

С.П. Коростелев

ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА ЭКОНОМИЧЕСКИХ ИЗМЕРЕНИЙ В НЕДВИЖИМОСТИ



Учебно-методическое пособие

МОСКВА 2023

Сергей Коростелев

**Теория и практика экономических
измерений в недвижимости**

«Автор»

2023

Коростелев С. П.

Теория и практика экономических измерений в недвижимости /
С. П. Коростелев — «Автор», 2023

Учебно-методическое пособие подготовлено по результатам многолетней научной и практической работы автора в сферах стоимостной и массовых оценок недвижимого имущества. Подробно рассмотрены теоретические и практические вопросы экономических измерений для целей сделок и налогообложения недвижимости (стоимостные, массовые и кадастровые оценки), девелопмента недвижимости, территориального планирования и карбонового землеустройства. Выявлены накопленные проблемы в этих научно-практических дисциплинах и даны рекомендации по их устранению на базе постнеоклассической экономической теории и альтернативной теории стоимости. Особое внимание уделено вопросам влияния недвижимости на климат и устойчивому развитию территорий на базе ESG-оценки и эффективного налогообложения недвижимости. Издание может быть полезным для обучения бакалавров, магистрантов и аспирантов в области менеджмента, экономики и управления недвижимостью, а также при повышении квалификации оценщиков, землеустроителей и чиновников.

© Коростелев С. П., 2023

© Автор, 2023

Содержание

От автора	5
Введение к книге	12
Глава 1. Недвижимость и устойчивое развитие территорий	18
Глава 2 Методология экономических измерений	52
Конец ознакомительного фрагмента.	82

Сергей Коростелев

Теория и практика экономических измерений в недвижимости

От автора

Переход к рынку в начале 90-х годах прошлого века в России сопровождался появлением новых профессий, которых не было в Советском союзе. Это прежде всего относится к профессиям, обеспечивающим функционирование рынка. Например, для обеспечения перехода прав на объекты недвижимости необходимо сориентировать продавцов и покупателей в рыночной стоимости этих прав, а для этого необходимо обладать полной информацией по продажам аналогичных прав, особенностям функционирования отдельных сегментов рынка, сложившейся практикой сделок, уметь обрабатывать эту информацию и т.д. Типовые продавцы и покупатели, как правило, не обладают такими компетенциями и вынуждены привлекать к сделкам специальных консультантов – оценщиков, которые снижают их риски и транзакционные издержки в сделках. Профессия оценщика уважаемая и хорошо оплачиваемая профессия в странах рыночной экономики.

Появление оценочной профессии в начале 90-х годов в Российской Федерации было связано не с сделками с правами, а необходимостью разрешения коллизий с переоценкой основных фондов предприятий в условиях гиперинфляции. Применение традиционных индексных методов в бухгалтерском учете тогда привели к парадоксальным результатам, которые грозили исказить всю финансово-экономическую деятельность предприятий. Решение было найдено в привлечении к переоценке основных фондов независимых специалистов, умеющих работать с рыночной информацией, которые и стали первыми оценщиками страны. Чтобы получить права переоценки основных фондов предприятий необходимо было пройти переподготовку в высших учебных заведениях и получить 4 сертификата по 1) оценке недвижимости, 2) машин, оборудования и транспортных средств, 3) интеллектуальной собственности и нематериальных активов, 4) оценке бизнеса.

Автору настоящего пособия давалось пройти соответствующее обучение и принять активное участие процедурах переоценки основных фондов и получить соответствующий опыт, который и был изложен в одном из первых в стране учебном пособие по оценке недвижимости.



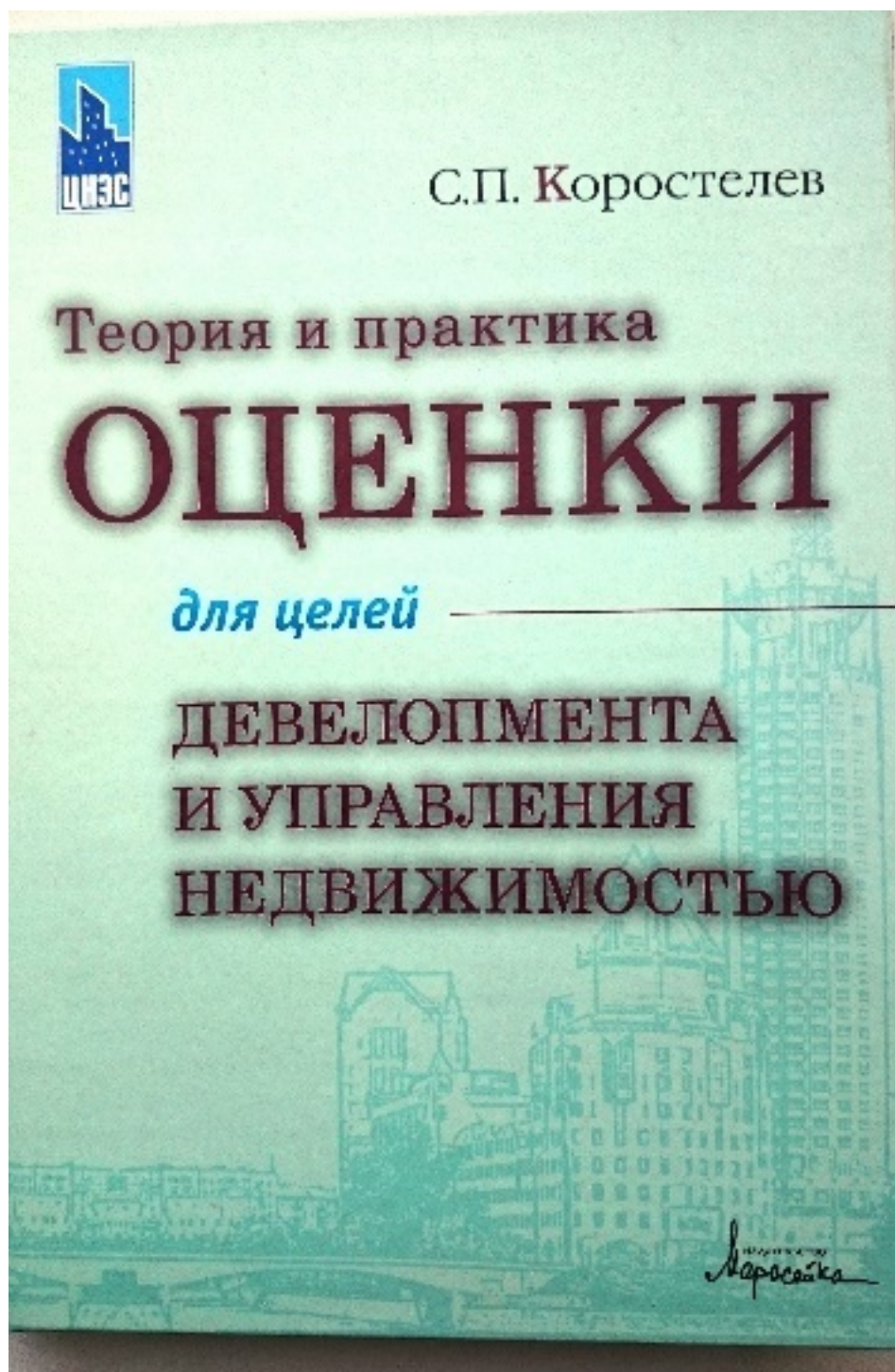
Учебное пособие «Основы теории и практики оценки недвижимости», вышло в издательстве «Русская деловая литература» в 1997 году тиражом 4000 экз.

В своем первом учебном пособии автор попытался популярно изложить и адаптировать применительно к российским условиям теорию оценки недвижимости, которую нам привезли из США. Эти работы обобщали обширную американскую практику оценки 70-80-ых годов прошлого века. Другой теории тогда мы просто не знали. Это потом мы узнали, что есть методы оценки, которые применялись в дореволюционной России, были своеобразные методы оценки Великобритании и Германии и т.д. Однако и этой теории в то время вполне хватало для проведения оценок в условиях становления рынка недвижимости в Российской Федерации.

Дело в том, что в условиях становления рынка недвижимости рыночной информации, на которой строилась теория оценки, просто не существовало, и вся оценка происходила на основе затратного подхода. То есть затраты давали основные ориентиры участникам рынка для принятия решений по купле-продаже, принятию управленческих и учетных решений в сфере недвижимости. Для применения же затратного подхода имелась в наличии хорошая информационная база по укрупненным затратам на строительство. Эта информационная база была создана в советский период в виде нормативных документов Госстроя СССР, среди которых наибольшее применение в оценке нашли сборники «Укрупненных показателей восстановительной стоимости» (УПВС).

Когда же появилась первая рыночная информация по арендным ставкам и сделкам с объектами недвижимости оценщики начали применять и сравнительный и доходный подходы на основе той теории, которая была изложена в американских учебниках и адаптирована к нашим условиям в наших учебниках и учебных пособиях. В это время уже в МГСУ-МИСИ автором было подготовлено ряд учебных пособий, отражающих сложившуюся теорию и практику оценки недвижимости, движимости, нематериальных активов и бизнеса

Со временем рынок недвижимости в России начал активный рост, особенно в нулевых годах. В конце нулевых годов мы стали свидетелями бума на рынке недвижимости. На рынок пришли крупные западные инвестиционные фонды, инвестировали российские банки и нефтегазовые компании, частные инвесторы, ПИФы. Активно в этот процесс включилось и государство. Заработала государственная программа по доступному жилью. Появились достаточно сложные механизмы привлечения инвесторов для строительства объектов недвижимости «на чужой земле», то есть на землях государственной или муниципальной собственности, на бартерной основе. Для инвесторов и для собственников земельных участках, в условиях большой инфляции и длительных сроков строительства, оказалась выгодной схема расчета за право строительства на чужой земле в виде некой натуральной доли итогов строительства – построенных площадей. Эта доля получила название – «доля города» или «доля РФ».



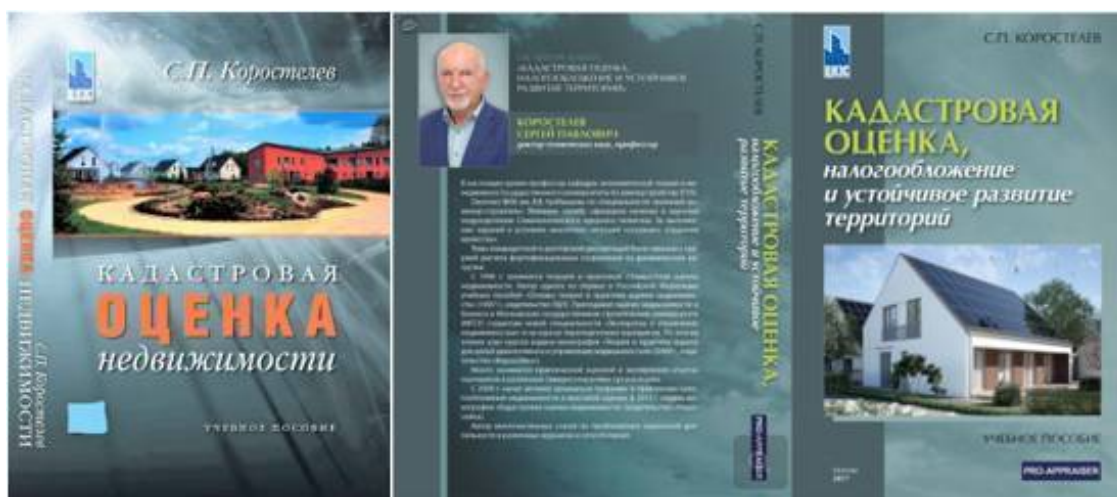
Перед оценщиками недвижимости начали ставить задачу – определить эту долю. Попытки применить существующую теорию оценки для решения подобных задач натолкнулись на серьезные препятствия. То есть практика выдвинула новые требования к теории оценки. Выяснилось, что чтобы решить подобные задачи недостаточно использовать только теорию стоимостной оценки, необходимо также применить теорию оценки эффективности инвестиционных проектов и теорию девелоперских проектов.

В ответ на эти вызовы автором в конце 2008 года была подготовлена и издана в издательстве «Маросейка» монография «Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью».

Параллельно со стоимостной оценкой в стране начала проводится оценка для целей налогообложения, то есть начал складываться институт кадастровой оценки. Если институт стоимостной оценки прошел этап становления и перешел от лицензирования к саморегулированию, то кадастровой оценкой занимались государственные чиновники. Для этого было создано специальное ведомство Росземкадастр, которое затем было дважды реформировано. В результате этих реформ ведомство сначала переименовали в Роснедвижимость, а затем в Росреестр. Перед этим ведомством были поставлены конкретные задачи, и оно их как-то решало. При этом профессиональные оценщики к этим работам практически не привлекались, за исключением, пожалуй, отдельных работ, которыми занималась Российская коллегия оценщиков (РКО), МОК-центр будущего министра Галушка А.С., нижегородская компания и некоторые другие.

Все бы это так дальше и продолжалось, если бы на рынке не произошли существенные изменения. И главное из них – это то, что 6 мая 2009 года Государственной думой РФ был принят в первом чтении Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный [закон](#) N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и другие акты Российской Федерации» (в части установления кадастровой оценки).

Основной смысл этого закона – это то, что кадастровая оценка недвижимости передается в ведение профессиональных оценщиков, и будет проводиться в соответствии с основным законом российских оценщиков №135-ФЗ. Это изменение революционное, так как меняется концепция оценки для целей налогообложения недвижимости.



В чем дело? Почему это произошло? Далее будет показано, что основная причина в том, что государственные оценщики с задачей кадастровой оценки не справились. За 13 лет им так и не удалось создать эффективную систему оценки и администрирования налога на недвижимость. Система же кадастровой оценки земельных участков также оказалась не эффективной.

Это первая причина, которая заставила автора обратить внимание на проблему. Это очередной вызов практике, на который необходимо было найти ответ в теории.

Проанализировав мировой опыт массовых оценок и опыт Российской империи автором была издана новая монография «Кадастровая оценка недвижимости»: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2010. – 356 с. В этом учебном пособии была изложены предложения по развитию института независимой кадастровой оценки.

Однако они не были реализованы, и ситуация начала развиваться по наихудшему прогнозируемому сценарию, что в итоге привело к тому, что кадастровую оценку недвижимости в 2016 г. отобрали из ведения независимых профессиональных оценщиков и передали в ведение

специально создаваемых региональных государственных учреждений (ГБУ). Начался процесс создания в стране новой специальности – государственный оценщик (ассессор).

Руководство страны пришло к выводу, что независимые профессиональные оценщики не справились с поставленной им задачей, и решило, что государственные оценщики (ассессоры) лучше справятся с ней, что приведет к уменьшению оспаривания кадастровой стоимости. Решение, безусловно, спонтанное и необдуманное, но оно принято и уже реализовано.

Цель справедливой кадастровой оценки – создание эффективного налогообложения недвижимости и, в конечном итоге, обеспечение устойчивого развития территорий. Уже в Государственном университете по землеустройству (ГУЗ) автором было подготовлено новое учебное пособие по этой теме в 2017 году и открыта магистратура «Управление собственностью и устойчивым развитием территорий».

В монографии 2010 года было показано, что налог на недвижимость – это не обычный фискальный налог для пополнения бюджета. У него совсем другая задача. Для этого налога более важны регулирующая и социальные функции. По этому поводу я еще в 2011 г. писал следующее:

«Если взглянуть на проблему со стороны, то можно заметить, что все проводимые сейчас мероприятия по подготовке к введению налога на недвижимость не объединены какой-либо концепцией и стратегией достижения конечной цели. Да и сама цель, в общем-то, не сформулирована. Чего мы хотим добиться, введя налог на недвижимость? Если просто хотим увеличить поступления налогов в бюджет, то налог на недвижимость – это не тот налог, который позволит решить эту проблему, так как он сложен в администрировании и весьма затратен (более 10 % от сбора уйдет на администрирование налога). Более того, он способен привести к неким социальным потрясениям, если будет восприниматься населением как несправедливый. На мой взгляд, все сегодняшние действия власти по подготовке к введению налога ведут именно к этому сценарию».

К сожалению, все так и случилось. Более того, и на новом этапе кадастровой оценки мы опять не имеем ни концепции, ни стратегии налогообложения недвижимости. Очевидно, что без этого никакого улучшения кадастровой оценки не будет. Еще В.И. Ленин в свое время писал: «Кто берется за частные вопросы без предварительного решения общих, тот неминуемо будет на каждом шагу бессознательно для себя “натывать” на эти общие вопросы... и обрывать свою политику на шатания и беспринципность». Вот мы в сфере кадастровой оценки и налогообложения недвижимости уже два десятилетия и наблюдаем эти «шатания и беспринципность».

Однако в 2016 г. возникли предпосылки для решения этой проблемы, но не на федеральном, а на региональном и муниципальном уровнях. Налог на недвижимость – это местный налог, и попытка решить проблему с федерального уровня была ошибкой и ее необходимо исправлять. Для этого необходима инициатива «снизу», как предлагал в своей статье «Россия, вперед!», вышедшей в «Газете.Ру» 10 сентября 2009 г., Президент РФ. Из этой статьи прямо следует, что: «если мы хотим преодолеть застарелую привычку полагаться в решении проблем на государство, не допустить рецидива центробежных тенденций, искоренить вековую коррупцию, разрушить патерналистские настроения, безынициативность, дефицит новых идей, обеспечить энергоэффективность и улучшить экологическую ситуацию, наконец, привить вкус к правовой культуре – то от государства в ближайшее время потребуется серия решительных действий по модернизации “снизу”».

Инициатива «снизу» в области налогообложения недвижимости должна свестись к тому, чтобы налог на недвижимость стал финансовым источником устойчивого развития территорий

(УРТ). Под этим термином в настоящей работе понимается «решение экономических, социальных, экологических проблем на местном уровне (городской округ, поселение, муниципальный район и др.) с целеполаганием, направленным на рациональное использование природных ресурсов в интересах настоящего и особенно будущего поколений».



УПРАВЛЕНИЕ СОБСТВЕННОСТЬЮ
И УСТОЙЧИМ РАЗВИТИЕМ ТЕРРИТОРИЙ

ФГБОУ ВО «ГУЗ
Кафедра
Москва, 2019

Министерство экономического развития Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ДПО ИМЭУ-СТРОЙВУ»
Кафедра жилищной политики и кадастра

Министерство жилищной политики и кадастра
и сферы жилищной политики и жилищно-коммунального хозяйства

УПРАВЛЕНИЕ СОБСТВЕННОСТЬЮ
И УСТОЙЧИМ РАЗВИТИЕМ ТЕРРИТОРИЙ

Учебное пособие для обучающихся по направлению
и специальности по специальности «Кадастр
и оценка недвижимости»

Москва
Теоретические основы кадастровой оценки недвижимости
в системе устойчивого развития территорий

Москва
2019

Ситуация с налогообложением недвижимости, к сожалению, пошла по наихудшему сценарию. Выбранная неверная стратегия введения налога на недвижимость в стране и неэффективная работа федеральных госструктур (Росземкадастр, Роснедвижимость, Росреестр) привели к тому, что имущественные налоги стали тормозом экономического развития и в условиях кризиса превратились в обыкновенный фискальный налог, который отвергается населением и бизнесом.

На новом этапе реформирования налогообложения недвижимости необходимо переосмыслить сложившуюся ситуацию и попытаться сделать предложения по запуску механизма устойчивого развития территорий с применением рыночного инструмента налогообложения недвижимости.

Свой анализ и предложения мы, с соавторами, сделали в новом учебно-методическом пособии, где было проанализированы первые итоги кадастровой оценки по новым правилам.

Отличительной особенностью нового этапа кадастровой оценки является то, что государство решило само разрабатывать методологию государственной кадастровой оценки в виде обязательных к применению государственными оценщиками (ассессорами) методических указаний («единой методики кадастровой оценки» для всей страны). Эту задачу взяло на себя Министерство экономического развития РФ.

Анализ практики применения методических указаний показывает, что эту задачу государство решает плохо. Главная проблема, что методология кадастровой оценки, реализованная в методических указаниях по ГКО, не учитывает экономические теории, и методологию массовой оценки, реализованную в признанных стандартах международной ассоциации налоговых оценщиков.

То же самое начало происходить и с стоимостной оценкой в нашей стране, где наметился явный методологический кризис и примитивизация процесса оценки с ориентировкой на явно нерыночные справочники.

Кроме того, в последнее время, в связи с принятием в стране «Стратегии социально-экономического развития с низким уровнем выбросов парниковых газов до 2050» возник зако-

номерный интерес к проблематике устойчивого развития территорий и роли недвижимости в снижении выбросов парниковых газов. Именно этой теме и посвящено новое учебное пособие автора в ГУЗ и она нашла отражение в настоящем пособии.

Автор выражает надежду, что настоящее учебно-методическое пособие окажется полезным как для стоимостных профессиональных оценщиков, так и для специалистов в сфере кадастровой оценки. Но основное предназначение – использование в учебном процессе специалистов экономических измерений в сфере недвижимости: оценщиков, риелторов, управляющих недвижимостью, ESG-оценщиков, девелоперов и т.д.

проф. Коростелев С.П. г. Москва, январь 2023

Введение к книге

Прошло более 25 лет как в Российской Федерации, после развала Советского Союза и с началом перехода к рыночной экономике, потребовалось проведение независимой оценки имущества. В стране в то время не было специалистов, которые могли бы провести такие оценки, так как произошел исторический разрыв в теории и практики российской оценки.

Она существовала в Российской империи, причём была на мировом уровне. Однако в период Советского Союза потребности в независимые оценки не было.

В 1993 году в нашей стране были организованы первые семинары по теории стоимостной оценки. Эти семинары проводили американские специалисты на международные гранты.

Семинары были краткосрочные и на них излагались практические приемы стоимостной оценки, без изложения философских и экономических основ теории стоимости.

Цель семинаров была в том, чтобы дать ответы на вопросы – как как оценивать имущество, прежде всего недвижимость. Именно тогда первые российские оценщики и узнали, что, чтобы оценить какое-либо имущество, надо обязательно применить три подхода: затратный, сравнительный и доходный. То есть необходимо посмотреть на объекты оценки с позиции ретроспективы, перспективы, и текущего состояния рынка. Это было положение американских стандартах оценки, которые выработались практикой, особенно после Великой депрессии.

Времена Великой депрессии показали, что в оценке недвижимости нельзя полагаться исключительно на цены сделок, необходимо также создать модель оценки с учета возможных затрат на восстановление объекта оценки и его потенциальной доходности.

Это предположение теории стоимости, которую более 100 лет назад сформировал Альфред Маршалл. Ему удалось объединить предложения классической экономической теории и австрийской теории спроса и предложения. В результате сформировалась неоклассическая экономическая теория, которая была и остаётся доминирующей парадигмой в экономике и в теории стоимости.

Первым российским оценщиком про экономические основы теории стоимости особенно ничего не рассказывали, необходимо было дать алгоритмы и методы оценки конкретных объектов недвижимости.

В оценку в то время пришли грамотные технические специалисты (кандидаты, доктора наук, и даже академики), прежде всего из сферы ВПК. Им казалось, что удастся, в достаточно короткое время, путем применения математического аппарата, создать такие методики, которые позволяют оценивать любые объекты недвижимости. Однако время шло, рынки развивались, а точность оценок не улучшилась. Особенно ярко это проявилось при проведении массовых оценок недвижимости для целей налогообложения.

В 2009 году Правительством РФ было принято принципиальное решение передать кадастровую оценку недвижимости для целей налогообложения в сферу влияния профессиональных оценщиков. Это произошло после того как государственные органы федерального уровня не справились с проблемой справедливого налогообложения недвижимости.

К этому времени уже был сформирован институт независимой профессиональной оценки. Были приняты необходимые законодательные акты, стандарты оценки, система подготовки кадров, многочисленные методики оценки.

Однако уже в 2015 году стало ясно, что и профессиональное оценочное сообщество не справляется с проблемой справедливой оценки для целей налогообложения. Была принята, на наш взгляд спонтанное и не проработанное решение, передать кадастровую оценку в ведение государственных кадастровых оценщиков на региональный уровень. И при этом разработку единой методологии кадастровой оценки оставить на федеральном уровне в ведении Министерства экономического развития РФ.

Все эти решения исходили из того постулата, что методология стоимостной и кадастровой оценок у нас находится на должном уровне, а проблема вся в организационных вопросах процесса оценки.

Мы утверждаем, что это не так. Проблема глубокого кризиса профессиональной стоимостной и кадастровых оценок заключается в несовершенстве методологии оценки и никакими организационными мерами это не исправить.

Мы также утверждаем, что наметилась серьёзная отставание разработок методологии и методик оценки от господствующих в мире новых экономических парадигм, без освоения которых нам не удастся улучшить качество стоимостных и кадастровых оценок.

Господствующее положение неоклассической экономической теории в последние годы подвергается серьезной критике, и на смену ей идёт новая постнеоклассическая экономическая теория, которая должна отразиться на теории и практике стоимостных оценок.

Это пособие критически рассматривает теорию и практику стоимостной и массовой оценки, а также экономические теории, лежащие в их основе. Без надлежащей современной системы независимой профессиональной оценки невозможно обеспечить надлежащее функционирование экономической системы, в основе которой лежит господствующая экономическая теория. Это фундаментальное предположение долгие годы игнорировались методологами стоимостной и массовых оценок в Российской Федерации, что привело к глубокому кризису в этих сферах.

Настоящее пособие направлено на разрешение этих проблем.

Одной из целей пособия заключается в выработке практических рекомендаций по совершенствованию системы кадастровой оценки недвижимости в Российской Федерации. Это совершенствование невозможно достичь без совершенствования методологии кадастровая оценка. А она, в свою очередь, тесно связана с методологией стоимостной оценки, которая входит в систему экономических измерений. Другая цель заключается в изложении теоретических основ и выработке рекомендаций по деvelopeпменту, ESG-оценке недвижимости и территориальному планированию устойчивого развития.

В соответствии с вышеизложенным пособие состоит из семи глав. В каждой главе рассматривается методология различных сфер экономических измерений. При этом методология рассматривается в широком смысле. Она включает базовую экономическую теорию, принципы и подходы оценки, понятийный аппарат дисциплины, методы оценки и проверку качества оценки.

Глава 1 посвящена раскрытию понятия «недвижимость», которое необходимо рассматривать с разных сторон: и как юридическое понятие, и как товар на рынке, и как загрязнитель парниковыми газами, и как основа устойчивого развития территорий. В главе также раскрыты особенности функционирования рынка недвижимости.

В Главе 2 представлена эволюция идей, касающихся экономической ценности и стоимости и влияющих на теорию и практику оценки. Задача написания настоящей главы стояла в том, чтобы попытаться увязать высокую теорию и практику и простым и понятным языком объяснить, как влияет экономическая теория на решение практических оценочных задач, и как она в дальнейшем отразилось в кадастровой оценке.

