

УДК 725

Характеристика и классификация объектов недвижимости

Медведева Наталия Игоревна

Консультант,
КПМГ,

119454, Российская Федерация, Москва, просп. Вернадского, 76;
e-mail: 1medvedevanataliya@gmail.com

Бровкин Александр Владимирович

Кандидат экономических наук,
доцент кафедры учета, статистики и аудита,

Московский государственный институт международных отношений (университет)
Министерства иностранных дел Российской Федерации,
119454, Российская Федерация, Москва, просп. Вернадского, 76;
e-mail: brovkin_av@mail.ru

Аннотация

Классификация объектов недвижимости по различным признакам способствует более успешному изучению объектов. Для этих целей можно применять разные принципы классификации в зависимости от их происхождения и назначения. Однако определение недвижимости предполагает выделение двух составляющих. 1. Естественные (природные) объекты – земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называют еще и «недвижимостью по природе». 2. Искусственные объекты (постройки): а) жилая недвижимость – малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей); б) коммерческая недвижимость – офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс; в) общественные (специальные) здания и сооружения: - лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.); - учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т.д.); - культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.); - специальные здания и сооружения; - административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.; г) инженерные сооружения – мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т.д.

Для цитирования в научных исследованиях

Медведева Н.И., Бровкин А.В. Характеристика и классификация объектов недвижимости // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2018. Том 8. № 9А. С. 137-145.

Ключевые слова

Недвижимое имущество, классификация, государственная регистрация, торговая зона, экономика.

Введение

Понятие «недвижимого имущества» появилось еще в римском праве. В России понятие недвижимости впервые возникло при Петре I в начале XXVIII века. Что же касается советского периода, то тут следует отметить ярко выраженную непреемственность с дореволюционным гражданским правом по поводу регулирования вопросов собственности. Классификация движимого и недвижимого имущества перешла в качественно иное состояние: основные и оборотные средства, поскольку частная собственность была отменена.

На данный момент согласно статьям 130 и 132 Гражданского кодекса РФ к недвижимости относятся:

- 1) отдельные объекты (ст. 130 ГК РФ):
 - а) земельные участки;
 - б) обособленные водные объекты;
 - в) участки недр;
 - г) все, связанное с землей, в частности: леса, многолетние насаждения, сооружения, здания;
 - д) подлежащие госрегистрации, приравненные к недвижимости: космические объекты, суда внутреннего плавания, морские и воздушные суда;
- 2) сложные объекты (ст. 132 ГК РФ). Сюда относят предприятие как имущественный комплекс, включающий в себя: здания и сооружения, земельные участки, оборудование и инвентарь, сырье, долги, права на товарный знак, бренд, продукцию предприятия, его работы и услуги, а также другие исключительные права. Предприятия как имущественные комплексы, как правило, создаются не на определенный срок, а на бессрочный период [Гражданский кодекс, 2002, 130, 132].

В соответствии с действующим российским правом, сделки с недвижимостью в обязательном порядке подлежат государственной регистрации и будут считаться заключенными только в том случае, если такая регистрация была проведена. Регистрирующий орган при этом производит запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о соответствующей сделке. В РФ регистрацию таких сделок ведет специальный орган государства – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Сделки могут заключаться в двух формах – нотариальная и простая письменная, при этом обе имеют абсолютно одинаковую юридическую силу.

Материалы и методы

Недвижимость обладает рядом общих признаков, которые отличают ее от движимого имущества:

- 1) неподвижность. Недвижимость никак нельзя перенести на другое место без нанесения существенного ущерба;
- 2) связь с землей. Данный признак подразумевает как физическую, так и юридическую связь объекта недвижимости с землей;

