

РАЗРАБОТКА СТРУКТУРЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИСТЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

*Работа представлена кафедрой менеджмента и маркетинга Санкт-Петербургского государственного технологического института (Технического университета).
Научный руководитель – доктор экономических наук, профессор А. Е. Викуленко*

В данной научной статье автор рассмотрел одну из наиболее важных экономических систем России – экономическую систему строительства объектов коммерческой недвижимости как часть экономической системы строительства в общем. Автором предложена структура этой системы, которая включает все элементы данной системы и их взаимосвязь.

In this scientific article the author considered one of the most important economic systems of Russia – the economic system of constructing the objects of commercial realty as a part of the economic system of construction in general. The author offered the structure of this system which included all its elements and their interrelation.

В настоящее время в экономике России большое значение играет строительная отрасль. Ее доля в валовом внутреннем продукте страны достигает 5%. Наблюдается положительная динамика роста номинального объема произведенного валового внутреннего продукта по этой отрасли. Существенную роль в этом объеме играют и объекты коммерческой недвижимости. В связи с вышеизложенным важное значение имеет экономическая система строительства в целом и экономическая система строительства объектов коммерческой недвижимости в частности. Очевидно, что с целью мониторинга развития данной экономической системы необходимо четко определить ее структуру. Для определения структуры экономической системы строительства объектов коммерческой недвижимости необходимо сначала определить понятие системы. С. В. Фомишин дает следующее определение: система – это комплекс взаимодействующих подсистем, элементов и совокупность связей между ними, вследствие взаимодействия которых возникают новые интегративные качества (свойства, функции) системы, усиливаются ее целостность и организованность, появляется общая цель¹. С учетом вышеизложенного можно определить, что экономическая система строительства объектов коммерческой недвижимости является подсистемой экономической системы строительства в целом, а та, в свою очередь, является подсистемой экономической системы страны в целом.

Теперь необходимо перейти к основе любой экономической системы – ее структуре. Структура экономической системы – это совокупность стойких связей и отношений (взаимодействие) между основными подсистемами (производительными силами, технико-экономическими, организационно-экономическими отношениями, отношениями экономической собственности и хозяйственным механизмом) и их элементами².

Можно сказать упрощенно, что структура экономической системы – это совокуп-

ность связей и отношений между элементами системы.

Таким образом необходимо рассмотреть элементы экономической системы строительства объектов коммерческой недвижимости и связи между ними.

Первичными элементами системы строительства объектов коммерческой недвижимости являются сформировавшиеся в определенный момент времени ресурсы и потребности, которые необходимо удовлетворить. К ресурсам в рамках экономической системы строительства объектов коммерческой недвижимости следует отнести производительные силы или предметы труда (основным предметом труда в рамках инвестиционно-строительной деятельности является земельный участок, ведь именно преобразовав его, и получают новый объект недвижимости), средства труда и людей, кроме того, финансовые ресурсы, дающие возможность инвесторам осуществлять финансирование инвестиционных проектов. С точки зрения потребности в объектах коммерческой недвижимости здесь существует зависимость от функционального назначения объекта строительства. К коммерческой недвижимости принято относить торговые и офисные центры, гостиницы, склады. Очевидно, что потребность в торговых центрах зависит от численности и уровня доходов населения, проживающего в пределах доступности этого торгового центра. Потребность в гостиницах зависит от развития туристического бизнеса в данном городе или регионе. Потребность в офисных центрах зависит от количества, платежеспособности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, которые берут в аренду или покупают офис для себя. Ключевым фактором, определяющим потребность в том или ином объекте недвижимости, является его месторасположение, ведь изменить его невозможно. В этом специфика определения потребности в строительстве объекта коммерческой недвижимости – место имеет определяющее значение. Понятно, что си-

стема не стоит на месте, существует рождаемость, смертность, миграция, прочие факторы, которые влияют в ту или другую сторону на привлекательность того или иного расположения, поэтому при строительстве объектов коммерческой недвижимости важное значение имеет также прогнозирование. При осуществимости удовлетворения потребностей имеющимися ресурсами возможно начало инвестиционного процесса. Здесь необходимо рассмотреть следующие элементы экономической системы строительства коммерческой недвижимости и их взаимодействие: девелоперы, инвесторы, заказчики, государственные органы, подрядчики (проектировщики, строители, оценщики, поставщики инженерно-технического обеспечения и пр.), риэлторы, пользователи объектов капитального строительства.

