real estate objects in the current development of the market economy of the state will consist in the fact that real estate forms a huge sector in the entire system of market and land-property relations. Recently, Russia has been developing such activities as the development of various real estate objects, including industrial (industrial), commercial, specially protected, social, residential, as well as such a unique type of real estate objects as land. One of the most important and time-consuming areas of development will be the development of land development management as an asset, a commodity. Land is a specific, as well as the primary object of real estate and is part of the land-property and legal complexes of various types of real estate: buildings, structures, structures. In the article we have considered the issues of improving land development in the management of real estate in urban settlements. The main features of real estate objects as a commodity on the territory of urban settlements are highlighted. Measures to improve the management of land development in urban settlements are presented. The directions of effective use of development objects are determined, reserves of investment development of territories of various functional purposes are established.

Keywords: land development, land relations, land property, territories of urban settlements, land development

Актуальность вопросов создания и управления объектами недвижимости на современном этапе развития экономики заключается в том, что они формируют огромный сектор во всей системе рыночных отношений страны, что способствует формированию такой деятельности, как девелопмент. Одним из важнейших и трудоемких направлений девелопмента является развитие земельных участков (активов), так как они являются специфическим и первичным объектом недвижимости, входящим в состав земельно-имущественных и правовых комплексов. Развитие земельного рынка требует соответствующих институциональных преобразований [1].

В России довольно долгое время развитие девелоперской деятельности, направ-

ленной на освоение и развитие земельных участков с целью застройки, сдерживалось отсутствием нормативно-правовой и институциональной основы, которая необходима для нормального развития рыночной экономики. В последние несколько лет данной проблеме стали уделять достаточно много внимания, так как появилась потребность в регулировании деятельности девелопмента земельных участков. Современные формы ленд-девелопмента направлены на качественное и комплексное изменение среды обитания человека. Вместо того чтобы увеличивать городские площади блочной застройкой, в настоящее время необходимо проводить комплексную застройку, которая будет сочетать в себе реализацию потребностей населения не только в жилье, но также

реализацию культурно-бытовых и социальных нужд жителей.

Цель исследования – разработка и обоснование предложений по эффективному совершенствованию и управлению объектами земельно-имущественного рынка.

Материалы и методы исследования

Материалы и методы исследования: абстрактно-логический, монографический.

Результаты исследования и их обсуждение

Развивающийся рынок недвижимости в стране требует новых управленческих и правовых условий при организации бизнеса. На нашем рынке можно встретить адаптированные к местным реалиям западные методы управления проектами, которые требуют большого количества высококвалифицированных специалистов в различных областях.

Ленд-девелопмент – это процесс дробления территории на разобщенные земельные участки. Он включает в себя совокупность юридической и технической деятельности, направленной на подготовку рассматриваемого участка для последующих мероприятий по его совершенствованию, на завершение инвестиционных проектов [2].

Исходя из принадлежности объекта недвижимости различным отраслям экономики и типам недвижимости, в современной классификации принято разделять следующие виды девелопмента:

- сельскохозяйственный;
- жилой недвижимости;
- коммерческой недвижимости (офисной и торговой);
- загородной недвижимости;
- складской и промышленной недвижимости;
- ленд-девелопмент [3].

В основе каждого из перечисленных видов девелопмента лежат одни и те же принципы управления, при этом конкретный тип недвижимости будет характеризоваться присущими только ему особенностями.

Особое внимание в сегодняшних реалиях уделяется ленд-девелопменту, который направлен на деление больших по территории земельных массивов на более мелкие участки. Данное мероприятие проводится в соответствии с установленными заинтересованным лицом требованиями для их эффективного с коммерческой точки зрения развития. При этом всегда должны учитываться:

- категория земельного фонда, к которой относится рассматриваемый земельный участок;

- вид разрешенного использования земельного участка;

- наличие инженерных коммуникаций, транспортной инфраструктуры;

- возможность последующего улучшения объекта [3].