- 3) уникальность. Постулат следующий: не существует абсолютно идентичных объектов недвижимости, они обязательно отличаются друг от друга хотя бы некоторыми своими физическими характеристиками (степень износа, местоположение объекта, размер и пр.);
- 4) полезность. Суть этого признака в том, что объекты недвижимости способны удовлетворять определенные потребности человека: в жилых или производственных помещениях, по степени комфортности, экологичности и т. д. (окружающая территория, размер помещения, месторасположение, планировка и др.);
- 5) фундаментальность. В обычных условиях, то есть за исключением каких-либо экстраординарных событий, таких как землетрясение, катастрофа, террористический акт и др., недвижимость невозможно сломать, похитить или потерять;
- 6) долговечность. Недвижимость сохраняет свою натуральную форму в процессе использования. В зависимости от того, из каких материалов создана основная конструкция, от условий окружающей среды, срок службы объектов недвижимости может колебаться от пятнадцати до двухсот лет;
- 7) необходимость управления. Без постоянного управления недвижимость не сможет нормально функционировать, управление подразумевает множество составляющих: поддержание объекта в пригодном состоянии, поиск арендаторов, проведение профилактических и ремонтных работ и пр.;
- 8) тенденция к росту стоимости. Стоимость недвижимости в целом по рынку, как правило, имеет стабильную плавную тенденцию к росту с течением времени;
- 9) регламентация. Государством установлены определенные процедуры, которые обязательно должны быть выполнены при покупке/продаже недвижимости, а также при проведении других операций;
- 10) проблематичность сокрытия. Очевидно, что сокрыть как саму недвижимость, так и ее собственника довольно сложно, это также имеет важное значение для налоговой политики касательно других товаров, имеющих отношение к данной недвижимости/собственности;
- 11) высокий уровень затрат при совершении сделок - последний признак. В сравнении с другими товарами, стоимость недвижимости довольно высока, аналогично высок и уровень затрат при совершении сделок с недвижимостью.

Теперь, уже имея некоторое представление о сущности недвижимости, необходимо подробно описать существующие ее классификации.

На сегодняшний день недвижимость представлена в трех основных типах: земля, жилье и нежилые помещения.

Базисом недвижимости является именно земля. Она – единственное место для проживания людей, при этом являясь основным фактором в любой сфере бизнеса, земля напрямую или косвенно участвует в производстве всех остальных товаров и благ. При этом важно отметить, что земля - это невозпроизводимый и ограниченный ресурс. Одновременно с делением на разные типы, недвижимость классифицируется и по ряду признаков.

Недвижимость типа «земля» классифицируется на: а) свободные земельные участки (участки под застройку или использование поверхности земли для других целей); б) природные комплексы, такие как месторождения, с целью их эксплуатации.

Недвижимость типа «жилье» подразделяется на следующие группы: а) элитное, б) типовое, в) городское, г) загородное жилье и др.

Понятие «нежилые помещения» подразумевает под собой: а) офисные, б) складские, в) торговые, г) производственные помещения и др.

Недвижимость также может быть классифицирована по следующим признакам:

1) по характеру использования:

- а) для жилья: квартиры, дома, таунхаусы, коттеджи;
- б) для коммерческой деятельности: офисные помещения, рестораны, магазины, отели, пункты сервиса и т. д.;
- в) для производственной деятельности: заводы, фабрики;
- г) для сельскохозяйственных нужд: сады, фермы;
- д) для специальных целей: больницы, школы, дома престарелых, церкви, здания административных и правительственных учреждений;

2) по степени специализации:

- а) специализированная. Крайне редко торгуется на открытом рынке для продолжения ее существующего использования ввиду специального характера, за исключением случаев, когда она бывает реализована в составе бизнеса, который ее использует. Сюда можно отнести такие отрасли как химическая промышленность, нефтепереработка, электроэнергетика. Также к данной группе относится собственность с конструктивными особенностями, спецификой или размерами, для которых рынок отсутствует вовсе или в данном конкретном регионе;
- б) неспециализированная. Это вся остальная недвижимость, для которой сформирован рынок спроса и предложения для использования в аналогичных или схожих целях;

3) по целям владения:

- а) для целей ведения бизнеса;
- б) как место проживания владельца;
- в) как средство для вложения временно свободных денежных средств (инвестиций);
- г) для потребления истощимых ресурсов;
- д) в качестве незавершенного производства и товарных запасов;
- е) для освоения и развития;

4) по степени готовности к эксплуатации:

- а) уже введенные в эксплуатацию;
- б) незавершенное строительство;
- в) требующие капитального ремонта или реконструкции;

5) по воспроизводимости в натуральной форме:

- а) воспроизводимые: сооружения, здания, многолетние насаждения;
- б) невоспроизводимые: месторождения полезных ископаемых, земельные участки.

