

Сутність і місце нерухомості в системі ринкових відносин

У даній статті на основі комплексного теоретичного аналізу економічних відносин, що формуються на ринку нерухомості, обґрунтована суть нерухомості як економічної категорії, показаний подвійний характер її функціонування (як предмета споживання і чинника виробництва), що розширює сферу дослідження і підкреслює її значущість.

Ключові слова: нерухомість, ринок нерухомості, ринкова економіка.

Постановка проблеми

Перехід до ринкової моделі господарювання в Україні, як і в інших постсоціалістичних країнах, спричинив формування і розвиток ринку нерухомості. Важливість останнього для національної економіки обумовлюється його місцем у ВВП (річний товарооборот сягає 12–13% ВВП), тісним зв'язком з іншими елементами ринкової системи, адже окремі його частини виступають одночасно як складові ринку споживчих товарів першої необхідності (житлова нерухомість) та ринку факторів виробництва або інвестиційних товарів (промислової, комерційної, земельної нерухомості). Стан і темпи розвитку ринку нерухомості є важливим чинником розвитку господарства країни в цілому. З огляду на це виникає необхідність глибокого теоретичного вивчення як самого ринку нерухомості – його об'єктів, суб'єктів, основних рис і наслідків їх прояву у господарській практиці, особливостей функціонування, так і низки пов'язаних з його розвитком проблем великої практичної значущості.

Аналіз останніх досліджень та публікацій

Сьогодні в Україні тільки починає формуватися особливий напрям економічного вивчення процесів, що відбуваються на ринку. Поки що не існує спеціальних наукових досліджень закономірностей виникнення і функціонування останнього. Серед українських економістів, у працях яких тією чи іншою мірою порушуються питання економічної природи нерухомості й особливості її ринкового обороту, можна виділити таких фахівців, як Ю. Белінський, Н. Внукова, Є. Воробйов, В. Галасюк, В. Геєць, І. Геллер, А. Даниленко, О. Драпиковський, А. Дронь, О. Євтух, П. Єщенко, І. Іванова, В. Йолкіна, О. Каплій, О. Кашенко, О. Коваль, Н. Лебідь, І. Малий, Я. Маркус, А. Моченков, В. Назирова, О. Розенфельд, Б. Семенов, С. Сивець, Л. Симонова, А. Третяк, Я. Усенко та ін.

Метою статті є теоретичний аналіз економічних відносин, пов'язаних із формуванням і функціонуванням ринку нерухомості в Україні, і визначення основних напрямів його розвитку.

Верхоглядова Наталя Ігорівна, доктор економічних наук, професор, проректор з науково-педагогічної та навчальної роботи, завідувачка кафедри обліку, економіки і управління персоналом підприємства ДВНЗ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури», м. Дніпропетровськ; Щеглова Ольга Юрійівна, кандидат технічних наук, доцент, доцент кафедри обліку, економіки і управління персоналом підприємства ДВНЗ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури», м. Дніпропетровськ.

© Н.І. Верхоглядова, О.Ю. Щеглова, 2011

Результати дослідження

Перш ніж говорити про ринок нерухомості, слід розібратися із самим поняттям «нерухомість». Перш за все звертаємо увагу, що визначення належності об'єкта до нерухомого або рухомого майна має велике значення у відносинах, пов'язаних з виникненням, переходом та припиненням права власності на ці об'єкти. Так, залежно від того, чи є об'єкт нерухомим майном, особа обирає для себе ту поведінку, яка законодавством встановлена для об'єктів нерухомості (наприклад, при укладенні договору купівлі-продажу нерухомого майна).

Поділ майна на рухоме і нерухоме бере свій початок з часів римського права, і загальновідомо, що нерухоме майно є базою, без якої неможливе існування жодного розвинутого суспільства і держави. Розглянемо, як же трактується поняття нерухомості [6].

Незважаючи на тривалість використання терміна «нерухомість», суттєвих розбіжностей у його визначенні різними авторами не спостерігається. Усі визначення зводяться до того, що до нерухомості включається земля та усе, що нерозривно з нею зв'язане.

Так, Г. Харрісон у книзі «Оцінка нерухомості» визначає, що нерухомість – це «земля як фізичний об'єкт і все те, що з нею міцно пов'язане». У США до нерухомості належить земля сама по собі, простір над поверхнею землі та простір під землею. Нерухоме майно – це будь-яке майно, що складається із землі, а також будівель та споруд на ній [9].