Обзор включает историю стоимостной мысли от Платона и Аристотеля до современных Нобелевских лауреатов по экономике.

Подробно излагаются идеи классической экономической школы (Адам Смит (1721–1790), Дэвид Рикардо (1772–1823), Томас Мальтус (1776–1834), и др.), Австрийской школы (Карл Менгер (1840–1925), Стэнли Джевонс (1835–1882), Леон Вальрас (1834–1910) и др.).

Господствующее положение в современном экономическом знании и в теории оценки имеет неоклассическая экономическая теория, которая зародилась с конца XIX века с выходом в свет книги английского экономиста Альфреда Маршалла «Принципы экономической

науки” (1890 год). Предположениям этой теории и их влиянию на теорию стоимости в книге уделено особое внимание. В книге показаны также, что эта теория в настоящее время подвергается серьезной критике, так как она не может прогнозировать возникающие кризисы на рынке, а теория стоимости не позволяет прогнозировать “пузыри” на рынке недвижимости.

Критики неоклассической экономической теории формируют в настоящее время новое направление, которое получило название “постнеоклассическая экономическая теория” или “неортодоксальная теория”.

В рамках этого направления развития постнеоклассической парадигмы в пособии рассмотрены такие направления теории как критический реализм, новая индустриальная экономика, теория сложности и др., на базе которых формируется новая альтернативная теории стоимости.

Далее показано, что на базе этих философских, социальных и экономических идей в настоящее время формируется новое научно-практическая дисциплина – “экономические измерения”, в которую входят: стоимостная, массовая, ESG- и кадастровые оценки, финансовая отчетность, инвестиционный анализ, сметно-строительное дело, а также разделы корпоративного управления, банковского и страхового дела, и еще ряд смежных вопросов.

Во всех этих дисциплинах используется термин “стоимость”, но понимается он по-разному. Например, в Российской практике, в настоящее время применяется более 50 видов стоимости. Задача – объединить эти научно-практические дисциплины и выработать единые подходы к проведению экономических измерений. Это можно сделать только на базе согласования понятийного аппарата, применяющихся в этих научно-практических дисциплинах. Этому вопросу посвящен отдельный раздел главы.

Теоретической основой всех стоимостных измерений является унифицированный набор принципов, выработанный в процессе практики участниками обменных операций. Они подробно рассмотрены в этой главе.

Вопрос качества экономических измерений рассмотрен в главе с позиций дедуктивно-номологической и индуктивно-статистической моделей.

Глава 3 посвящена экономическим измерениям при сделках с недвижимостью и методологии стоимостной оценки.

В настоящее время методология стоимостной оценки находится в глубоком кризисе. Мы утверждаем, что кризис обусловлен отрывом практики стоимостных оценок от современных экономических теорий. В книге приведена критика базовой неоклассической теории, на которой сегодня базируется стоимостная оценка.

Далее в книге раскрывается альтернативная теория стоимости, базирующаяся на постнеоклассической парадигме. Показано, что такой подход может разрешить накопившиеся проблемы методологии стоимостной оценки и дать ответ на многие нерешенные вопросы в практике оценки.

Опора на постнеоклассическую парадигму в альтернативной теории стоимости позволяет разрешить накопившиеся проблемы практики оценки, такие как прогнозирование “пузырей” на рынке, наличие фундаментальной стоимости, уточнение понятия рыночной стоимости, влияние клиента и якорный уклон, точность оценки и др.

Четвертая глава посвящена экономическим измерениям для целей налогообложения недвижимости и методологии массовой оценки. Эта методология развивалась несколько столетий и, в настоящее время, реализована в стандартах международной ассоциации налоговых оценщиков (МАНО).

Методология массовой оценки недвижимости базируется на неоклассической экономической теории. В Главе показана история формирования подходов и методов к массовой оценки недвижимости, начиная с XVIII века.

Подробно изложены принципы массовой оценки недвижимости, изложенные в стандартах МАНО, а ранее в стандартах МСО.

Особое внимание уделено методам массовой оценки. Рассмотрены и проанализированы автоматизированные модели оценки (AVM-модели) с позиции экономических теорий. Показана их роль, преимущества и недостатки, сферы применения. Рассмотрена терминология, используемая в методологии массовых оценок. Обращено внимание на то, что она отличается от применяемой терминологии в кадастровой оценке.

Заканчивается глава анализом точности массовых оценок недвижимости и нормируемых процедур контроля качества и параметров точности результатов массовых оценок недвижимости.

Предыдущие главы были предварительными для того, чтобы более подробно рассмотреть методы экономических измерений недвижимости для цели налогообложения. У нас реализован особый метод, который назван кадастровая оценка. Методология кадастровой оценки, и её связь с экономическими теориями и теориями стоимостной и массовых оценок. Представлены в Главе 5.

Кадастровая оценка – это особый вид стоимостной оценки, которая реализовалась в Российской Федерации. Её отличительные особенности является то, что результаты кадастровой оценки используются не только для целей налогообложения, а для широкого круга управленческих задач, таких как выкуп, компенсация за изъятие, арендные ставки, приватизация, штрафы, налоги на операции с недвижимостью и так далее. Спектр расширения сферы применения кадастровой стоимости постоянно расширяется.

Во всём мире для решения перечисленных задач используется рыночная стоимость, а наш законодатель решил использовать для этих целей кадастровую стоимость, исходя из того предположения, что кадастровая стоимость близко рыночной. В Главе показано что это совсем не так.

Для того чтобы убедиться, что кадастровая стоимость не соответствует рыночной стоимости и, более того, что кадастровая стоимость не является стоимостью в понимании теории и практики оценки, в главе 5 рассмотрена история зарождения и становления кадастровой оценки недвижимости в Российской Федерации, связь кадастровой оценки с экономическими теориями и принципами стоимостной оценки, принципы и методы кадастровой оценки, точность и контроль качества итогов проведения ГКО и др. вопросы. Представлены результаты кадастровой оценки на примере г. Омск и реакция населения и предпринимателей на их итоги. Проведен разбор итогов проведенных в 2018 году кадастровых оценок недвижимости по новым правилам (Федеральным Методическим указаниям МУ-226) в трех главных субъектах Федерации: Москва, Московская область, Санкт-Петербург. Заканчивается глава анализом изменений закона ФЗ-237 «О государственной кадастровой оценке». и предложениями по его совершенствованию.

Глава 6 посвящена экономическим измерениям проектов девелопмента. Рассмотрены особенности оценки эффективности девелоперских проектов. Показано, что такие проекты необходимо исследовать поэтапно – от расчета простых показателей проекта до сложных моделей, в зависимости от поступающей дополнительной информации по возможности реализации проектов. В пособии приведены конкретные примеры анализа девелоперского проекта и приведена методика анализа эффективности.

Глава 7 посвящена новому направлению экономических измерений, обусловленному проблематикой борьбы за климат на уровне урбанизированных территорий. Инструментом снижения парниковых выбросов на уровне территорий должны стать ESG-оценка недвижимости и карбоновое землеустройство.

Это учебное пособие ориентировано, прежде всего, на подготовку магистрантов по направлению устойчивого развития территорий и специалистов, знакомых с основами сто-

имостной оценки, то есть специалистов, прошедших курсы переподготовки оценщиков и имеющих практику оценочной деятельности. Эти специалисты сейчас работают независимыми оценщиками, специалистами ГБУ по кадастровой оценке, консультантами-оценщиками, судебными экспертами, работниками залоговых отделов банков, работниками страховых компаний и т.д.

На курсах переподготовки оценщиков их учили тому как проводить оценку, но не давали ответы на вопросы – почему применяются те или другие методы. Итогом стало то, что при проведении практическая оценки возникало много вопросов, на которые не удалось получить однозначных ответов. Чтобы ответить на большинство из них необходимо иметь твердую точку опоры, а именно знания базовых экономических теорий. Этому уделяется крайне мало внимания в процессе подготовки оценщиков. Наиболее сложная проблема оценки – это разработать правильную экономическую модель, которую потом обчислить математическими методами

Настоящее пособие призвано ликвидировать этот пробел в знаниях и способствовать разработке более совершенной методологии кадастровой оценки. Это особенно актуально в современных условиях, когда всё больше управленческих решений в сфере недвижимости осуществляется на основе результатов кадастровой оценки.

Региональные ГБУ по кадастровые оценки сейчас превращаются в своеобразные ценовые комитеты и, от того как удастся приблизить кадастровую стоимость к рыночной, во многом будет зависеть и развитие экономики региона. Сами ГБУ по кадастровой оценке с этой задачей не справятся. Необходимо широкое привлечение специалистов с стоимостным мышлением и опытом практических оценок.

Законодатель предусмотрел такую возможность, а именно исправление кадастровой стоимостью по признаку несоответствия методологии кадастровой оценки.

Однако законодатель достаточно узко трактует понятие методологии оценки, а.и “несоответствие определения кадастровой стоимости положениям методических указаний о государственной кадастровой оценке”. Понятие методологии значительно шире, тем не менее, имеется возможность оспорить, причем бесплатно, результаты кадастровой оценки в случае хорошего знания и понимания методологии стоимостной, массовой и кадастровых оценок. Именно на выработку этого знания и понимания и направлена настоящее пособие.

Пособие будет представлять теоретический и практический интерес также для профессиональных участников рынка недвижимости, правообладателей объектов недвижимости, участников внесудебных и судебных споров по установлению справедливой кадастровой стоимости, справедливое возмещение за изъятие и выкуп объектов недвижимости и т.д.

Пособие может быть использована для проведения учебных процессов в рамках подготовки оценщиков, специалистов ГБУ по кадастровой оценки, специалистов земельно-имущественного комплекса в местных и региональных органах власти.

Это не очередная книга по изложению алгоритмов оценки недвижимости, преподаваемых на различных курсах. Это пособие делает упор на экономические основания теории оценки и направлена на выработку стоимостного мышления на базе последних достижений в области экономических теорий и социальных наук.

Не отвергая в целом действующие и применяющийся алгоритмы и методы оценки недвижимости, в книге излагаются новые взгляды с позиции постнеоклассической парадигмы на устоявшийся базовые понятия: “рыночная стоимость”, “рынок недвижимости”, “кадастровая стоимость”, “кадастровая оценка”, “массовая оценка” и другие. Новое осмысление базовых понятий теории стоимости позволяет по-другому взглянуть на накопившиеся нерешенные проблемы в сфере оценки и найти варианты их решения.

Практический аспект книги заключается в возможности использования её положений для пересмотра утвержденной кадастровой стоимости в рамках новой процедуры оспаривания по методологическому основанию.

Пособие необычно своим всесторонним рассмотрением методологии кадастровой оценки через призму экономических теорий, а также теорий и практик стоимостной и массовой оценки. Она охватывает не только теорию, но и практику проведения кадастровой оценки, которая еще далека до совершенства и требуют переработки. Автор надеется, что она будет способствовать совершенствованию методологии стоимостной и кадастровой оценки и приближению кадастровой стоимости к рыночной, то есть к решению той задачи, которая была поставлена Президентом Российской Федерации.

Глава 1. Недвижимость и устойчивое развитие территорий

Понятие недвижимости имеют ключевое значение для экономики страны и ее устойчивого развития. К сожалению до сих пор, даже у высших чиновников страны, существует не понимание этой основополагающей концепции, что подчас ведет к принятию неверных экономических решений. Особенно это относится к соотношению понятий «недвижимое – движимое», «недвижимое имущество – недвижимость», «недвижимость – земля», «земля – земельный участок», «недвижимость – объект капитального строительства», «земельный участок – улучшение земельного участка» и т.д. и т.п.

Непонимание этих различий отмечается также и у профессионалов этой сферы – оценщиков. При решении практические задач кадастровых и стоимостных оценок, оценщики допускают грубые ошибки, которые ведут к противоречивым результатам и длительным судебным разбирательствам. Происходит это потому, что, при решении практических задач оценки, юридическая форма часто неправильно воспринимается и ей придается большее значение чем экономическое содержание, то есть нарушаются принципы экономических измерений.

В российском праве понятие недвижимости очень сложно для восприятия даже для юристов, так как наш законодатель под недвижимостью понимает и недвижимую вещь по своей природе и движимую вещь в силу закона. Отсюда и отнесение явно движимых вещей к недвижимости и возникновения различного рода парадоксов. Например, речной пароход, когда он эксплуатируется, относится к недвижимости, а если его вытащить из реки и поставить на постамент в качестве ресторана, то он станет движимой вещью.

Следующим важным моментом для целей оценки, является то, что недвижимость в силу природа законодательством разделена на две группы:

«естественная недвижимость» – земельные участки;

«искусственная недвижимость» – здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, машино-места.

То есть, в нашем праве, недвижимая вещь – это и земельный участок и что на нем возведено, но не все, а только то, что «прочно связано с землей и перемещение которого без причинения несоразмерного ущерба невозможно».

Так трактует понятие «недвижимость» статья 130 ГК РФ (п. 1), которое содержит следующее определение недвижимой вещи:

«К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке».

Юридическая практика исходит из того, что земельный участок и здание на нем – это не одна вещь, а две. Смысл такого разделения имеется в том случае, когда собственность на

земельный участок и здания принадлежат разным лицам. Если собственник один, то смысла в таком разделении нет.

Важным моментом понимания вопроса недвижимости является вопрос её регистрации в государственном реестре. В зависимости от того объект зарегистрирован или нет, здания (сооружения, объекты незавершенного строительства или иные объекты, тесно связанные с земельным участком) могут быть недвижимой вещью, либо нет.

1.1 Недвижимость как товар

Недвижимость имеет определенные характеристики, которые существенно отличает её от других товаров на рынке. Прежде всего это связано с тем, как рынки недвижимости сформированы и как они функционируют. Рынки недвижимости, прежде всего, отличаются:

- неоднородностью;*
- мотивами приобретения;*
- неэластичность спроса и предложения;*
- постоянством местоположения;*
- высоким уровнем требуемых денежных средств на покупку недвижимости;*
- долговечностью и неделимостью;*
- высокими транзакционными издержками;*
- государственным вмешательством.*

Неоднородность проявляется в том, что не существует двух одинаковых объектов недвижимости похожих друг на друга. Даже если имеются похожие объекты недвижимости, но они будут отличаться местоположением и размерами земельного участка, на котором они расположены. Похожие дома, расположенные на одной улице, будут отличаться по стоимости. Поэтому для участников рынка недвижимости требуется специальная консультация по ценообразованию на объекты недвижимости. Это особенность недвижимости является основанием для такой профессии как оценщик недвижимости. В отличие, скажем, от такого ликвидного товара как акция. У недвижимости нет централизованного рынка, где осуществляется торговля.

Мотив приобретения недвижимости также отличается от многих других товаров. Например, коммерческая недвижимость, как правило, приобретается в качестве инвестиций. Инвесторы в такую недвижимость ожидают получить от владения ею определенный доход. С другой стороны, жилая недвижимость приобретается, как правило, для занятия владельцем. И здесь доход от недвижимости не будет иметь преобладающего значения.

Приобретатели недвижимости могут быть мотивированы и не экономическими соображениями. Эмоциональное состояние или ценностные ориентации покупателей могут быть иметь решающую роль в наблюдаемых ценах на рынках недвижимости. Учет неэкономических соображений в приобретении объектов недвижимости сильно осложняют процесс оценки и противоречат основным предположением неоклассической экономической теории. Именно поэтому наблюдаемые цены на рынке недвижимости нельзя рассматривать как некую внутреннюю фундаментальную стоимость её. Кризисы и ценовые пузыри на рынке неоднократно демонстрировали, что психологические, а не экономические факторы, оказывали доминирующее влияние на цены.

Неэластичность спроса и предложения обусловлено физическими ограничениями в поставке недвижимости на рынок. Никакое изменение цен не может обеспечить быстрый поставки товара на рынок. Для производства недвижимости требуется достаточно значительное время, от 3 до 5 лет, в зависимости от объекта недвижимости. С другой стороны, практически невозможно, в краткосрочной перспективе, сократить предложение в ответ на падение цен. Следствием неэластичности спроса и предложения на недвижимость является то, что рынок не может эффективно и своевременно адаптироваться к ценовому сигналу. Таким образом

рынок недвижимости имеет циклический характер, когда периоды бурного роста чередуются с периодами депрессии. Если и бывают периоды равновесия на рынке, то они краткосрочны. Эти факторы не соответствуют основным предположениям неоклассической экономической теории.

В отличие от других товаров на рынках недвижимость, по определению, зафиксирована на определенном земельном участке. Это означает, что она не может быть перемещена в места с более высоким спросом и более оптимальным использованием. С точки зрения ценообразования это также означает большую чувствительность к местоположению, с потенциалом больших колебания цен, (даже для относительно сходных объектов), и большим влиянием внешних факторов. Такие внешние факторы как шум, преступность, экология, живописные виды оказывает очень сильное влияние на цены на недвижимость, как в сторону повышения, так и понижения цен.

Уровень цен на недвижимость значительно превышает обычные доходности покупателей и поэтому их способность покупать очень зависит от эффективности кредитных рынков. Действующие ипотечные ставки оказывают сильное влияние на цены.

Недвижимость значительно более долговечна, чем любой другой товар на рынке. Период владения недвижимостью обычно выходит за рамки продолжительности жизни владельцев. Следовательно, оценку недвижимости надо производить на долгосрочной основе, что вносит неопределенность в степень доверия к результатам оценок.

Неделимость недвижимости означает то, что она приобретается в достаточно крупных объемах. Входной порог на рынок недвижимости достаточно высок, что отсеивает многих потенциальных покупателей и уменьшает эффективность процесса корректировки в ответ на изменение цен, как это определяется в неоклассической теории. Однако процесс распространения различных секьюритизированных продуктов недвижимости снимает остроту с этой проблемы.

Сделки на рынке недвижимости, связанные с большими транзакционными издержками, как в денежной форме, так и большими затратами времени на оформление сделки. Для оформления сделок с недвижимостью требуется привлечение профессионалов, таких как оценщики, риелторы, юристы, строительные эксперты и так далее. Транзакционные издержки значительно увеличивают стоимость недвижимости по сравнению с другими товарами на рынке.

Очень большое влияние на рынок недвижимости имеет государственное вмешательство. Власти имеют возможность оказывать влияние на рынок через налогообложение, процентные ставки ипотеки, выделение субсидий, зонирование территорий и так далее. Высокие цены на недвижимость могут быть обусловлены не влиянием спроса, а ограниченным предложением земельных участков для строительства, которые определяются в рамках зонирования территории. Это влияние также существенно отличается от предположений неоклассической экономической теории

1.2 Недвижимость как юридическое понятие

Понятие “недвижимость” и юридическое описание этого понятия не совпадают. Экономическое содержание недвижимости закреплено в международных стандартах оценки. Оно выглядит следующим образом: “Недвижимость (Real estate) – Земельный участок и все вещи (things), которые являются естественной частью земельного участка (например, деревья и полезные ископаемые), все вещи, которые присоединены людьми к этому участку (например, здания и улучшения территории), а также все долговременные элементы обустройства зданий (как подземные, так и надземные, такие как системы электропроводки и инженерные установки), которые обеспечивают здание коммуникациями”.

Причём в стандартах понятие “недвижимость” и “недвижимое имущество” это разные понятия: “Недвижимое имущество (Real property) – все права, интересы и выгоды, связанные с владением недвижимостью”.

В Международных стандартах оценки (МСО) обращается особое внимание на необходимость изучения национального законодательства в сфере недвижимости:

“Имущественные права, как правило, определяются законами государства или отдельных его юрисдикций и часто регулируются национальным или местным законодательством. Прежде чем приступать к оценке прав на недвижимое имущество, оценщик должен иметь правильное представление о соответствующей законодательной базе, которая влияет на оцениваемые права”.

С учетом вышеизложенного остановимся более подробно на российском законодательстве и юридической практике в сфере недвижимости.

Определение понятия “недвижимость” в Российской Федерации дано в Гражданском кодексе РФ (ГК РФ). Однако, чтобы перейти к разбору определения недвижимости в ГК РФ, необходимо сделать небольшой исторический экскурс в период принятия ГК РФ, а именно в 1994 год.

Тогда в Государственной Думе большинство было за коммунистической фракцией, которая ставило условием голосования за предложенный вариант ГК РФ исключение из него норм о частной собственности на землю. В результате был найден компромисс: вступление в силу главы 17 ГК РФ о собственности на землю было отложено на неопределенный срок. Однако большинство депутатов согласилось с тем, что необходимо было запустить в стране рынок недвижимости, прежде всего рынок квартир. В этой связи, объектами недвижимости в ГК РФ объявлялось то, что находится над землей: здания, сооружения, водные объекты, многолетние насаждения и проч.

Такой подход характерен для стран, где нет частной собственности на землю. В странах рыночной экономики подход к недвижимости несколько иной. Там недвижимостью является земельный участок, а всё что на нем (здания, сооружения, постройки, инженерные сети и т.д.) являются УЛУЧШЕНИЕМ земельного участка, которые увеличивают (или уменьшают) рыночную стоимость земельного участка. И рыночный оборот недвижимости производится через отчуждение именно земельного участка с находящимися на нем улучшениями. Такой подход сейчас, после решений Президиума Высшего арбитражного суда (ВАС) и Верховного суда, начинает постепенно возвращаться в наше правовое поле, но до сих пор не отражен в ГК РФ.

Недвижимое имущество представляет значительную долю мирового богатства. Права в недвижимом имуществе вытекают из вещно-правовых интересов, которые определяются законами государства. Например, недвижимость подлежат

обложению налогами (в определенных государством размерах);

принудительному отчуждению (право государства на принудительное отчуждение, покупку, конфискацию);

регулированию (охрана правопорядка, планирование, зонирование)

обращению в собственность государства в разных случаях (выморочное или бесхозное имущество).

Практически нет таких предпринимателей в стране, которые бы не сталкивались в своей практике с недвижимостью: аренда офиса, склады, производство, гаражи, имущественные налоги, квартиры, дачи и т.д., и т.п. И очень часто такое взаимодействие с недвижимостью приводит его в суд, где идет спор о том, является ли объект недвижимым или движимым. От

решения этого вопроса зависит и форма возможной сделки, и налогообложение и переход прав на объект. Поэтому очень важно разобраться с понятием недвижимости в нашем праве.

Понятие «недвижимое имущество» широко применялось в дореволюционной России, в основе которого лежали понятия «земля и земельный участок». Однако в советский период, когда было отменена частная собственность на землю, оно было заменено на другое понятие – «основные фонды».

К основным фондам были отнесены предметы производственного и непроизводственного назначения (здания, сооружения, жилые помещения, машины, оборудование, взрослый рабочий и продуктивный скот, многолетние насаждения). То есть в состав основных фондов входили как движимые вещи, так и недвижимые, но без земли.

В современной практике предпринимательства и в юриспруденции все вещи делятся на недвижимые и движимые. Юридически движимость есть все, что не относится к недвижимости. Следовательно, если мы четко определим, что есть недвижимость, то тогда легко отличим недвижимость и движимые вещи. Почему это очень важно? Потому, что для недвижимых вещей существует специальный порядок:

1. возникновения права на имущество;
2. сделок с имуществом и
3. уплаты налогов на имущество.

По первой позиции следует обратить внимание на то, что собственник объектов недвижимости по нашему законодательству может требовать заключения с ним договора аренды или договора купли-продажи земельного участка, находящегося под зданием (строением, сооружением) и необходимого для его использования.

Этот вывод следует из ст. 552 Гражданского кодекса (ГК) РФ, по которой установлено что по договору продажи здания (строения, сооружения) покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Земельный кодекс (ЗК) РФ уточняет нормы, регулирующие этот вопрос. Так согласно п. п. 1, 3 ст. 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание (строение, сооружение), находящееся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. При этом собственник здания (строения, сооружения), находящегося на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка.

Для наших целей очень важно то, что признание исключительного права лица на заключение договора купли-продажи или аренды и, соответственно, признание собственника земельного участка лицом, обязанным заключить такой договор, зависят от того, является ли расположенный на таком земельном участке объект недвижимым, а также является ли лицо, требующее заключения договора аренды, собственником данного объекта.

Эти положения ГК РФ явились компромиссом законодателей в условиях нежелания запуска рынка земли и привели к тому, что «недвижимость» оторвали от земли, которая и является истинной недвижимостью. Причем по определению ГК РФ её нельзя оторвать «без несоразмерного ущерба их назначению». То есть здесь образовалась юридическая ловушка, которая создает огромные проблемы при совершении сделок и оценке недвижимости. Так как здания, сооружения, постройки отдельно от земли находятся в гражданском обороте не могут (так как их невозможно оторвать от земли по определению и физическим характеристикам), то законодатель и придумал «принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов». Согласно этому принципу все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (ст. 273, ст. 552 ГК РФ, ст. 35 ЗК РФ и др.).

Цель такого правового регулирования – обеспечить переход к новому собственнику здания, строения, сооружения права на земельный участок, на котором находится отчуждаемое здание, строение, сооружение.

Таким образом, если продавец здания является к тому же и собственником земельного участка, то право собственности на земельный участок переходит к новому собственнику недвижимости в силу закона. Таким образом, исключаются практически любые способы отчуждения здания или сооружения без отчуждения земельного участка под ними,

Однако закон предусматривает и исключения, когда:

отчуждается часть здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

отчуждается здание, строение, сооружение, находящееся на земельном участке,

Важно понимать, что при отчуждении недвижимости следует учитывать следующие правовые нормы:

собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка;

отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком;

отчуждение доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение.

ГК РФ предъявляет также особые требования к сделкам с недвижимостью: письменная форма заключения договора купли-продажи, нотариальное заверение (в отдельных случаях), государственная регистрация сделки и др.

Наконец налогообложение недвижимости и движимости отличается существенно. Эта проблема особенно обострилась в последнее время, когда с 1 января 2019 года был отменен налог на движимое имущество.

До последнего времени налогообложение недвижимого и движимого имущество юридических лиц производилось по одним ставкам. Но эта норма вредит производству и экономическому росту, так как сдерживает обновление основных фондов предприятий. Налог на движимое имущество есть не что другое, как «налог на модернизацию». Например, предприниматель приобретает новое дорогостоящее оборудование и сразу обязан платить налог на имущество по ставке 2,2%. Чтобы исправить этот дисбаланс Правительством РФ неоднократно принимались меры, чтобы отменить налог на движимое имущество и брать его только с недвижимого. Вначале от уплаты налога на движимое имущество было освобождено оборудование, принятое на учет организаций с 1 января 2013 года, однако поправками в Налоговый кодекс с 2018 года этот вопрос передан на усмотрение регионов. Одни из них ввели налог, другие нет. Далее федеральными властями была также снижена предельная ставка с 2,2% до 1,1%. Наконец с 1 января 2019 года его и вовсе отменили. Последствием этого решения стали многочисленные споры предпринимателей с налоговыми органами по вопросу отнесения того или иного основного средства к недвижимости или движимости. То есть остро встал вопрос о четких критериях границ между недвижимыми и движимыми вещами, чтобы все участники могли их идентифицировать. Однако это оказалось не очень простой задачей.

