

УДК 33 2.72

РОЛЬ ГОСУДАРСТВА В ИННОВАЦИОННЫХ ПРОЦЕССАХ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

© 2011 г.

Т.П. Подорова, Н.Г. Тутова

Нижегородский госуниверситет им. Н.И. Лобачевского

podorova@mail.com

Поступила в редакцию 11.08.2011

Рассмотрены инновационные пути развития России. Особое внимание уделяется рынку недвижимости, эффективности государственного регулирования. Исследуется инфраструктура рынка недвижимости.

Ключевые слова: инновации, рынок недвижимости, инфраструктура, государственное регулирование.

Инновационное развитие экономики России может быть достигнуто только при комплексной модернизации всех звеньев воспроизводственных процессов. Рыночные механизмы должны соответствовать современным тенденциям реального сектора экономики, создавать условия для достижения новых результатов при минимизации общественных затрат.

При воспроизводственном подходе структурная организация рынка недвижимости складывается из трех основных компонентов деятельности его участников по созданию, обращению и управлению ее объектами.

Первый – создание объекта: инвестиционно-строительный цикл, включающий инвестиционный замысел, определение назначения объекта, проектирование, землеотвод, строительство (реконструкцию), сдачу в эксплуатацию.

Второй – обращение: продажа, сдача в аренду, найм, другие имущественные сделки, образующие в целом оборот прав на существующую, ранее созданную недвижимость.

Третий – управление, использование, обслуживание объектов, их эксплуатация, ремонт, поддержание в системе городских инфраструктур и коммунального хозяйства.

Соответственно, образуются три структурно выявленные сферы, составные части целостного рынка недвижимости – рынки развития, оборота, управления и эксплуатации.

Рыночная привлекательность этих сфер, их объем, динамика зависят от связанных с ними финансовых потоков, подразделяемых на инвестиции в основной капитал (развитие недвижимости), товарные (финансирование ее оборота и прав), доходы (от сделок и эксплуатации недвижимости) и налоги (налогообложение недвижимости).

Политика экономического роста подразумевает опережающий темп экспансии рынка развития по строительству, реконструкции, модернизации недвижимости, приращению ее товарного объема, качества и стоимости. Опора на все компоненты инвестиционного потенциала – технологический, ресурсный, квалификационный, финансовый, кредитно-судный, а также расширенное вовлечение накоплений населения и института коллективных инвестиций есть необходимое условие подъема рынка развития.

Рынок оборота и осуществления гражданско-правовых сделок с приватизированной, созданной, имеющейся в наличии недвижимостью является производным. Он функционирует, опираясь на совокупность взаимосвязанных составляющих – это оценка недвижимости, регистрация прав на недвижимость и сделок с ней; брокерская и риэлтерская деятельность посредников оборота, информационное обеспечение рынка по его секторам (рынкам): жилья, коммерческих помещений, офисов, производственных объектов, земельных участков.

Управление недвижимостью, эксплуатация объектов, их ремонт, техническое обслуживание, поддержание в системе городских инфраструктур, жилищно-коммунального хозяйства является самостоятельным и чрезвычайно важным структурным сектором рынка недвижимости. Управление объектами жилого фонда, офисными, торговыми, складскими и производственными центрами, а также имущественными комплексами с развитой инфраструктурой – достаточно сложный вид деятельности. Помимо знаний основ хозяйственного права, технологии эксплуатации и ремонта зданий и сооружений, также требуется владение финансовым менеджментом, теорией оценки недвижимости,

инвестиционным анализом, методами управления проектами, включая развитие объектов и минимизацию рисков.

Институциональный подход к структурированию рынка недвижимости основывается на описании видов деятельности на нем с точки зрения правовых норм, правил и стандартов, типичных способов его осуществления и регулирования.

В рамках институционального подхода рассматривается система взаимодействия субъектов рынка и механизмы реализации экономических законов и производственных отношений.

В экономической литературе понятие «институциональная структура» имеет множество трактовок. Часто не проводится различий между нею и категорией «институциональная среда», которая рассматривается как неотъемлемый элемент функционирования любого рынка. Но наличие некоторых институтов, присущих спонтанному рыночному порядку, еще не является достаточным условием для становления рыночной институциональной структуры. Говорить об «институциональной структуре» можно только на определенном этапе зрелости рынка, когда его институты сформированы и объединены во взаимосвязанную систему, где обозначена иерархия, определены место, роль и механизмы реализации каждого из них.

Опираясь на идеи синтеза воспроизводственного и институционального подходов к структурированию рынка недвижимости, можно выделить следующие институты, формирующие его инфраструктуру: государственного и муниципального регулирования рынка, развития объектов недвижимости, правового, финансового, технологического обеспечения сделок на рынке недвижимости и его организации.