Оксфордський тлумачний словник з бізнесу надає таке трактування поняттю нерухомого майна, як будь-якого майна, що складається із землі, а також будівель і споруд на ній.

М. Кулагін у своїй книзі «Підприємництво та право» стверджує, що «... майно є нерухомим за своєю природою або через своє призначення, або внаслідок предмета, належності якого воно складає».

Автор праці «Оцінка об'єктів нерухомості» В.В. Григор'єв так визначає об'єкт нерухомості: «Термін «об'єкт нерухомості» у нашому випадку належить до будь-якого товару, який жорстко прив'язаний до земельної ділянки, і його перенесення неможливе без руйнування і втрати споживчої вартості об'єкта».

У І.Т. Балабанова об'єкт нерухомості визначається так: «Нерухомість – це ділянка території з належними їй природними ресурсами (грунтом, водою та іншими мінеральними і рослинними ресурсами), а також будівлі та споруди». При цьому нерухомість належить до фінансових активів, операції з якими здійснюються на ринку нерухомості, тобто на одному із секторів фінансового ринку. Нерухомість являє собою фінансову категорію і є формою вкладання капіталу.

«Нерухомим майном за законом визнаються землі та усілякі угіддя, будинки, фабрики, лавки, різні будівлі й пусті дворові місця, а також залізниці». В.А. Кудрявцев визначає нерухоме майно (нерухомість) як земельні ділянки, будівлі та споруди, тобто усе, що міцно пов'язане із землею, – об'єкти, переміщення яких без непомірних збитків їх призначенню є неможливим.

Таким чином, до нерухомого майна потрібно віднести землю, житлові будинки, інші споруди, а також ділянки, в надрах яких є природні ресурси, лісові насадження, водні об'єкти.

Визначення об'єктів у країнах із розвинутою ринковою економікою не має серйозних відмінностей і в основному збігається. Як видно з вищенаведених визначень, усі вони тісно перегукуються і в своїй основі мають одне й те саме значення (незалежно

від моменту історії) – земля і все те, що невідривно з нею пов'язано. У загальному випадку це є справедливим.

Із усього вищенаведеного випливає, що нерухомість як економічна категорія являє собою створені людиною об'єкти різного призначення у сукупності із землею, жорстко прив'язані до неї та такі, що мають вартість.

У нашій країні в період панування планово-розподільної системи поняття нерухомого майна було відсутнім в економічному лексиконі. І лише із впровадженням реформ стало зрозумілим, що без заснування та розвитку проблеми ринку нерухомості, що є одним із базових елементів ринкової економіки, її ефективне функціонування є неможливим [5].

Беззаперечним є той факт, що нерухоме майно за будь-якого суспільного устрою займає особливе місце в системі суспільних відносин. І незважаючи на те, що поняття «нерухомості» введено в активний практичний обіг лише кілька років тому, проте його значення виходить далеко за межі термінологічних уточнень.

Саме нерухомість формує центральну ланку всієї системи ринкових відносин. Об'єкти нерухомості – не лише важливий товар, що задовольняє різноманітні особисті потреби людей, але й капітал у речовій формі, що приносить дохід. Вкладення в них, як правило, є інвестуванням з метою отримати прибуток. Нерухомість є основою національного багатства, що має за кількістю власників масовий, загальнонародний характер. Знання економіки нерухомості є вкрай необхідним як для успішної підприємницької діяльності у різних сферах бізнесу, так і в житті, адже право власності на нерухомість є первинною основою свободи, незалежності й гідного існування усіх людей.

Розглянемо терміни, які використовуються в українському законодавстві для позначення об'єктів, що належать до нерухомості. Цивільний кодекс України як основний акт цивільного законодавства використовує термінологію «нерухомі речі», «нерухоме майно», «нерухомість». Інші законодавчі акти містять іншу термінологію, яка також позначає нерухомі речі.

Так, закони України «Про планування і забудову територій» (стаття 18), «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» (стаття 44), «Про виконавче провадження» (статті 62, 64, 66), «Про оподаткування прибутку підприємств» (стаття 5), «Про правові засади цивільного захисту» (стаття 9), «Про недержавне пенсійне забезпечення» (стаття 49) використовують термін «об'єкт нерухомості». У свою чергу, Повітряний кодекс України використовує термін «нерухомі об'єкти і споруди» (стаття 46).

Отже, законодавчі акти використовують різну термінологію, що означає «нерухоме майно».