И здесь следует сделать одно отступление /8/.

С социальной точки зрения можно выделить две большие группы людей, которые по-разному смотрят на использование земли. Первая группа считает, что земля является рыночным товаром и она должна быть поделена между членами общества с правом неограниченного владения. Другая группа отстаивают идею о том, что земля является общим достоянием и должна находиться в ведении государства. Борьба этих двух противоположных взглядов на землю при-

вела к определенному компромиссу, который выразил Британский королевский суд и подтвердил Верховный суд США в 1876 году. Когда частная собственность приходит в противоречие с общественными интересами, она перестает относиться к юрисдикции частного права, т. е. государство получает право вводить ограничения прав собственника

К таким ограничениям относятся строительные ограничения, системы зонирования, законодательство по застройке и развитию территории и контроль за окружающей средой.

Ни в одной стране мира нет абсолютного права собственности на землю. Теория оценки выделяет пять властных полномочий правительства, ограничивающих права собственности:

Право на принудительное изъятие или присвоение права на частную собственность с выплатой справедливой компенсации владельцу.

Право вводить налогообложение и взимать налоги с владельцев недвижимости для поддержания государственных программ и оказания общественных услуг.

Право передавать недвижимость во временное ведение (пожизненное владение, хозяйственное ведение, аренду, оперативное управление и т. д.)

Право регулирования имущественных отношений (полноценное право) для обеспечения обороноспособности, безопасности, здоровья, моральных устоев и благосостояния общества.

Право государства возвращать в свою собственность недвижимость в случае смерти владельца, не оставившего завещания и при отсутствии законных наследников (выморочное имущество).

В результате компромиссов в Государственной Думе в 1994 году в статье 130 появилось следующее определение недвижимости:

«к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество».

Возвратимся в период 90-х Российской Федерации. Достаточно скоро, с развитием рыночной экономики, стала ясно, что без рынка земли рынок недвижимости функционировать не может и в 2001 году вступает в силу Земельный кодекс РФ (ЗК РФ), что разблокировало главу 17 ГК РФ "Право собственности и другие вещные права на землю" (она вступила в силу). Соответственно, потребность в отдельном регулировании улучшений, расположенных на частных земельных участках (для переходного периода) отпала. То есть возникли условия для переформатирования определения недвижимости в ГК РФ, т.е. есть перейти к понятиям земельного участка и его улучшений.

Однако законодатель этого не сделал. Его хватило лишь на то, чтобы убрать из определения объекты явно неотносящиеся к недвижимости, такие как водные объекты, леса, многолетние насаждения и добавить помещения и машино-места (ФЗ-315 от 3 июля 2016 г.).

В итоге мы до сих пор имеем следующее определение недвижимости в ГК РФ:

“К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке».

За прошедшие 23 года законодатель внес определенные изменения в определение понятия «недвижимость», и они отражены в табл.1.2

Таблица 1.2

Изменение в определение недвижимости в ГК РФ

Определение 1994 года	Определение 2016 года
К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся	
земельные участки,	
участки недр,	
все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе	
леса	исключены
многолетние насаждения	исключены
здания	здания
сооружения	сооружения
	объекты незавершенного строительства
К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации	
воздушные и морские суда	воздушные и морские суда
суда внутреннего плавания	суда внутреннего плавания
космические объекты	исключены
Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество	
	К недвижимым вещам относятся
	жилые и нежилые помещения, а также
	предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

В этих определениях заложены следующие основные признаки недвижимости:

прочная связь с землей – непереключаемость;

государственная регистрация (даже явно движимых вещей);

возможность законодателю назвать недвижимостью любую вещь (через закон).

Но, при современных технологиях, любую вещь можно переместить (вспомним, например, перемещение зданий на ул. Горького в Москве во времена Сталина, или мостов в период Лужкова), а, во-вторых, российская государственная регистрационная система не предусматривает проверку на наличие признаков недвижимости перед занесением записи в ЕГРН.

Как мы видим определение крайне неудачное, которое не позволяет однозначно ответить на вопросы – что есть недвижимость? и создает огромное количество вопросов у предпринимателей и правообладателей в практической деятельности, особенно при выкупе прав на земельный участок, изъятии имущества и начислении налогов.

Таким образом, чтобы решить вопрос является ли объект недвижимостью надо пройти все этапы судебной системы, так как нижестоящие суды, арбитражи и кассации по-разному трактуют определение ГК РФ. И только Президиум ВАС РФ (ранее) и Верховный суд РФ дают окончательные трактовки. Приведем примеры:

асфальтовое покрытие (Определение ВС РФ от 30.09.2015 N 303-ЭС15-5520);

земляная насыпь на песчаной подушке (Постановление Президиума ВАС РФ от 26.01.2010 N 11052/09.);

сборно-разборный пластиковый навильон (Постановление Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 N 12576/11);

забор (Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 N 1160/13);

оросительные системы (Постановление Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 N 4777/08; Определение ВС РФ от 07.04.2016 N 308-ЭС15-15218);

футбольное поле (Постановление Президиума ВАС РФ от 28.05.2013 N 17085/12);

спортивная площадка (Определение ВС РФ от 07.04.2016 N 310-ЭС15-16638) и др.;

В этих определениях юристы вышли на такое понятие как «составная часть вещи», а в оценке это называется «улучшением земельного участка». Это понятие присуще развитым рыночным странам, где недвижимостью называется только земельный участок, а всё, что возведено на нем есть не что иное, как улучшение его. И при этом нет необходимости эти улучшения регистрировать в реестре, но они влияют на стоимость земельного участка.

У нас же реализована другая система, когда здания, сооружения, постройки являются самостоятельными объектами недвижимости (вещами) и они требуют регистрации в ЕГРН. Сложилась такая система исторически, так как долгое время у нас частная собственность на землю не признавалась, и требовалось сделать так, чтобы построенные объекты недвижимости на «чужой земле» стали частной собственностью и могли находиться в гражданском обороте.

Сейчас стало понятно, что такая система создает огромное количество проблем у предпринимателей и частных лиц и поэтому реформирование ГК РФ идет в направлении создания единых объектов недвижимости и легализации понятия «улучшение земельного участка». Это довольно непростой процесс, так как до настоящего времени основным собственником земли (более 90%,) у нас является государство, и оно очень неохотно расстается со своими правами.

Вопрос строительства на чужой земле в развитых странах давно решен через вещные права «право застройки», которые у нас еще не применяется, но планируется к применению после проведения реформы вещных прав.

Право застройки у нас применялось с начала XX столетия (Закон Российской империи от 23 июня 1912 г. "О праве застройки"). Применялось оно также и в советский период (ст. 71 – 84 Гражданского кодекса РСФСР) в виде устанавливаемого договором вещного, отчуждаемого и обременяемого права, требовавшего нотариального оформления на срок до 49 лет для каменных и до 20 лет для прочих строений. Однако это право было ликвидировано Указом

Президиума Верховного Совета СССР от 26 августа 1948 г. "О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов".

Право застройки как ограниченное вещное право закреплено еще в начале прошлого века в законодательстве Германии, Австрии, Швейцарии. Позднее оно получило распространение во Франции, Италии, Нидерландах, Португалии, Швеции, Финляндии, а в конце прошлого столетия – в Хорватии, Словении, Эстонии, Латвии, Грузии, Украине. /8/

Вместо понятия «право застройки» ЗК РФ оперирует другим понятием «право на заключение договора аренды земельного участка»

«Статья 38.2. Особенности проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (старая редакция)

3) начальная цена предмета аукциона (начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства);

4) размер арендной платы за земельный участок, предназначенный для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в расчете на единицу площади и порядок ее изменения;»

Понятие «начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка» по своей сути ближе к понятию «право застройки».

Понятие «право аренды» и им подобные упоминаются в 10 статьях Гражданского и Земельного Кодексов РФ без раскрытия их содержания:

- *права на земельный участок, принадлежащие арендаторам;*
- *права на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков;*
- *арендные права;*
- *права по договору аренды;*
- *право на заключение договора аренды;*
- *право на приобретение земельного участка в аренду;*
- *право на сдачу имущества в аренду;*
- *право на заключение договора аренды земельного участка.*

При проведении оценки для целей девелопмента возникают большие трудности с применением этих понятий. В соответствии с ГК РФ право аренды включает в себя право пользования и владения земельным участком на определенных условиях. Добавление к этим правам права распоряжение создает право собственности на земельный участок, которое создает условие для права застройки на нем:

Право пользования является вещным правом, и оно не возникает из договора или его регистрации, а передаётся по договору от арендодателя к арендатору, который и регистрируется, т.е. регистрируется именно передача этого права.

Стоимость же права пользования или права пользования/владения выражается арендной платой. То есть под правом на заключение договора аренды земельного участка подразумевается именно право пользования.

С учетом московской практики выкупа прав долгосрочной аренды в виде единовременного платежа с последующим взиманием обычной арендной платы (контрактной), начальная цена предмета аукциона по ст.38.2 должна восприниматься именно как продажа инвестору права застройки в виде единовременного платежа, который и устанавливается торгами. При этом арендная плата выплачивается периодически отдельными платежами.

В 2012 году была попытка ввести понятие «право застройки» в ГК РФ (ст. ст. 300 – 300.7 ГК РФ (в редакции законопроекта N 47538-6)) /8/. Однако до сих пор эти изменения не произошли.

В чем преимущество права застройки перед арендой земельного участка?

В настоящее время строительство на чужой земле ведется в основном через аренду. Это очень удобный инструмент для девелоперов и связанных с ними властей, но он тормозит развитие рыночных отношений в сфере недвижимости.

В настоящее время с помощью аренды земли государство осуществляет своеобразную процедуру передачи публичных земель в частную собственность. В отличие от типовой приватизации эта процедура передачи растянута во времени и происходит в несколько этапов:

предоставление права аренды для строительства объекта по результатам конкурса/аукциона;

плата по договору аренды в течение срока строительства;

переход права собственности на земельный участок в частную собственность инвесторов по окончании строительства (с момента регистрации права собственности первого лица на помещение).

В такой системе выигрывает застройщик, так как для него выгодны такие условия, когда он не выплачивает рыночную стоимость земельного участка и перекладывает бремя содержания земельного участка на собственников помещений. В проигрыше оказываются муниципалитеты, так как они получают только арендные платежи за время строительства, а земельный налог под многоквартирными домами отменен.

Объектом права застройки выступает земельный участок. С момента создания здания и (или) сооружения, относительно которых установлено право застройки, они становятся объектом права наряду с земельным участком.

Согласно п. 2 ст. 300 законопроекта об изменении ГК РФ здания и сооружения, возведенные на основании права застройки, принадлежат лицу, имеющему право застройки, на праве собственности в течение срока действия права застройки.

Предполагается, что право застройки земельного участка будет возникать на основании договора об установлении права застройки и подлежать государственной регистрации. Возведенные объекты недвижимости на праве застройки, признаются существенной составной частью права застройки (а не земельного участка).

В отличие от обязательственного права аренды право застройки является гарантированным и защищенным правом. Оно позволяет строить на чужой земле и эксплуатировать построенные объекты на праве, приближенном к праву собственности.

Введение права застройки – это наиболее безболезненный путь внедрения в отечественное право принципа "единого объекта недвижимости". В случае замены аренды земли на вещное право застройки с признанием улучшений (зданий, сооружений) составной частью вещного права застройки и применении к праву застройки правового режима недвижимости, необходимость в регистрации улучшений в ЕГРН отпадет.

Понятно, что введение такого значимого и в то же время нового, не имеющего в российском праве аналогов в течение многих десятилетий права, потребует разрешения ряда юридических коллизий.

Особенно много проблем в этих условиях «юридических ловушек» возникает при проведении оценки стоимости объектов недвижимости, о чем мы опишем далее.

Таким образом, мы можем констатировать отличие трактовок недвижимости и недвижимого имущества в МСО и российском законодательстве /8/:

Проведенный анализ показал, что для полноценного формирования системы стандартов, максимального использования потенциала оценки стоимости имущества для развития экономики России в первую очередь необходима тщательная юридико-правовая настройка действующего законодательства, учитывающая специфику оценки стоимости имущества, а не

наоборот, когда примат юридических форм над экономическим содержанием оценки стоимости имущества может привести к профанации используемой методологии.

Российские юристы ведут долгий спор о толковании применяемых терминов, причем не только в юридическом понимании. Вот что по этому поводу пишет известный юрист О.Ю. Сковрцов /20/:

«В современной российской цивилистике идут споры о том, является ли понятие недвижимости юридическим, либо оно отражает фактически существующий объект. ... Следует говорить скорее о неразрывном единстве экономического и юридического критериев, при помощи которых недвижимое имущество определяется как специфический объект гражданского права. ... Даже с точки зрения необходимости государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним различные виды недвижимостей поставлены в неодинаковые правовые условия».

Тройственное представление о «недвижимом» сами юристы разделяют на:

«юридическое понятие (категория)», каковым является «объект гражданского права»;

«реальный физически (фактически) существующий (связанный с землей) объект»;

«экономический объект, сущностью которого является его стоимостной эквивалент».

Кроме терминологических отличий, существенные проблемы оценки недвижимости обусловлены тем, что в нашем праве земля следует правовой судьбе находящихся на ней улучшений, а не оборот, как во всех развитых странах мира. По этому поводу в Комментарий к Земельному Кодексу сказано следующее:

«...Мы неизбежно приходим к выводу о том, что «настоящая» недвижимость – лишь земельные участки, а все остальные вещи, в том числе и неразрывно связанные с землей, это принадлежность недвижимости (принадлежность земельных участков)». Возможно, что именно такой подход изменит и направление правового регулирования оборота недвижимостей. Ведь, к примеру, одна из основных проблем сегодняшнего состояния законодательства в данной сфере – то обстоятельство, что земля следует правовой судьбе находящейся на ней недвижимости, а следовало бы установить иное правило... Современный Земельный кодекс РФ устанавливает этот принцип (подп. 5 п. 1 ст. 1 гласит: «Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков»), который тем не менее «не распространяется на существующую совокупность норм, а закладывает основы будущего регулирования земельных отношений»

Признание объекта недвижимой вещью существенным образом влияет на его правовой режим, в частности, на порядок возникновения относящихся к объекту вещных прав и их обременении.

В то же время правовой режим недвижимой вещи определяется не только фактом ее принадлежности к недвижимому имуществу, но и целым рядом других обстоятельств: назначением недвижимой вещи, (а соответственно, возможным использованием вещи) соблюдением (или несоблюдением) установленного законом и иными нормативными актами порядка ее создания (применительно к искусственным объектам) и др.

Принимая во внимание, что объектами права собственности (и иных вещных прав) могут быть только индивидуально-определенные вещи, следует разграничивать:

присущие объекту признаки, позволяющие квалифицировать его в качестве недвижимой вещи;

порядок индивидуализации объекта;

порядок оформления вещных прав (и их обременении) в отношении объекта.

Таким образом, для выявления критерия, позволяющего отнести объект к недвижимому имуществу, нужно выявить необходимые и достаточные признаки объекта гражданских прав для признания его объектом недвижимости. Например, для земельных участков достаточно факта их принадлежности к земной поверхности, включая поверхностный почвенный слой (п. 2 ст. 6 ЗК РФ).

Прочная связь с землей в смысле невозможности перемещения объектов без несоразмерного ущерба его назначению обозначена законом и как условие отнесения к объектам недвижимости зданий и сооружений.

Между тем современный уровень техники позволяет перемещать многие здания и сооружения с возможностью использования их по прежнему назначению на новом месте. Таким образом, и применительно к зданиям и сооружениям упомянутый критерий нуждается в уточнении.

Под этим углом зрения следует различать два типа зданий и сооружений. Конструкции одних предполагают возможность их разборки, перемещения и сборки на другом месте. Речь идет, в частности, о зданиях и сооружениях каркасного или «модульного» типа.

Другие по своей конструкции не предназначены для последующей разборки, перемещения и сборки на другом месте, хотя техническая возможность такого рода во многих случаях не исключена.

Соответственно здания и сооружения первого типа следует относить к движимым, а второго типа – к недвижимым вещам.

Таким образом, критерием отнесения зданий и сооружений к недвижимым вещам является их прочная связь с землей, а также наличие или отсутствие у объекта конструктивного предназначения к последующей (возможно неоднократной) разборке, перемещению и сборке на другом месте. Наличие такого конструктивного предназначения исключает возможность признания объекта недвижимым имуществом. Отсутствие такого предназначения является необходимым условием квалификации здания или сооружения в качестве недвижимой вещи.

Что касается морских судов, судов внутреннего плавания, воздушных судов, космических объектов, то критерием их отнесения к недвижимым вещам является обязательность их государственной регистрации, предусмотренная федеральным законом.

Например, в отношении морских судов соответствующие нормы содержатся в ст. ст. 33-51 КТМ РФ 1999 г., в отношении судов внутреннего плавания – в ст. 18 Кодекса внутреннего водного транспорта РФ 2001г., в отношении воздушных судов ст. ст. 33 Воздушного кодекса РФ 1997г.

Применительно к предприятию как имущественному комплексу критерием его отнесения к недвижимости является его использование для осуществления предпринимательской деятельности. При этом в состав предприятия как имущественного комплекса должны входить все виды имущества, которые предназначены для его деятельности (абз. 2 п. 2 ст. 132 ГК РФ). Предприятием как имущественным комплексом являются филиалы коммерческих организаций, так как, во-первых, все их имущество используется для осуществления предпринимательской деятельности, а, во-вторых, оно достаточно обособленно от имущества головной организации, чтобы использоваться в качестве самостоятельной основы для извлечения прибыли.

С развитием рыночных отношений и практики предпринимательства выявилась потребность в дальнейшем развитии основных принципов гражданского законодательства Российской Федерации, в том числе более четком определении понятия «недвижимость».

В этой связи Указом Президента Российской Федерации от 18 июля 2008 года № 1108 «О совершенствовании гражданского законодательства» был создан Совет при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства.

Этим Советом был подготовлен соответствующий Проект федерального закона о внесении изменений в ГК РФ, который был внесен в Государственную Думу 2 апреля 2012 года. Предложения относительно изменения определения недвижимости формировались следующим образом:

В составе недвижимого имущества отдельно предлагалось выделить такие объекты, как жилые и нежилые помещения. В пункте 1 статьи 130 ГК вводится важный признак помещения как самостоятельного объекта гражданских прав – то, что данный объект получает существование только после его выделения в составе здания в установленном порядке.

В пункте 2 статьи 130 ГК предлагалось закрепить принцип единого объекта недвижимого имущества. Данный принцип означает, что земельный участок и стоящие на нем одно или несколько зданий образуют одно целое, по меньшей мере, в тех случаях, когда они принадлежат одному лицу. Из этого принципа следует, что несколько зданий, расположенных на едином участке, представляют собой составные части данного земельного участка и вместе с ним рассматриваются как единый объект. В порядке исключения в той же норме (пункт 2 статьи 130) предлагалось установить, что единый объект могут образовывать несколько зданий или сооружений, связанных между собой физически и технологически. При этом подразумевается, что они могут находиться на одном или нескольких земельных участках. Однако эти предложения так и не были приняты.

Следующая попытка изменить определение понятия «недвижимость» была предпринята в 2016 году.

В соответствии с Поручением Правительства Российской Федерации от 4 марта 2016 г. № ИШ-П13-1858 была разработана Концепция изменений федерального законодательства, направленных на создание правового режима единого объекта недвижимости и 30 декабря 2016 г. вышло Поручение Правительства Российской Федерации № ИШ-П13-8143 о подготовке проекта закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации».

В этом проекте проблемы описаны следующим образом:

«отсутствие четких признаков объекта недвижимого имущества, наличие близких ему по значению иных понятий, неясность правового положения некапитальных построек; отсутствие возможности формирования единого объекта недвижимости, а также необходимость установления единого порядка раздела, выдела и объединения объектов недвижимости, не являющихся земельными участками»

Цели регулирования:

«совершенствование гражданского оборота недвижимости, создание режима единого объекта недвижимости, установление порядка образования нового объекта недвижимости из существующих объектов недвижимого имущества»

Планируемый срок вступления в силу – Март 2019

Результатом этой работы стал проект поправок в ГК РФ.

Проектом, в частности, предполагалось изменить подход к определению объекта в качестве недвижимого. Однако принципиально ничего не изменилось. Например, для отнесения к недвижимому имуществу сооружений по-прежнему предполагается использовать критерий тесной связи с землей. Проектом предусмотрено, что сооружения являются недвижимостью, если прочно связаны с землей, то есть перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, имеют самостоятельное хозяйственное значение и могут выступать в гражданском обороте обособленно от других вещей. При этом Правительство РФ определит перечень видов сооружений, не обладающих признаками объектов недвижимости.

Для того, чтобы объекты незавершенного строительства считались недвижимостью, они должны отвечать признакам, которые установит Правительство РФ.

Однако наметился и положительный сдвиг в правильном направлении. С учетом международной практики предлагается дополнить ГК РФ новой статьей "Улучшения недвижимого имущества". Предусмотрено, что улучшения недвижимости, создаваемые путем строительства или реконструкции, являются неотделимыми, а иные улучшения – делимыми. При этом неотделимые улучшения недвижимости выступают с ней в обороте как единое целое. Недвижимость, имеющая делимые улучшения, напротив, участвует в гражданском обороте без таких улучшений (однако иное может быть предусмотрено договором).

Кроме того, ГК РФ планируется дополнить новой главой, касающейся права собственности и других вещных прав на здания и сооружения. Под зданием здесь понимается строение, в котором могут быть образованы не менее двух помещений, в том числе признаваемых жилыми в соответствии с жилищным законодательством, и (или) машино-мест. Сооружение – это строение, в котором не могут образовываться помещения или машино-места. Уточняется, что здание, отвечающее признакам недвижимой вещи, сооружение или объект незавершенного строительства до регистрации прав на них или до регистрации прав на помещение или машино-место в здании считается неотделимым улучшением земельного участка.

Значительная часть проекта посвящена вопросам, связанным с образованием объектов недвижимости, не являющихся земельными участками. В частности, проектом предусмотрено, что образование объекта недвижимости считается завершенным с момента государственной регистрации прав на него.

Кроме того, предлагается изменить подход к определению понятий "предприятие" и "единый недвижимый комплекс". Предусмотрен ряд иных изменений.

Предполагалось, что в случае принятия поправок они вступят в силу с 1 января 2019 года. Однако на дату подготовки этой книги поправки Государственной Думой так и не приняты.

1.3 Рынок недвижимости

Определений понятия "рынка недвижимости" достаточно много, и они порой противоречивы. С экономической точки зрения, обычно рынок недвижимости определяется как договоренности о привлечении покупателей и продавцов различных видов недвижимости вместе, чтобы определить цену, по которой имущество может быть обменено. То есть функция рынков недвижимости заключается в создании структуры цен и арендной платы согласно их наиболее выгодному использованию.

Основное внимание в этом определении рынка недвижимости уделяется востребованным объемам недвижимости, поставляемым на рынок. А это, в свою очередь, проистекает из предположений неоклассической экономической парадигмы, ориентированных на рыночную активность, а не о влиянии рыночных процессов. То есть основной фокус внимания уделяется эмпирическим фактам «равновесной» рыночной цены.

Неоклассическая экономическая теория исходит из того, что необходимо связать реальность с тем, что можно наблюдать на эмпирическом уровне. Теория предполагает, что рыночные цены являются равновесным результатом конкуренции между многочисленными, однородными, полностью информированными и рациональными агентами.

В предыдущих разделах настоящей работы показано, что на малоактивных рынках, которых большинство, эмпирические цены на недвижимость могут быть искажены особыми условиями сделок и недостаточной информации на рынке. Альтернативная теория, напротив, считает, что рыночные цены являются результатом конкуренции и координации между многочисленными, разнородными, связанными с правилами агентами, которые имеют ограниченное знание и принимающих решения в условиях неопределенности.

Кроме того, неоклассическая экономическая парадигма не рассматривает источник происхождения этих цен. А они возникают из более глубоких слоев рынка, а именно из реальной и фактических областей.

Современный взгляд на рынок недвижимости исходит из горизонтальных и вертикальных составляющих. По горизонтали следует рассмотреть весь спектр рынков недвижимости, в зависимости от активности на этих рынках по совершению сделок: от “без рынка” до конкурентных рынков типа рынка квартир.

По вертикале, в соответствии с теорией критического реализма (см. Главу 2), эмпирический уровень является важным для рынков недвижимости, но вершиной трехуровневой социальной реальности. Социальный мир состоит не только из событий, состояний дел, нашего опыта или впечатления, но также и основные структур, сил, механизмов и тенденции, которые существуют, обнаружены они или нет, и которые управляют или способствуют фактическим событиям. /1/

Подобно вершине айсберга, то, что на самом деле наблюдается эмпирически, является результатом базовый каркаса, расположенный в трех слоях или областях, а именно,

эмпирический (опыт и впечатление),

фактические (реальные события и положение дел в дополнение к эмпирическому) и

реальное (структуры, полномочия, механизмы и тенденции, помимо реальных событий и переживаний) (там же).

При принятии решения о покупке или продаже недвижимости потенциальный участник рынка будет в основном ориентироваться на эмпирические данные. К каким данным относятся цены предложений по аналогичным объектам недвижимости, кадастровая стоимость, доступные данные реестра недвижимости, цены сделок (если доступно).

То, что потенциальный покупатель действительно наблюдает (или может наблюдать) на рынке недвижимости является результатом многочисленных основных событий и процессов, которые составляют фактическую область на рынке, часть из которой является скрытыми от продавца и покупателя. К фактической области относятся процессы, связанные с поиском подходящих объектов недвижимости; проведением переговоров; выяснением законодательных и градостроительных ограничений на проведение сделок; арендные ставки и цены предложений и сделок; правилами оформления сделок; сделки, которые не были завершены из-за отсутствия финансирования или нормативных ограничений и так далее.

На эмпирическом уровне невозможно наблюдать полную и точную картину о том, что на самом деле происходит на рынках недвижимости. Во-первых, эта информация не полная, так как большая часть информации о сделках скрыта. Во-вторых, цены сделок часто искажены по причине уклонения от налогов или определенных договоренностей покупателей и продавцов. В-третьих, из-за нехватки времени и ресурсов для выявления всех возможных сделок с аналогичным имуществом.