В российском законодательстве нет определения девелопмент или девелопер. Это иностранные слова, если переводить с английского, то девелопмент означает развитие, девелопер, соответственно, тот, кто осуществляет развитие. С точки зрения недвижимости девелопер осуществляет выбор наиболее выгодного развития того или иного объекта недвижимости, в том числе, например, земельного участка, инициирование проекта строительства, ищет способы финансирования, разрабатывает схему финансирования, осуществляет контроль за целевым использованием средств инвесторов, осуществляет контроль за соблюдением сроков строительства, т. е. это инициатор, организатор и исполнитель инвестиционного проекта, который работает либо на свой страх и риск, либо за определенное вознаграждение, которое может выражаться либо в доле от будущего объекта недвижимости, либо в каком-то денежном вознаграждении.

Понятие инвестора дается в российском законодательстве. Инвесторы осуществляют капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств

в соответствии с законодательством Российской Федерации; инвесторами могут быть физические или юридические лица, создаваемые на основе договора о совместной деятельности и не имеющие статуса юридического лица объединения юридических лиц, государственные органы, органы местного самоуправления, а также иностранные субъекты предпринимательской деятельности³. Инвестор имеет право на самостоятельное решение о направлении средств, кроме того, он имеет право привлекать соинвесторов. Важным понятием является также целевое использование средств, полученных в качестве инвестирования. Цель финансирования определяется источником финансирования, в случае нецелевого использования полученных инвестиционных средств эти средства признаются у лица, истратившего их не по целевому назначению, внереализационными доходами и облагаются налогом на прибыль в размере 24 процента.

Еще одним элементом экономической системы строительства коммерческой недвижимости являются заказчики. На практике основной задачей заказчика как отдельной категории инвестиционно-строительной деятельности является контроль за ходом выполнения строительных работ, использованием качественных материалов, осуществление технического надзора, также на них может быть возложена задача по контролю за сроками действия выданных технических условий на присоединение инженерных коммуникаций. Заказчики обычно исполняют свои функции за ежемесячное вознаграждение. Согласно порядку, предусмотренному договором на выполнение функций Заказчика, ежемесячно, ежеквартально или с другой периодичностью предоставляют отчет о выполненных работах.

Следующим элементом экономической системы строительства объектов коммерческой недвижимости являются застройщики. Согласно п. 16 ст. 1 Градостроительного кодекса застройщик – физическое или

юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта⁴.

Еще одним элементом являются подрядчики. В строительстве можно выделить две категории подрядчиков. Первая категория – это подрядчики, выполняющие строительные работы. Согласно общероссийскому классификатору видов экономической деятельности к отрасли строительство относятся:

- подготовка строительного участка (разборка и снос зданий, производство земляных работ, расчистка строительных участков, подготовка участков для горных работ, разведочное бурение);

- строительство зданий и сооружений (производство общестроительных работ, устройство покрытий зданий и сооружений, строительство дорог, аэродромов и спортивных сооружений, строительство водных сооружений, производство прочих строительных работ);

- монтаж инженерного оборудования зданий и сооружений (производство электромонтажных работ, производство изоляционных работ, производство санитарно-технических работ, монтаж прочего инженерного оборудования);

- производство отделочных работ (производство штукатурных, столярных и плотничных работ, устройство покрытий полов и облицовка стен, производство малярных и стекольных работ, производство прочих отделочных и завершающих работ);

- аренда строительных машин и оборудования с оператором⁵.

Подрядчики, выполняющие строительные работы, ведут их на основании договора подряда. Подрядчики ведут работы в соответствии с технической документацией, которая определяет объем и содержание работ, а также сметой, в которой опре-

деляется стоимость работ. В общем случае обеспечение строительного процесса материалами и оборудованием осуществляет подрядчик, но договором строительного подряда может быть предусмотрено, что материалы и механизмы предоставляет заказчик. Заказчик имеет право осуществлять контроль и надзор за ходом выполняемых работ, в случае каких-либо недостатков в работе он должен немедленно уведомить об этом подрядчика. Документами, регламентирующими строительную составляющую инвестиционно-строительной деятельности, являются СНиПы (строительные нормы и правила), федеральный закон «О лицензировании отдельных видов деятельности» №128-ФЗ от 08.08.2001 г. и др.

Второй категорией являются подрядчики, которые выполняют проектные и изыскательские работы. Согласно ст. 758 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ подрядчик (проектировщик, изыскатель) обязуется по заданию заказчика разработать техническую документацию и (или) выполнить изыскательские работы, а заказчик обязуется принять и оплатить их. Согласно ст. 759 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ заказчик обязан передать подрядчику задание на проектирование, а также иные исходные данные, необходимые для составления технической документации. Задание на выполнение проектных работ может быть по поручению заказчика подготовлено подрядчиком. В этом случае задание становится обязательным для сторон с момента его утверждения заказчиком⁶.