За Цивільним кодексом до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (частина перша статті 181).

Слід констатувати, що зазначене визначення нерухомої речі є універсальним. Так, воно містить ознаки нерухомого майна, які повинні бути притаманні тому чи іншому об'єкту при визначенні його належності до нерухомого майна.

Розкривають зміст поняття «нерухома річ» також наступні законодавчі акти, зокрема:

- Закон України «Про іпотеку», за яким нерухоме майно (нерухомість) – це земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (стаття 1) [1];

- Закон України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування», відповідно до якого нерухомим майном визнається житловий будинок або його частина, квартира, садовий будинок, дача, гараж, інша постійно розташована будівля, а також інший об'єкт, що підпадає під визначення першої групи основних фондів згідно із Законом України «Про оподаткування прибутку підприємств» (стаття 1);

- Закон України «Про охорону культурної спадщини», що визначає нерухомий об'єкт культурної спадщини як об'єкт культурної спадщини, який не може бути перенесений на інше місце без втрати його цінності з археологічного, естетичного, етнологічного, історичного, архітектурного, мистецького, наукового чи художнього погляду та збереження своєї автентичності (стаття 1) [1];

- Закон України «Про податок з доходів фізичних осіб», за яким нерухоме майно (нерухомість) – це об'єкти майна, які розташовуються на землі і не можуть бути переміщені в інше місце без втрати їх якісних або функціональних характеристик (властивостей), а також земля (пункт 1.10.1 статті 1).

Враховуючи наведені законодавчі акти, можна виділити такі ознаки нерухомої речі, що є основними і розглядати які необхідно у сукупності:

1. ці об'єкти розташовані на земельній ділянці та нерозривно пов'язані із землею, тобто вони не можуть існувати без землі;

2. переміщення зазначених об'єктів є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Відповідно до цих ознак до об'єктів нерухомості слід відносити не лише земельні ділянки, будівлі та споруди. Об'єктами нерухомості, виходячи з різних законодавчих актів нашої держави, визнаються також автозаправна станція, асфальтобетонна покриття, багаторічні насадження, водні об'єкти, дамби, колодязі, індивідуальні гаражі або місця на гаражних стоянках чи у гаражних кооперативах, пірси, свердловини тощо.

Крім того, законодавчими актами не визначений правовий статус багатьох споруд, а тому виникає низка питань – чи є ці споруди нерухомим майном; чи підлягає державній реєстрації право власності на них. При цьому слід ураховувати, що різні нормативно-правові акти використовують термінологію «споруда» і до рухомих об'єктів.

Наприклад, інженерна споруда, призначена для транспортування газу, промисловий газопровід. Законом України «Про трубопровідний транспорт» передбачено, що до земель трубопровідного транспорту належать земельні ділянки, на яких збудовано наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також наземні споруди підземних трубопроводів. Тобто газопроводи є об'єктами, що не можуть існувати без землі, та переміщення їх є неможливим без їх знецінення, що відповідає ознакам нерухомого майна.

Будь-який об'єкт нерухомості, включаючи житлову нерухомість, в реальній дійсності існує в єдності фізичних, економічних, соціальних та правових властивостей.

Фізичні (технічні) характеристики нерухомості включають: конструкцію та матеріал будівель, розміри, місце розташування, клімат, родючість ґрунтів, навколишнє середовище та інші параметри. Усі об'єкти нерухомості підлягають впливу фізичних, хімічних, біологічних, техногенних та інших процесів. У результаті поступово

змінюються їхні споживчі властивості й функціональна придатність, стан яких враховується при укладанні договорів, володінні та користуванні майном.

Економічна концепція розглядає нерухомість як ефективний матеріальний актив, об'єкт інвестування та надійний інструмент генерування доходів. Основні економічні елементи нерухомого майна – вартість та ціна – первинно виникають з його корисності, здатності задовольняти різноманітні потреби та інтереси людей.

На юридичному рівні нерухомість відрізняє сукупність публічних та особистих прав на неї, що встановлюються державою, виходячи із вітчизняних особливостей та міжнародних норм. Приватні права можуть бути неподільними або частковими (сумісне майно) й розділеними на основі поділу майна на підземні ресурси, поверхню землі, будівлі та повітряний простір.

Соціальна роль нерухомого майна полягає у задоволенні фізіологічних, психологічних, інтелектуальних та інших потреб людей. Усе, що є необхідним людині для виживання та гідного існування, вона отримує в кінцевому підсумку від землі. Крім того, володіння нерухомістю є престижним у суспільній свідомості та необхідне для формування цивілізованого середнього прошарку суспільства.