Таким образом, ниже эмпирического уровня наблюдаемых цен лежит фактический уровень реальной деятельности на рынке недвижимости, где на самом деле происходят многочисленные события, многие из которых не наблюдаемы.

Актуальные события на рынках недвижимости, в свою очередь, вызваны рыночным механизмом рынка. Механизм рынка, это то, что делает возможным переход прав на конкретную недвижимость от продавца к покупателю, которого он может и не знать. Покупатели и продавцы чаще всего не могут оценить рыночный механизм, который лежит в основе реальный области, и который проявляется в виде цен в эмпирической области. Оценщики с этой задачей справляются значительно лучше.

Основная функция механизма состоит в том, чтобы «вызывать» или облегчать передачу или приобретение прав на имущество с использованием системы цен.

Таким образом, рыночный механизм лежит в основе трехуровневой иерархии реальности. На базовом уровне рынкам требуются система, которая поддерживает закон и порядок,

установление подлинности собственности, защиты прав собственности права и разрешения споров.

Совершенно очевидно, что без уверенности, ясности и безопасности, обеспечиваемые государственными институтами, рыночный механизм не может работать хорошо.

Далее рассмотрим, как этот государственный механизм рынка реализован в Российской Федерации.

Для объектов недвижимости практически во всех странах предусмотрена специальная процедура перехода прав. И для этого существуют регистрационные системы (чаще всего государственные). История возникновения регистрационных систем началась ещё до нашей эры в Древней Греции и возникла она вследствие появления и развития кредитования под залог недвижимости – ипотеки [8].

Основная особенность ипотеки состоит в том, что залогодержатель никогда не берет себе во владение объект недвижимости, оставляя его собственнику. И поэтому, чтобы третьи лица знали о факте залога, необходимо эти действия где-то зарегистрировать и объявить. Различают две системы регистрационных систем.

Первая система (французская) предусматривает, что права на недвижимость переходят покупателю сразу после подписания договора и акта, но только в отношении участников сделки. В отношении третьих лиц переход прав осуществляется после регистрации сделки в специальном реестре, который ведет специально назначенный чиновник.

Вторая система (немецкая, система поземельных книг). В этой системе переход прав происходит только после изменения записи в поземельной книге (реестре). При этом сам реестр состоит из трех разделов: 1) описание объекта недвижимости, 2) переход прав и 3) обременения.

Регистрационные системы можно также квалифицировать по такому основанию /2/: насколько запись, внесенная в реестр, связана с действительностью соответствующего юридического факта и влечет ли она недействительность сделки. Регистрационную систему, в которой запись, сделанная в реестре, не имеет силы в случае порока в юридическом основании записи, именуют негативной регистрационной системой. Регистрационную систему, в которой запись, внесенная в реестр, перестает быть связанной со своим юридическим основанием и потому не отпадает только в результате его недействительности, именуют позитивной регистрационной системой.

В основу российской регистрационной системы положены следующие принципы /2/:

1. Принцип внесения, т. е. обязательность государственной регистрации прав на недвижимое имущество как условия возникновения прав на него (п. 2 ст. 8 ГК РФ, ст. 2 и 4 Закона о регистрации).

2. Принцип открытости реестровых данных (п. 4 ст. 131 ГК РФ, ст. 7 Закона о регистрации).

3. Принцип легалитета, которое означает, что коль скоро регистрирующий орган зарегистрировал право на недвижимость, то правоустанавливающие документы такого лица признаются соответствующими требованиям действующего закона (ст. 2 Закона о регистрации).

4. Принцип специалитета (ст. 17), под которым следует понимать, во-первых, необходимость точного описания недвижимой вещи, права на которую предъявляются к регистрации, и, во-вторых, тождество объекта недвижимости и его описания с обременениями, изложенными в реестре на основе кадастровых паспортов.

Следует отметить, что это не полный перечень принципов регистрационного режима. Сама суть установления регистрационного режима заключается не столько в регистрации ради самой регистрации, сколько в придании зарегистрированным правам свойства достоверности для всех третьих лиц /21/. Только то лицо, которое зарегистрировано в реестре, для всех третьих лиц является собственником недвижимой вещи. Этот принцип вытекает из принципа вне-

сения, принципа легалитета и принципа открытости реестра и является их логическим продолжением, так как:

*все права на недвижимость должны быть внесены в реестр,
государственный орган, ведущий реестр, должен проверить правомерность возникнове-
ния заявленных к регистрации прав,
любое третье лицо может быть допущено к реестровым сведениям о правах на недви-
жимую вещь,
для этих лиц сведения реестра должны быть признаны достоверными.*

Принцип внесения является важнейшим, системообразующим принципом регистрационного режима. В этой системе невнесенные права не признаются возникшими. В законе это выражено следующим образом: «Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него» (п. 2 ст. 8 ГК РФ); «государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права» (ст. 2 Закона о регистрации). Иначе можно сказать так: нет регистрации – нет и права.

Таким образом, момент возникновения права на недвижимость приравнен не к изъявлению частной воли в виде заключения или исполнения договора (как это имеет место во французской регистрационной системе – принцип противопоставимости по отношению к третьим лицам), а к совершению органом публичной власти, который принимает решение об удовлетворении заявления и вносит запись о праве в Реестр.

У нас, к сожалению, реализована негативная регистрационная система и запись в ЕГРН не гарантирует правомерность основания регистрации. Отсюда, например, возникает много проблем при сносе объектов недвижимости («ночь длинных ковшей» в Москве) при наличии свидетельств о праве собственности на объект.

В основу нашей системы регистрации недвижимости положена вторая (немецкая) система и действует принцип внесения. Эти положения зафиксированы в ст.131 ГК РФ:

ГК РФ Статья 131. Государственная регистрация недвижимости

1. Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

2. В случаях, предусмотренных законом, наряду с государственной регистрацией могут осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества.

3. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации.

4. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу.

Информация предоставляется в любом органе, осуществляющем регистрацию недвижимости, независимо от места совершения регистрации.

6. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основания отказа в регистрации этих прав устанавливаются в соответствии с настоящим Кодексом законом о регистрации прав на недвижимое имущество.

Система государственной регистрации прав на недвижимость и учета объектов в специальном реестре в нашей стране развивалась с начала 90-тых годов достаточно хаотично. Мы, как всегда, пошли своим, особым, путем, который отличается и от немецкой и от французской системы, но ближе к немецкой.

Вначале было принято решение о создании двух реестров: 1) единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (ЕГРП) и 2) государственного кадастра недвижимости (ГКН). Потом, в 2014, принято решение объединить эти реестры в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Этот процесс идет и до сих пор не завершён в полной мере.

В 2013 году произошли и изменения в исполнителях работ по кадастровому (техническому) учету зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства. Если до этого периода эта работа проводилась местными бюро технической информации (БТИ), то после она стала проводиться кадастровыми инженерами (физические лица, имеющие действующей квалификационный аттестат кадастрового инженера, включенные в государственный реестр кадастровых инженеров).

Работа кадастрового инженера создает основу для регистрации прав на объекты недвижимости в ЕГРП. Из самого определения – Единый государственный реестр недвижимости – должно, по идее, следовать, что в него должны попадать только объекты недвижимости.

Но кто должен проводить экспертизу на соответствие понятию «недвижимости»?

Как мы описали выше – это довольно непростая задача. В развитых европейских странах этой задачей занимаются нотариусы, которые проверяют сделки перед регистрацией. У нас же нотариусы, по нашему законодательству, не являются обязательным элементом перед регистрацией и, следовательно, проверка сделки возлагается на регистраторов. Но регистраторы не в состоянии, например, изучить вопрос о дееспособности сторон, совершивших сделку, не имеют возможности проверить подлинность представленных на регистрацию документов и т.д.

Следовательно, правовая экспертиза проводится только по документам, имеющимся у регистратора.

В 2012 году в ГК РФ были внесены принципы (ст. 8.1), на которых должна базироваться регистрация недвижимости. Это следующие принципы, которые были ранее выработанные юридической практикой:

- 1) проверки законности оснований регистрации,
- 2) публичности,
- 3) достоверности государственного реестра.

Первый принцип означает, что регистрирующий орган обязан проверить законность юридических фактов, лежащих в основании регистрации, подлинность и добровольность соответствующих волеизъявлений, наличие правомочий у лиц, обращающихся за государственной регистрацией. Однако этот принцип распространяется лишь на юридическое основание госрегистрации, но не на проверку того, является ли объект недвижимостью или движимостью. Такую проверку законодатель не предусмотрел. Получился парадокс – в реестр недвижимости попали объекты, не относящиеся к этой категории, что создало много проблем и для последующих сделок и для налогообложения. То есть государство взяло на себя функции ведения кадастра недвижимости и со своей задачей не справляется. Отсюда возникают проблемы и с принципом достоверности реестра, который подразумевает, что любое лицо, совершившее сделку с имуществом, полагаясь на данные реестра, должно быть защищено. Из этого правила есть ряд исключений, на который мы здесь не будем останавливаться.

Наконец принцип открытости реестра, устанавливает, что любое заинтересованное лицо вправе иметь доступ к содержанию реестра и выяснить, кто является в настоящее время правообладателем в отношении соответствующего имущества.

Исходя из вышеизложенного можно сделать вывод, что в Российской Федерации создана система государственной регистрации, в которую могут попасть (и попадают) кроме недви-

жимости так же и движимые вещи. Надлежащей проверки исходной правовой и технической информации для совершения регистрации не проводится. В результате мы сейчас имеем ЕГРП, в которой очень много ошибок и неточной информации. А эта информация используется для перехода прав на недвижимость и для её налогообложения, и она должна быть достоверна (в соответствии с принципами ГК РФ).

Как недостоверность данных ЕГРН влияет на налоги на недвижимость мы рассмотрим далее.

В заключении отметим те тенденции изменения законодательства в сфере недвижимости, которые проявились в 2019 году /8, 21/:

1. Существенно продвинулась работа по законопроекту об «едином объекте недвижимости», который подготовлен в соответствии с Концепция изменений федерального законодательства, направленных на создание правового режима единого объекта недвижимости, подготовленная во исполнение Поручения Правительства РФ от 04.03.2016 № ИШ-П13-1858. Этот законопроект должен исправить ту ошибку, которая привела к отрыву улучшений земельного участка от земли, и должен создать единый объект недвижимости на базе земельного участка. Кроме того, он должен исправить и конкретизировать понятие «недвижимость». Начался процесс мягкого перехода от нынешней системы, в которой недвижимостями являются и земельные участки, и всё то, что возведено на этих земельных участках, к системе, когда единственным видом недвижимости являются земельные участки, а все, что возведено на участке, рассматривается как улучшения (система единого объекта). Этот закон может быть принят в конце 2019- начале 2020 года.

2. Ведется работа по реформе вещных прав и появлению в российском праве понятия «право застройки». Есть надежда, что в нашем праве это понятие появится.

3. Изменились правила сноса самовольной постройки. Правки в закон сильно урезали аппетиты исполнительной власти по внесудебному сносу объектов недвижимости. Теперь ст.222 ГК РФ разрешает вместо сноса провести «приведение в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее – установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет»,

4. В новых нормах о самовольных постройках учтена идея добросовестности застройщика, который не знал и не должен был знать о том, что в отношении земельного участка были установлены какие-то специальные публично-правовые ограничения.

5. Наконец-то была изменена схема финансирования строительства жилых домов за счет граждан-покупателей, в результате которой появилось масса обманутых дольщиков. Эта схема полностью себя дискредитировала, и от нее было решено отказаться. Основной упор теперь сделан на проектное финансирование и получение от банков строительных кредитов.

6. Идея перевода ЕГРН на блокчейн не получила развития, так как публичный блокчейн предполагает полную невозможность исправления записи. А частный блокчейн практически, ничем не отличается от тех информационных систем, которые сейчас есть в Росреестре.

7. С целью повышения надежности реестра недвижимости, начал реализовываться проект, связанный с введением в России периода бесповоротности записи, когда по истечении определенного времени (10 лет) никакая запись реестра уже не может быть оспорена.

1.4 Недвижимость и климат

Объекты недвижимости являются основными потребителями энергии для обогрева и обеспечения комфортной жизнедеятельности в зданиях и сооружениях. Производство этой энергии путем сжигания ископаемого топлива (газ, нефть, уголь и т.д.) и эксплуатация зданий

и сооружений связаны с выбросами углекислого газа в атмосферу, что ведет к повышению температуры на земной поверхности и стихийным бедствиям, которые негативно воздействуют на те же объекты недвижимости. По данным Программы Организации Объединенных Наций по окружающей среде (ЮНЕП) спрос на энергию зданий составляет 135 ЭДж, а выбросы CO₂ от эксплуатации зданий составляют не менее 10 ГтCO₂, то есть интенсивность выбросов составляет не менее 40 кгCO₂/м² в год, а энергоёмкость в 2021 году составила 152 Втч/м² (рис. 1.1)



Рис.1.1 Тенденции в сфере зданий и сооружений в 2021 г. относительно 2015 г. по данным Всемирного доклада о состоянии фонда зданий (ОНУВ – определяемые на национальном уровне вклады в декарбонизацию зданий).

По данным того же доклада мировая доля выбросов CO₂-экв от зданий и сооружений составляет примерно 37%, а их спрос на энергию достигает 34% (см. рис.1.2). Причем наибольшая доля приходится на жилой сектор.



Рис. 1.2. Вклад зданий и сооружений в мировую долю выбросов CO₂-экв и в спросе на энергию

Таким образом, недвижимость является одним из наибольших загрязнителей планеты и требует принятия глобальных мер по декарбонизации. Эти меры принимаются как на уровне структур ООН, так и на национальных уровнях. Так в 2021 году уже 158 стран упомянули вопросы декарбонизации объектов недвижимости в своих климатических планах, из которых 118 стран прописали свои обязательства по энергоэффективности зданий. В 2021 году на эти цели было направлено 237 млрд. \$.

Согласно данным Международного энергетического агентства, использование энергии в зданиях должно быть уменьшено на 80% к 2050 году, если мы хотим сократить повышение температуры до менее 2 процентов. Этого можно достичь путем энергосберегающих мероприятий.

Вопросы энергосбережения в зданиях уже давно находятся в центре внимания проектировщиков, эксплантатов и местных властей, а положительный опыт отражается в стандартах.

Выпуском международных стандартов занимается Международная организация по стандартизации ISO/ИСО. В ИСО имеются несколько комитетов. Сохранением окружающей среды и улучшение благосостояния граждан занимаются эксперты технического комитета ИСО/ТК 268 «Устойчивые города и сообщества», чей стандарт ISO 37101 помогает сообществам выявлять свои цели в области устойчивого развития и осуществлять стратегии для их достижения.

Сделать объекты недвижимости более энергоэффективными возможно при помощи применения серии стандартов ISO 52000.

ИСО 52000 содержит комплексный метод оценки энергетических показателей таких как общий объем первичной энергии, используемой для отопления, охлаждения, вентиляции и горячего водоснабжения. Данный механизм способствует ускорению прогресса при внедрении энергоэффективности с использованием новых материалов, технологий и подходов к проектированию, строительству и управлению зданиями.

Здания станут более энергоэффективными посредством применения самых высококлассных строительных материалов и продукции, объединенных с высококачественными техническими системами зданий и технологий возобновляемой энергии. Системный подход является ключевым фактором при оценке энергетической эффективности с учетом постоянно изменяющегося взаимодействия между пользователями, системой и изменяющимися внешними условиями.

Серия стандартов ISO 52000 была подготовлена техническим комитетом ИСО 163 «Тепловые характеристики и использования энергии в искусственной среде», чей секретариат находится в ведении SIS, члена ИСО от Швеции и ИСО/ТК 205, Проектирование среды зданий, чей секретариат ведет ANSI, член ИСО от США, при взаимодействии с европейским комитетом по стандартизации (CEN) технического комитета CEN 371, энергетические показатели строительных проектов и CEN/ТК 89, «Тепловые характеристики зданий и строительных компонентов».



Вопросы по энергоэффективности зданий возникли в Европе сразу после подписания Киотского протокола и Европейский Союз принял Директиву по энергетическим характеристикам зданий (EPBD), которая обязывает ЕС и все его стороны устанавливать обязательные цели по сокращению выбросов объектов недвижимости.

Новый европейский стандарт EN 15217 представляет собой попытку описания методов выражения энергоэффективности и сертификации зданий. Сертификаты энергоэффектив-

ности переопределяются в рамках разработки схемы сертификации, которая должна содержать как минимум общий индекс энергоэффективности (EPI), определяемый с точки зрения потребления энергии, выбросов углекислого газа или стоимости энергии на единицу площади, что позволяет сравнивать здания.

Общее минимальное требование эффективности должно быть установлено законодательством в качестве предела индекса энергоэффективности (EPIMAX).

Таким образом, область сертификации распространяется не только на энергетические характеристики здания, но также включает минимальные требования и маркировку или класс, которые позволяют пользователям сравнивать и оценивать перспективные здания.

Сертификат должен содержать, среди прочего, классификацию энергоэффективности здания на основе энергетической маркировки (LI).

В рамках ЕС сейчас запущены следующие исследовательские проекты по энергоэффективности зданий:



В соответствии с Европейской директивой в странах-участниках начали вводиться Сертификаты энергоэффективности (EPC).

EPC – это схема рейтинга, обобщающая энергоэффективность зданий в Европейском Союзе. Зданию присваивается рейтинг от A (очень эффективный) до G (неэффективный), EPC также будет включать советы по наиболее экономичным способам повышения энергоэффективности вашего дома (рис.1.3).



Рис. 1.3. Пример Сертификата энергоэффективности (EPC).

В связи с принятием Стратегии социально-экономического развития Российской Федерации с низким уровнем выбросов парниковых газов до 2050 года (Распоряжение Правительства Российской Федерации от 29.10.2021 года № 3052-р) проблема энергоэффективности недвижимости получила новый импульс.

Проблема для России не нова. Еще в 2009 году был принят соответствующий закон (приняты подзаконные акты и запущен рынок энергоаудита). Однако ощутимых результатов эти действия не дали. Россия до сих пор отстает от развитых стран по энергосбережению и выбросам CO₂-экв от объектов недвижимости. (см. рис.1.5)



Рис. 1.4 Российские требования к энергосбережению в зданиях



Рис.1.5 Место России в потреблении зданиями тепловой энергии

В соответствии с обязательными федеральными требованиями повышения энергетической эффективности многоквартирных домов, установленными постановлением Правительства РФ от 25.01.2011 №18 «Об утверждении Правил установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений и требований к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов» [1-5] показатели, характеризующие годовые удельные расходы энергетических ресурсов в здании, строении, сооружении, должны снижаться по отношению к базовому уровню потребления МКД энергетических ресурсов не реже, чем 1 раз в 5 лет:

- а) для вновь создаваемых зданий, строений, сооружений:
 - с 1 января 2018 г. – не менее чем на 20 процентов;
 - с 1 января 2023 г. – не менее чем на 40 процентов;
 - с 1 января 2028 г. – не менее чем на 50 процентов;
- б) для реконструируемых или проходящих капитальный ремонт зданий (за исключением многоквартирных домов), строений, сооружений с 1 января 2018 г. – не менее чем на 20 процентов.

Базовый уровень удельного потребления МКД энергетических ресурсов установлен Приказом Минстроя РФ от 06.06.2015 г. №399 «Об утверждении правил определения классов энергетической эффективности многоквартирных домов» (далее -приказ №399)

Приказом Минстроя России от 17.11.2017 № 1550/пр «Об утверждении требований энергетической эффективности зданий, строений и сооружений» для вновь создаваемых зданий (в том числе МКД) строений, сооружений удельная характеристика расхода тепловой энергии только на отопление и вентиляцию должна быть уменьшена:

- с 1 июля 2018 г. – на 20 процентов;
- с 1 января 2023 г. – на 40 процентов;

– с 1 января 2028 г. – на 50 процентов.

Класс энергетической эффективности МКД определяется по величине отклонения показателя удельного годового расхода энергетических ресурсов от базового уровня (таблица 1.1).

Таблица 1.1

Классы энергетической эффективности многоквартирных домов, установленные приказом №399

Обозначение класса энергетической эффективности	Наименование класса энергетической эффективности	Величина отклонения значения фактического удельного годового расхода энергетических ресурсов от базового уровня, %
A++	Высочайший	-60 включительно и менее
A+	Высочайший	от -50 включительно до -60
A	Очень высокий	от -40 включительно до -50
B	Высокий	от -30 включительно до -40
C	Повышенный	от -15 включительно до -30
D	Нормальный	от 0 включительно до -15
E	Пониженный	от +25 включительно до 0
F	Низкий	от +50 включительно до +25
G	Очень низкий	+50 и более

В процессе эксплуатации МКД класс эффективности присваивает государственная жилищная инспекция (ГЖИ) в соответствии с декларацией, которая разрабатывается на основании Приказа Минстроя России от 06.06.2016 № 399/пр «Об утверждении Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов» в отдельности для каждого дома». При постройке, реконструкции или вводе в эксплуатацию после капремонта класс эффективности присваивает Стройнадзор.

Отсутствие независимой системы присвоения класса энергоэффективности и натуральных замеров проектных показателей приводит к дискредитации идеи энергоэффективности и произволу присвоения классов, что отражается на классификации «зеленых» домов. Например, в системе Дом.РФ можно найти многоквартирные дома, которые обозначены как «зеленые», но явно не соответствуют критериям недавно принятого ГОСТ Р 70346-2022.

1.5 Устойчивое развитие территорий

Понятие “sustainable development», переведенное у нас как «устойчивое развитие», уже вошло в оборот сначала в специальной литературе, а потом и на бытовом уровне. При этом люди, оперирующие этим понятием, часто вкладывают в это определение совершенно разный смысл. Более того это понятие, по мнению некоторых исследователей, не логично, так как по-русски «устойчивость» предполагает равновесие, а «развитие» возможно только при условии постоянного выхода системы из равновесного состояния. Разные исследователи также отмечали неточность русского перевода зарубежного выражения (англ. sustainable development, фр. développement durable, нем. nachhaltige Entwicklung).

Более адекватно “sustainable development» на русском соответствует пониманию «выдерживающее развитие», «переносимое развитие», т.е. экономический рост, который способна

выдержать природная система. Очевидно, что дословный перевод на русский язык звучит весьма неоднозначно из-за особенностей русского языка.

Понятие «устойчивость» в приложении к общественному развитию (Sustainable Society), имеет три базовых компонента: экономический, социальный, экологический. При этом важно, что эти компоненты должны быть согласованы друг с другом, а также должны содействовать нынешнему и будущему потенциалу человеческого развития (Human Development). Важным фактором является механизм взаимодействия направлений развития.

Изменения, происходящие с понятием «устойчивое развитие» часто происходят в экономической теории, когда исследователи заимствуют их из одних наук и пытаются ассимилировать в других.

Если проанализировать работы, посвященных устойчивому развитию за последние годы, то можно заметить интересную особенность. Если в научной литературе параметры критериев оценки устойчивости смещаются в сторону возобновляемой энергетики, экономичности и экологичности, то на уровне предприятий устойчивость рассматривается ограничено через получение стабильной прибыли или выручки независимо от конъюнктуры рынка, без учета влияния загрязнения окружающей среды.

Например, «устойчивое развитие строительной отрасли», чаще всего, обозначает стабильный рост и расширение отрасли вообще без какой-либо привязки к социальной и экологической составляющей.

Определение понятия “устойчивого развития территорий” (УРТ) впервые в нашей стране был закреплен в Градостроительном кодексе РФ, принятый в 2004 г.:

«3) устойчивое развитие территорий – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

Но этот принцип остался на уровне декларации, не воплотившись в жизнь.

В 2016 г. произошли определенные изменения в Градостроительный кодекс. Законом от 3 июля 2016 года № 373-ФЗ, вступающий в силу с 1 июля 2017 года, внесены существенные изменения в регулирование подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории. Документ ввел новое понятие – деятельность по комплексному устойчивому развитию территории (КУРТ), которая включает: работу по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов различного назначения; коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и иных объектов, обеспечивающих жизнедеятельность граждан, а также проектирование, строительство, реконструкцию этих объектов. Однако в новой редакции Кодекса 2020 года понятие “устойчивое” из определения убрано. Теперь применяется аббревиатура КУР – комплексное развитие территорий – совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов.

Устойчивое развитие территорий обеспечивается в основном эффективным территориальным планированием.

С начала прошлого века вопросами территориального планирования занимались землеустроители, которые предпринимали «действия по перераспределению земель и обустройству территории, дающие землевладельцу экономическую выгоду» /3/. Со временем землеустройство превратилось в отрасль научных знаний и практического применения в целях «организации рационального использования и охраны земель» /3/.

Своего расцвета землеустройство достигло в советский период, когда требовалось решать землеустроительные задачи на всей территории СССР с целью реализации земельной политики государства. Для этих целей было создано всероссийское производственное проектное объединение по использованию земельных ресурсов – Росземпроект с зональными проектными институтами, их филиалами и изыскательскими экспедициями в его составе. То есть вопросы землеустройства решались с самого высшего уровня власти или, как сейчас принято писать, с федерального уровня.

Однако с переходом к рыночным реформам и приватизацией земель роль землеустройства в масштабах государства начала падать и вопросы территориального планирования постепенно начали регулироваться Градостроительным кодексом РФ, а землеустроителям была отведена роль «организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни (внутрихозяйственное землеустройство)»/4/.

