

# ПОНЯТИЯ И СУЩНОСТЬ, СТРУКТУРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

УДК 339.13

**Эдгар Ваникович Овсепян**,  
аспирант каф. Управления проектами и  
инновационного менеджмента Москов-  
ского государственного университета  
экономики, статистики и информатики  
(МЭСИ)  
Тел.: 8 (999) 988-06-29  
Эл. почта: edgar\_hovsepyan@mail.ru

С помощью исследования междуна-  
родной литературы и законодательной  
базы Российской Федерации и Респуб-  
лики Армения в статье раскрываются  
основные понятия и сущность рынка  
недвижимости, а так же даётся класси-  
фикация объектов недвижимости. Тщатель-  
но объясняется различие между  
понятиями «недвижимость» и «недви-  
жимое имущество». Рассматриваются  
основные элементы, которые включает  
в себя структура рынка недвижимости.

**Ключевые слова:** рынок недвижимо-  
сти, основные функции, экономика,  
недвижимость, имущество.

**Edgar V. Hovsepyan**,  
Graduate student, the Department of Eco-  
nomic Theory and Investment, Moscow  
State University of Economics, Statistics  
and Informatics (MESI)  
Tel.: 8 (999) 988-06-29  
E-mail: edgar\_hovsepyan@mail.ru

## THE CONCEPT AND ESSENCE, THE STRUCTURE OF REAL ESTATE MARKET

With the help of the international research  
literature, and the legislative framework of  
the Russian Federation and the Republic  
of Armenia in the article reveals the basic  
concepts and the essence of the real  
estate market, as well as given the classi-  
fication of real estate. Thoroughly explains  
the difference between the concepts of  
"real estate" and "real property". In the  
article considered the main elements  
which includes the structure of the real  
estate market.

**Keywords:** real estate market, the main  
functions, the economy, real estate,  
property.

## 1. Введение

В странах, где присутствуют обычные рыночные отношения, одним из важных показателей является состояние рынка недвижимости, которое показывает насколько развита экономика и рыночные отношения данной страны. В любой национальной экономике рынок недвижимости является существенным составляющим, потому что недвижимость и есть важнейшая часть национального богатства, достаточно сказать, что более чем 50% доли мирового богатства приходит на счет объектов недвижимости. Чтобы окончательно утвердить роль рынка недвижимости можно сказать, что без рынка недвижимости другие существующие рынки такие как рынок капитала, услуг, товаров и т.д. не могут поддерживать свое существование потому, что для осуществления соответственной деятельности они должны владеть, арендовать или, другими словами, иметь необходимые помещения. Отечественный рынок недвижимости имеет важное значение как сектор экономики и это объясняется тем фактом, что рынок недвижимости имеет большую долю в валовом национальном продукте (ВНП). От первичных продаж и сдачи в аренду объектов недвижимости, в число которых входят земли, которые являются собственностью государства или муниципальных органов власти, получается высокий уровень доходов и еще бывают большие поступления в бюджет налогов от объектов недвижимости и в результате сделок с ними.

Для изучения объектов и рынка недвижимости сперва необходимо сделать смысловой анализ слов и выражений, связанных с недвижимостью и, которые отражают их сущность.

Понятие «недвижимость» как и любое другое понятие обычно состоит из следующих трёх элементов:

- Первый элемент – это наименование, которое из себя представляет термин или знак закреплённый к объекту, в данной случае «недвижимость» является этим термином;
- Вторым элементом является содержание, которое включает в себя некоторые свойства типичные этому термину, в данной случае термину «недвижимость» типичны такие свойства, как неподвижность, невозможность перемещения в пространстве, длинный срок службы, уникальность своего типа и т.д.
- Третьим и последним элементом является объем, который из себя представляет класс данного предмета, то есть тип объектов для термина «недвижимость» (сооружение, постройка, и т.д.)

Когда начинаем рассматривать терминологическую сущность недвижимо-  
сти замечаем, что она определяется и в разных изданиях мировой литерату-  
ры и в законах, но надо отметить, что в законах недвижимость определяет  
правовые отношения объекта недвижимости как объекта собственности, что  
не раскрывает всю сущность термина «недвижимость».

## 2. Сущность и основные понятия рынка недвижимости

В странах, которые пережили переходный период, структура и инфра-  
структура рынка недвижимости, а также структура понятий и терминологий  
была сформирована как-то спонтанно. Но в то же время активно использо-  
вался опыт стран с развитой рыночной экономикой (в первую очередь опыт  
США, а также Германии, Великобритании, Франции, Австрии и т.д.), который  
по мере возможности был адаптирован к реальным условиям переходной  
экономики Армении во время формирования законодательной и нормативной  
базы рынка недвижимости.

В настоящее время в области рынка недвижимости терминологии и  
понятия еще окончательно не состоялись, потому что здесь существуют  
некоторые трудности.

Во-первых, это трудности содержательного типа: развитие терминологии не может происходить быстрее, чем процессы, происходящие в реальной жизни.