Главная цель девелопмента на рынке земельно-имущественных отношений – сделать правильный выбор целевой аудитории, которая будет заинтересована в купле или продаже вновь образуемого объекта недвижимости. Кроме того, большое внимание следует уделить проектным решениям по улучшению предлагаемого объекта недвижимости, его ландшафтными характеристикам, источникам и срокам финансирования мероприятий по его преобразованию, подбору потенциальных покупателей или арендаторов, оформлению правоудостоверяющих документов. При этом следует помнить, что наибольший эффект от использования предлагаемого участка, застроен он или нет, будет достигнут только при доскональном понимании различных сегментов рынка недвижимости.

В России, преимущественно в городах-миллионниках, в земельно-имущественных отношениях происходит разделение правовых, экономических, проектных и других функций между участниками рынка недвижимости, а именно: инвесторами, риелторами, заказчиками, подрядчиками, агентами по продажам, брокерами, банкирами.

Недвижимость на всех стадиях строительства и дальнейшей ее эксплуатации всеми заинтересованными лицами должна рассматриваться как товар, обладающий уникальными качественными характеристиками.

Различные научные издания не дают однозначной интерпретации понятия «управление недвижимостью». В свою очередь Г. Цукерман и Дж. Блевинс понимают его как способ получения максимального дохода при использовании объекта недвижимости [4]. То есть для того, чтобы вложенные в недвижимость денежные средства работали и приносили наибольший доход, необходимо стремиться к ее эффективному и правильному управлению [5].

Определение управления недвижимостью содержит в себе комплекс мероприятий, направленных на наилучшее и наиболее эффективное ее использование в интересах лиц, имеющих права на конкретный объект недвижимости; а также понимается как вид предпринимательской деятельности, которая включает в себя инвестирование, строительство, аренду, куплю-продажу, залог, обмен имущества [6].

Любой объект недвижимости следует рассматривать с разных сторон, так как объект управления многогранен. Это связано с тем, что лицо, управляющее ею, должно решать строительные, технические, экономические, экологические, социальные и другие вопросы.

На современном этапе развития общества многие здания, строения и сооружения, находящиеся на балансе предприятий и организаций различных отраслей экономики, заброшены, не используются по своему назначению, а, следовательно, и не приносят прибыли своим правообладателям, то есть перестают быть объектом дохода. При этом следует помнить, что каждый объект недвижимости уникален по своим параметрам и характеристикам, поэтому найти два объекта с одинаковой товарной стоимостью сложно [7].

Проектируя и возводя новые объекты недвижимости, человек планирует их долгосрочное использование. Это определяет такую особенность любой недвижимости, как ее долговечность. При этом в современных условиях развития экономики, помимо жилой недвижимости, возникает потребность и в офисных помещениях, торговых площадях, решить данную проблему можно посредством купли-продажи таких объектов в собственность.

Еще одной особенностью недвижимости является уникальность определенных объектов. Во-первых, это может быть связано с их расположением, архитектурой или планировкой. А во-вторых, если с этим объектом связано имя выдающейся личности (ученый, известный артист или политик), уникальность объекта повышается.

Как уже отмечалось выше, одной из главных особенностей будет являться высокая капиталоемкость недвижимости. В первую очередь это происходит от того, что при создании объекта недвижимости используются существенные трудовые, финансовые, материальные ресурсы, и соответственно высокие издержки, которые чаще всего связаны с этапом подготовительных работ, реоформлением прав, прохождением достаточно длительной процедуры государственной регистрации объекта, которая осуществляется в результате оформления сделок на рынке.

Также следует отметить, что недвижимость будет являться товаром на любой стадии своей готовности, от момента создания проекта застройки до ввода объекта в эксплуатацию. Ни один товар длительного пользования не обладает таким периодом товарности, как недвижимость.

