

ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ОБЪЕКТА РЫНКА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

УДК 332.8

Елена Викторовна Синякова,
аспирант, Тюменская Государственная академия мировой экономики, управления и права (ТГАМЭУиП)
Тел.: 8 (932) 481-31-48
Эл. почта: lena_sin@bk.ru

Статья посвящена вопросу экономического понимания термина «объект индивидуального жилищного строительства». Основное внимание сосредоточено на несогласованности существующих в Российском законодательстве нормативных документах, регламентирующих деятельность на рынке индивидуального жилищного строительства. Выделено два подхода к определению объекта рынка индивидуального жилищного строительства – юридический и строительный. Предлагается выделение экономического подхода.

Ключевые слова: жилье, индивидуальное жилищное строительство, малоэтажное жилищное строительство, объект рынка индивидуального жилищного строительства, терминология.

Elena V. Sinyakova,
Post-graduate student, Tyumen State Academy of World Economy, Management and Law
Тел.: 8 (932) 481-31-48
Эл. почта: lena_sin@bk.ru

APPROACHES TO DEFINITION OF THE MARKET OBJECT OF THE INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION

The given article is devoted to a question of economic understanding of the term «object of individual housing construction». The main attention is concentrated on inconsistency of the normative documents existing in the Russian legislation regulating activity in the market of individual housing construction. Two approaches to the definition of the object of market of individual housing construction are allocated. They are legal and construction approaches. Allocation of the economic approach is offered.

Keywords: housing, individual housing construction, low housing construction, object of the market of individual housing construction, terminology.

1. Введение

Глобальным общероссийским современным трендом жилищного строительства является его переориентация на рынок индивидуального жилья. Реструктуризация спроса и предложения на рынке привела к тому, что относительная доля ввода малоэтажного жилья увеличилась в несколько раз за последние 20 лет. В 1990 г. этот показатель составлял – 6,2%, 2004 г. вырос до 39,5%, а в первом полугодии 2011 г. достиг 50,8%. По прогнозам Правительства РФ доля малоэтажного строительства в общем вводе жилья в 2015 году должна составить не менее 60%, а в 2020 году – 70%.

Интерес к индивидуальному жилищному строительству вызван рядом преимуществ данного направления, в частности: высокий уровень удобства, экологичность, возможность применения современных энергосберегающих систем, быстрое возведение при достаточно небольших сроках строительства, рыночная привлекательность и т.д. [1]

Однако, наряду с активным развитием и функционированием рынка отмечается отсутствие понятийного аппарата в строительной индустрии, отсутствие единых терминов и определений.

Так, в законодательстве Российской Федерации понятие «индивидуальное жилье» как таковое отсутствует. Данное упущение негативно сказывается на развитии данного сектора строительства, поскольку отсутствие законодательного определения не учитывает особенностей отношений, возникающих при строительстве и эксплуатации домов. В законах и кодексах, проектах технических регламентов имеются свои термины и определения, но они не согласуются между собой и не связаны со смежными законами. Отсутствие упорядоченной терминологии и классификации в индивидуальном жилищном строительстве приводит к существенным искажениям и неточностям в нормативных документах. [2]

В тоже время, если в нормативных документах, несмотря на несогласованность понятий, терминология в сфере индивидуального жилищного строительства формируется и развивается, то с экономической точки зрения понятие «индивидуальное жилищное строительство» не определено. В связи с чем, по мнению автора, эффективное управление таким рынком сводится к нулю, поэтому конкретизация экономического понимания термина «индивидуальное жилищное строительство» необходимо.

2. Анализ подходов к определению объекта рынка индивидуального жилищного строительства.

Возникновение данной ситуации обусловлено наличием ряда особенностей жилья как товара, которые определяют следующими характеристиками: жилое помещение может быть объектом найма, если оно соответствует критерию «пригодность для постоянного проживания граждан», и является объектом купли-продажи, если отвечает требованию «предназначенность для проживания людей». Различие двух вышеперечисленных критериев заключается в том, что пригодным является помещение, которое можно фактически использовать для целей постоянного проживания. Под предназначенностью следует понимать не сам факт длительности проживания семьи или человека в помещении, а его изначальное функциональное назначение, определяемое в проектной документации и отражаемое в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании данных технического и кадастрового учета. Именно из функциональной предназначенности выводятся соответствующие санитарно-гигиенические, технологические, конструктивные требования, предъявляемые к жилому помещению и ведущие в конечном счете к определению статуса помещения – жилое или нежилое. [3]

Наряду с эти, особенности жилья как товара можно определить рядом его характеристик:

1. Жилье имеет длительный срок службы, что приводит к большим расходам на содержание и ремонт жилого фонда.
2. Предложение будет с опозданием реагировать на спрос с сопутствующим риском, краткосрочного повышения цен.
3. Существующий жилой фонд значительно превышает создаваемые площади, поэтому любое повышение спроса сказывается на ценах в краткосрочном плане

и вызывает значительные изменения предложения в долгосрочном плане.