Необхідно зазначити, що залучення нерухомості або ж прав на користування нею до ринкових відносин стимулює ділову й інвестиційну активність.

Нерухомість посідає центральне місце при будь-якому суспільному устрої, виконуючи одразу дві найважливіші функції: засобу виробництва та предмета споживання. З об'єктами нерухомості тісно пов'язане економічне і правове регулювання державою різних сфер життя суспільства та матеріального виробництва [4].

Нерухомість має підвищену економічну цінність. Це обумовлено тим, що вона призначена для тривалого користування і не споживається в процесі використання. Крім цього, об'єкт нерухомості завжди має своє функціональне призначення. Воно може бути виробничим і невиробничим. При виробничому призначенні об'єкт нерухомості прямо або побічно бере участь у створенні продукції, виконанні робіт, наданні послуг. При невиробничому – забезпечує умови для проживання та обслуговування людей.

Н.В. Бурханова стверджує, що існують три основних типи нерухомості – це земля, житло та нежитлові приміщення.

Основою об'єкта нерухомості є земля, яка є основним фактором у будь-якій комерційній діяльності, побічно або прямо бере участь у виробництві товарів або наданні послуг.

Земля підрозділяється на:

1. земельні ділянки, призначені під забудову або для інших цілей використання;
2. природні комплекси, призначені для їх експлуатації (родовища тощо).

Житло – це будівля з усіма зручностями, призначена для проживання людини. Житло може бути елітним, типовим, міським, заміським та ін.

Нерухомість є неоднорідною за своїм складом, здатністю задовольнити різні потреби людини і за її функціями. Н.В. Бурханова пише, що за функціональною ознакою нерухомість поділяється на житлову і нежитлову. При цьому, у нежитловій виділяють промислову, комерційну, рекреаційну нерухому власність, інституційну, мотелі, готелі та нерухомість, яка призначена для змішаного використання.

Під промисловою нерухомістю розуміють промислові споруди, що працюють, заводи, складські приміщення.

Рекреаційна нерухомість призначена для відпочинку – це споруди на територіях курортів, стадіони, клуби, плавальні басейни та інші споруди, призначені для розваги.

Інституційна нерухомість – це будівлі для урядових органів, лікарень, санаторіїв та інших функцій спеціального призначення.

Майно змішаного призначення – це комбінація перелічених типів нерухомого майна.

За ступенем відтворюваності в натуральній формі названий автор виділяє нерухомість:

1. що не відтворюється – це родовища корисних копалин;
2. що підлягає відтворенню – це споруди, будівлі.

За характером використання нерухомість необхідна для житла, комерційної діяльності, сільськогосподарських потреб, спеціальних цілей (школи, церкви).

За цілями володіння вона призначена для бізнесу, проживання власника, як інвестиції, для розвитку та освоєння, як товарні запаси, для споживання ресурсів, які в даний час виснажені [2].

У ринковій економіці нерухомість є об'єктом вкладання капіталу, тобто є фінансовим активом. У праці І.Т. Балабанова «Операції з нерухомістю в Росії» виділяються такі групи фінансових активів у складі нерухомості:

- земля;
- житло;
- нежитлові приміщення; підприємства;
- будівлі та споруди; ділянки лісового фонду;
- повітряні та морські судна.

Інший підхід до класифікації об'єктів нерухомості, викладений у праці В. В. Григор'єва «Оцінка об'єктів нерухомості», полягає у класифікації нерухомого майна за такими ознаками [1]:

1. За походженням:
 - природні об'єкти;
 - будівлі.
2. За призначенням:
 - вільні земельні ділянки під будівництво або для сільського господарства;
 - природні комплекси для експлуатації;
 - будівлі для житла;
 - будівлі під офіси;
 - інші будівлі.
3. За масштабом:
 - земельні масиви;
 - окремі земельні ділянки;
 - комплекси будівель та споруд;
 - багатоквартирний житловий будинок;
 - одноквартирний житловий будинок;
 - квартира;
 - кімната.
4. За готовністю до використання:
 - готові;
 - ті, що потребують реконструкції чи капітального ремонту;
 - незавершене будівництво.

У країнах з розвинутою ринковою економікою застосовується інша класифікація. Так, об'єкти нерухомості поділяються за категоріями А, В та С [3].