Очередная особенность – многофункциональность. Один объект недвижимости

может выполнять множество функций. В настоящее время такое можно увидеть практически в любом жилом доме, особенно современной застройки, когда девелоперы специально проектируют встроенно-пристроенные помещения к жилым домам, тем самым увеличивая функционал объекта, а также его ценность на рынке и свои доходы.

Следующей особенностью недвижимости как объекта товарных отношений является её ориентация на образ жизни потребителя: как он расходует или использует основные ресурсы своей жизнедеятельности (сколько времени он тратит на работу, как проводит досуг, сколько денег зарабатывает и тратит, какой информацией владеет и как ею распоряжается и т.д.).

При разработке системы управления главным является формирование целей управления. Например, застройщик намерен построить объект, соответствующий требованиям, установленным на рынке конкурентной недвижимости, и который потом может быть продан с выгодой или арендован для постоянного денежного потока.

Потенциальный покупатель при выборе объекта недвижимости всегда будет руководствоваться принципом замещения, который гласит, что при нахождении на рынке достаточного количества объектов недвижимости с одинаковыми качественными характеристиками, удовлетворяющими все современные требования, наибольшим спросом будет пользоваться объект с наименьшей ценой. Также покупатель должен провести анализ затрат, которые ежегодно будут требоваться на поддержание объекта в конкурентном состоянии (техническое обслуживание конструктивных элементов и систем инженерного обеспечения, ремонт объекта: текущий и капитальный, коммунальные издержки и т.д.).

Выполнить такие требования покупатель может и самостоятельно либо привлечь специалистов в данной области: риелторов, оценщиков, юристов. Последние смогут провести маркетинговый анализ объекта, определить его востребованность в будущем, стоимость здания в текущий момент, спрогнозировать денежные потоки, которые оно может генерировать, проанализировать расходы, связанные с использованием недвижимости, изучить правильность составления и оформления документов с юридической точки зрения [7].

При управлении недвижимостью различных сегментов следует стремиться к выполнению следующих целей:

- повысить доходность;
- исключить коррумпированность в процессе управления;

- вовлечь в оборот незастроенные земли;
 - уменьшить число объектов с незавершенным строительством или находящихся в законсервированном состоянии посредством завершения строительства и введения их в эксплуатацию [8].

Для разрешения вышеуказанных проблем необходимо осуществить следующие мероприятия:

1. Создание концепции управления недвижимостью, находящейся в собственности, на основе максимальной ее стоимости.

2. Привести объект недвижимости в состояние наиболее эффективного использования, которое обеспечит получение максимальной прибыли при его использовании.

3. Создание реестра стоимостных, технических и правовых данных объектов недвижимости.

4. Внедрение метода рыночной оценки, расчета рыночной арендной ставки в процессе использования объектов недвижимости.

5. Создание благоприятных условий для вложения денежных средств как в существующие, так и во вновь запроектированные и строящиеся объекты недвижимости.

6. Создание льготных условий для предоставления свободных от застройки земельных участков инвесторам и заинтересованным лицам, для проведения работ по ленд-девелопменту, с конечным результатом в виде застройки участка, тем самым повышая стоимость земли, а также увеличивая стоимость окружающих объектов недвижимости.

7. Обеспечение контроля за использованием и сохранностью имущества, а также контроля за деятельностью лиц, привлекаемых в качестве управляющих [6].

Необходимо отметить, что инвестировать денежные средства можно в участок земли, относящийся к любой из семи категорий земельного фонда, но при этом не стоит ставить перед собой цель получения наибольшей прибыли и генерирования финансовых потоков. Наибольшие перспективы в реальных условиях имеет рынок имущественных комплексов в городах и пригородных районах [9].

С противоположной стороны, практически любой инвестор, который планирует вкладывать в земли, находящиеся в черте населенного пункта, преследует цель – получение прибыли. Необходимо отметить, что на выбор потенциального инвестора будут влиять такие характеристики, как местоположение, выход на красную линию, наличие инфраструктуры, а также финансовый, трудовой и общественный потенциалы территории.