4. Жилье дорогостоящая инвестиция, достояние, которое передается будущим поколениям.

И, следовательно, можно выделить рынок жилой недвижимости как самостоятельную экономическую категорию.[4]

Таким образом, основой для формирования понятийного аппарата в разрезе рынка индивидуального жилищного строительства является определение понятие самого жилья, то есть объекта экономико-социальных и правовых отношений.

Единых общепринятых критериев для классификации жилой недвижимости сегодня не выработано. Это связано с изменчивостью рынка, неравномерностью его развития в различных регионах и сегментах, многообразием проектов самой недвижимости. Появление новых строительных технологий и материалов, растущие и меняющиеся требования покупателей и арендаторов недвижимости требуют постоянной корректировки классификации.

В основу любой классификации ложится классификационный признак: вид объекта, местоположение, степень готовности к эксплуатации, тип участка, форма собственности и прочее. Так, например, в ст. 16 Жилищного кодекса РФ, существует определенная классификация жилых помещений на различные виды, исходя из степени обособленности данного жилого помещения, установленная законодателем:

- жилой дом, часть жилого дома;
- квартира, часть квартиры;
- комната.

В основу данной классификации ложатся критерии, описанным выше, при соответствии которым здание относят к виду жилых зданий и признак индивидуальной определенности здания, под которым подразумевается, что оно должно быть в установленном порядке зарегистрировано в соответствующих реестрах, иметь нумерацию и другие атрибуты, способствующие его выделению из общей массы зданий.[5]

Таким образом, согласно Жилищному кодексу РФ к жилому дому относятся как многоквартирные, так и индивидуальные жилые дома, так как в и первом и во втором случае присутствуют все классификационные признаки.

В связи с чем, можно выделить два подхода к определению объекта индивидуального жилищного строительства, относительно которых оттал-

киваются субъекты рынка в настоящее время.

Подходы к определению объектов индивидуального жилищного строительства обозначенных в различных нормативных документах, можно разделить на «строительный» и «юридический».

Так, согласно Градостроительному Кодексу РФ:

1. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства. [6]

2. Государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства:

2.1. отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2.2. жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

2.3. многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.[6]

Таким образом, в нормативных документах данные определения индивидуального жилищного строительство принадлежит к «строительному» подходу, так как в основу определений ложатся физические характеристики жилого строения, которые влекут за собой (упрощенный) порядок формирования той или иной документации и мероприятий, что в первую очередь связано с безопасностью строитель-

ства и эксплуатации жилых зданий с этажностью не более трех.

Рассмотрим содержание других нормативных документов:

1. многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством. Согласно ч. 3 ст. 16 Жилищного кодекса Российской Федерации квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.[7]

2. под «жилыми домами блокированной застройки», понимаются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.[6]

Таким образом, исходя из обратного, к объектам ИЖС относятся только одноквартирные дома, а 2-х, 3-х, 4-х квартирные жилые дома (независимо от этажности), согласно законодательству, относятся к домам блокированной застройки. Жилые дома блокированной застройки относятся к многоквартирным жилым домам, несмотря на то, что принципиальным отличием жилых домов блокированной застройки от квартир является возможность выхода на территории общего пользования, а также отсутствие помещений общего пользования, что отличает их от многоквартирного дома. При этом на такие дома распространяются все касающиеся многоквартирных домов положения действующего законодательства, в том числе нормы ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».[8]

Это в первую очередь связано с тем, что «юридический» подход основывается на понятиях территории общего пользования и общем имуществе, принадлежащем на праве общей долевой собственности собственникам помещений, отсутствие которых отделяет объекты ИЖС от многоквартирных жилых домах и домах блокированной застройки в правовом аспекте.

На основании вышеизложенного следует, что существующие подходы к определению выделяют два вида объекта экономических отношений

– индивидуальное жилищное строительство;

– малоэтажное жилищное строительство.

Однако, из-за отсутствия конкретизации, определения конкретных параметров, признаков отнесения конкретного объекта жилищного строительства к одному из вышепредставленных видов строительства, каждый субъект разрабатывает собственную терминологию, из-за чего возникает неоднозначность в рыночных отношениях между продавцами, покупателями и иными профессиональными участниками рынка, что отражается в ценовой политике, толкованием законов и прав в свою пользу и пр.

По мнению автора, следует, что ни один из перечисленных подходов к определению объекта рынка индивидуального жилищного строительства не отражает в надлежащей степени экономическую сущность индивидуального жилья как товара и объекта социально-экономических отношений, и лишь характеризует отдельные стороны правовых отношений, возникающие при взаимодействии профессиональных участников рынка и конечного потребителя, что обусловлено исключительно вследствие строгой необходимости, по причине наличия у объекта правоотношений определенных специфических особенностей. При этом отсутствует единая система понимания объекта строительства как экономической единицы.