До категорії А належить нерухомість, що використовується власником для ведення підприємницької діяльності. У свою чергу, категорія А поділяється на декілька класів:

- спеціалізована нерухомість – нафтопереробні та хімічні заводи;
- неспеціалізована нерухомість: магазини, офіси, склади.

До категорії В належить нерухомість, яка використовується для інвестицій. Особливістю є вид доходу у вигляді орендної плати, іпотеки або процентних доходів на закладні.

До категорії С належить нерухомість, що є надлишковою і не використовується для ведення бізнесу.

Наведені вище підходи до класифікації нерухомого майна доповнюють один одного, оскільки побудовані за різними принципами. Класифікація, що застосовується у країнах з ринковою економікою, орієнтована на показники дохідності нерухомого майна, в той час як класифікація, запропонована у праці В.В. Григор'єва «Оцінка об'єктів нерухомості», побудована без урахування принципу дохідності та відображає зовнішні фактори, що відрізняють об'єкти нерухомості один від одного.

Деяко відмінною є класифікація об'єктів ринку нерухомості у праці А.О. Бойка, який займався дослідженням діяльності суб'єктів ринку нерухомості (рис. 1).

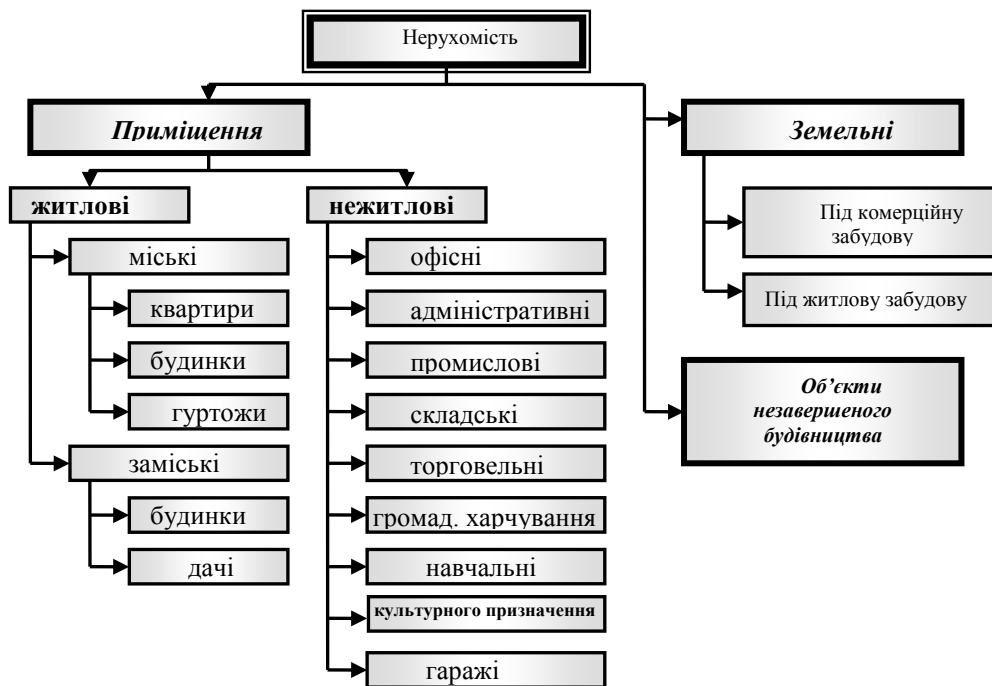


Рис.1. Класифікація об'єктів нерухомості

Названий автор виділяє три типи нерухомості: приміщення, земельні ділянки та об'єкти незавершеного будівництва. У свою чергу, приміщення можуть бути

житловими й нежитловими. Житлові приміщення А.О. Бойко поділяє на міські квартири, будинки та гуртожитки та заміські, у рамках яких виділяє будинки та дачі.

Що стосується нежитлових приміщень, то автор рекомендує класифікувати їх відповідно до мети, з якою вони використовуються. За цим критерієм він виокремлює офісні, адміністративні, промислові, складські, торговельні, навчальні, приміщення громадського харчування та культурного призначення, гаражі.

Земельні ж ділянки А.О. Бойко поділяє на такі, що використовуються під комерційну забудову та ті, що призначені для житлової забудови [9].