Общепринятая классификация коммерческих объектов недвижимости, которой стараются придерживаться участники рынка недвижимости, подразделяет коммерческую недвижимость на сегменты - офисной, торговой и складской недвижимости. В каждом из сегментов выделяются классы и даже подклассы.

Офисная недвижимость преобладает в структуре рынка коммерческой недвижимости, с ее классификации и следует начать. До 2017 года основной классификацией площадей офисных зданий было их деление на три или четыре класса (А, В, С плюс D). Класс «А» — это самые современные бизнес-центры, которые были созданы разработчиком с отличной репутацией и опытом работы в данной области по проекту, как правило, известного архитектора. Для офисных помещений класса «В» значение имеет, скорее, чтобы в здании был сделан хороший

ремонт, была круглосуточная охрана, производился контроль доступа в помещения, а также службы управления объектом должны исправно функционировать. Класс «С» объединяет здания бывших гостиниц, НИИ, учебных заведений и другие административные объекты, помещения в подвалах жилых домов и на первых этажах. Как правило, все вопросы, связанные с ремонтом и охраной помещений арендаторы решают самостоятельно. Если все же выделить класс «D», то он будет отличаться от «С» по сути лишь отделкой, отсутствием хотя бы косметического ремонта. К классу «D» можно отнести подвалы всех помещений¹.

Если бизнес-центр обозначен совокупностью символов (например, «ABC»), то по месторасположению этот центр относится к классу «А», по техническому уровню и типу – к классу «С», а к классу «В» - по уровню управляющей компании, при этом интегральный класс самого объекта будет «С». Важно также отметить, что присвоенные объектам классы могут изменяться. При строительстве новых и современных центров, офисные центры, имеющие ранее класс «А» или «В» вполне могут устареть и попасть в нижестоящую категорию, или, наоборот, при улучшении здания класс этого центра может увеличиться.

Результаты и обсуждение

В 2017 году была анонсирована новая система стандартов для офисных площадей. В расчет принимались только офисные центры высокого класса, которые подразделялись на три класса: «А», «В» и «В+». Главное отличие состояло в том, что были представлены более структурированные критерии оценки. Параметры были поделены на группы, при этом в каждой группе имелся определенный набор как обязательных, так и желательных характеристик. Например, для зданий класса «А» необходимо, чтобы бизнес-центр соответствовал следующим обязательным требованиям:

- современные системы пожарной безопасности;
- два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора;
- возможности устанавливать индивидуальный климатический режим для каждого офисного блока;
- высококачественные скоростные лифты ведущих мировых производителей;
- наличие центральной системы управления зданием;
- шаг колонн не менее шести метров;
- планировка этажа открытая;
- высота потолков не менее 2,7–2,8 м;
- современные системы безопасности и контроля доступа в здание.

Касательно торговых центров в России в этом сегменте до сих пор не было принято какой-либо единой классификации, которая была бы адаптирована под страновые условия. В связи с этим, российские аналитики для классификации торговых центров, как правило, используют европейскую классификацию. Основы деления торговых центров по этой классификации базируется на ряде ключевых факторов:

- зона охвата торгового центра;
- величина торговых площадей;

¹ Портал о российской недвижимости «Realto.ru», «Классификация коммерческой недвижимости», 2012 г.

- специфика продаваемых товаров;
- состав арендаторов.

По европейской классификации, различают три вида торговых центров:

- супер региональный центр;
- региональный центр;
- окружной торговый центр.

В каждом случае тип центра и его специализация определяются размером торговой зоны и составом арендаторов. И разработка архитектурных решений, и сдача площадей торгового центра в аренду, проводятся на основании определенной концепции конкретного торгового центра. Эта концепция должна отражать:

- тип торгового центра;
- состав арендаторов;
- целевые группы покупателей [Фридман, Ордуэй, 1997, 480].

Переходя к классификации складских помещений, нужно сказать, что сегодня в основном применяются две системы стандартов. Первая предлагает распределять объекты недвижимости, определенной как складская, по четырем классам: «А», «В», «С», «D», при этом в категориях «А» и «В» существует только два подкласса (А и А+; В и В+). В соответствии с другой классификацией выделяют также четыре основных класса (А, В, С, D), однако далее идет более тщательная детализация, в результате чего общая совокупность всех категорий выглядит следующим образом: «А1», «А2», «В1», «В2», «С1», «С2», «D». Обе системы базируются на принципах, отличаясь лишь неким набором характеристик, которые необходимы для отнесения объекта к определенному подклассу.