Во-вторых, трудности языкового типа: часто бывает невозможно правильно перевести термин с английского, а использование термина в оригинальном виде не всегда отражает существующую реальность.

Есть, по крайней мере, три источника развития терминологии.

Например, профессионалы и эксперты рынка недвижимости в понятиях и терминах стремятся более глубоко и правильно выражать свои предположения о существующей реальности и их потребности.

Адвокаты (которые разрабатывают законодательные акты и соответствующие проекты) в практике, в каждом конкретном случае, имеют определённые проблемы, интересы и определённые ограничения.

Лингвисты (которые составляют словари и терминологические викторины) стараются не только отражать созданный опыт, но и регулировать термины и интерпретации.

Эти трудности могут быть преодолены с помощью создания структуры понятий в сфере рынка недвижимости. Это должно быть построено консолидацией всех трёх источников, а также с учётом зарубежного опыта.

Вполне возможно, что систематический подход приведёт к общепринятой и фиксированной (хотя всегда развивающейся) терминологии. Если облегчить общение между профессионалами рынка недвижимости и населением, это поспособствует быстрому развитию рыночных отношений.

Необходимо проверить содержание двух фундаментальных понятий: «недвижимость» и «рынок недвижимости» [8, с. 50–54].

Очевидно, что в русском языке в концепции «недвижимость» отмечается тот факт, что какой-то объект является недвижимым (фиксированным).

В английском языке есть несколько терминов, которые и в Армении и в России принято называть «недвижимостью»: «real estate» и «real

property». Первый из этих терминов можно дословно перевести как «реальный недвижимый объект», а второй как «реальная собственность».

В современной теории и практике рынка недвижимости в США эти термины используются, как физический объект (real estate) и правовые отношения (которые включают в себя вещевые права), связанные с недвижимостью (real property) [6, с. 17]. Другими словами, каждый из этих терминов подчёркивает те или иные характеристики российского термина «недвижимость». По этой причине желательно, чтобы во время перевода с английского, в первом случае было сказано «недвижимый объект», а во втором случае – «недвижимое имущество». А перевод термина «недвижимость» с русского на английский в виде «real estate» и «real property» целесообразно использовать в зависимости от контекста.

Содержание понятия «real estate» в мировой литературе интерпретируется, как «земля и все объекты, которые постоянно прикреплены на ней». Во многих странах в законодательстве термин «земля» комментируется, как ограниченное пространство в виде конуса, который проходит через границы земельного участка к центру Земли, как это показано на рисунке<sup>1</sup>. Нефть и золото, найденные в земельном участке, принадлежат владельцу имущества. В других странах существуют ограничения, связанные с правом собственности на недра и воздушное пространство.

В законодательстве Республики Армения во всех случаях владельцем воздушного пространства и недр является государство [5].

Важной особенностью понятия «недвижимость» является то, что любое «улучшение» (строение, дороги, средства связи и т.д.) почвы рассматривается близко к единству с почвой, не существует недвижимого объекта без земельного участка.

В Гражданском кодексе Республики Армения термин «недвижи-

мость» определяется следующим образом:

«Недвижимостью являются земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние растения, подземные и надземные здания, строения и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению, изменению и прекращению дальнейшего использования невозможно» [1].

Если сравнить это определение с определением, которое даётся в Гражданском кодексе Российской Федерации, [2] то можно увидеть, что они почти сходятся, единственное различие в том, что в ГК РФ отдельно отмечаются морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания и космические объекты, а в ГК РА эти объекты отсутствуют. Это может быть связано с тем фактом, что в связи с географическим положением, РА не имеет доступ к морским водам, не владеет космическими объектами. Хотя, если посмотреть с другой стороны, то эти объекты практически являются движимыми. Существующие права: собственности, использования, залога, ипотеки и т.д. в отношении к недвижимости, подлежат государственной регистрации [3].

Понятие «рынок недвижимости» не имеет законодательного установления, по этой причине, приведённое ниже определение составлено на основе научных исследований и подходов к развитию, которые приняты в мировой практике.



Рис. 1. Модель земельного участка

<sup>1</sup> «Рисунок 1» сделан автором на основании источника: Степанян С. Ш., Оганесян В. П., Григорян А. Л. Экономика и управление недвижимостью. ЕгУАС, Ереван, 2008 г.

«Рынок недвижимости» – это сектор национальной рыночной экономики, который из себя представляет комплекс, включающий в себя объекты недвижимости, хозяйствующие субъекты рынка, процессы деятельности рынка, т.е. производство (создание), использование, обмен объектов недвижимости и процессы управления рынком, механизмы, обеспечивающие деятельность рынка (инфраструктуры рынка).

### 3. Структура рынка недвижимости

В соответствии с представленным определением, который был представлен выше структура рынка недвижимости включает в себя:

- Объекты рынка недвижимости;
- Субъекты рынка;
- Процессы деятельности рынка;
- Механизмы рынка (инфраструктуры).