Нерухомість як виробниче благо є формою існування капіталу, а нерухомість споживчого призначення є функцією доходу. У кожній країні існує своя особлива класифікація нерухомості з метою оподаткування. Так, наприклад, у США вся нерухомість поділяється на виробничу, інвестиційну, споживчу та спекулятивну. Щодо кожного з видів складається особлива система вилучення податків. У Німеччині в системі оподаткування майна спеціально виділяється податок на нерухоме майно юридичних і фізичних осіб.

Наведені визначення та підходи до класифікації нерухомості дозволяють чітко визначити об'єкт дослідження або оцінки, спростити розроблення методології оцінки різних об'єктів нерухомого майна та різних секторів ринку нерухомості.

Висновки

Узагальнивши все вищевикладене, можна зробити декілька висновків. Нерухомість включає об'єкти, переміщення яких без невідповідного збитку їх призначенню неможливе, зокрема, ліси, багаторічні насадження, будівлі, споруди. Ринку нерухомості – це сукупність відносин навколо операцій з об'єктами нерухомості (продажі, покупки, оренда, застави і тому подібне). Розвитку ринку нерухомості сприяє вільний перехід прав власності на нерухомість. З переходом Росії до ринкових відносин нерухоме майно стає товаром, і ринок нерухомості набирає обертів. Зрозуміло, і сегментація ринку, і позиціонування продукту – все це лише інструменти, які використовуються для досягнення головного завдання – ухвалення оптимального економічного рішення, що приносить максимальний дохід підприємцеві. Їх значення полягає перш за все в тому, щоб фізичні характеристики (якість) створюваних (що продаються) об'єктів відповідали їх економічним характеристикам (ціні, доходу) і уявленням споживачів пропонуваного до реалізації об'єктів.

Практичний інтерес становить обґрунтування методологічних підходів до визначення соціально – економічної ефективності використання нерухомості, що, зрештою, повинно сприяти економічному зростанню.

Усе це підтверджує необхідність економіко-теоретичного дослідження ринку нерухомості в даний час і свідчить про актуальність обраної авторами теми.

1. Балабанов І. Т. Операції з нерухомістю в Росії / І. Т. Балабанов – М., 2002. – 253 с.
2. Бурханова Н. М. Економіка нерухомості. Шпаргалки / Н. М. Бурханова – М. : Издательство «Эксмо», 2008. – 32 с.
3. Григор'єв В. В. Оцінка об'єктів нерухомості : підручник/ В. В. Григор'єв – К. : Вища школа, 2003. – 105 с.
4. Кудрявцев В. А., Кудрявцева Е. В. Основы организации ипотечного кредитования : учебное пособие/ В. А. Кудрявцев, Е. В. Кудрявцева – М. : Высшая школа, 1998. – 64 с.
5. Кулагин М. Т. Предпринимательство и право : опыт Запада ; под ред. проф. Е. А. Суханова. – М., 1992. – 110 с.

6. *Оксфордский толковый словарь по бизнесу.* — М., 1995.— 543 с.
7. *Оценка собственности и рынок недвижимости*; под общ. ред. М. М. Ковалева, Н. Ю. Трифонова. — М., БГУ, 2003. — 177 с.
8. *Рахман И. А.* Методологические проблемы развития инвестиционно-строительной деятельности по формированию рынка объектов недвижимости (на примере жилищного строительства): диссертация на соискание учёной степени д.э.н. — М., 2002. — 178 с.
9. *Харрисон Генри. С.* Оценка недвижимости: учебное пособие / Харрисон Генри С.; пер.с англ. — М: РИО Мособлупролиграфиздат, 1994. — 231 с.

Отримано 31.01.2011 р.

Н.И. Верхоглядова, О.Ю. Щеглова

Сущность и место недвижимости в системе рыночных отношений

В данной статье на основе комплексного теоретического анализа экономических отношений, формирующихся на рынке недвижимости, обоснована сущность недвижимости как экономической категории, показан двойственный характер ее функционирования (как предмета потребления и фактора производства), что расширяет сферу исследования и подчеркивает ее значимость.

Ключевые слова: недвижимость, рынок недвижимости, рыночная экономика.

N.I. Verkhoglyadov, O.Yu. Scheglova

Essence and place of the real estate is in the system of market relations

In the this article on the basis of complex theoretical analysis of economic relations, formed at the market of the real estate, essence of the real estate is grounded as to the economic category, ambivalent character of its functioning (as the article of consumption and factor of production) is rotined, that extends a research sphere and underlines its meaningfulness.

Keywords: real estate, market of the real estate, market economy.