

проблемы классификации и оценки объектов недвижимости незавершенного строительства

Аннотация

Анализ строительного рынка за последнее десятилетие показывает, что объемы незавершенного строительства в России весьма значительны и оказывают существенное влияние на экономическое развитие страны. Появление объектов незавершенного строительства в качестве товара на рынке недвижимости требует разработки единого подхода к определению данного понятия и четкой классификации, устанавливающих основные характеристики таких объектов и определяющих их юридическую природу. Адаптации требуют и существующие подходы к оценке объектов незавершенного строительства.

Ключевые слова: объекты незавершенного строительства, классификация, подходы к оценке недвижимости

При переходе к рыночной экономике в России наблюдалось три скачка объемов незавершенного строительства. Первый и наиболее заметный скачок произошел в период с 1990 по 1995 гг. – во время перехода к рыночным реформам. К началу экономических преобразований объемы незавершенного строительства (НЗС) в СССР равнялись 1/4 национального дохода. Основной причиной роста объемов НЗС в это время стало резкое сокращение объемов инвестиций из государственного бюджета. В 1993 г. из 3031 строящегося объекта незавершенными остались 1455 объектов. Объем незавершенного строительства практически выровнялся с объемом годового ввода объектов в эксплуатацию. Отличительным

Медяник

Юлия Владиславовна

канд. техн. наук,
ст. преподаватель
кафедры
муниципального
менеджмента,
Казанский
государственный
архитектурно-
строительный
университет
julia-707@mail.ru

**экономический
кризис 2008–2010 гг.
вызвал новый скачок
объемов НЗС...**

признаком этого периода явилось наследие централизованной экономики – многие предприятия занимались непрофильным инвестированием: жилье и другие социальные объекты, производство сельскохозяйственной продукции и т.п.

Вторично рост объемов НЗС проявился после дефолта 1998 г., когда одномоментно были заморожены многие инвестиционные проекты, связанные со строительством [1]. Основной причиной второго пика явились резкая девальвация рубля и обрушение рынка государственных краткосрочных облигаций. Вследствие этого остановились многие стройки, особенно с валютным финансированием. По данным Росстата [2], на конец 2000 г. из общего количества зданий и сооружений, находящихся в незавершенном строительстве, на долю объектов, строительство которых приостановлено или законсервировано, приходилось 49,2%. В целом объем незавершенного строительства в 1,5 раза превысил количество зданий, введенных в действие в 2000 г.

Экономический кризис 2008–2010 гг. вызвал новый скачок объемов НЗС. В этом случае кризис носил международный характер. В России, в частности, он проявился резким ростом стоимости кредитов, что ударило, в первую очередь, по строительству жилья и затормозило строительную отрасль в целом. Известно, что высокие темпы жилищного строительства во многом поддерживались банковскими кредитами, доступностью средств на международных финансовых рынках. После прекращения «дешевого» финансирования многие участники инвестиционного процесса не смогли возратить кредиты из-за резкого сокращения объемов продаж жилья и завершить строительство объектов. Начиная с 2009 г. в РФ число зданий и сооружений, не завершенных строительством, сохраняется на уровне 105–106 тыс. объектов в год [2]. Это составляет в среднем 46–48% от общего количества введенных в действие зданий.

Еще одной причиной появления объектов незавершенного строительства могут стать положения федерального закона об участии в долевом строительстве. Принятые в 2010 г. поправки в данный закон существенно ограничили действия

застройщиков на рынке жилищного строительства. В частности, девелоперам стало запрещено осуществлять деятельность по привлечению средств населения без наличия проектно-сметной и разрешительной документации. Тем не менее, и по сей день некоторыми застройщиками строительство жилья ведется без соблюдения условий законодательства. Следовательно, в случае усиления государственного и общественного контроля за деятельностью застройщиков им придется приостановить строительство объекта, а это приведет к очередной волне обманутых дольщиков и увеличению количества объектов, не завершенных строительством [3].

Таким образом, анализируя объемы незавершенного строительства за последнее десятилетие, можно сделать вывод, что они весьма значительны и существенно влияют не только на строительную отрасль, но и на экономическое развитие страны в целом. Расчеты экономистов показывают, что использование незавершенных строек может привлечь дополнительные инвестиционные ресурсы в жилищное строительство, что обеспечит дополнительный ввод общей площади жилья в стране 3,5–4 млн кв. м [4, 5].

Определение и классификация объектов недвижимости незавершенного строительства

С появлением объектов незавершенного строительства в качестве товара на рынке недвижимости возникла потребность в определении их рыночной стоимости для целей совершения сделки. Стандартные методики оценки были разработаны для завершенных строительством объектов недвижимости, поэтому использование их применительно к объектам НЗС требует определенной адаптации.