Следующим элементом экономической системы строительства объектов коммерческой недвижимости являются риэлторы. В общем случае они представляют из себя агентства недвижимости, которые осуществляют многочисленные функции, связанные с недвижимым имуществом. В рамках строительной деятельности можно указать

такие виды их деятельности, как поиск клиентов на приобретение строящихся объектов недвижимости, оформление договоров и прочие юридические действия.

Государственные органы в нашей стране играют значительную роль для экономической системы строительства объектов коммерческой недвижимости. Законодательная ветвь власти определяет правовое поле, в рамках которого находятся все элементы системы. Исполнительная ветвь власти определяет фактическую возможность осуществления того или иного инвестиционного проекта.

Итоговым элементом нашей системы будут пользователи объектов капитального строительства. Согласно п. 5 ст. 4 федерального закона №39-ФЗ от 25.02.1999 г. «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» пользователи объектов капитальных вложений – физические и юридические лица, в том числе иностранные, а также государственные органы, органы местного самоуправления, иностранные государства, международные объединения и организации, для которых создаются указанные объекты⁷. Понятно, что пользователями объектов капитального строительства являются те лица, для удовлетворения чьих потребностей и был инициирован тот или иной инвестиционный проект.

Кроме основных элементов структура любой экономической системы состоит также из связей между ними, для полного отображения структуры необходимо четкое выявление связей между ее элементами. Представим наиболее основные и постоянные из них.

Очевидна связь между государственными органами и остальными элементами экономической системы. Необходимо отметить, что она двусторонняя, государство выполняет законодательную и регулирующие функции, но при этом оно хочет получать необходимую отдачу от инвестиционных проектов строительства объектов

коммерческой недвижимости. Это выражается в установлении инвестиционных условий при предоставлении земельных участков для проектирования и строительства. Таким образом, государство старается эффективным образом распоряжаться своими ресурсами, такими как земля и пр.

Еще одним связующим звеном является девелопер. С инвесторами их связывают финансовые отношения, первые осуществляют финансирование инвестиционного проекта, тем или иным законодательно разрешенным образом, это могут быть: вклады в уставный капитал, вклады в имущество общества, покупка акций, облигаций, векселей, заключение договоров займа, заключение предварительных договоров купли-продажи объектов недвижимого имущества; вторые распоряжаются полученными инвестиционными средствами для реализации инвестиционного проекта. То есть если они являются, например, застройщиками, они взаимодействуют и с подрядчиками всех категорий в рамках осуществления инвестиционного договора.

Наемные организации-заказчики в силу специфики своей деятельности имеют взаимоотношения и с девелопером, если он является застройщиком, либо с застройщиком. Они получают задачи и вознаграждение за их решение, в процессе реализации своих задач они осуществляют надзорную функцию за подрядчиками всех категорий.

Риэлторы являются промежуточным звеном между пользователями объектов капитального строительства и девелоперами либо застройщиками, а также промежуточным звеном между инвесторами и девелоперами с целью грамотного оформления операций, связанных с недвижимым имуществом.

В заключение можно сказать, что экономическая система строительства объектов коммерческой недвижимости – сложная система, целью ее функционирования является удовлетворение потребностей общества в качественных торговых, офисных, гостиничных, складских площадях при со-

блюденнии экономических интересов всех элементов системы. Ее развитие находится

в зависимости от качества взаимодействия между отдельными элементами системы.

ПРИМЕЧАНИЯ

¹ *Фомишин С. В.* Экономическая теория. Ростов-на-Дону: Феникс, 2006. С. 61.

² Там же. С. 62.

³ Федеральный закон от 25.02.1999г. № 39-ФЗ (ред. от 18.12.2006) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» // «Собрание законодательства РФ». 1999. № 9. Ст. 1096.

⁴ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ // «Собрание законодательства РФ». 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

⁵ Постановление Госстандарта РФ от 06.11.2001 № 454-ст «О принятии и введение в действие ОКВЭД» (вместе с «общероссийским классификатором видов экономической деятельности» ОК 029-2001 (КДЕС Ред. 1)).

⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 № 14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995) (ред. от 26.01.2007).

⁷ Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ (ред. от 18.12.2006) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (принят ГД ФС РФ 15.07.1998) // «Собрание законодательства РФ». 1999.N 9. Ст. 1096.