В связи вышесказанным в качестве предложения по эффективному управлению недвижимостью нами предлагается следующее:

- совершенствовать систему земельного кадастра в стране, обладающую сегодня многими недостатками [10];

- повысить устойчивость данных кадастровой стоимости земельных участков;

- увеличить рыночную стоимость земельных участков;

- продолжать тенденцию к сокращению площадей, свободных от градостроительной застройки;

- максимально упростить передачу свободных земельных участков, не занятых в градостроительной деятельности, под застройку объектами недвижимости, и устанавливать строгий контроль за исполнением данных требований;

- стимулировать освоение нарушенных имущественных комплексов и вовлечение их в сферу имущественного оборота [11];

- стимулировать застройщиков в виде некоторых льгот либо послаблений на время строительства объекта.

По итогам проведенной работы можно сделать вывод, что для более эффективного управления недвижимостью в черте города, а именно земельными участками, их следует застраивать объектами капитального строительства, которые будут востребованы жителями населенного пункта. Это позволит не только увеличить свое состояние отдельным лицам, которые занимаются подобными проектами, но и помогут увеличить наполняемость бюджета налоговыми сборами. Данные сборы не только являются прямыми налогами с готовых объектов недвижимости, но также и косвенными, которые могут взиматься в процессе проектирования и возведения объекта в качестве государственных пошлин за различные государственные услуги, регистрацию права, получение разрешительных документов и т.д.

Выводы

Таким образом, управление объектами недвижимости производится с целью повышения эффективности ленд-девелопмента. Для совершенствования данного процесса нами, в рамках нашего исследования, были:

1) уточнены основные понятия, связанные с ленд-девелопментом;

2) определены содержание и структура управления объектами недвижимости;

3) предложены мероприятия, направленные на улучшение качества оценки стоимости земельных участков, обоснование капитальных вложений в проекты ленд-девелопмента;

4) разработан комплекс наиболее важных инструментов управления недвижимостью, в том числе и земельными участками, и методических рекомендаций по их использованию.

Список литературы

1. Bryzhko V.G. Development of the land market in rural municipal area. Pevista ESPACIOS. 2019. Vol. 40. № 18. P. 9.
2. Рогатнев Ю.М., Кузнецов И.В. Ленд-девелопмент в системе развития единого объекта недвижимости // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2010. № 5. С. 34-38.
3. Караваев Н.М., Федоров А.В., Юрасова Ю.М., Дэви Ю.М. Девелопмент недвижимости. Екатеринбург: Изд-во Урал. ун-та, 2020. 150 с.
4. Цукерман Г.А., Блевинс Дж.Дж. Недвижимость: зарубежный опыт развития / Пер. с англ. М.: АО «Тема», 1994. 568 с.
5. Кучепатова Л.Г. Совершенствование системы управления недвижимостью // Вестник Ульяновского государственного технического университета. 2013. № 4. С. 74-77.
6. Заикин Н.А. Стратегия и методика оценки эффективности управления муниципальной недвижимостью // Дискуссия. 2014. № 11. С. 51-55.
7. Бусов В.И. Особенность недвижимости как объекта управления, научный журнал // Вестник университета. 2014. № 15. С. 9-12.
8. Максимов С. Н. Экономика недвижимости. М.: Юрайт, 2019. 402 с.
9. Брыжко И.В. Проблемы развития землеустройства пригородных территорий // Актуальные проблемы экономики, социологии и права. 2020. № 2. С. 18-21.
10. Bryzhko V.G., Bryzhko I.V. State and directions of development of land cadastral practice. Pevista ESPACIOS. 2020. Vol. 41. Is. 45. P. 8.
11. Брыжко В.Г., Беляева Т.В. Экономические основы повышения эффективности сельскохозяйственного производства на рекультивированных землях. Пермь: Пермская ГСХА, 2007. 192 с.