Для правильного выбора и корректного применения метода оценки важным является четкое определение понятия объектов незавершенного строительства, а также их классификация. В настоящее время предлагается множество классификаций и авторских определений данного понятия, устанавливающих основные характеристики объектов НЗС и определяющих их юридическую природу,

дewelоперам стало запрещено осуществлять деятельность по привлечению средств населения без наличия проектно-сметной и разрешительной документации

однако единой точки зрения в этом вопросе так и не сложилось [6].

В соответствии со ст. 130 «Недвижимые и движимые вещи» ГК РФ объекты незавершенного строительства относятся к недвижимому имуществу, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Однако по каким критериям относить объекты к данному виду недвижимости, из этого определения не совсем ясно.

С позиции экономики строительства, незавершенное строительство – это сумма незавершенных капитальных вложений (затраты на строительно-монтажные работы, не оформленные актами приема-передачи основных средств и иными документами, затраты на приобретение зданий, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря, иных материальных объектов длительного пользования, прочие капитальные работы и затраты).

А.А. Полиновым предлагается определение объекта НДС как нетоварной формы авансированного в процессе инвестиционно-строительной деятельности капитала [7]. В качестве составляющей этого определения автор выделяет также понятие избыточного незавершенного строительства как нетоварной формы убывающей стоимости инвестиционных ресурсов, не выполняющих производительную функцию капитала.

Экономический словарь трактует незавершенное строительство как стоимость принятых и оплаченных заказчиком конструктивных элементов зданий и сооружений, а также стоимость смонтированного и находящегося в монтаже технологического оборудования, монтажных работ, проектно-изыскательских работ по незавершенным и не сданным в эксплуатацию строительным объектам. В работе [6] незавершенное строительство представляется как неудачная реализация инвестиционных проектов, когда инвесторы, склонные к повышенным рискам, не смогли достичь поставленных целей в условиях неблагоприятного инвестиционного климата и вынуждены отказываться от начатых проектов. Чтобы вернуть хотя бы часть вложенных в эти проекты средств, они готовы реализовать объекты незавершенного строительства на рынке недвижимости.

**объемы
незавершенного
строительства
значительны
и существенно
вливают не только
на строительную
отрасль, но и на
экономическое
развитие страны
в целом**

С позиции А.В. Байковской и Н.Н. Доможировой [8], объект незавершенного строительства – это создаваемое или реконструируемое здание, на которое не получено разрешение на ввод в эксплуатацию в установленном законодательством порядке и в отношении которого не выполнены (не выполнена) соответствующие (ая) нормам стадии (я) строительства, что обуславливает специфический характер данного объекта.

С нашей точки зрения, объект недвижимости, не завершенный строительством, характеризуется следующими группами признаков:

– *технические*: технически объект не достроен, т.е. не соответствует требованиям готовности в соответствии проектной документацией;

– *экономические*: объект НЗС не функционирует и не способен приносить доход или использоваться по назначению, т.к. не все средства по строительству освоены;

– *правовые*: объект недвижимости официально не сдан в эксплуатацию – нет акта ввода в эксплуатацию, как правило, не оформлен технический паспорт (технический план), объект не поставлен на кадастровый учет, отсутствует свидетельство о регистрации права собственности.

Необходимо также различать объекты НЗС, на которых ведутся работы, и объекты, на которых по тем или иным причинам работы прекращены – это законсервированные объекты, объекты с приостановленным строительством и объекты с прекращенным строительством.

Исходя из рассмотренных определений незавершенного строительства, можно сформулировать обобщенное определение объекта НЗС. НЗС – это объект недвижимости, *не введенный* в эксплуатацию и строительство которого *не закончено* в установленные календарным планом или нормативами сроки, строительные работы на котором велись с перерывами или прекращены вовсе на дату проведения оценки.

Классификация объектов НЗС также отличается большим разнообразием. Их классифицируют по стадии осуществления проекта, по этапам строительства, по степени потребности в инвестиционных ресурсах, по функциональному назначению, по качественному состоянию, по степени

**...НЗС – это объект
недвижимости,
не введенный
в эксплуатацию
и строительство
которого
не закончено
в установленные
календарным планом
или нормативами
сроки...**

готовности, по правовому состоянию и ряду других признаков.