Основная задача органов государственной власти и муниципального управления – сформировать целостную и непротиворечивую нормативную базу регулирования данного рынка, выступающую в двух видах: как правовое (федеральное законодательство, законодательные акты субъектов Федерации, нормативное регулирование на уровне муниципальных образований) и экономическое регулирование (налогообложение, льготы и стимулы и пр.). Также они осуществляют инфраструктурное обеспечение деятельности на рынке недвижимости: учет недвижимого имущества, регистрацию прав на него и сделок с ним, нотариат, лицензирование профессиональной деятельности, судебный контроль и арбитраж, антимонопольные меры, функциональное и правовое зонирование территории.

В процессе регулирования у государственных структур появляется естественное желание ограничить свободу экономических субъектов в интересах (действительных или мнимых) общества. Чтобы не допустить этого и сохранить баланс сил «субъект рынка — государство» в рыночной экономике действуют разного рода общественные организации, учреждаемые в защиту своих интересов потребителями, предпринимателями, общественными течениями.

Следует отметить, что одновременно государство выступает и как хозяйствующий субъект, осуществляя экономическую функцию. В таком качестве ее предназначение – использовать недвижимую собственность, чтобы зарабатывать средства для финансирования бюджетной сферы и инвестиций в развитие территории.

Институт правового обеспечения рынка недвижимости формируется на базе сотрудничества органов законодательной и исполнительной власти с научно-исследовательскими, общественными и производственными институтами рынка в двух направлениях. Это, во-первых, ретрансляция зарубежного опыта законодательного регулирования в данной области и формирование аналогичных российских правовых актов; во-вторых, правовое оформление опыта работы российских структур и законодательное закрепление сложившихся на практике отношений.

Институт развития недвижимости формирует отношения, правила, нормы поведения, а также механизмы, обеспечивающие их выполнение, в результате взаимодействия трех тесно связанных процессов: создания, оборота и управления объектами недвижимости. В них ключевая роль принадлежит институтам девелопмента и профессионального управления недвижимостью.

Смысл девелопмента очень часто сводят к одной стороне, материально-вещественной, рассматривая его как процесс создания (строительства) новых объектов недвижимости. Рыночная сторона девелопмента – качественное преобразование объекта, обеспечивающее возрастание его стоимости и, как следствие, извлечение дохода, – остается на втором плане. Основными функциями девелопмента являются:

- выбор наилучшего, из возможных, вариантов развития недвижимости;
- обеспечение оптимальной схемы финансирования соответствующего проекта;
- привлечение подрядчиков, финансирование и контроль над работой по реализации проекта;

– рыночная сделка по поводу созданного объекта недвижимости (продажа, сдача в аренду и пр.).

В сфере недвижимости управление может быть полноценным, успешным лишь при охвате им всего жизненного цикла объекта. В более узком смысле под «управлением» понимают лишь одну составляющую процесса, а именно эксплуатацию объекта недвижимости.

Институты технологического обеспечения рынка недвижимости создаются с учетом его специфики и включают в свой состав: оценку недвижимости, риэлтерскую деятельность, банки данных эталонных технологий, методик и нормативов рынка недвижимости, системы информационного обмена между его субъектами.

Базовый набор институтов организационного развития рынка недвижимости содержит специфические институты инфраструктуры, выполняющие функции генерации новых видов деятельности на рынке и воспроизводящие эталонные системы отношений его участников, или инструменты формирования институциональной инфраструктуры рынка недвижимости. Во-первых, к ним можно отнести некоммерческие и иные организации, внедряющие инновационные технологии в рыночные процессы, особенно в развитие информационной базы рынка. Во-вторых, общественные и саморегулируемые организации, профессиональные объединения, формирующие и поддерживающие культуру профессиональных сообществ участников рынка недвижимости и базовые стандарты их взаимодействия с государством и обществом. В-третьих, образовательные и учебно-методические учреждения, создающие кадровый потенциал профессиональных сообществ и воспроизводящие эталонные технологии работы на рынке недвижимости. А также базовые финансовые институты, производственные и коммерческие предприятия – профессиональные участники данного рынка, осуществляющие практическую деятельность на нем, формирующие набор товаров, работ и услуг на основе новых технологий.

Приведенный перечень институтов далеко не полностью охватывает институциональную среду рынка недвижимости, однако позволяет оценить значимость работ по совершенствованию его экономических механизмов и созданию эффективной инфраструктуры, направленной на сокращение транзакционных издержек.

Инфраструктура рынка недвижимости обеспечивает надежную, доступную и эффективную систему реализации прав на недвижимость, совершения сделок с недвижимостью, вовлечение

вновь созданных объектов в экономический и правовой оборот. Успешное выполнение рынком недвижимости своих функций во многом зависит от степени развитости обслуживающей его инфраструктуры.

Системами инфраструктуры, с развитием которых связано повышение эффективности функционирования рынка недвижимости, на сегодняшнем этапе и в перспективе являются: система административных (государственных и муниципальных) организаций и учреждений, обеспечивающих законность и правоспособность сделок на рынке недвижимости; система частных профессиональных институтов, обслуживающих рынок; система финансовых учреждений, способствующих инвестиционным процессам.