3. Заключение

На основании вышеизложенного следует, что необходимо формирования экономического подхода к определению понятия объекта рынка индивидуального жилищного строительства, который должен определять объект как категорию жилой недвижимости, предназначенной для проживания одной семьи, в городах, пригородных зонах, сельской местности на земле, находящейся в

собственности граждан, предоставляемые в установленном законном порядке для индивидуального жилищного строительства, и базироваться на системообразующих факторах формирования спроса и предложения на данном рынке, в разрезе совокупности экономических отношений не только в рамках реализации и купли объекта, а также в сфере обмена по поводу возведения и владения им.

Литература

1. Казейкин В.С. Баронин С.А., Черных А.Г., Андросов А.Н. Проблемные аспекты развития малоэтажного жилищного строительства России: Монография / Под общей редакцией Академика МАИИ В.С. Казейкина и проф.С.А. Баронина. – М: ИНФРА-М, 2011. – 278 с.

2. Богданова Ю.А. Аналитический обзор: «Правовое регулирование малоэтажного строительства» // lawcapital.ru: Юридическая фирма CAPITAL.2011. URL: <http://lawcapital.ru/ru/2011-12-15-12-23-32/112--l-r> (дата обращения 07.11.2012).

3. Борисенко А. Жилая недвижимость как объект купли-продажи // lawmix.ru: сайт lawmix бизнес и власть. URL: <http://www.lawmix.ru/comm/3324/> (дата обращения 11.02.2013)

4. Султанова Л.Р. Развитие регионального рынка жилой недвижимости в условиях макроэкономической нестабильности: автореферат дис. ... кандидата экономических наук : 08.00.05 / Л.Р. Султанова ; Акад. упр. «ТИСБИ». – Казань, 2010. – 27с.

5. Волкова Е. Виды жилых помещений // (Персональная страница Е. Волковой). [Екатеринбург, 2010]. URL: <http://mega-e.su/info/zakonodatelstvo/isklyuchenie-zhilyih-pomeschenij-iz-zhilishnogo-fonda/> (дата обращения 17.11.2012)

6. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004: [принят Государственной думой 22.12.2004] : глава 6 / Информационно-справочная система «Гарант», версия от 12.01.10 г.

7. О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 // Информационно-справочная система «Гарант», версия от 12.01.10 г.

8. Бочаров М.В. Об отнесении жилых домов блокированной застройки к многоквартирным жилым домам; о возникновении у собственников помещений в многоквартирных домах права общей

долевой собственности на земельный участок, на котором расположены такие дома. (письмо минэкономразвития РФ от 19.01.2010 n д23-99). lawmix.ru: сайт lawmix бизнес и власть. URL: <http://www.lawmix.ru/finansu/12425>

References

1. Kazeykin V. S. Baronin S.A. Chtrnih A.G. Androsov A.N. Problem aspects of development of low housing construction of Russia: The monograph / Under the general edition of the Academician of MAIN of V. S. Kazeykin and prof. S.A. Baronina. – M: INFRA-M, 2011. – 278 p.

2. Bogdanova Yu. A. State-of-the-art review: «Legal regulation of low construction»//lawcapital.ru: CAPITAL.2011 law firm. URL: <http://lawcapital.ru/ru/2011-12-15-12-23-32/112--l-r> (date of the address 07.11.2012).

3. Borisenko A. Residential real estate as object of purchase and sale//lawmix.ru: site lawmix business and power. URL: <http://www.lawmix.ru/comm/3324/> (date of the address 11.02.2013)

4. 4 . Sultanova L. R. Development of the regional market of residential real estate in the conditions of macroeconomic instability: abstract diss. ... Candidate of Economic Sciences: 08.00.05 / L.R.Sultanova; Akkad. «TISBI» ex. – Kazan, 2010. – 27p.

5. Volkova E. Types of premises// (Personal page E. Volkova). [Yekaterinburg, 2010]. URL: <http://mega-e.su/info/zakonodatelstvo/isklyuchenie-zhilyih-pomeschenij-iz-zhilishnogo-fonda/> (date of the address 17.11.2012)

6. Town-planning code of the Russian Federation of 29.12.2004: [it is accepted by the State Duma 22.12.2004]: chapter 6 / Directory Guarantor system, the version of 12.01.10.

7. About room recognition by premises, premises unsuitable for accommodation and an apartment house emergency and subject to demolition or reconstruction: The resolution of the Government of the Russian Federation of 28.01.2006 No. 47//Directory Guarantor system, the version of 12.01.10.

8. Bocharov M. V. About reference of houses of the blocked building to multiroom houses; about emergence at owners of rooms in apartment houses of the right of common ownership on the land plot on which such houses are located. (letter of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of 19.01.2010 n d23-99). lawmix.ru: site lawmix business and power. URL: <http://www.lawmix.ru/finansu/12425>