Так как у градостроителей цели развития территорий отличаются от целей землеустроителей, то появились явные перекосы в сторону развития городов и их наступление на пригороды. Это привело к бессистемному росту городов, обусловленного интересами девелоперов и властных группировок, без учета экологических, климатических и социальных последствий. Особенно ярко это проявилась в крупных агломерациях, например, в Москве (рис.1.6)

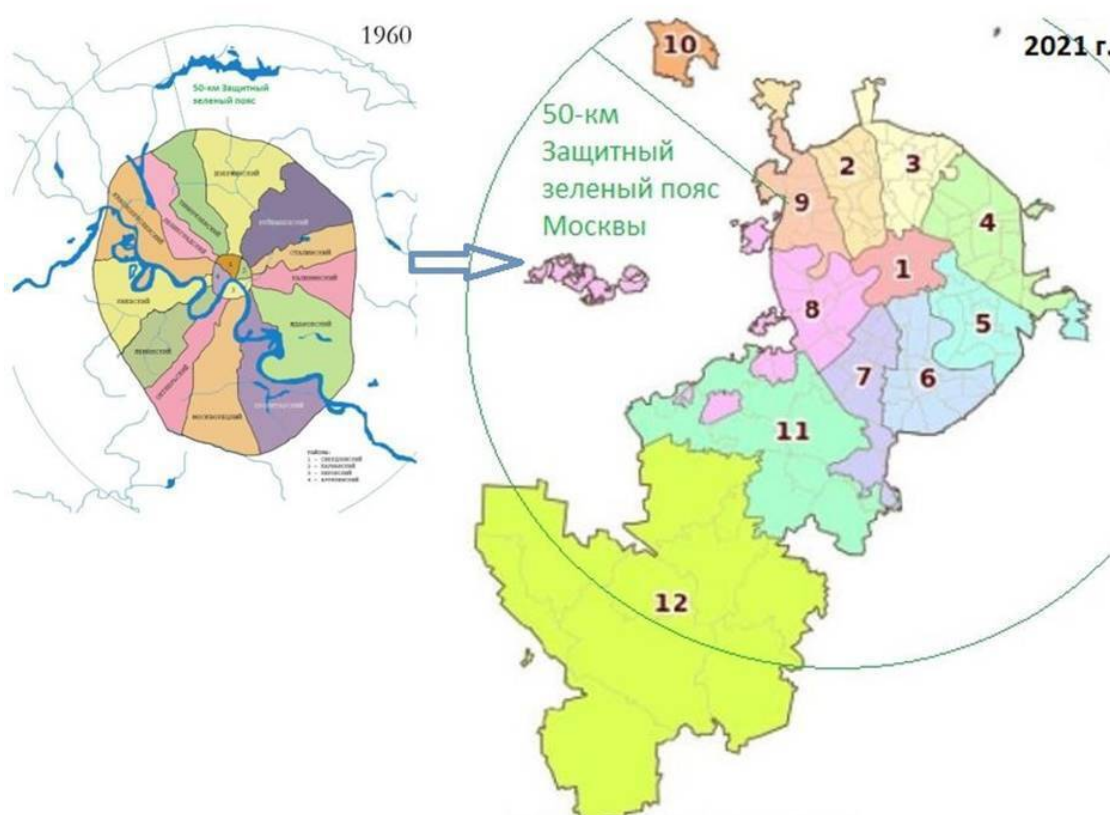


Рис.1.6 Рост Москвы с начала рыночных реформ

В Советское время вокруг Москвы был создан 50-км защитный зеленый пояс, площадью 149 тыс. Га /5/, в котором было ограничено строительство и были восстановлены леса. С началом рыночных реформ этот зеленый пояс начал интенсивно уничтожаться и застраиваться, а город стремительно и бессистемно расширяться. Так площадь зеленых насаждений в Москве и пригороде уменьшилась не менее, чем на 678 гектар по сравнению с 2000 годом. По официальным данным площадь нарушенных земель лесного фонда в Московской области составляет 14,3 тыс. Га. Никакая теория землеустройство не может объяснить хаотичные вкрапления Москвы в земли области и уничтожение зеленого пояса, «зеленых легких Москвы».

Подмосковные власти также активно начали застраивать защитный зеленый пояс. Рассмотрим для примера развитие прилегающего к МКАД Красногорского района Московской области, находящегося в зеленом поясе Москвы.

В советское время район представлял собой низкоурбанизированную местность с большим количеством лесных и зеленых насаждений и полей для сельхозпроизводства. С началом рыночных реформ колхозы и совхозы прекратили свое существование и поля были отданы под индивидуальную жилую застройку. В последующие же годы начало активно развиваться многоквартирное жилищное строительство. Застройка в основном велась бессистемно по решению местных органов власти. Такие полномочия они имели по Конституции РФ, Федеральному закону о местном самоуправлении (ФЗ-131 от 2003г.) и п.8 Градостроительного Кодекса РФ. Первый Генеральный план района, упорядочивший застройку, появился только в 2012 году.

Однако, с 2014 года концепция поменялась, и все градостроительные функции на себя перетянул регион, оставив району лишь утверждение или согласование принятых градостроительных решений Московской области. Сам же район упразднили и на его месте образовали городской округ (ГО Красногорск), что обеспечило попадание застройки всех земель под действие Градостроительного Кодекса РФ.

С 2017 года регион приступил к разработке Генерального плана и ПЗЗ для ГО Красногорск. В самом конце 2019 года, несмотря на возражения и протесты инициативных групп жителей, он был утвержден Советом депутатов ГО Красногорск, но до сих пор в него постоянно вносятся изменения.

Для целей дальнейшего изложения остановимся на нем более подробно.

В целях территориального планирования прямо указывается, что «Генеральный план городского округа Красногорск разрабатывается в качестве документа, направленного на создание условий для устойчивого развития его территорий». Однако это заявление декларативно, так как никаких критериев устойчивости в рассматриваемом документе не указано. Более того, далее покажем, что в Генеральном плане фактически реализована антиустойчивая повестка.

По утвержденному Градостроительному плану к существующему в 2017 году жилищному фонду относительно небольшому району (9 077 Га) в 7 487,8 тыс. м² к 2023 г. добавляется 5 991,3 тыс. м², а к 2039 году еще 4 088,7 тыс. м²., то есть увеличивается в 2,35 раза.

При этом численность населения растет экспоненциально (рис.1.7), возрастая, по сравнению с советским периодом, в 9,5 раза, и это в бывшем зеленом поясе Москвы.



Рис.1.7 Запланированный рост численности населения по Генеральному плану.

Такой прирост населения обеспечит прирост выброса CO₂-экв. не менее чем на 10 млн. тонн

Так как открытых пространств для строительства такого объема жилья не хватает, то застройка запланирована прямо на лесных участках, составляющих основу зеленого пояса Москвы, как показано на рис.1.8. То есть будет дополнительный выброс парниковых газов за счет уменьшения поглощающей способности лесов.

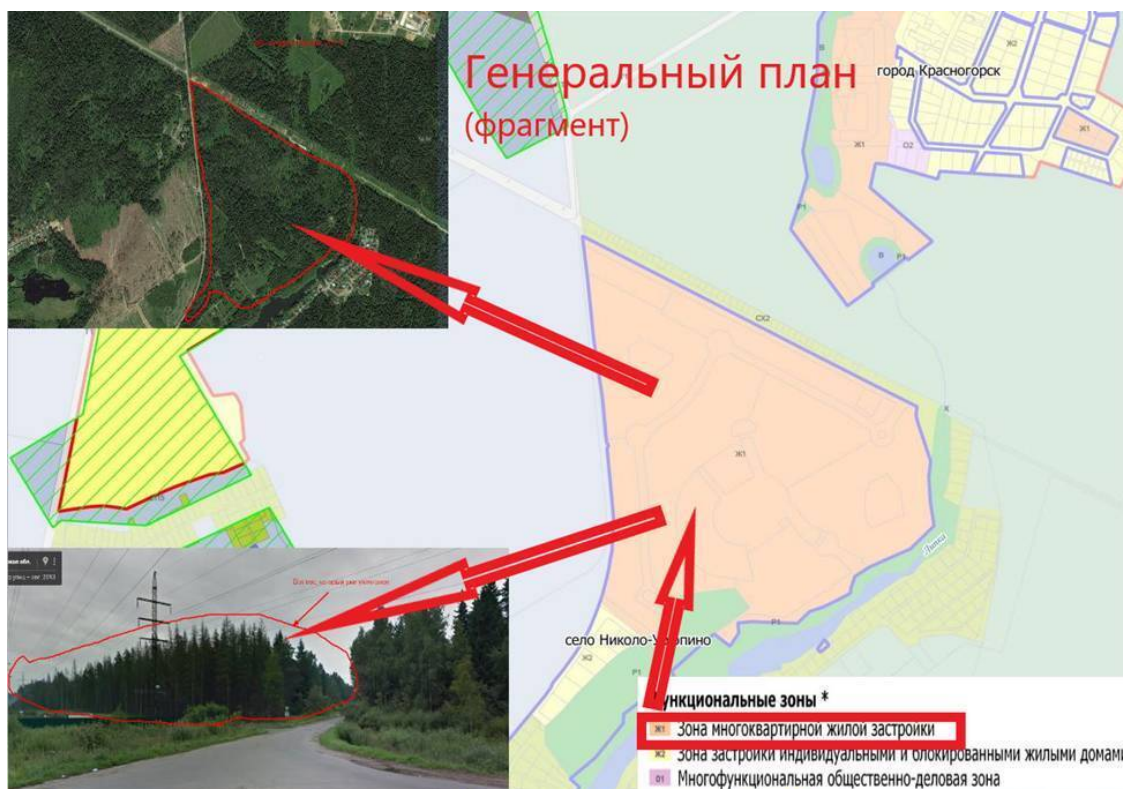


Рис.1.8 Запланированная застройка лесных участков

К такому объему запланированного строительства жилья требуется соответствующая социальная и коммунально-бытовая инфраструктура – детские сады, школы, больницы, спортивные сооружения, торговые центры и т.д.

Весь этот колоссальный объем объектов недвижимости будет потреблять тепло и электричество. По генплану потребуется дополнительно 2 766 МВт электроэнергии и 5 690 Гкал/час расхода тепла. Эти дополнительные теплоэлектростанции будут обеспечивать дополнительные выбросы парниковых газов, которые являются источником климатических и экологических проблем не только для жителей района, но и жителей Москвы. Генеральный план эти моменты никак не освещает, выбросы CO₂ и снижение поглощающей способности лесов не считает, социальные последствия не прогнозирует.

Таким образом Генеральные планы городов и городских агломераций, разработанные в полном соответствии с Градостроительным кодексом РФ, находятся вне парадигмы устойчивого развития территорий и принятой стратегии низкоуглеродного развития страны.

Но это не только проблема наших градостроителей, это общемировая проблема, на которую неоднократно обращалось внимание в докладах о городах мира структуры ООН – НАВИТАТ (программа ООН по населенным пунктам). В них отмечалось, что города тесно связаны со своим окружением и поэтому интеграция связей между городом, пригородом и сельской местностью «в будущем подходы к городскому планированию являются ключевыми для устойчивости городов». И далее «существует настоятельная необходимость сосредоточить внимание на укреплении комплексного городского и территориального планирования, учитывающие взаимодействие между городскими, пригородными и сельскими районами».

То есть нужен комплексный подход территориального планирования, согласующийся с ESG-принципами социальной, экономической и экологической устойчивости. Именно такой подход и предлагает теория и практика землеустройства, в то время как градостроительство ориентировано на девелоперов и достижение исключительно экономического эффекта и извлечение земельной ренты в ущерб экологическим и социальным вопросам.

Города, как указывалось выше, являются главными загрязнителями планеты. Около 70% выбросов парниковых газов и примерно столько же потребления энергии приходится на города. Именно этот факт лежал в основе принятия решения на COP27 по инициативе «Устойчивая городская среда для следующего поколения» (SURGe), запущенной 17 ноября 2022 года и направленная на ускорение местных и городских действий по борьбе с изменением климата путем содействия многоуровневому управлению климатом и вовлечению в процесс многих заинтересованных сторон на местном уровне.

Она будет реализовываться по пяти направлениям:

1. Здания и сооружения,
2. Городская энергетика,
3. Городские отходы,
4. Городская мобильность и транспорт,
5. Городское водоснабжение

Это новый взгляд на климатическую проблему, так как до COP27 большинство разработанных механизмов международной системы по защите климата были предназначены для национальных правительств, и они не указывали четкого способа, как в решении этой проблемы могут участвовать местные власти и все заинтересованные лица.

Для местных уровней в докладе рекомендуется «городским законодателям начинать с повышения осведомленности в потребностях и предпочтениях жителей в развитии, местного понимания необходимости и возможностей, местных реалий, предопределяющих выбор, и местного инновационного потенциала».

В этом контексте местным городским властям следует:

- выработать стратегию развития на определенный срок и найти способы соотношения мер по решению проблемы изменения климата с желаниями и потребностями в развитии жителей;
- повышать степень участия общественности и представителей частного сектора, местных сообществ (особенно, малообеспеченных) и групп местного уровня, а также всевозможных общественных лидеров для обеспечения сбора всесторонних точек зрения;
- используя инклюзивный открытый процесс, городам следует проводить оценку уязвимости для установления общих и дифференцированных рисков для градостроительных планов и различных демографических секторов, и принимать решения по задачам и путям снижения выявленных рисков.

И прежде всего местным органам власти надо начинать с составления кадастра парниковых газов на их территории. Для этих целей Ассоциация местных органов власти за устойчивое развитие (ICLEI) разработала рамочный документ (Международный протокол анализа выбросов ПГ для местных органов власти), на котором основывается большая часть городских систем учёта выбросов ПГ в мире. Недавно вступивший в силу Международный стандарт определения выбросов парниковых газов для городов, также поможет местным властям рассчитать количество выбросов ПГ в границах своих территорий. При этом следует иметь в виду, что кроме источников выбросов на территориях присутствуют поглотители газов. Это «сектор сельского хозяйства, лесного хозяйства и другого землепользования» (AFOLU – по международной классификации). Это как раз тот сектор, которым сейчас занимаются российские землеустроители (рис.1.9)



Рис.1.9 Выбросы и поглощения сектора AFOLU в пригородах

Из вышеизложенного следует, что для достижения поставленных целей необходимо, чтобы землеустроители начали заниматься не только сектором AFOLU, но и всей территорией, контролируемой местными органами власти и прежде всего городскими территориями. При этом теории и практика землеустройства должны быть подкорректированы с учетом наработок в сфере решения климатических проблем. Именно такое землеустройство определено в работе /6/ как «карбоновое землеустройство», которое является инструментом устойчивого развития территорий.

Список использованной литературы к Главе 1

1. Lawson, T. Economics and reality. Abingdon: Routledge, https://www.academia.edu/657179/Economics_and_reality
2. Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2011. № 5

3. Волков С.Н. Основы землеустройства. Учебное пособие. М.: 2015 г. 266 с.
4. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ (в редакции от 18 июля 2011 года № 242-ФЗ)
5. Чернышев С. Генеральный план реконструкции Москвы. М., 1937. С. 19.
6. Коростелев С.П. Карбоновое землеустройство. Статья в сборнике "Столыпинский вестник. том4, №5/2021", с.4-19

Глава 2 Методология экономических измерений

Введение в Главу 2

Когда речь заходит о методологии, то разные люди понимают этот термин по-разному. Есть бытовое восприятие понятия, которая заключается в изложении алгоритмов проведения каких-либо расчетов, а есть научное понимание методологии.

Прежде чем перейти к их изложению материала, необходимо разобраться с самим понятием “методология”, так как она по-разному трактуется в различных нормативных документах и в различных юрисдикциях.

В русском языке различают понятия «методология» (или иначе «методологические основы») и конкретные «методики», иначе называемые «методическими рекомендациями». Методология имеет более высокий приоритет по отношению к методикам и может включать несколько разных методик.

Как сказано в словаре С. Ожегова и Н. Шведовой, 2-е издание:

МЕТОДОЛОГИЯ: 1. Учение о научном методе познания; принципы и способы организации теоретической и практической деятельности.

2. Совокупность методов, применяемых в какой-н. науке. (прил. методологический, -ая, -ое).

Там же – **МЕТОДИКА:**

1. Наука о методах преподавания.

2. Совокупность методов обучения чему-н., практического выполнения чего-н. (прил. методический, -ая, -ое).

В зарубежной же лексике любую разработку, называемую по-русски «методикой» (иногда называют “техниками” расчета), называют методологией, а то, что по-русски называют методологией, – называют основами, принципами, началами, и лишь иногда говорят о методологии в научном смысле.

Методология – это систематический теоретический анализ методов, применяемых в данной области. Он включает в себя теоретический анализ совокупности методов и принципов, связанных с отраслью знаний. Как правило, он охватывает такие понятия, как [парадигма](#), теоретическая модель, фазы и количественные или качественные методы.

Методология не предназначена для предоставления решений, поэтому она не совпадает с методом. Вместо этого методология предлагает теоретическую основу для понимания того, какой метод, набор методов или [лучшие практики](#) могут быть применены к конкретному случаю, например, для вычисления конкретного результата.

В общем случае в научной методологии выделяют следующую структуру:

основания методологии: философия, логика, системология, психология, информатика, системный анализ, науковедение, этика, эстетика;

характеристики деятельности: особенности, принципы, условия, нормы деятельности;

логическая структура деятельности: субъект, объект, предмет, формы, средства, методы, результат деятельности, решение задач;

временная структура деятельности: фазы, стадии, этапы.

технология выполнения работ и решения задач: средства, методы, способы, приемы.

“Методология также делится на содержательную и формальную.

Содержательная методология включает изучение законов, теорий, структуры

научного знания, критериев научности и системы используемых методов исследования.

Формальная методология связана с анализом методов исследования с точки зрения логической структуры и формализованных подходов к построению теоретического знания, его истинности и аргументированности”.

Применительно к оценочным практикам экономических измерений можно выделить следующую структуру научной методологии:

Базовая экономическая теория (парадигма)

Принципы и подходы оценки

Понятийный аппарат дисциплины

Методы оценки

Проверка качества оценки

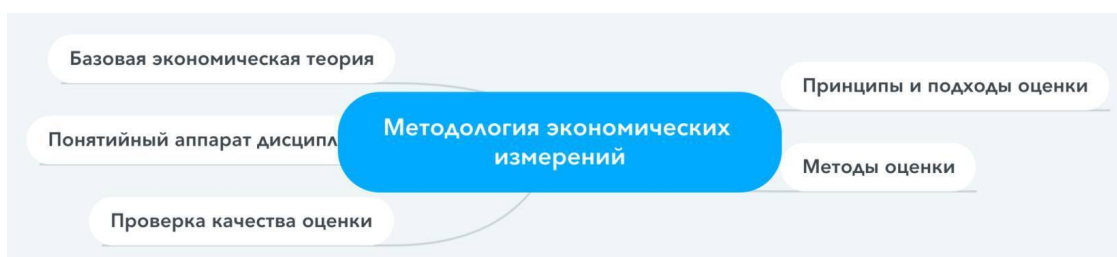


Рис. 2.1 Составные части экономических измерений оценочных практик

Цель этой главы заключается в том, чтобы определить место стоимостной и кадастровой оценки в системе научных дисциплин, которые занимаются вопросами ценности/стоимости и их экономическими измерениями. Нас, в первую очередь, заботит философские, концептуальные и определяющие аспекты стоимости и возможности ее измерения.

Задача Главы состоит в том, чтобы провести обзор ключевых вопросов в теории и практике, с тем чтобы установить соответствующий фон для остальной части пособия, а также выделить современные проблемы и ведущуюся полемику по вопросам измерений стоимости.

Для достижения поставленных цели и задачи этой главы в ней рассмотрены базовые экономические теории, лежащие в основе экономических измерений, принципы и подходы, понятийный аппарат, а также затронуты общие вопросы проверки качества экономических измерений.

В первом разделе Главы изложены основы новой научно-практической дисциплины-экономические измерения. Это измерения отличаются от измерений, осуществляемых в точных науках. Единство экономических измерений необходимо обеспечить в таких смежных научно-практических дисциплинах, как стоимостная оценка, массовая оценка, кадастровая оценка, бухгалтерский измерения, инвестиционный анализ, сметно-строительные дело и так далее. Во всех этих дисциплинах используется понятие “стоимость”, но вкладывается в это понятие разные смыслы. Задача согласовать эти понятия на базе господствующих экономических парадигм.

Во втором разделе Главы представлена история формирования экономических основ этих дисциплин, начиная со времен Платона и Аристотеля и заканчивая современными постнеклассическими взглядами на ценность и стоимость. Особое внимание уделено формированию господствующей неоклассической экономической теории, в основе которой лежат классическая школа, австрийская школа, трудовая теория стоимости и др.

Далее показано, что в настоящее время формируется новая постнеоклассическая экономическая теория, которая даёт ответы на вопросы и проблемы, которые не могут быть решены в рамках стандартной неоклассической парадигмы.

В третьем разделе рассмотрены базовые принципы и подходы экономических измерений, а в четвертом – произведена расшифровка базовых понятий экономических изменений, а именно таких понятий как “оценка”, “стоимость” и “цена” и др. Особое внимание уделено такому базовому понятию как “стоимость”. Наконец пятый раздел затрагивает наиболее чувствительные вопросы, связанные с точностью и качеством экономических измерений.

2.1 Новая научная дисциплина – экономические измерения

Главной заботой всех экономических дисциплин является вопрос экономической ценности. Этот факт объясняется тем что центральные проблемы в экономике является проблема производства и распределения богатства. Так как экономическая ценность является мерой этого богатства первостепенное значение измерения этой ценности выходит на первый план в философских и экономических исследованиях.

В любой экономике, будь то плановая, переходная или рыночная, необходимо проводить измерения с целью получения объективных, достоверных и сопоставимых результатов, используемых “в целях защиты жизни и здоровья граждан, охраны окружающей среды, животного и растительного мира, обеспечения обороны и безопасности государства, в том числе экономической безопасности”. /1/ Каждая страна пытается и делает стандартизацию измерений и закрепляет основные положения в стандартах и законах. В Российской Федерации, например, принят специальный Федеральный закон от 26 июня 2008 г. N 102-ФЗ "Об обеспечении единства измерений”

Для измерений физических величин существует специальная научно-практическая деятельность, которая называется метрология. Однако применение наработок этой сферы научно-практической дисциплины в экономике не представляется возможным из-за влияния социальных факторов. В экономике такие постулаты, как единица измерений, мера, эталон, физическая величина, погрешность измерения, не работают.

Решением проблем измерений в экономике занимается новая научно-практическая дисциплина – “Экономические измерения”

Инициатором создания новой научно-практической дисциплины в нашей стране явился профессор Микерин Георгий Иванович, который основал кафедру Экономических измерений в Государственном университете управления.

Дисциплина находится в стадии становления и, в настоящее время, включает в себя следующие сферы профессиональной деятельности: оценочную деятельность, включающую массовую и кадастровую оценки, финансовую отчетность, инвестиционный анализ, сметно-строительное дело, а также разделы корпоративного управления, банковского и страхового дела, и еще ряд смежных вопросов.

Объединяет все эти научно-практические дисциплины широкое использование таких базовых понятий как стоимость, цены, затраты. Например, в бухгалтерии используются такие понятия как “бухгалтерская стоимость”, “справедливая стоимость”. В строительном деле – “восстановительная стоимость”, в массовой оценке – “инвентаризационная” и “кадастровая стоимость” и т.д.

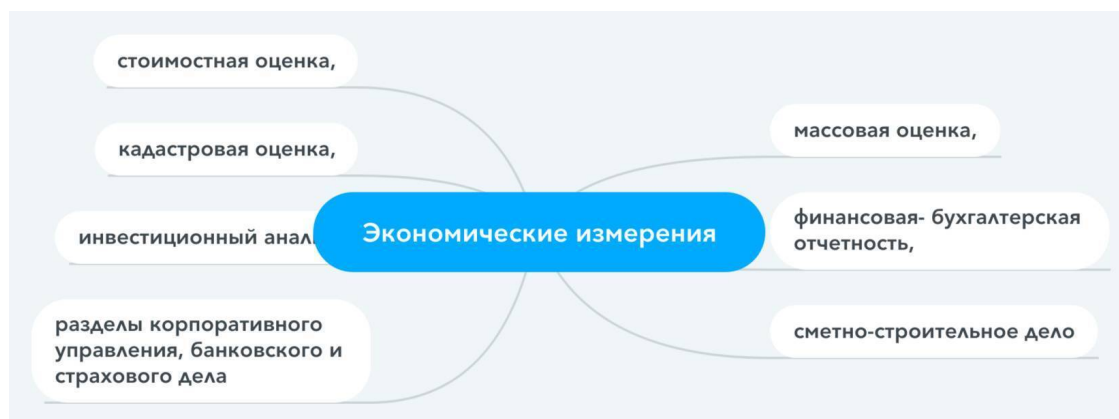


Рис. 2.2 Виды экономических измерительных практик в научной дисциплине “Экономические измерения”

Первая задача научной дисциплины “Экономические измерения” – согласовать эти понятия. Процесс согласования начался прежде всего в таких дисциплинах как бухгалтерские измерения и стоимостные оценки.

Задача бухгалтерских измерений – дать ответ на вопрос – как измерить вклад инвесторов в компании. Практика бухгалтерских измерений выработала две основные концепции:

концепция исторических затрат;

концепция “текущей” стоимости капитала/актива.

Концепция исторических затрат в бухгалтерии возникла после Великой депрессии в США и применяется до сих пор. Однако бухгалтера учитывали в балансах затраты, но называли их “бухгалтерской стоимостью”. При таком положении затраты не оказывала никакого влияния на финансовое состояние компании.

Начиная с 1990 года, под воздействием Совета по международным стандартам финансовой отчетности (МСФО), большинство крупных промышленных и финансовых корпораций в мире начали применять концепцию “справедливой стоимости” капитала и активов. То есть стоимость активов начало сверяться с текущими рыночными ценами. Сегодня эта концепция стала преобладающей и большинство котируемых на бирже финансовых компаний (банки, страховые компании, инвестиционные фонды и др.) обязаны составлять отчетность по МСФО. Это концепция применяется также и в Российской Федерации, начиная 2010 года /6/.

Таким образом был запущен и успешно реализуется процесс конвергенцией стандартов по финансовой и бухгалтерской отчетности и оценочных стандартов. Этот процесс еще не завершен и будет оказывать влияния на все профессиональные оценки.

Процесс конвергенции начинается с выработки единых терминов и определений, чем и занимается научно-практическая дисциплина Экономических изменений. /6/

Следует отметить что даже в самой передовой дисциплине – стоимостной оценке, вопросы теории все еще остается на достаточно низком уровне. Этот факт был замечен в основных учебниках по дисциплине. Вот что по этому поводу сказано в работе /2/:

“подробная проверка более 100 основных североамериканских справочников и пособий по оценке стоимости недвижимости, трактатов и сборников, начиная с 1903 года и охватывающие 100 лет, показывает, что теория стоимости систематически игнорируется”.

Исходя из выводов авторов: «рецензируемая литература незначительно связана с понятием стоимости, и едва ли половина касается вопросов экономического права и принципов оценки. Две трети не охватывают историю теории стоимости, а другие не касаются развития стоимостного мышления. Параллельный разбор академических диссертаций, словарей и лексикона выявили аналогичное пренебрежение».

Формирование этого научно-практического направления экономических измерений и понятийного аппарата связано с переходом к «вальвационной» (стоимостной, основанной на мотивированных профессиональных суждениях) практике экономических измерений /3/

Сейчас мы наблюдаем переход от традиционных экономик к инновационному и цифровому путям развития. В этих условиях существующий на базе неоклассических воззрений механизм анализа не дает ответа на проявление стоимостных резких (эмерджентных) изменений.

Формирование цен сделок, стоимостные измерения и практическое мышление о них являются одной из самых древнейших форм экономической мысли. Действительно, из всех сфер экономики прежде всего о них писал Аристотель в V книге «Никмаховой Этики», подчеркивая неизбежный компонент этической справедливости, поиска золотой середины при согласовании цен спроса и цен предложения продавца в процессе формирования итоговых меновых цен /4/.