Эффективность деятельности государственных и муниципальных органов определяется исходя из следующих принципов:

- функционирование в общественных интересах;
- предоставление участникам рынка и органам власти услуг в рамках своей компетенции с максимальной надёжностью и минимально возможной затратой средств и времени;
- обеспечение однозначных, полных и достоверных сведений о правовом статусе любого объекта недвижимости;
- исходной единицей информации в системе является единый объект недвижимости, включающий земельный участок и все расположенные на нем строения и сооружения;
- система должна обеспечивать участникам рынка простой и эффективный доступ на рынок (критерии: цена и время);
- соблюдение баланса прав, обязанностей и ответственности административных органов перед участниками рынка.

При регулировании системы частных профессиональных институтов, обслуживающих рынок, государство должно исходить из того, что только максимальное развитие свободной конкуренции между указанными субъектами рынка может способствовать реальной защите интересов граждан, которые являются конечными потребителями их услуг. Государственная политика в этой связи должна быть направлена на формирование условий для развития конкурентного рынка недвижимости. При этом государство обеспечивает контроль над деятельностью участников рынка посредством законодательного и нормативного регулирования, установление законом базовых публичных требований по качеству услуг, ограничение доступа на рынок для неподготовленных профессионально

специалистов и финансово неустойчивых организаций. Содержательные условия лицензирования должны определяться с привлечением общественных организаций участников рынка, заинтересованных в повышении престижа своей профессии.

Активизация рынка недвижимости невозможна без существенного изменения положения дел в сфере оказания посреднических услуг. Решая задачу активизации банковского капитала на рынке финансирования строительства жилья и ипотечного кредитования, необходимо содействовать вовлечению риэлтерских компаний в этот процесс. Целью этой деятельности является трансформация риэлтерских компаний в высокопрофессиональные консультационные организации, способные одинаково успешно работать со всеми участниками рынка недвижимости.

Важнейшим направлением работы по развитию инфраструктуры должна стать активизация деятельности страховых компаний на рынке страхования недвижимости, строительных рисков, рисков, связанных с ответственностью лиц, действующих на рынке недвижимости, а также рисков, возникающих при совершении гражданско-правовых сделок с недвижимостью. Следует стремиться к созданию такой системы страхования указанных выше групп рисков, которая обеспечивала бы возможность заключения договоров страхования по максимально широкой номенклатуре страховых случаев, на длительные сроки, при умеренном размере страховых премий. Для достижения этой цели должны быть разработаны, унифицированы и распространены среди широкого круга страховых компаний современные методики оценки указанных выше рисков.

Профессиональные участники рынка выполняют работы по заказам граждан и организаций, а также органов управления. Сферы деятельности и ответственности органов власти и частных структур должны быть на законодательном уровне четко разграничены. Передача в сферу частного бизнеса работ по землеустройству, измерению объектов с обязательной имущественной ответственностью за результаты рабо-

ты позволит освободить административные органы от несвойственных им функций коммерческих организаций.

Современные тенденции развития рынка недвижимости требуют формирования нового института профессиональных управляющих жилой недвижимостью. Государство должно способствовать становлению системы профессиональной подготовки управляющих недвижимостью, разработке и внедрению методологической базы такого рода деятельности.

Для улучшения качественного уровня реализации государственных и муниципальных жилищных программ должна быть сформирована концепция, порядок и процедуры взаимодействия органов, ответственных за реализацию этих программ с частными предпринимателями, обслуживающими рынок недвижимости.

На начальном этапе развития инфраструктуры, в условиях недостаточного развития базовых институтов рыночной экономики и локальных институтов рынка недвижимости нельзя обойтись без регулятивных начал государства. Роль органов государственного и муниципального управления на этом этапе велика. Но по мере формирования профессиональных стандартов деятельности участников рынка, их формализации в виде общественных и экономических институтов, роль государства в развитии инфраструктуры будет уменьшаться и, в идеале, сократится до контроля за соблюдением законности. На этом этапе главенствующая роль в развитии инфраструктуры будет принадлежать саморегулируемым организациям профессиональных участников рынка недвижимости.

Список литературы

1. Буздалов И. Земельная реформа: взгляд сквозь призму замысла // Вопросы экономики. 2008. № 10. С. 126–138.
2. Комов Н.В. Роль земельного фактора в создании социально-ориентированной рыночной экономики России // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2008. № 4. С. 5–11.
3. Федеральный кадастровый центр «Земля» // www.fccland.ru
4. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии www.rosreestr.ru

THE STATE'S ROLE IN THE INNOVATION PROCESS OF REAL ESTATE MARKET

T.P. Podorova, N.G. Titova

We consider innovative ways of Russia's development. Particular attention is paid to the real estate market and the effectiveness of the state regulation. The infrastructure of the real estate market is examined.

Keywords: innovation, real estate market, infrastructure, state regulation.