На основе анализа предложенных классификаций объектов незавершенного строительства, можно выделить наиболее важные классификационные признаки, к которым относятся [1, 8, 9, 10]:

1) *степень строительной готовности:*

- объекты с низкой степенью готовности;
- объекты со средней степенью готовности;
- объекты с высокой степенью готовности;

2) *стадия завершенности:*

- собственно объекты незавершенного строительства;
- построенные объекты, эксплуатация которых прекращена;

– объекты незавершенной реконструкции или капитального ремонта;

3) *фактическое состояние строительства на дату проведения оценки:*

- объекты, строящиеся на дату проведения оценки, но с превышением нормативных сроков строительства;

– объекты фактически эксплуатируемые, но не введенные в действие юридически;

– объекты, на которых строительство фактически прекращено на дату проведения оценки;

– объекты, на которых строительство официально законсервировано;

4) *стадия осуществления проекта:*

- предпроектная;
- проектная;
- строительство;

5) *этап строительства:*

- подготовительный период;
- нулевой цикл;
- надземная часть;
- монтаж систем оборудования;
- пусконаладочные работы;
- отделочные работы;
- благоустройство.

Однако, с нашей точки зрения, основным классификационным признаком при выборе методов оценки является степень технической готовности объектов НЗС. На важность технической готовности объекта НЗС в своих работах указывают также ряд ученых [1, 11].

степень готовности объектов НЗС определяется отношением стоимости объемов строительно-монтажных работ, выполненных на дату проведения оценки...

На наш взгляд, все незавершенное строительство по степени технической готовности к эксплуатации можно разделить на три большие группы:

- 1) с готовностью до 35–50%. К этой группе относятся объекты, по которым строительные работы приостановлены или законсервированы. На эти объекты была разработана проектно-сметная документация, но возведен только фундамент, часть стен и перекрытия, т.е. работы по строительству зданий не завершены;
- 2) с готовностью от 60–70% – выполнены все работы, кроме отделки, полов и внутреннего инженерного оборудования. К этой группе также относятся здания, подвергаемые реставрации, капитальному ремонту и реконструкции;
- 3) с готовностью от 75% до 95%. Сюда относятся объекты, строительство которых практически завершено, или готовые к эксплуатации, но на которые не получены разрешительные документы на ввод в эксплуатацию.

Выбор подхода к оценке объектов недвижимости незавершенного строительства

Для определения рыночной стоимости объектов НЗС необходимо применить и обосновать все основные подходы к оценке, однако на практике оказывается, что возможности применения того или иного подхода напрямую ограничены. В *таблице* приведены предлагаемые к использованию подходы оценки в зависимости от степени технической готовности объектов НЗС. Степень (коэффициент) готовности объектов НЗС определяется отношением стоимости объемов строительно-монтажных работ, выполненных на дату проведения оценки, к восстановительной стоимости объекта.

Из *таблицы* видно, что при низкой степени готовности объектов НЗС наиболее приемлемым подходом оценки является *затратный*. При этом используются методы количественного анализа затрат с использованием или разработкой сметной документации. В частности, предлагается использование метода «ступеней» – поэтапное приведение фактически произведенных объемов строи-

при низкой степени готовности объектов НЗС наиболее приемлемым подходом оценки является затратный

**Подходы оценки объектов НЗС в зависимости от степени
технической готовности**

Степень технической готовности объектов НЗС	Возможность применения и рекомендуемый удельный вес при согласовании рыночной стоимости объектов НЗС		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1. Готовность 35–50% (возведены фундаменты, частично – стены и перекрытия)	Да, 100% (или 1,0)	Нет	Нет
2. Готовность 60–70% (выполнены все работы, кроме отделки, полов и внутреннего инженерного оборудования)	Да, 70% (или 0,7)	Да 30% (или 0,3)	Нет
3. Готовность свыше 75%	Да	Да	Да

тельно-монтажных работ СМР к дате проведения оценки с использованием в качестве дефлятора индексов удорожания сметной стоимости строительства [12].

Анализ возможностей использования методов *сравнительного* подхода показал, что при оценке объектов недвижимости НЗС данный подход использовать напрямую практически не возможно, поскольку значительное количество несопоставимых параметров приводит к большому числу корректировок. Основными параметрами сопоставления при выборе объектов-аналогов являются, по нашему мнению, следующие:

- *назначение объекта*: универсальное или специализированное. Достройка специализированного объекта недвижимости потребует больших затрат при корректировке планировочных и конструктивных решений;
- *начало строительства и периоды строительства*. Периоды строительства оцениваемого объекта и аналогов должны лежать примерно в одном и том же временном диапазоне. В противном случае их стоимости будут несопоставимы из-за несоответствия экономических условий строительства;
- *степень технической готовности* объектов-аналогов. Завершенность оцениваемого объекта и аналогов должны быть примерно равны (разница не более 5–10%). В противном случае их сравнение некорректно;

– величина накопленного износа. Стоимостные значения накопленного износа также должны быть примерно равны, поскольку при большой разнице поправки будут слишком велики.