В свою очередь стоимостные измерения напрямую связаны с таким широким понятием как “ценность”. Философы и экономисты и уже несколько веков спорят о происхождении и генезисе этого понятия. В настоящее время наука рассматривает следующие разделение понятия ценности: духовная ценность, моральная ценность и экономическая ценность.

Научно-практическая дисциплина экономических измерений рассматривает вопросы экономической ценности. Вопрос о природе экономической ценности, её величине и о том, как она может быть измерена занимал разум человечества с времен, когда возникла практика торговли товарами и услугами. Эти вопросы были предметом вековых научных размышлений и без сомнения будет продолжаться в будущем.

Любые подвижки в решении проблемы экономической ценности так или иначе отразится на теории и практике стоимостных экономических измерений.

Вопросы экономические ценности занимали лучшие умы человечества начиная со времен появления денег и обмена товарами. Однако сдвиг ценностного мышления произошёл на рубеже XV века. Именно тогда по мнению многих авторов произошли революционные изменения в торговле. Если до XV века большинство товаров производилась для потребления, а не для продажи, и мало использовались деньги и кредит, то после XV века денежная экономика начала вытеснять естественную.

В это время торговли выходила на более широком рынке, и продажа товара производилась в условия ограниченной информации о себестоимости продукции. Отсюда необходимость в биржевой торговле, формировании биржевых цен и стоимости в обмене. Еще одним фактором стал рост светских знаний, а также уменьшение суеверия и влияния религий.

Вопросы ценности, стоимости, цены и издержек являлись центральным звеном всех экономических и философских исследований за последние 500 лет. За это время образовалось много экономических школ которые по-разному смотрели на эти базовые понятия. Отличие их во многом определялась подходом к понятию о стоимости – является ли стоимость неотъемлемой частью вещи или она возникает в сознании людей относительно полезности вещи. История свидетельствует о том, что в разные периоды стоимость отождествлялась то с затратами на производства вещи, то с полезностью ее в потреблении.

Об эволюции экономических стоимостных теорий и их влияния на теорию и методологию оценки мы поговорим в следующей главе. А сейчас остановимся на вопросе конвергенции разных стоимостных практик в рамках теории экономических измерений.

Экономические измерения следует рассматривать как “сферу анализа, имеющая своим объектом исследование микроэкономических стоимостных измерительных практик в обществе” /5/

Теоретики научной дисциплины Экономические измерения /5/ выделяют две сферы оценочных измерительных практик:

стоимостная оценка, которая ими подразделяется на инвестиционно-финансовую оценку (ИФО), профессиональную стоимостную оценку (ПСО) и оценка эффективности инвестиций проектов (ОЭИП), и несколько смешанных видов экономических измерений, к которым они относят, прежде всего, бухгалтерские измерения.

В этой классификации явно не хватает, как минимум, трех измерительных практик: *массовая оценка для целей налогообложения, кадастровая оценка, реализованная в России, ESG-оценка недвижимости.*

Кадастровую оценку следует отнести к стоимостным видам измерений, и она должна рассматриваться в рамках научной дисциплины “Экономические измерения”.

Однако, следует иметь в виду, что все международные организации по экономическим измерениям являются неправительственными, никакие государственные органы в них не участвуют и не оказывают влияние на содержание международных стандартов теорий, принципов и стандартов. А вот в массовой и кадастровой оценке влияние государственных структур очень велико.

Интернационализация стандартов финансовой отчетности, оценочной деятельности, инвестиционного анализа и т.п. - подразумевает гармонизацию всех национальных стандартов с международными стандартами. У нас же в стране мы наблюдаем процесс внедрение административно-властных структур в сферу экономических измерений, а радикальные преобразования, происходящие научном знании и практике, - не осмысливаются и не осваиваются должным образом.

Успехи, которые в самые последние годы были достигнуты в деле гармонизации и интернационализации практики экономических измерений обостряют вопросы совершенствования методологических основ оценки, ее научной обоснованности. Все большее внимание уделяется экономико-теоретическим, финансово-правовым и информационно-технологическим основаниям современной практики экономических измерений, которыми занимаются разные дисциплины.

Особая роль в этом процессе отводится теории стоимости и практике оценочной деятельности.

Революционные изменения в экономических измерениях происходят не в отрыве и не в противовес, а в тесной взаимосвязи со становлением нового экономического мышления, свойственного информационной, постиндустриальной эпохе. В мировой экономической теории и в практике хозяйственного управления (менеджмента) к концу XX-го века позитивистские теории перестали быть главенствующими – многомерное экономическое знание, обращенное к реальности, стало общенаучной парадигмой. /6/

Свидетельством этому служит присуждение нобелевских премий последних лет за труды по асимметричности рыночной информации, по экономическому экспериментированию и по экономической психологии. Возникло совершенно новое нормативно-институциональное экономическое знание, ставшее основой общепризнанных экономических стандартов.

2.2 Базовая экономическая теория

Результаты экономических измерений, методики и точность оценочных практик во многом определяется тем, какая Экономическая теория лежит в основе измерений стоимости и что такое вообще «стоимость»?

Чтобы ответить на этот вопрос надо обратиться к базису, то есть к теориям стоимости и ценности.

Теория стоимости посвящено огромное количество работ теоретиков и практиков экономических измерений, особенно бурно эти исследования проходили в конце XIX – начале XX века. В 1901 году Hannah R. Sewall /7/, опубликовал первую историю стоимостного мышления в мире. Его вывод следующий:

“То, что ни одна из этих ранних попыток объяснить стоимость не является удовлетворительной и удивительной, из-за того, что мы рассматриваем сложное явление. Прошло более века и до сих пор нет удовлетворительной формулировки закона стоимости. Но, с другой стороны, сделано так много, что вряд ли любое важное предложение в современном обсуждении ценности, которое бы авторы этого первого периода экономической науки не заявили или не предложили уже, и которое не обсуждалось до того, как Адам Смит создал политическую экономию в мире”.

В этой главе будет представлен взгляд на эволюцию идей, касающихся экономической ценности и стоимости, влияющих на теорию и практику оценки. По этой проблематике имеются тысячи публикации. Написано они и философами, и экономистами, и математиками, и практикующими специалистами. Язык изложения этой проблематики тоже весьма различен – от очень сложного для восприятия до примитивного изложения, переписываемого из одного учебника в другой, без практической привязки.

Наша задача написания настоящего раздела стояла в том, чтобы попытаться увязать высокую теорию и практику и простым и понятным языком объяснить, как влияет экономическая теория на решение практических оценочных задач, и как она в дальнейшем отразилось в кадастровой оценке.

Настоящая глава, таким образом, не претендует на полноту изложения истории развития экономических теорий. Она лишь выделяет основные ключевые идеи, которые рождались в различные периоды, и их влияние на практику экономических измерений. Безусловно это упрощенное изложение, но нам важно видеть путь становления господствующих экономических теорий до настоящего времени.

История стоимостного мышления была заложена еще во времена греко-римского периода.

Период между 480 г. до н.э. и 323 г. до н.э. считается наиболее значительным для развития греческого мышления и цивилизации. В этот период ценность вещи для греков определялась в основном оценками владельцев и создателей, которые хорошо знали затраты производства вещи. Этот период характеризуется ограниченным развитием торговли, а большинство товаров производили самодостаточные мастера, которые и устанавливали цену вещи.

Основными мыслителями о природе ценности являлись философы Платон (около 428–347 до н.э.) и его ученик Аристотель (384–322 до н.э.). Платон в то время писал, что «ремесленник несомненно, знает ценность своей работы» /8/

Аристотель впервые сформулировал философское основание для различия между потребительской стоимостью и обменной стоимостью товара. Однако он не смог сформулировать пропорцию обмена товара. Например, на сколько овец можно обменять дом. Его решением было установить нормативную цену на все товары, в основе которой лежит труд затраченный, например, на создание дома или выращивание определенного количества овец.

Римляне, которые захватили греческий полуостров в 146 г. до н.э. не внесли сколько-нибудь заметных подвижек в развитие теории ценности и стоимости. Они создали Римское право, но вопросами ценообразования с философских позиций не занимаюсь.

В средние века (период европейской истории между падением части Римской империя в 476 году до пятнадцатого века) огромную роль играла греко-католическая церковь. Ей удалось сохранить значительную часть греческих и римских знаний в монастырях, в том числе и в письменном виде. Поэтому теологи и оказывали наиболее существенное влияние на теорию ценности. Самым выдающимся мыслителем этого периода был Фома Аквинский. Святой

Фома учил, что ценность является моральным понятием. От него исходит понятие справедливой цены, которая преобразовывается в справедливую рыночную стоимость /9/. Кроме того, Святой Фома признавал, что ценность необязательно полностью зависит от личных оценок покупателей и продавцов, но и от окружающего сообщества в целом.

Начиная с XVI и вплоть до XVIII вв. в Западной Европе господствовала доктрина меркантилизма, которая заменила самодостаточность феодальной социальной структуры в Средневековье. Эта доктрина являлась экономической политикой торговой буржуазии, основанная на учении, по которому благосостояние создается не производством, а развитием обращения товаров (внешней торговлей) и накоплением денежных капиталов внутри страны. В этот период экономическая активность в Западной Европе была связана с зарубежными завоеваниями, колонизацией и торговлей. Меркантилизм сосредоточен на богатстве как средство усиления власти наций. Национальное богатство было приравнено к притоку золота в национальную казну.

С точки зрения теории стоимости, переход к новой доктрине был отмечен переходом от религиозных, моральных и философских концепций к псевдо-экономическим концепциям, основанной на понятиях внутренней и внешней ценности/стоимости. Внутренняя стоимость была присуща объектом способного оказывать услуги или удовлетворение в использовании, а внешняя составляла объективную ценность, сформированную силами спроса и предложения.

Мышление меркантилистов было сосредоточено на меновой стоимости. Таким образом, меркантилисты игнорировали затраты на производство продукции как элемент определения стоимости, как это делали в Средние века. Они утверждали, что стоимость зависит от полезности и потребности, но не абсолютной полезности, а скорее полезностью по отношению к доступному количеству.

Важный постулат доктрины, что стоимость не является внутренним качеством вещей, а зависит от человеческих потребностей. Таким образом, согласно этой концепции, стоимость должна пониматься как возникающая со стороны природы человека, а не со стороны природных качеств предметов. Это привело к концепции стоимости как субъективного, а не объективного явления. Идеи легли в основу австрийской школы экономической мысли, которая возникнет во второй половине девятнадцатого века.

Однако не все мыслители того периода были согласны с этими постулатами. В частности, отдельного упоминания заслуживают работы Уильяму Петти (1623-1687). По словам Петти, детерминантами «природной ценности» были затраты на производство, а именно стоимость использования земли и труд.

Работы Уильяма Петти легли в основу трудовой теории стоимости Карла Маркса, а также затратного подхода в оценке стоимости в классической экономической теории Адама Смита и Дэвида Рикардо. Они также выступили инициатором понятия ренты как излишка, рассчитываемой путем вычитания затрат на продукт полученного с данного участка земли из стоимости урожая. Давиду Рикардо оставалось уточнить это соображение, что в конечном итоге привело к общепринятому подходу, что стоимость земли есть остаточная по своему характеру. Итогом стал остаточный метод оценки земельных участков.

Меркантилистский дух содействия национальному процветанию посредством торговли привели к высоким налогам и строгому регулированию торговли и промышленности, что в Франция оказало катастрофическое влияние на сельское хозяйство.

В это время во Франции зарождается новая доктрина, которая получила название физиократия («господство природы»). Основана экономическая школа около 1750 г. [Франсуа Кенэ](#). Физиократическая школа делала акцент на сельскохозяйственную производительность, а не на торговлю. Школа выдвинула три принципа физиократической доктрины:

во-первых, новые концепции производительного и непроизводительного труда, которые были введены в связи с новой концепцией богатства, которая утверждала, что реальным

источником богатства является чистый продукт, полученный путем применения труда на землю, и не торговля;

во-вторых, идея взаимозависимости между различными производительными процессами и связанная с ними идея макроэкономического равновесия;

в-третьих, представление экономических обменов как круговой поток денег и товаров среди различных секторов экономики.

Физиократы стали первыми в мире макроэкономистами. Они считали, что земля была единственным источником нового богатства. Физиократы утверждали, что ценность основана на полезности и не рассматривали ценность как присущую вещам. Понятия цены и стоимости у них были взаимозаменяемые.

Классическая школа

Классическая школа считается первой современной экономической школой.

Книга Адама Смита «Богатство народов», опубликованная в 1776 году, часто упоминается как первый учебник по экономике.

Помимо Смита (1721–1790), другие выдающиеся мыслители, связанные с классической школой, включали Дэвида Рикардо (1772–1823), Томаса Мальтуса (1776–1834), Жан Батиста Сэй (1767–1832) и Джона Стюарта Милля (1806–1873).

Социальный контекст этого периода связан с происходящей в Европе промышленной революцией и сопутствующим угасанием феодализма. Эти события подняли вопрос о том, как общество должно быть организованным в условиях, когда стимулы для получения прибыли становились все более важными. Классические экономисты пытались переориентировать экономику с интересов правящего класса к интересам общества в целом. Идея была в том, что саморегулирующиеся свободные рынки (Адам Смит «невидимая рука») автоматически принесет максимум пользы для общества.

Экономическая мысль ориентировалась на достижения научной революции, преимущественно на ньютоновскую механику. Популярна была идея о том, что Вселенная управляется естественными законами, в том числе и в сфере экономики. А регулятором экономики выступает растущая конкуренция.

Основные принципы классической школы следующие:

минимальное участие правительства – экономика считалась саморегулирующейся;

корыстное экономическое поведение – предполагалось, что оно является врожденным атрибутом человеческая природа;

гармония интересов – преследуя свои индивидуальные интересы люди, в конечном итоге, служили интересам общества;

важность всех экономических ресурсов и видов деятельности – земля, труд, капитала и предприятия, а также сельское хозяйство, торговля, производство и международные обмен – все это вносит вклад в богатство нации (в отличие от акцентирования внимания меркантилистов на торговле и физиократах на земле и сельском хозяйстве);

Классические ученые внесли огромный вклад в экономическую теорию, пытаясь разработать четкие экономические теории или законы, такие как закон сравнительного преимущества, закон убывающей доходности и рикардианская теория ренты. Рикардианская рента – это тип экономической ренты, созданный изменением качества ресурсов, что напрямую связано с теорией оценки.

Попытки рассматривать экономические законы как в физике была началом превращения экономики в научную дисциплину, что, в конечном итоге, дало экономической теории ее позитивистскую методологию.

Ключевые участники теории стоимости в классической школе были Адам Смит и Дэвид Рикардо. В «Богатстве народов» (1776 г.) Адам Смит постулировал, что стоимость появляется, когда факторы производства (капитал, земля и труд) взаимодействуют вместе, чтобы произвести полезный продукт. Он рассматривал стоимость как объективное явление. «Естественная цена» объекта в целом отражает стоимость товара.

Адаму Смиту приписывают разъяснение различий между «стоимостью в использовании» и «стоимость в обмене» и между «рыночной стоимостью» и «рыночной ценой». По А. Смиту они появляются только тогда, когда полезность товара сопровождается дефицитом, и спрос может вызвать рыночную стоимость. Кроме того, он утверждал, что затраты на производство также определяют меновую стоимость. Спрос, по словам А. Смита, не повлияет на стоимость товара, а скорее затраты производства, а именно, заработная плата, рента и прибыль были единственные детерминанты стоимости в долгосрочной перспективе. По его мнению, конкуренция снизит цены до затрат, включая нормальную прибыль и любое увеличение спроса не будет увеличивать стоимость, потому что затраты производства каждой единицы товара остаются неизменными на всех уровнях производства. А. Смит еще не знал о проблеме увеличения предельных издержек.

А. Смит различал понятия «рыночная цена» и «естественная цена». Он рассматривал первое определение как фактическую цену товара в данный момент, а второе понятие как сумму затрат на оплату труда рабочих, капиталистов и землевладельцев с нормальными ставками компенсации. По словам А. Смита, рыночная цена зависит от взаимодействия предложения и спроса в краткосрочной перспективе. Эта цена может быть выше, ниже или точно такой же, как «естественная цена». С другой стороны, «естественная цена» была центральной тенденцией, к которой цены на все товары тяготеют из-за конкурентного давления. Это так называемая долгосрочная цена, ниже которой предприниматели больше не будут продолжать продавать свои товары.

А. Смиту, однако, не удалось сформулировать полностью завершенной теории стоимости. В частности, он не смог решить так называемый парадокс стоимости, как, например, почему, вода, которая безусловна полезна, менее ценна, чем алмазы. Этот парадокс разрешили позднее другие экономисты, которые смогли увидеть различие между общей полезностью товара и его предельной полезностью. /8/

Значительный вклад в развитие теории и практики стоимостной оценки внес Дэвид Рикардо с его теорией ренты. Эта теория является основой современного метода остатка для земли. В теории Рикардо утверждается, что в конечном итоге арендная плата за землю (и, следовательно, цены на землю и стоимость) зависели от затрат на производство. Его теория основано на том, что любой излишек цены свыше затрат на производство продукции (включая нормальную прибыль) будет присваиваться землевладельцем в качестве ренты.

В дополнение к тому, Д. Рикардо стал основоположником остаточного метода оценки земли, теория Д. Рикардо внесла значительный вклад в концепцию наиболее эффективного использования, которая лежит в основе современного взгляда на рыночную стоимость недвижимости.

В отличие от Смита, Рикардо интересовался прежде всего обменной стоимостью, возникающей из полезности товара. Он утверждал, что обладающие полезностью товары получали свою обменную стоимость из двух источников – (1) из дефицита и (2) количество труда, необходимое для их производства. Эти положения легли в основу разработки трудовой теории стоимости, которая достигла своего апогея в марксистской доктрине.

Существенный вклад в экономическую теорию внес наш соотечественник Дмитриев Владимир Карлович. В своих трудах ученый подвергает анализу и ревизии основные положения теории трудовой ценности и ренты Д. Рикардо, концепции распределения И. фон Тюнена,

модели конкуренции О. Курно и основные положения маржинализма при помощи математических методов. Это была одна из первых попыток применения математики в экономике.

В 1898 году им был подготовлен “Очерк 1. Теория ценности Д. Рикардо: опыт точного анализа”, в 1902 году “Очерк 2. Теория конкуренции О. Курно” и в 1902 году “Очерк 3. Теория предельной полезности”. В 1904 г. все три очерка вышли в одной книге под названием: «Экономические очерки. Серия I-я. Опыт органического синтеза теории ценности и теории предельной полезности». Ученый также намеревался подготовить вторую серию, которая также должна была включать 3 очерка: о теории ренты, промышленных кризисов и денежного обращения, но планы экономиста остались неосуществлёнными /10/

Австрийская школа

Австрийская школа была одним из трёх источников маржиналистской революции 1870-х, при этом её основной вклад состоял в применении субъективистского подхода к экономике. Вышедшая в 1871 году книга Карла Менгера (1840–1925) Принципы экономики (англ. Principles of Economics) стала катализатором развития этого направления. Вокруг Менгера в рамках широкого направления маржинализма сформировалась более узкая школа, получившая название «Австрийская школа». Известные представители этой школы Стэнли Джевонс (1835–1882) и Леон Вальрас (1834–1910).

В свое время Н. И. Бухарин назвал австрийскую экономическую школу «наиболее сильным врагом марксизма» и дал всестороннюю критику ее экономической теории в своей работе «Политическая экономия рантье».

Школа развивается и до настоящего времени. С 1982 г. в США активно действует Институт Людвиг фон Мизеса в Оберне, штат Алабама. В 1996 г. в США было организовано Общество по развитию австрийской экономической теории (Society for the Development of Austrian Economics), насчитывающее ныне более 100 членов. Материалы, посвящённые современному развитию школы, публикуются в журналах The Review of Austrian Economics (издательство Springer), Quarterly Journal of Austrian Economics] (институт Людвиг фон Мизеса). С 2004 года ежегодно в Праге «Либеральный институт» организует конференцию Prague Conference on political Economy в австрийской традиции /11/.

Основные принципы маржиналистской школы, основанной на классической экономической теории, и служащая предшественником, неоклассической экономической теории, заключаются в следующем /12/ :

сосредоточенность на марже в экономическом анализе;

предположение о рациональном экономическом поведении или максимизации полезности со стороны экономических агентов;

микроэкономический акцент, когда аналитические центры занимают частные лица и фирмы (т. е. вводится понятие методологического индивидуализма);

использование абстрактного дедуктивного метода;

акцент на чистую конкуренцию, предшественник неоклассической конструкции идеального рынка;

теория цен, ориентированная на спрос (в отличие от затрат на производство в классической школе);

акцент на субъективную полезность, которая является психологическим явлением;

равновесный подход с экономическими силами, стремящимися к равновесию;

минимальное участие правительства.

Теория ценностей австрийской школы (Джевонс) была основана на известном ныне законе убывающей предельной полезности. Спектр предельной полезности связывает ценность с полезностью и спросом на предельную единицу товара.

Закон предельной полезности решил парадокс относительно ценности воды и алмазов, которые озадачили классических экономистов. Принцип убывающей предельной полезности показывает, что, хотя общая полезность воды больше, чем общая полезность алмазов, предельная полезность последних намного выше, чем прежних. Следовательно, алмазы имеют более высокую обменную стоимость.

Основным вкладом Леона Вальраса в экономический анализ была его теория экономического равновесия. Теория равновесия утверждает, что существует четко сформулированный набор взаимосвязей между ценами и количеством товара на рынке. Этот набор отношений находится в состоянии общего равновесия, когда цены и количество таковы, что происходит максимальное удовлетворение каждого агента своим собственным выбором совместимо с максимальным удовлетворением, получаемым всеми другими агентами. Точнее экономика находится в конкурентном равновесии, когда существует множество таких цен что (1) на каждом рынке спрос равен предложению, (2) каждый агент может купить и продать именно то, что он планировал сделать, и (3) все фирмы и потребители могут обменять именно те количества товара, которые максимизируют прибыль /8/

Его идеи должны были напрямую привести к неоклассической конструкции совершенного рынка, с его предположения об идеально информированных, рациональных агентах, торгующих совершенно взаимозаменяемыми продуктами или услуги в безличных транзакциях. Они обеспечили основу для неоклассической экономической теории, а именно равновесие, рациональное выбор и совершенная информация.

Австрийская школа утверждает, что люди в конечном итоге определяют ценность, а не объекты или вещи. Эта точка зрения прямо противоположна точке зрения классических экономистов, которые видели ценность как возникающую с позиции затрат производства. Недостатки классическая школа в переоценке одной крайности – производственных затрат – были, однако, перекрыты австрийской школой преувеличением влияния спроса. Мнение о том, что ценность любого товара была определена предельная полезность последней единицы, необходимой для удовлетворения спроса, независимо от затрат необходимым в его производстве, была принципиальной слабостью школы. Эта слабость была вызвана неспособностью различать влияние на стоимость как краткосрочные, так и долгосрочные экономические рыночные силы. Полезность играет доминирующую роль в определении стоимости в краткосрочной перспективе, но в долгосрочной перспективе затраты производства начинают оказывать сильное влияние на стоимость. /8/.

Неоклассическая экономическая теория

Маржиналистская революция постепенно трансформировалась в неоклассическую экономическую теорию путем объединения идей теоретиков предельной полезности, ренты и влияние затрат на продукцию классической экономической теории. Ключевое различие между этой теорией и теории австрийской школы заключалось в учете как спроса, так и предложения на влияние рыночных цен.

Зарождение неоклассической экономической теории относят к концу XIX века с выходом в свет книги английского экономиста Альфреда Маршалла “Принципы экономической науки” (1890 год). Альфред Маршалл был, пожалуй, первым экономистом, который исследовал методы установления ценностей/стоимостей. Его основным экономическим интересам был процесс ценообразования в функционировании экономической системы. Ближе к концу девятнадцатого века Маршалл (1893) представил экономическую концепцию квази-ренты, которая объяснила, как фундаментальная концепция земельной ренты может быть расширена, чтобы включить улучшения земли. Маршалл (1920) объединил теорию стоимости предложения с теорией цены спроса, которая формирует основу современной теории стоимости. Его работы

послужили теоретической основой для трех основных подходов к стоимости, используемой сегодня: затратный, доходный и сравнительный.

Маршалл внес весомый вклад в разработку экономической теории, которая легла в основу сегодняшней практики экономических измерений. Им был впервые исследован вопрос о том, чем определяется рыночная цена. Как описано выше, классические экономисты приписали это затратам на производство, в то время как маржиналисты приписывают это спросу. Ключевым вкладом Маршалла было признание что спрос и предложение были ответственны за установление рыночных цен, с затратами, отвечающими за первым, и полезностью, отвечающей за последним.

Спрос и предложение, по его словам, были аналогичны лезвиям ножниц (рис.2.3), потому что ни одна концепция не может быть отделена от определяющего влияние на цены.



Рис.2.3 Ножницы Маршалла

Важным исходным предположением А. Маршалла было то, что время надо разделить на три периоды, а именно, настоящее время, краткосрочный и долгосрочный период. С помощью этого предположения ему удалось связать между собой цены, затраты и стоимость.

Рыночные цены, по словам Маршалла, относятся к настоящему времени и отражают функцию спроса (то есть полезности, S). В краткосрочный период, определяемый как период, в который поставка товара на рынок может быть увеличена или снижена, получилась наклонная кривая предложения (P), означающая, что чем выше цена товара, тем больше поставляемое количество товаров.

Если цены выросли так, что общий доход превысил затраты производства, капитал попадет в отрасль, и предложение на рынке увеличится, сместив кривую предложения вправо. В этих условиях цены упадут в сторону затрат на продукцию. Таким образом, затраты на продукции определяют цены в долгосрочной перспективе.

А. Маршалл утверждал, что рыночные силы стремятся к равновесию, где цены и затраты соответствуют. В конечном счете, идеальный рынок сформируется, когда цена, стоимость и затраты будут равны. Из этих соображений и вытекают предпосылки методологического индивидуализма, рационального выбора и равновесия.

А. Маршалл был первым крупным экономистом, который исследовал подходы к оценке, в том числе и к оценке недвижимости. Его теория составляет основу современных трех подходов оценки недвижимости: затратного, сравнительного и доходного. Общая схема применения неоклассики в практике оценки представлена на рис. 2.4.