В обеих классификациях отличительной чертой складской недвижимости самого высокого уровня является ее новизна. Отделка и оборудование таких объектов, а также их расположение, должны отвечать следующим требованиям:

- высокая скорость оборота;
- близость основных транспортных артерий;
- гарантия сохранности грузов;
- возможность адаптации под любые виды товара.

Площади класса «А» полностью реконструированы с применением современных материалов и технологий. В класс «В» включены объекты, возведенные в советский период. К классу «С» относят автобазы, бывшие производственные помещения и другие объекты, которые изначально не были приспособлены под склады. Класс «D» это здания, которые изначально вовсе не были созданы для складирования: подвалы, гаражи, сельскохозяйственные постройки, бомбоубежища, ангары.

Таким образом, подводя промежуточный итог вышесказанному, можно сделать вывод о том, что, благодаря классификации недвижимости на отдельные группы, которые имеют сходные характеристики, существует возможность использования единых подходов к оценке этих объектов.

Недвижимость может быть рассмотрена, как:

- 1) потребительская стоимость, которая удовлетворяет персональные потребности людей в доме, развлечениях, отдыхе;
- 2) фактор производства, который выступает в форме ОПФ (сооружения, здания), а также в качестве источника дохода, предназначенного для управления бизнесом.

Что же касается рынка российской недвижимости, то на сегодняшний день он мог бы быть существенно более развит, однако его развитие сдерживается многими факторами. К ним относятся политическая и экономическая нестабильность, несовершенство российского законодательства, низкий уровень доходов населения, а также, зачастую, нехватка квалифицированных кадров, специалистов-участников рынка недвижимости [Лейфер, 2010].

Заключение

Однако необходимо отметить, что влияние этих негативных факторов со временем становится все меньше. Законодательство совершенствуется, доходы населения также имеют тенденцию к росту. Единственный фактор, который на данный момент не поддается совершенствованию – экономическая и политическая нестабильность. Следует отметить, что наша страна вышла из мирового финансового кризиса последних лет с небольшими потерями в сравнении с большинством других стран. Именно в годы кризиса наблюдался упадок активности на рынке недвижимости. Сейчас ситуация стабилизировалась, но финансово-экономическая нестабильность присутствует и сейчас, как в реальном мире, так и в сознании людей. Несмотря на это, в целом результирующий показатель в совокупности указанных факторов имеет положительную динамику.

Библиография

1. Аналитический бюллетень рынка недвижимости России. Ernst & Young, 2010.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.
3. Инвестиционная привлекательность рынка недвижимости России. Ernst & Young, 2013.
4. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» № 229 от марта 2014 года.
5. Лейфер Л.А. Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости (Предварительные итоги второго этапа проекта) // Регистр оценщиков. 2011. №3. URL: <http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2010-1.pdf>
6. Лейфер Л.А. Определение валового рентного мультипликатора и коэффициента капитализации на основе «исторических» данных (Метод экстракции) // Регистр оценщиков. 2010. №2. URL: <http://www.labrate.ru/leifer/determination-of-the-gross-rental-multiplier-2009.htm>
7. Международные стандарты оценки. М.: Российское общество оценщиков, 2009. 331 с.
8. Обзор рынка недвижимости Москвы за 2017 г.
9. Федеральный закон Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.1997 г.
10. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
11. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: ДЕЛО, 1997. 480 с.
12. Харрисон Г. Оценка недвижимости. М., 1994. 195 с.

Characteristics and classification of real estate objects

Nataliya I. Medvedeva

Consultant,
KPMG;

119454, 76, Vernadskogo st., Moscow, Russian Federation;
e-mail: 1medvedevanataliya@gmail.com

Aleksandr V. Brovkin

PhD in Economics,
Associate Professor of Accounting, Statistics and Audit Department,
Moscow State Institute of International Relations (University)
of the Ministry of Foreign Affairs of the Russian Federation,
119454, 76, Vernadskogo st., Moscow, Russian Federation;
e-mail: brovkin_av@mail.ru