Ограниченность применения *доходного* подхода обусловлена отсутствием достоверных данных о сроках окончания строительства объекта НЗС и невозможностью получения дохода от оцениваемого объекта до момента завершения строительства [6, 11].

Таким образом, при степени готовности объекта НЗС 30–35% наиболее объективные результаты оценки стоимости могут быть получены с применением затратного подхода. При степени готовности 60–70% может быть применен сравнительный подход, наиболее точно отражающий стоимость оцениваемого объекта с учетом рыночной ситуации, местоположения объекта и других факторов, влияющих на формирование его рыночной стоимости. Применение доходного подхода может быть целесообразно только при высокой степени готовности оцениваемого объекта.

Выводы

1. Наличие четкого определения понятия объектов незавершенного строительства и их классификации по наиболее значимым, с точки зрения оценки объектов НЗС, признакам необходимо для правильного выбора и корректного применения метода оценки их стоимости.
2. Экономическая оценка объектов НЗС требует обязательной адаптации используемых методов в рамках основных подходов. Выбор подхода к оценке объектов НЗС определяется степенью технической готовности объектов недвижимости.
3. Основным подходом оценки объектов недвижимости незавершенных строительством является затратный, дающий наиболее объективные результаты по сравнению с другими подходами при любой степени технической готовности объектов.
4. Полноценное использование сравнительного подхода ограничено в основном недостаточностью предложений и сделок на рынке НЗС.

**завершенность
оцениваемого объекта
и аналогов должны
быть примерно равны
(разница не более
5–10%)**

Литература

1. Яськова Н.Ю., Сергеев И.М., Полинов А.А. Незавершенное строительство и виртуальный экономический рост // Экономика строительства. – 2004. – № 8. – С. 2–13.
2. Строительство в России. 2012: Стат. сб. / Росстат. – М., 2012. – 220 с.
3. Гареев И.Ф., Орлов В.Я. Особенности финансирования инвестиционных проектов на первичном рынке жилья // Российское предпринимательство. – 2010. – № 9. Вып. 1 (166). – С. 106–111.
4. Руткаускас Т.К., Сапегин А.В. К вопросу управления незавершенным жилищным строительством // Известия УрГЭУ. – 2009. – № 4 (26). – С. 188–192.
5. Мустафина Л.Р. Основные тенденции развития жилищного строительства в Российской Федерации в современных условиях // Известия КГАСУ. – 2014. – № 1 (27). – С. 215–222.
6. Городнова Н.В., Байковская А.В. Методический подход к учету влияния внешних факторов на стоимость объекта незавершенного строительства // Экономический анализ: теория и практика. – 2011. – № 37 (244). – С. 15–25.
7. Полинов А.А. Формирование экономического механизма регулирования незавершенного строительства на муниципальном уровне // Автореферат дис. ... канд. экон. наук. – М., 2004. – 25 с.
8. Байковская А.В., Доможирова Н.Н. Проблемы оценки объектов незавершенного строительства в Российской Федерации: особенности применения сравнительного подхода // Известия УрГЭУ. – 2011. – № 1 (33). – С. 46–52.
9. Байковская А.В. Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства как инструмент выявления эффективности государственно-частного партнерства // Экономический анализ: теория и практика. – 2011. – № 46 (253). – С. 17–26.
10. Сабиров И.С., Медяник Ю.В. Определение и классификация объектов недвижимости незавершенного строительства // Материалы междунар. науч.-практ. конф. «Стратегия развития инвестиционно-строительного комплекса в условиях саморегулирования». – Казань: КГАСУ, 2012. – С. 275–283.

11. Симионова Н.Е. Проблемы оценки незавершенного строительства // Инженерный вестник Дона. – 2012. – № 3 (21). – С. 778–783.

12. Сабиров И.С. Оценка стоимости объектов недвижимости незавершенным строительством в условиях экономического кризиса // Материалы междунар. науч.-практ. конф. «Инновации, наука и образование XXI века». – Саратов: СГАУ, 2010. – С. 234–238.

pn

Yulia V. Medyanik

*Candidate of Science, Engineering, Senior lecturer at the Chair of Municipal Management,
Kazan State University of Architecture and Engineering*

**Problems of classification and evaluation
of real estate assets under construction**

Abstract

Analysis of the construction market in the last decade shows that volumes of construction in progress in Russia are very significant and have substantial influence on the economic development of the country. The appearance of assets under construction as a commodity on the real estate market requires developing a unified approach to the definition of this concept and clear classification, establishing the main characteristics of these assets and determining their legal nature. Existing approaches to the assessment of assets under construction also requires adaptation.

Keywords: assets under construction, classification, approaches to real estate valuation