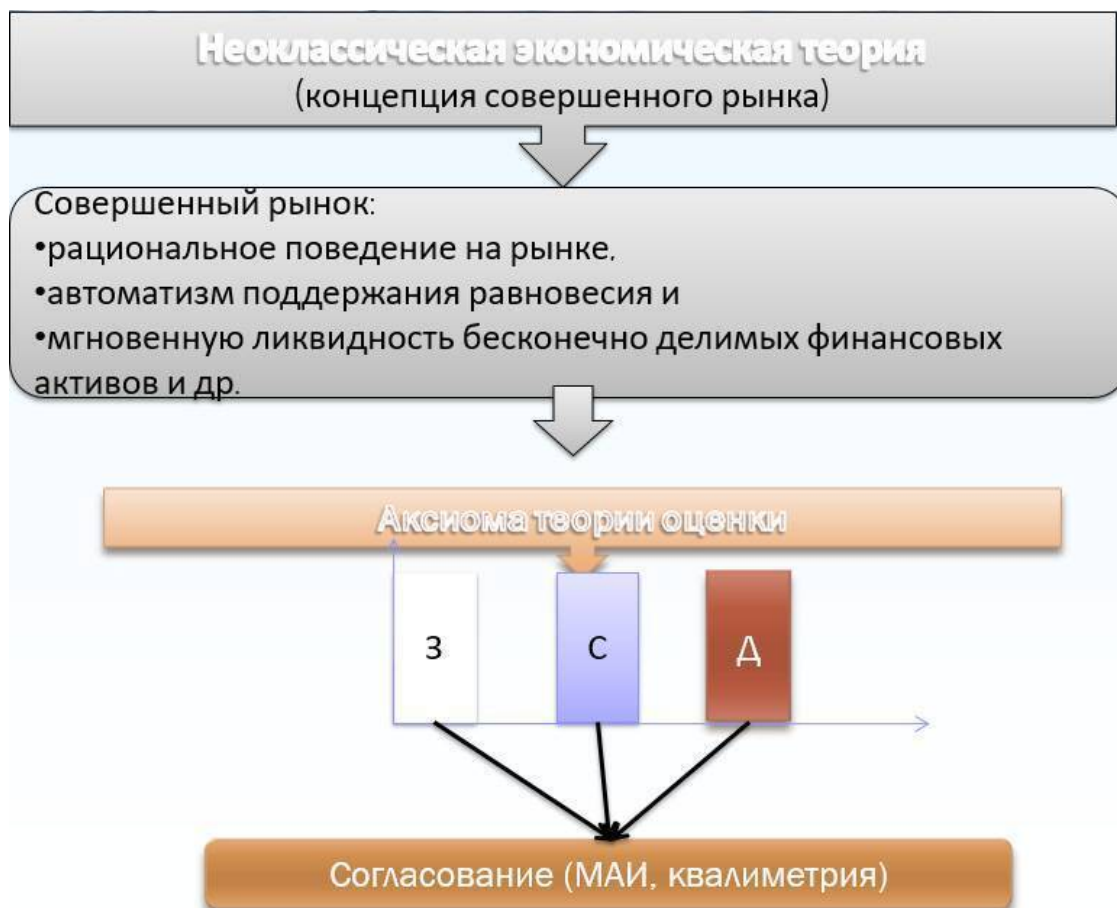


Рис.2.4 Неоклассический подход к теории стоимости

Неоклассическая экономическая маршаллианская теория до сих пор лежит в основе практической оценки недвижимости, так как она внутренне не противоречива, понятна и позволяет применить математический инструментарий оценки.

В известном учебнике “Оценка недвижимости”/13/. американского института оценки, утверждается что наиболее существенный вклад в формирование неклассической теории стоимости, как синтез предыдущих теорий, внес Альфред Маршалл в конце XIX века.

Основные условия неоклассической парадигмы следующие:

продукт рынка однороден (гомогенный);

все участники рациональны и полностью информированы;

не имеется никаких барьеров к вхождению на рынок и выходу с него;

рынок обеспечивает возможность незамедлительных малых корректировок, чтобы приспособиться к изменениям и др.

Для таких условий, в период 1960 и 1980 годов, были разработаны эффективные математические модели оценки, среди которых выделяется портфельная теория модерна (ПТМ), разработанная Марковицем (1959) и дополненная Нобелевскими лауреатами Шарпом и Литнером.

Применительно к оценке недвижимости на основе неоклассической парадигмы и применении «аксиомы оценки» о равенстве трех подходов «питерской школой оценки» /29-31/ разработаны практические методы оценки с применением, так называемой, «прибыли предпринимателя» (рис.2.5).

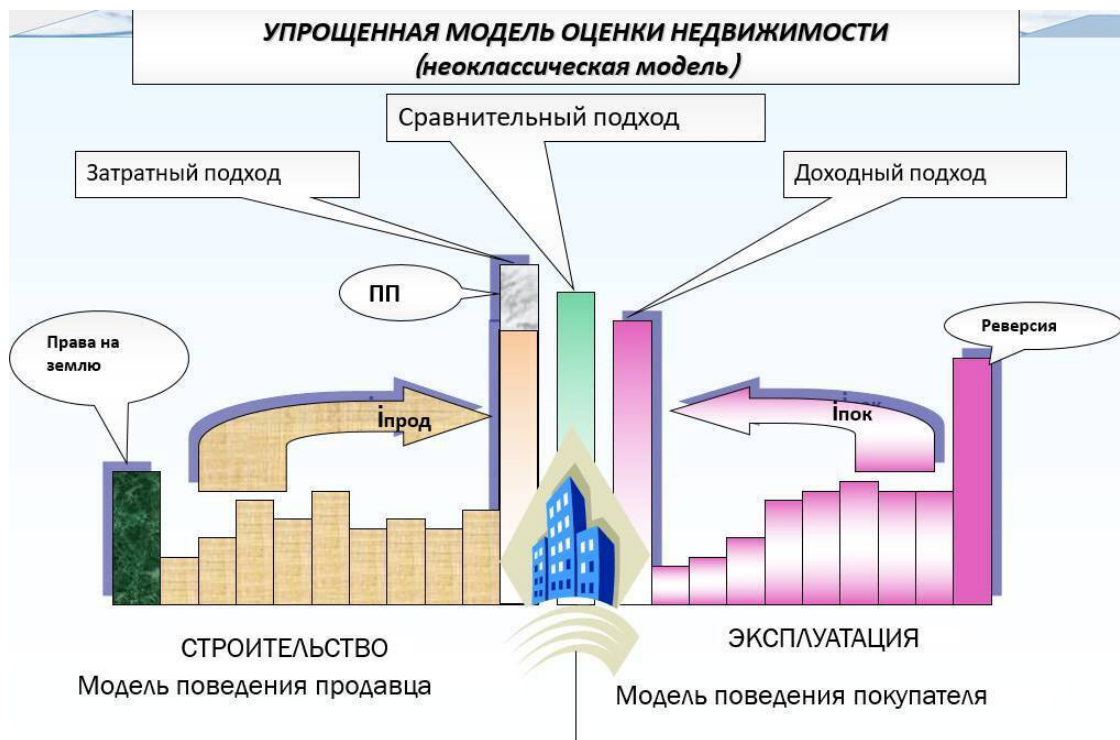


Рис. 2.5 Модель оценки недвижимости на базе аксиомы оценки

С начала восьмидесятых годов прошлого века эту теорию пытались применить и применяли для оценки капитальных активов, таких как недвижимость.

Согласно неоклассической экономической теории в экономическое богатство вносят вклад три основных фактора: труд, капитал и земля. Каждый фактор – это фактор, который имеет стоимость и для частного лица, и для общества, а экономическая теория должна ответить на вопросы рационального использования этих ресурсов.

Вышей точкой популярности неоклассической парадигмы стали 80-ые годы прошлого века, а крах социалистической экономики лишь подтвердил истинность неоклассических идей.

Однако уже в 1990-е обозначился скепсис по отношению неоклассических идей и появились новые направления экономической теории.

Общее отношение к изменениям выразил нобелевский лауреат Джордж Акерлоф, заявивший, что «существующие экономические модели являются упрощенными и вводят в заблуждение, поскольку они не включают человеческих мотиваций за пределами собственных интересов. Пришло время для более реалистичной теории» /14/.

Одной из групп критиков неоклассики стали сторонники психологической экономики во главе с Нобелевским лауреатом Даниелем Канеманом. Еще в 1970-е они стали проверять, действительно ли реальные люди мыслят и поступают строго рационально. Оказалось, что, несмотря на все удобства, которые дает принятая неоклассиками идеальная модель человеческого поведения, реальный человек зачастую мыслит отнюдь не рационально и имеет мало общего с «человеком экономическим».

Другое направление критики неоклассики связано с институционализмом. Если экономисты-психологи доказывают, что индивиды мыслят не так, как им предписывает неоклассическая теория, то экономисты-институционалисты подчеркивают, что в хозяйственной жизни люди действуют вообще не в качестве автономных индивидов, а как представители определенных социальных структур. Многочисленные институты (организации, формальные и неформальные нормы) сильно ограничивают свободу индивидуального выбора и заставляют каждого человека подчиняться неким общепринятым правилам.

Таким образом, рациональный индивидуализм – главный методологический принцип неоклассической экономической теории, унаследованный ею от А. Смита, – подвергается в наши дни критике сразу с несколько сторон, в том числе со стороны Нобелевских лауреатов по экономике (Амартия Сен – теоретическое осмысление феномена развития, Джозеф Стиглиц – асимметричность информации, Даниель Канеман – экономическая психология, Вернон Смит – контролируемые эксперименты; Леонид Гурвич, Эрик Маскин и Роджер Майерсон – теория разработки экономических механизмов (с анализом, как стимулов отдельных людей, так и вмешательства государства 2007г.).

Изменение парадигмы неоклассицизма нашла свое отражение и в оценке недвижимости. Вот как об этом говорится в учебнике Школы сервейеров Кингстонского университета (далее Школа сервейеров) /15/:

“В области недвижимости - методики оценки, которые имеют дело с портфелями активов, относятся, в основном, к обычным теориям финансов, разработанным между 1960-ыми и 1980-ыми годами. Согласно этим теориям предполагалось, что принятие инвестиционного решения ведет к рациональному экономическому поведению и что инвесторы всегда стремятся максимизировать отдачу (доходность) [return (yields)] и минимизировать риск. Современная теория портфеля, разработанная Марковицем (1959) и впоследствии расширенная другими (такими как, Шарп, Линтнер и Моссин), приняла такое предположение о рациональности. Кроме того, эти авторы работали, основываясь на том, что рынки «эффективны», то есть, что цены полностью отражают все релевантные финансовые данные (см., например, Фама и Миллер, 1972). С середины 1980-ых и в течение приблизительно двадцати лет после того, как эти теории начали применяться в финансовой области, аналитики имущества стремились использовать их для оценки недвижимого имущества. ... Но тогда, когда стало казаться, что эти «современные» [для того времени] теории финансов начали делать успехи в области недвижимого имущества, - появились новые теории, которые ослабляют предположения о рациональности и эффективности. Новые финансовые модели допускают ... реальность неэффективных рынков и принимают поведенческие модели (Тверский и Канеман, 1981), чтобы объяснить поведение инвестора”.

Таким образом теория и практика оценки – это верхушка айсберга (рис.2.6). На поверхности у нас три подхода, но базируются они на скрытой философской и экономической части,

созданной веками лучшими мыслителями человечества. В центре этих изысканий было понятие «стоимость» и связь его с затратами, ценами и ценностью.

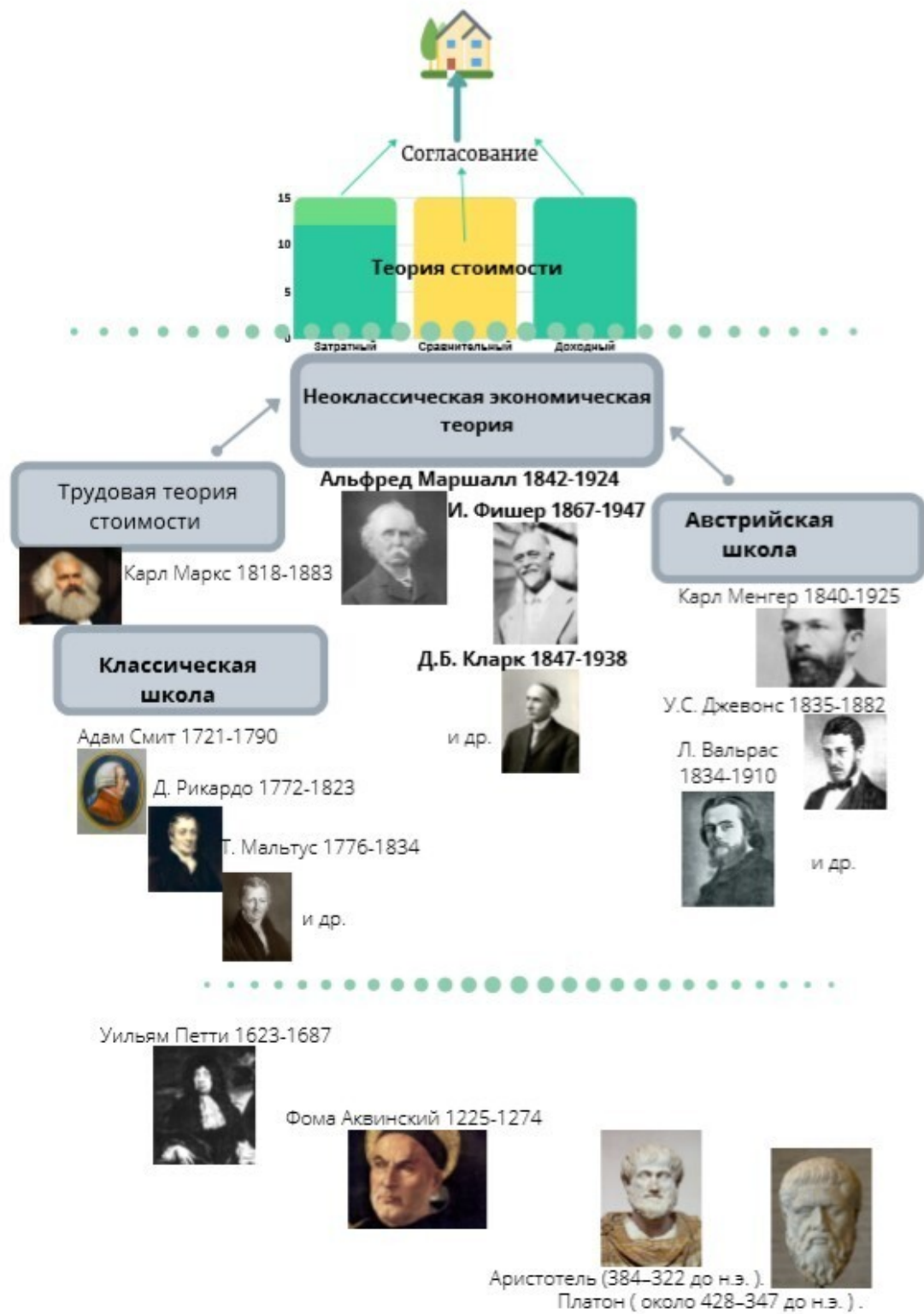


Рис.2.6. Экономические основы теории стоимости

Постнеоклассическая парадигма

В настоящее время мы являемся свидетелями становление новой экономической теории. Одним из первых термин «постнеоклассика» ввел академик РАН В.С. Стёпин, президент российского философского общества, в своем труде «Теоретическое знание» [16], где он пишет, что «постнеоклассической тип научной рациональности расширяет поле рефлексии над деятельностью».

Для постнеоклассики характерно расширение теории оценки, с одной стороны, позволяющее описывать на основе так называемых «поведенческих финансов» и их приложений – поведение внутренне неравновесных маятникообразных массовых рынков в условиях неопределенности. С другой стороны, позволяет рассматривать ценообразование неликвидных активов, т.е. ценообразование на рынках массовых активов, обмениваемых в рамках индивидуализированных двусторонних сделок.

Воззрение на рыночные процессы с позиции активных субъектов и их групп (а не типичных участников рынка) позволяет понять рынок «с позиции человеческих действий», что также является рабочим лозунгом неоавстрийской школы» [17].

Хотя может показаться, что практическая теория (следующая реалиям практики) носит лишь описательный эмпирический характер (в противовес умозрительному характеру неоклассики), следует отметить, что ее ориентированность заключается в том, чтобы проникать в суть механизмов обмена и признавать их во всем их многообразии, в т.ч. и тех, описание которых возможно лишь на умозрительном, дедуктивном уровне [17].

Основные различия подходов в экономической теории сведены в табл.2.2

Таблица 2.2

Различия современных экономических парадигм

НЕОКЛАССИЧЕСКАЯ экономическая теория	ПОСТНЕОКЛАССИЧЕСКАЯ экономическая теория
Эффективный рынок, находящийся в равновесном состоянии.	Рынки, особенно рынок недвижимости, несовершенны и на нем постоянно воспроизводится предпринимательская «ненормальная» прибыль.
На рынке происходит массовый обмен ликвидных продуктов, полезность которых определяется доходностью и риском.	Полезность продуктов на рынке определяется не только доходностью и рисками, но и синергетическим эффектом и другими факторами.
Продукт рынка однороден (гомогенен).	Рассматриваются различные, в том числе и неликвидные продукты.
Не имеется никаких барьеров для входа в рынок и выхода из него.	Учитываются особенности рынков и их главных участников и групп.
Информация об обменных активах доступна всем участникам, которые действуют рационально.	Реальный массовый рынок имеет множество ассиметрично информированных участников с различной мотивацией своей деятельности.

Новая неоклассическая экономическая теория может претендовать на всеобщее признание только в том случае, если она сможет успешно интегрировать в себя лучшие достижения классической и неоклассической школ и, в тоже время, ответить на проблемы, возникающие в условиях новой постиндустриальной экономики.

В этом отношении весьма показательным явилась присуждение Нобелевской премии по экономике за 2013 год. Её присудили американцам Роберту Шиллеру из Йельского универ-

ситета, Юджину Фаме и Ларсу Петеру Хансену из Чикагского университета. Как говорится в пресс-релизе Нобелевского комитета, премия присуждена за "эмпирический анализ цен на активы", который считается важным компонентом в выявлении долгосрочных трендов на рынках. «Лауреаты заложили основы нынешнего понимания цен активов. Оно основано частично на колебаниях уровня риска и отношения к нему, а частично – на изъянах в поведении и несовершенстве рынков», – заявили шведские академики.

Их выбор оказался весьма необычен, потому что премию получили сторонники разных экономических школ. «Никто не мог представить, что эти ребята разделят премию: Фама – отец теории эффективных рынков, Шиллер – отец [теории] неэффективных рынков», – написал в твиттере Джастин Вулферс, профессор экономики Мичиганского университета.

Фаму неоднократно номинировался на премию, но получил её только в 2013 году. Нобелевский комитет отметил за его работы 1960-х гг., в которых он показал, что предсказать изменение цен акций в краткосрочной перспективе исключительно трудно и рынки быстро включают новую информацию в цены. По этой причине его считают отцом теории эффективных рынков, учитывающих всю появляющуюся информацию. Исследования Фамы также способствовали возникновению индексных инвестиционных фондов, которые отслеживают динамику индекса, не стараясь переиграть его за счет выбора конкретных акций.

Однако теория эффективных (неоклассических) рынков подверглась масштабной критике во время последнего финансового кризиса. Один из главных критиков был Р. Шиллер. Он активно изучал зависимость цены активов от психологии людей, в соавторстве с нобелевским лауреатом Джорджем Акерлоффом. Он написал, в частности, книгу «*Spiritus Animalis*, или как человеческая психология управляет экономикой», где рассказал об особенностях человеческого поведения, которые влияют на макроэкономические процессы. Р. Шиллера считают автором определения «рыночного пузыря» – это «временный подъем цен на активы, объясняющийся в большей степени энтузиазмом инвесторов, чем истинной, фундаментальной оценкой их реальной стоимости». "Появление пузырей невозможно предсказать. Я склонен считать их социальными эпидемиями: они передаются от человека к человеку примерно так же, как обычные инфекции. Пузырь начинает формироваться, когда вырастает уровень заразности идей, его формирующих. Но уровень заразности зависит от мыслительных моделей и психологических установок – предмета, о котором крайне сложно судить", – писал он.

В последнее время Р. Шиллер занялся проблемой так называемой «нарративной экономики». В своих статьях он утверждает, что изучение популярных историй, которые влияют на индивидуальное и коллективное экономическое поведение – то, что он называет «нарративной экономикой», – «может значительно улучшить нашу способность прогнозировать, готовиться и уменьшать ущерб финансовых кризисов, спадов, депрессий и других крупных экономических событий».

«Распространяясь среди публики в виде популярных историй, идеи могут распространяться и распространяться на рынках – будь то вера в то, что технологические акции могут только расти, цены на жилье никогда не падают, или что некоторые фирмы слишком велики, чтобы обанкротиться. Будь то правда или ложь, подобные истории – передаваемые из уст в уста, новостными СМИ и все чаще через социальные сети – стимулируют экономику, определяя наши решения о том, как и куда инвестировать, сколько тратить и экономить и многое другое. Но, несмотря на очевидную важность таких историй, большинство экономистов уделяют им мало внимания. Нарративной экономика ставит своей целью изменить это, закладывая фундамент для понимания того, как истории помогают продвигать экономические события» /18/

Анализ психологии инвесторов, долгосрочных трендов и изменений цен на активы позволил Р. Шиллеру выявить и технологический пузырь в 1990-е гг., и пузырь на рынке недвижимости в 2000-е гг. К вопросу прогнозирования пузырей на рынке недвижимости мы вернемся в другой главе.

В рамках постнеоклассики можно выделить также новые направления экономической теории, которые легли в основу альтернативной теории стоимостной оценки. Это Критический реализм, Новая институциональная экономика, Теория сложности

Критический реализм

Критический реализм в философии – направление современной философии науки, ведущее своё происхождение от «критической философии» И. Канта.

В «Критике чистого разума» (1781) Кант развил один из самых известных трансцендентальных аргументов философии в «Выводе чистых концепций понимания». В «Трансцендентальной эстетике» Кант использовал трансцендентальные аргументы, чтобы показать, что чувственные переживания были бы невозможны, если бы мы не навязывали им их пространственные и временные формы, делая пространство и время «условиями возможности переживания». /19/

Исходные принципы критического реализма были сформулированы в Германии в конце XIX – начале XX вв. А. Рилем, О. Кюльпе, А. Мессером и др. Как самостоятельная школа критический реализм сформировался в США, когда Д. Дрейк, А. Лавджой, Дж. Пратт, А. Роджерс, Дж. Сантаяна, Р. В. Селлерс и Ч. Стронг выпустили в 1920 «Очерки критического реализма», где была дана детальная разработка доктрины критического реализма. /20/

Критический реализм – это философия социальных наук, представленная в качестве альтернативы позитивизму. В отличие от неоклассики, критический реализм считает, что социальная реальность существует независимо от человеческого сознания. Таким образом, в то время как постмодернистский взгляд на рыночную стоимость недвижимости будет рассматривать концепцию исключительно как артефакт человеческого разума, критическая реалистическая перспектива будет склонна приписывать устойчивые свойства понятиям, которые не полностью зависят от индивидуального выбора.

Критический реалистическая перспектива поэтому обратила внимание на фундаментальную природу рыночная стоимость, как аспект социальной реальности.

Критический реализм, во-первых, считает, что социальный мир материально отличается от мира природы. Во-вторых, в отличие от «плоской» онтологии позитивизма, с точки зрения которого реальность может существовать только на уровне наблюдаемых событий, критический реализм предполагает трехуровневую стратифицированную реальность.

Как объясняет один из основоположников Критического реализма Лоусон /21/ «социальный мир состоит не только из событий и состояний и нашего опыта или впечатлений, но и из существующих основных структур, сил, механизмов и тенденций, которые могут быть обнаружены или нет, и которые управляют или способствуют фактическим событиям».

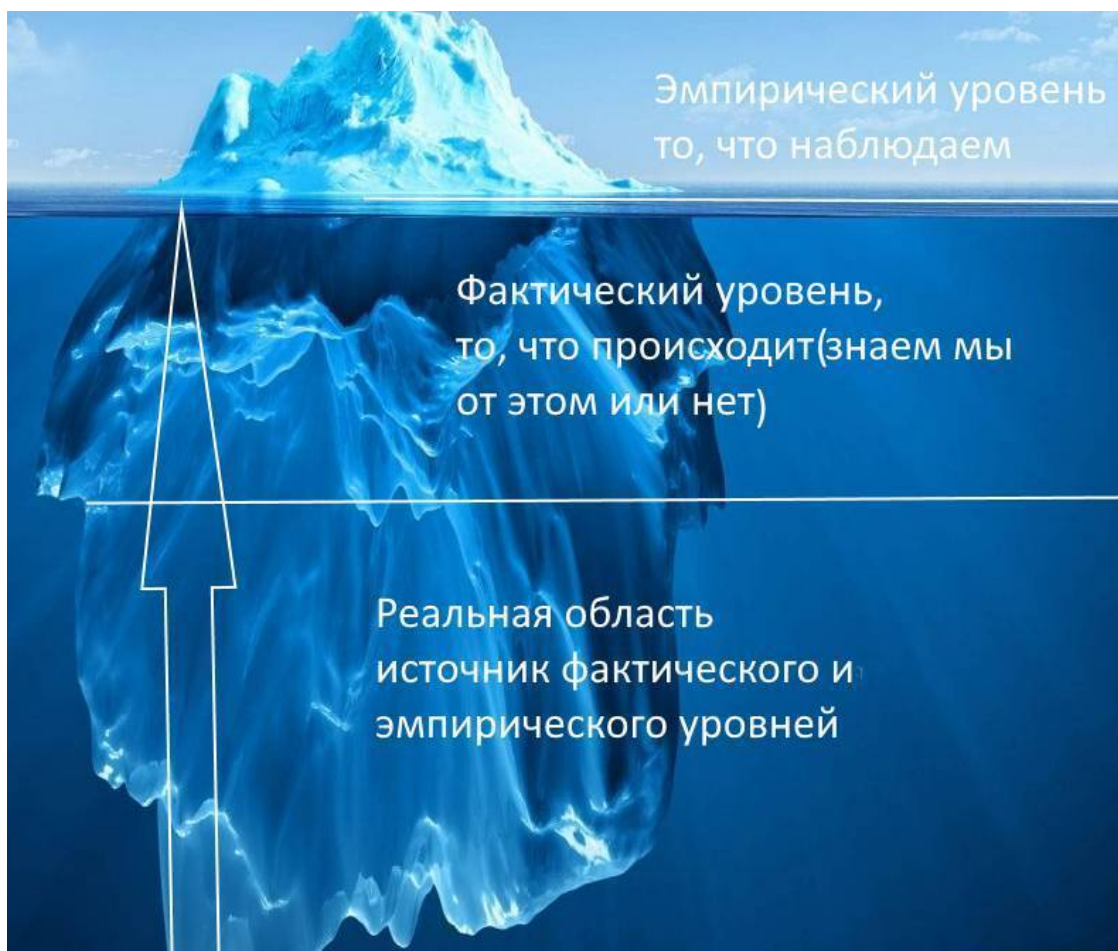


Рис.2.7 Схема Критического реализма

В отличие от позитивизма критический реализм учит нас обращать внимание не только на эмпирический уровень, то есть на наблюдаемое нами события, но и смотреть глубже в область фактический и реальный области, где формируются основы эмпирического уровня.