Abstract

Classification of real estate on various grounds (criteria) contributes to a more successful study of objects. Different classification principles can be applied for these purposes, depending on their origin and purpose. However, the definition of real estate involves the allocation in its structure of two components. 1. Natural (natural) objects: land, forest and perennial plantations, separate water bodies and subsoil plots. These properties are also called “real estate by nature”. 2. Artificial objects (buildings): a) residential real estate-low-rise house (up to three floors), multi-stored house (4 to 9 floors), high-rise house (10 to 20 floors), high-rise house (over 20 floors); b) commercial real estate-offices, restaurants, shops, hotels, garages for rent, warehouses, buildings and structures, enterprises as a property complex; c) public (special) buildings and structures: - medical and health (hospitals, clinics, nursing homes and children's homes, sanatoriums, sports complexes, etc.); - educational (kindergartens and nurseries, schools, colleges, technical schools, institutes, children's art houses, etc.); - cultural and educational (museums, exhibition complexes, recreation parks, houses of culture and theaters, circuses, planetariums, zoos, Botanical gardens, etc.); - special buildings and structures; - administrative (police, court, Prosecutor's office, authorities), monuments, memorials, railway stations, ports, etc.; d) engineering structures-reclamation facilities and drainage, integrated engineering preparation of land for construction, etc.

For citation

Medvedeva N.I., Brovkin A.V. (2018) Kharakteristika i klassifikatsiya ob"ektov nedvizhimosti [Characteristics and classification of real estate objects]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 8 (9A), pp. 137-145.

Keywords

Real estate, classification, state registration, trade zone, economics.

References

1. (2010) *Analiticheskii byulleten' rynka nedvizhimosti Rossii* [Analytical bulletin of the real estate market in Russia]. Ernst & Young.
2. *Federal'nyi zakon Rossiiskoi Federatsii «O gosudarstvennoi registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim» № 122-FZ ot 21.07.1997 g.* [Federal Law of the Russian Federation “On state registration of rights to real estate and transactions with it” No. 122-FZ of July 21, 1997].
3. *Federal'nyi zakon Rossiiskoi Federatsii «Ob otsenochnoi deyatel'nosti v Rossiiskoi Federatsii» № 135-FZ ot 29.07.1998 g.* [Federal Law of the Russian Federation “On appraisal activities in the Russian Federation” No. 135-ФЗ dated July 29, 1998].
4. Friedman J., Ordway N. (1997) *Analiz i otsenka prinosyashchei dokhod nedvizhimosti* [Analysis and evaluation of income-generating real estate]. Moscow: DELO Publ.
5. *Grazhdanskiy kodeks Rossiiskoi Federatsii* [Civil Code of the Russian Federation].
6. Harrison G. (1994) *Otsenka nedvizhimosti* [Real Estate Appraisal]. Moscow.

7. (2014) *Informatsionno-analiticheskii byulleten' rynka nedvizhimosti «RWAY» № 229 ot marta 2014 goda* [Information and analytical bulletin of the real estate market “RWAY” No. 229 dated March 2014].
8. (2013) *Investitsionnaya privlekatel'nost' rynka nedvizhimosti Rossii* [Investment attractiveness of the real estate market in Russia]. Ernst & Young.
9. Leifer L.A. (2011) Kollektivnye ekspertnye otsenki parametrov rynka nedvizhimosti (Predvaritel'nye itogi vtorogo etapa proekta) [Collective expert estimates of the parameters of the real estate market (Preliminary results of the second phase of the project)]. *Registr otsenshchikov* [Register of Appraisers], 3. Available at: <http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2010-1.pdf> [Accessed 10/10/2018]
10. Leifer L.A. (2010) Opreделение valovogo rentnogo mul'tiplikatora i koeffitsienta kapitalizatsii na osnove «istoricheskikh» dannykh (Metod ekstraktsii) [Determination of gross rental multiplier and capitalization ratio based on “historical” data (Extraction Method)]. *Registr otsenshchikov* [Register of Appraisers], 2. Available at: <http://www.labrate.ru/leifer/determination-of-the-gross-rental-multiplier-2009.htm> [Accessed 10/10/2018]
11. (2009) *Mezhdunarodnye standarty otsenki* [International standards of evaluation]. Moscow: Russian Society of Appraisers.
12. *Obzor rynka nedvizhimosti Moskvyy za 2017 g.* [Overview of the real estate market in Moscow for 2017].