Новая институциональная экономика

Важное значение для наших дальнейших исследований в сфере стоимостной и массовой оценки имеет также еще одно направление постнеоклассической экономической теории – Новая институциональная экономика (НИЭ) или новый институционализм.

Начало этого направления, которое развивает основные постулаты неоклассики, положила статья Рональда Коуза “Природа фирмы”, опубликованная в США 1937 году.

НИЭ исходит из того, что поведение людей не характеризуется как исключительно рациональное, а пытается выяснить роль институтов в экономике. Сохраняя сильные теоретические основы неоклассической экономики, такие как постулаты дефицита ресурсов, концепции предложения и спроса, роль цены в распределении ресурсов, представители школы пытаются принести больше реализма в экономический анализ. Во-первых, они пытаются моделировать правила и контракты, которыми регулируется обмен, а, во-вторых, они ставят под сомнение неклассическое предположение о бесплатности обмена на рынке и вводят понятие “транзакционных издержек”. Имеется в виду затраты, возникающие при обмене прав собственности на экономические активы и обеспечение их исключительных прав.

Такие затраты существуют, однако они не учитывались в неоклассической экономической теории. Причем наиболее существенные затраты в сделке связаны главным образом с информационными проблемами (затраты на оценку обмениваемого товара, проверка юридической чистоты, защиту прав, соблюдения соглашений и т.д.).

В сделках важна также роль институтов, которые учитывают представители этой школы. Институты упрощают взаимодействие человека с помощью системы правил и процедур и конвенции. Они также обеспечивают стимулы для действий и поэтому потенциально обеспечивают преимущество неоклассической школы.

Институты могут возникать стихийно или преднамеренно для решения каких-либо задач. Например, они могут обслуживать ряд важных экономических функций, таких как обработка ситуации с отсутствующей или асимметричной информацией, координация и поощрение сотрудничества, коллективные действия, снижение операционных расходов и так далее.

Отличительной особенностью НИЭ является то, что она расширяет неоклассическую экономическую теорию, а не отказывается от неё в целом. При этом она направляет внимание на структуры и процессы с помощью которых реальные рынки недвижимости генерирует результаты

Теория сложности

В последние годы активизировались исследования в сфере изучения поведения социальных систем в условиях нарастания нелинейности и непредсказуемости в глобальной системе мировых сообществ, различных регионах, странах и сообществах.

Сложная система – это многомерный, иерархически структурированный и сложноорганизованный социальный феномен, состоящий из множества взаимообусловленных компонентов; взаимодействия последних приводят к качественным состояниям данной системы, которые отсутствуют на подсистемном уровне и не могут быть выведены из свойств составляющих ее элементов. /22/

Совместимость элементов сложной системы и их интегративное взаимодействие создают мощный резонансный эффект – силу, значительно превышающую сумму сил, производимых этими элементами по отдельности. Следовательно, важной отличительной чертой сложной системы выступает эмерджентность ее качественных состояний, являющаяся результатом взаимоусиливающего действия ее компонентов и непрерывных процессов, в которые она вовлечена. Это обуславливает необходимость в процессе теоретического осмысления и экспликации сложных систем сфокусировать внимание не на действиях составляющих их частей, а на их взаимодействиях. Особенно отчетливо данная особенность проявляется в сложных социальных системах, в которых вступают в контакт друг с другом многочисленные и разнообразные акторы социального действия. (там же)

Природа и свойства концепции возникновения не получили необходимого объяснения внутри теории критического реализма и новой институциональной экономики. Для того, чтобы углубить понимание концепцию возникновения мы должны обратиться к теории сложности.

Продвижением теории занимается Института сложности в Санта-Фе в Нью-Мексика, США, который проводит междисциплинарные исследования фундаментальных свойств [сложных адаптивных систем](#), включая физические, математические, биологические и социальные системы.

На основе теории сложности разработаны, так называемые, агентно-ориентированные модели (АОМ). АОМ – это компьютерное моделирование, которое показывает, как разнородные агенты, следуя правилам на одном уровне, приводят к сложным результатам на более высоком уровне. Теория сложности и АОМ-модели обеспечивает особенно полезные отправные точки для понимания происхождения возникающих экономических явления и их свойств.

Теория отвергает стандартные предположения неоклассической экономической теории. Они не только отвергают предположения о рациональном выборе, представительных агентах, совершенной информации и равновесия неоклассической теории, но и заменяют их более реалистичными предположениями.

Во-первых, теория сложности предполагает, что экономический мир состоит из взаимодействия между многочисленными диспергированными гетерогенными агентами. При этом агенты не только разнообразны (т. е. нет «репрезентативного агента»), но также, что действия любого данного агента зависят от ожидаемых действий других агентов. То есть действия агентов исходят не только из полезности, но критически зависят от того, что делают другие агенты, в тех структурах, в которой они находятся. Эта в отличие от распыленных и асоциальных агентов неоклассической теории, с точки зрения какие лица призваны осуществлять свои собственные, независимые и инвариантные способный эффект, независимо от контекста. Кроме того, в то время как неоклассическая теория предполагает, что агенты рациональны и имеют совершенную информацию об окружающей среде, теория сложности утверждает, что агенты имеют ограниченную вычислительную способность, память и восприятие.

На таких предположениях строятся АОМ-модели. Например, в работе /23/ изложена концептуальную модель взаимодействиями между гетерогенными агентами – покупатель дома – продавец – девелопер. Представленная модель выходит за рамки неоклассической парадигмы путем моделирования связи между несколькими типами агентов, моделирование процесса формирования заявки на покупку и формированием ценообразования. Предлагаемая модель описывает решения агента, которые объединяют “дедуктивную оптимизацию с индуктивными моделями цены”.

Предположение о многочисленных гетерогенных агентов, взаимодействующих друг с другом в структурированной среде, соответствует критическому реализму и является реалистичным описанием действий агентов на рынках недвижимости. Недвижимость, как правило, имеет уникальные атрибуты. Покупатели и продавцы различаются в нескольких отношениях, в том числе ресурсы, мотивации, альтернативные цены, предпочтения местоположения, цены, стратегии, типы поведения и доступность информации /23/. Взаимодействие между покупателями и продавцами происходит во время формирования цены и переговоров по цене (там же).

Второе ключевое предположение теории сложности состоит в том, что взаимодействия агентов не находятся под контролем «глобального контроллера». На рынке действуют механизмы конкуренции и координации между агентами, в рамках определенных правил. Ни один агент не может взять под контроль все ресурсы. Те же предположения у теорий критического реализма и новой институциональной экономики, с социальными правилами первых и институтами последних. В целом это предположение характеризует рыночную стоимость как появление на децентрализованном конкурентном рынке недвижимости. В отличие от неоклассической теории совершенного рынка, агенты здесь не только конкурируют, но и могут также координировать свои действия и действовать совместно, будучи связанными правилами.

Третье предположение теории сложности состоит в том, что в экономическом мире много уровней организации и взаимодействия. Экономика считается иерархической и стратифицированной. Деятельностью на одном уровне служит фундаментом для деятельности на следующем более высоком уровне. Экономика не только стратифицирована, но и состоит из агентов, объединенных в сеть, которые взаимодействия между разными уровнями.

Четвертое предположение теории сложности заключается в том, что отдельные агенты часто пересматривают свое поведение по мере накопления опыта, в отличие от агентов неоклассической экономики, чьи действия моделируются функцией, если x тогда y . Агенты теории сложности в повторяющихся и идентичных внешних условия ведут себя по-разному. Это означает, что возникающие явления являются непредсказуемы. С точки зрения рынка недви-

жимости это еще одна причина ставить под сомнение значение эконометрического прогнозирования и автоматических моделей оценки.

В заключении этой главы следует отметить, что экономисты выделяют три экономические теории, которые оказывают существенное влияние на процесс экономических измерений: классическая экономическая теория, неоклассика и постнеоклассика (рис.2.7)



Рис.2.7 Эволюция экономических теорий

Методология экономических измерений постоянно видоизменяется в зависимости от господствующих парадигм в экономической науке.

В постнеоклассической парадигме изменяется и теория стоимости. В этой теории уже нельзя механически согласовывать результаты трех подходов. В этой теории формируется суждение оценщика не только на базе наблюдаемых цен на эмпирическом уровне, но и учитывается пространственная онтология рынка недвижимости.

В постнеоклассической парадигме рынок недвижимости следует рассматривать в пространственной онтологии и в виде континуума рынков (рис. 2.8).

Более подробно этот вопрос будет рассмотрен в следующей главе.



Рис. 2.8 Континуум рынков недвижимости и пространственная онтология

Новые механизмы согласования для выработки суждений о стоимости предложены еще в 2010 году и приведены в работах /32, 33/.

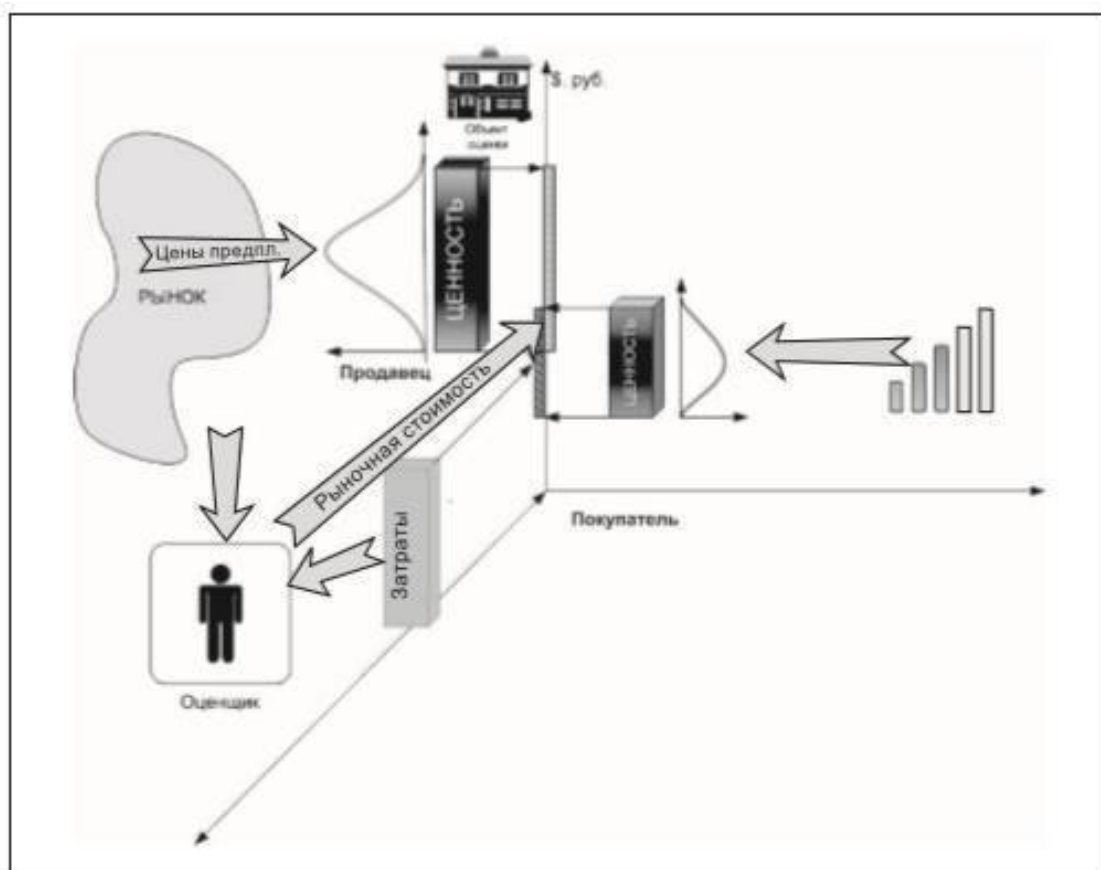


Рис. 2.9 Схема вывода суждения оценщика в постнеоклассической парадигме

2.3 Принципы и подходы стоимостных экономических измерений

Всякое крупное социальное и экономическое явление по мере своего становления и развития генерирует основополагающие начала (принципы) своей сущности.

Принцип (лат. – *principium*, дословно – «первейшее») изначально понимался именно как нечто, находящееся впереди и в то же время наиболее важное, сильное, решающее и приводящее к победе: принцип (лат. – *principes*) – тяжеловооруженный пехотинец в римской армии, из которых составлялась первая линия в боевом порядке. В современном понимании принцип – тот исток и тот фундамент, откуда начинается и на чем держится некое явление. /24/

Теоретической основой всех стоимостных измерений является унифицированный набор принципов, выработанный в процессе практики участниками обменных операций.

Совокупность основополагающих универсальных экономических принципов должна создать целостную систему – каркас, на котором держится вся система экономических измерений, обеспечивающая создание условий справедливого распределения экономических благ.

Принципы экономических измерений могут оказывать определяющее влияние на разработку методологий и методик экономических измерений. Если же эти принципы, игнорируются государственными, профессиональными и общественными институтами, то происходит разрушение стройности и целостности методологий измерений, хаотичность и непоследовательность правового регулирования сфер экономических измерений,

Гарантией соблюдения принципов должны выступать социально-политические институты (государственные правотворческие и правоприменительные органы, структуры гражданского общества и др.). Без нормальной работы таких институтов, выступающих проводниками принципов в жизнь, принципы не могут быть реализованы. /24/

В каждой сфере экономических измерений имеется свой набор принципов, но есть общие принципы, которые используются в различных дисциплинах экономических изменений. Далее рассмотрим эти основные принципы экономических измерений. При этом мы должны иметь ввиду, что перечень принципов экономических измерений не является закрытым. Экономические отношения между людьми, организациями и государством развиваются, и они могут сформировать новые принципы измерений.

Первейший общий принцип экономических измерений – это приоритет экономического содержания перед юридической формой.

Этот принцип не умаляет значение правовой стороны в экономических измерениях. Юридическая форма, лишенная экономического содержания, столь же бессмысленна, как и бесформенное содержание.

В имущественной сфере применяется гражданское право. Социальное взаимодействие и принципы гражданского права являются той базой, которая позволяет наиболее справедливо и эффективно обустроить экономическую жизнь в обществе. Однако гражданское право часто отстает от фундаментальных экономических изменений в обществе.

Мировая и, особенно, российская практика постоянно подтверждает вредоносность подмены или подавления юридической формой содержания экономических измерений.

В международной практике принцип приоритета содержания перед формой применяется в налогообложении с начала 20 века. Так, в США этот принцип был сформулирован в деле *Gregory v. Helvering* (1935 г.) Верховным судом США. В этом деле налогоплательщик – физическое лицо продало акции компании после формально проведенной реорганизации. В результате налога по сделке не возникло, так как налогоплательщик воспользовалась льготами, связанными с реорганизацией. Юридически реорганизация была проведена законно. Но судебный орган установив, что реорганизация была проведена без какой либо деловой цели, переквали-

фицировал для целей налогообложения эту сделку в продажу акций без учета реорганизации, что привело к возникновению налога.

Этот принцип включен в международные стандарты финансовой отчетности (МСФО). Полностью звучит как приоритет экономического содержания события над его юридической формой, т.е. отчётность должна показывать сущность происходящих в бизнесе событий. Юридическая форма может отличаться от реальной сущности транзакции из-за соображений налоговой оптимизации, нюансов управления рисками и так далее. Мотив совершенно не принципиален, важно показать пользователям отчётности суть. Это способ повысить достоверность представления финансовой информации.

Принцип замещения

Является базовым общеэкономическим принципом, который соответствует современным положениям экономической теории, и он выступает методологической основой всех экономических измерений.

Принцип спроса и предложения

Предложение – количество объектов, имеющих в наличии на рынке для продажи по конкретной цене. Спрос – количество объектов, которые покупатели готовы купить по конкретной цене.

Соотношение спроса и предложения (эластичность) определяют текущий уровень цен на оцениваемые объекты.

Существуют три пограничных состояния:

равновесие, когда спрос равен предложению и цены имеют общественно – нормальный уровень (адекватны цене производства и средней норме прибыли);

спрос определяет предложение, что порождает спекулятивное ожидание и сверхнормальный рост цен продажи участков и других объектов недвижимости;

предложение определяет спрос, что соответствует депрессивному состоянию как земельного рынка, так чаще всего и экономики в целом и ведет к резкому снижению цен.

Все три состояния носят циклический характер и в условиях устойчивой рыночной экономики предопределены множеством факторов – покупательской способностью населения, демографическими изменениями, состоянием денежного рынка, спецификой отраслевых характеристик объектов недвижимости и т.п.

Принцип конкуренции

Нормальная прибыль как часть дохода, произведенная использованием недвижимого имущества сверх и помимо издержек, представляет собой денежный стимул и вознаграждение за предпринимательскую деятельность, порождает конкуренцию. Извлечение группой предпринимателей избыточной прибыли порождает спрос и рост предложения продукта на данном рынке.

Принцип сбалансированности и соответствия

Максимальная стоимость продукта на рынке достигается тогда, когда факторы производства экономически сбалансированы. Для каждого продукта в процессе его использования существует теоретическая точка равновесия между стоимостью и объемом инвестиций в производство продукта.

Принцип ожидания (предвидения)

Стоимость объекта оценки, приносящей доход, определяется тем, какую чистую выручку (доход) от управления (использования) объектом, включая и выручку от последующей продажи объекта, ожидает потенциальный инвестор. Принцип является наиболее многосвязным с другими общеэкономическими принципами: спроса и предложения, добросовестной конкуренции, изменчивости цен и др.

В каждой научно-практической сфере Экономических измерений существует свой набор принципов, на базе которых формируются подходы и методы экономических измерений

Триединство оценочных подходов является не случайным набором, а выражением методологической позиции «сквозного времени»: прошлого, настоящего и будущего:

по данным прошлого времени измеряются затраты на замещение имущества, которое рассматривается как сумма активов (затратный подход);

по данным настоящего времени сравниваются рыночные (текущие) цены продаж аналогичного имущества (сравнительный подход);

по данным будущего времени прогнозируются доходы, отражающие ожидаемую капитализацию дохода (доходный подход).

Тем самым обеспечивается возможность сопоставления трех всеохватывающих (во времени), внутренне взаимосвязанных экономических подходов к оценке стоимости имущества, при этом каждый из подходов отражает все (по-разному формулируемые) общие принципы оценки /14/.

2.4 Понятийный аппарат экономических измерений

Взаимосвязь между экономическими теориями и практикой оценки чего-либо осуществляется через систему понятий. Одни и те же понятия разных научно-прикладных дисциплин могут иметь разные значения, особенно это касается таких базовых категорий, как «ценность», «цена» «стоимость», «затраты». Восприятие этих понятий также зависит от того на какой базовой экономической теории базируется практическая оценка.

В «Основных принципах и понятиях оценки» (ОППО) разных изданий МСО обращается особое внимание на следующий момент:

«Неточность языка, особенно в международном общении, может приводить - и на самом деле приводит - к ошибочным толкованиям понятий и к недоразумениям. Это становится особенно проблемным тогда, когда слова, широко употребляемые в повседневном языке, используются и для обозначения специфических понятий в рамках конкретной дисциплины».

В стоимостных экономических измерениях это особенно важно в связи с тем, что неверное понимание применяемых терминов ведет к получению неверных результатов. То есть, прежде чем приступить к проведению каких-либо расчётов, необходимо договориться о единстве смыслов и терминов, применяемых в научно-практических дисциплинах экономических измерений.

Профессиональная оценочная деятельность играет особую роль в становлении нового экономического мышления. Новейшая практика оценки стоимости имущества, подкрепленная современной научно-методологической базой, признает «мирное сосуществование», прежде всего/21/:

Рыночной (справедливой) стоимости имущества, которая «отражает коллективное восприятие и коллективные действия участников рынка, и является основой для оценки большинства ресурсов в экономике рыночного типа» (МСО), а также она является «объективно установленной стоимостью в обмене на заданную дату» (ЕСО);

Инвестиционной стоимости или «Ценности» имущества «для конкретного инвестора или группы инвесторов, при установленных целях инвестирования стоимости» (МСО), и она является «стоимостью в использовании, основанной на субъективной, имеющей нерыночное происхождение оценке экономической полезности актива для предприятия» (ЕСО)

Основополагающие термины и определения дисциплина экономических измерений представлены ниже.

Оценка

Термин «оценка» имеет множество различных смыслов не только на русском, но и на английском языке (на официальном языке всех международных стандартов) /19/: appraisal,

valuation, estimation, appreciation, estimates, assessment, evaluation, survey, valorization judgment, opinion, и др.

Не осмысленное заимствование и обозначение разных смыслов одним и тем же словом часто встречаются в наших нормативно-правовых документах (НПА), что, без соответствующих разъяснений, приводит на практике к непониманию и проблемам применения.

Например, в современной российской практике оценкой занимаются и бухгалтера (“балансовая стоимость”), и работники БТИ (“инвентаризационная стоимость”) и работника кадастровой палаты (“кадастровая стоимость”), и работника Цетробанка (оценка залогов) и др.

Оценкой также занимались и в дореволюционное время специальные городские комиссии (Присутствия) по данным собственников имущества, уездные и губернские оценочные комиссии. В Советское время оценкой, например, право застройки, занимались Советы депутатов.

В современном российском НПА прочно закрепился термин «оценка недвижимости». Чаще всего под этим термином подразумевается проведение процедур определения стоимости недвижимости (недвижимого имущества или вещи). Однако в сфере недвижимости проводятся различные оценки:

оценка технического состояния здания или сооружения,
оценка эффективности проектов по улучшению недвижимости (строительство, реновация, капитальный ремонт и т.п.),
оценка эффективности управления недвижимостью,
оценка экологических и социальных последствий улучшения недвижимости,
оценка сроков строительства и экономической жизни объекта недвижимости,
оценка надежности систем жизнеобеспечения зданий и сооружений,
оценка состояния окружающей среды,
оценка для целей постановки на бухгалтерский учет и т.д.

Во всех этих случаях используется термин оценка, однако теория и практика таких оценок имеет существенные отличия и к тому же ими занимаются различные специалисты. При этом часть таких оценок производится в соответствии с законами, постановлениями и стандартами, а часть оценок никак не регламентирована. Таким образом, употребляя термин «оценка» необходимо приводить соответствующие пояснения. Например, если речь идет о стоимостной оценке недвижимости, то правильнее будет применить термин «оценка стоимости недвижимости (недвижимого имущества)». Однако, если речь пойдет о налогообложении недвижимости, то следует говорить уже о другой оценке, которая проводится по другим правилам. В этом случае применимо английское понятие «assessment», а оценку проводит ассессор (“Assessor”).

Следует отличать стоимостную оценку от других типов оценок. Стоимостную оценку ещё иначе называют “вальвацией” (в соответствии с английским обозначением). Это денежные измерения стоимости, определяемые на основе профессиональных обоснованных суждений оценщиков. В этом случае, по сути, оцениваются те общественные отношения (включая институционально-правовые условия) и другие факторы, которые определяют результаты оценки (вальвации). Такие оценки относятся только к «объекту имущества», чем подчеркивается неразрывная связь с правами на эти объекты имущества.

Именно поэтому в профессиональной лексике оценщиков применяются «расширения»: оценка стоимости или стоимостная оценка, чтобы не спутать с какой-либо иной «оценкой». Профессиональные оценщики занимаются только стоимостной оценкой.

Бухгалтерской оценкой и оценкой эффективности инвестиционных проектов занимаются другие специалисты, которые применяют свою методологию оценки. Но в рамках научно-практической дисциплины экономические измерения происходит сближение применяемых понятий и выработка единых принципов оценки.

В теории и практике оценки используется большое количество терминов, которые также часто используются и в бытовом обращении. Это такие термины, как «имущество», «собственность», «стоимость», «цена», «недвижимость» и др. В бытовом обращении мы часто произносим эти слова, не вдаваясь глубоко в экономический и правовой смысл этих терминов, что, однако, позволяет нам понимать друг друга. Когда же речь идет о профессиональной деятельности, то неточность понятий может приводить и приводит в итоге к принятию неверных экономических и управленческих решений. В этом отношении чрезвычайно важна роль оценщика, который должен в своем отчете об оценке давать четкие и доходчивые определения и разъяснения понятий, используемых в оценке, с тем, чтобы потребитель отчета имел возможность правильно применять в практике результаты его работы /34/.

Практика оценочной деятельности в РФ в последние 25 лет свидетельствует о том, что даже опытные оценщики применяют в своей работе неоднозначные понятия, что приводит к противоречивой трактовке результатов работы и неправильному определению стоимости.

В современной оценочной практике наметились две тенденции. Первая – это слепое следование всем определениям и понятиям законодательных актов и различных постановлений органов власти различного уровня. Вторая – это ориентация на западные стандарты, термины и определения при полном игнорировании требований российского законодательства. И та и другая тенденции не являются правильными.

Современный российский экономический язык является чрезвычайно противоречивым. Объясняется этот факт, в том числе и объективными причинами формирования современного языка. В конце 19, начале 20 веков в России сложился свой самобытный экономический язык, в котором присутствовали латинские и французские термины. В советское время многие термины и определения под влиянием марксизма – ленинизма и политэкономии поменяли свое смысловое содержание и прочно вошли в жизнь в искаженном виде (собственность, стоимость, себестоимость и т.д.). С началом рыночных реформ 90-х годов в нашу жизнь вошло много новых терминов, заимствованных с запада, применяемых к месту и не к месту. При этом не учитывалось, что в разных экономических школах запада, также имеются противоречия, непонимание, несогласованность терминов, обусловленных особенностями языка и традиций.

Стоимость

Главное в экономических измерениях – это понятие стоимости.

Понятие «стоимость», несмотря на его бытовую тривиальность, является фундаментальным. Путаница с этим понятием приводит к большим экономическим издержкам. Особенно ярко это проявляется в необдуманном применении этого понятия в нормативно-правовых актах в Российской Федерации. Вот что по этому поводу ещё в 2005 году писал заведующий кафедрой экономических измерений ГГУ профессор Микерин Георгий Иванович /25/:

“Наивно предлагать универсальные решения и ускорять события, но одновременно является уже не наивным, а вредным – для нашего дела и для государства – существующая в России номенклатурная зарегулированность, которая выражается не в создании НОРМАЛЬНОЙ экономической среды, а в навязывании оценщикам непрофессиональных суждений и требований.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.