В народном хозяйстве рынок недвижимости исполняет следующие функции:

- Эффективное решение социальных проблем, которые связаны с созданием и использованием полезных свойств объектов недвижимости;
- В отношении объектов недвижимости полное или частичное отчуждение прав из одного хозяйствующего субъекта к другому и защита этих прав;
- Свободное формирование цен объектов недвижимости и услуг;
- Перераспределение потоков инвестиций между конкурирующими видами объектов недвижимости;
- Перераспределение потоков инвестиций между конкурирующими мерами землепользования.

Важное значение рынка недвижимости, как экономического сектора выражается:

– в огромном национальном богатстве материализованном в недвижимости, из которого, по крайней мере, половина может быть включена в рыночный оборот и принести арендную плату собственникам, прибыль предпринимателям, налоговые и иные платежи бюджетам центральных, региональных и муниципальных органов власти;

– в большой доле недвижимости, в валовом внутреннем продукте (ВВП);

– в большом уровне бюджетного дохода, полученным из первичных продаж и сдачи на аренду государственного и муниципального недвижимого имущества (в том числе и земля) ряда регионов и областей;

– в большом уровне поступления дохода в бюджет, полученного от налогов и сделок связанных с объектами недвижимости;

– во время создания и развития рынка недвижимости создаётся большое количество рабочих мест.

Классификация объектов недвижимости Армении в нынешних условиях.

С целью создания, анализа, развития и управления рынка необходимо отделить те или иные однородные группы объектов недвижимости. В законодательных, нормативных, методических актах и документах классификация объектов используется различными основаниями: физическое состояние, значение, качество, местоположение, размеры, виды собственности (принадлежность правом собственности), правовой статус (принадлежность правом использования).

По физическим категориям разделяются:

- Земельные участки;
- Здания, строения, сооружения;
- Места жительства.

В этом случае здания и сооружения по значению делятся на жилые и нежилые.

По значению, наиболее подробная классификация фонда объектов недвижимости содержит следующие виды и подвиды объектов:

#### 1. Земля:

а) земельные участки в городах, сёлах и других областях (населённых пунктах):

– расселительная территория (места жительства);

– промышленные предприятия, сферы услуг, транспорт;

– государственные предприятия и предприятия сельского хозяйства (нежилые участки);

– сады и зелёные насаждения, водные объекты;

– инженерные и транспортные инфраструктуры (участки общего пользования).

б) земельные участки за пределами населённых пунктов (межпоселковые участки):

– для использования под бахчевые культуры;

– для жилищного строительства;

– для промышленного и другого специального назначения (производство, транспорт, энергетика и т.д.);

– для сельскохозяйственных целей;

– для экологического, курортного, исторического-культурного значения и заповедников;

– для лесного фонда, фонда водных ресурсов;

– для участков недр;

– для резервных земель, значение которых еще не определено [4].

2. Населённые пункты (такие, как жилые помещения и сооружения):

а) многоквартирные жилые дома, квартиры, которые находятся в этих зданиях и другие населённые пункты, предназначенные для постоянного проживания (например, такими объектами недвижимости являются: больницы, гостиницы, школы и другие учебные заведения и т.д.);

б) индивидуальные и малоэтажные жилые дома, которые предназначены от 2 до 4 семей (старые дома и дома традиционного типа).

3. Коммерческая недвижимость:

а) многоэтажные и малоэтажные офисные здания, помещения, которые имеют административно-офисное назначение;

б) дома отдыха, гостиничные комплексы, гостиницы, мотели и т.д.;

в) торговые центры, магазины, закрытые виды рынков;

г) объекты быстрого питания, кафе, рестораны и другие объекты общественного питания;

д) объекты, которые предназначены для обслуживания сервиса.

4. Недвижимость промышленно-го назначения:

а) заводы, фабрики, здания и сооружения, назначенные для производства продукции;

б) трубопроводы, мосты, туннели, дамбы, железные дороги, обособленные водные объекты и другие виды инженерных сооружений;

в) помещения для парковки транспорта (частные гаражи, паркинги);

г) помещения для хранения разных видов товаров (например, склады).

5. Недвижимость социально-культурного назначения:

а) здания и сооружения, которые принадлежат правительственным и административным учреждениям;

б) театры, концертные залы, музеи, кинотеатры и другие объекты культурного назначения;

в) школы, детские садики, университеты и другие объекты образовательного назначения;

г) стадионы, бассейны, велотреки, поля для гольфа и другие сооружения спортивного назначения;

д) церкви, монастыри, мечети и другие религиозные объекты [10].

Как мы видим, классификация объектов недвижимостей небольшая, и в связи с этим фактом надо отметить, что даже в странах, которые имеют большую и развитую рыночную экономику, не все вышеперечисленные виды и подвиды объектов недвижимости бывают вовлечены в рыночный оборот.

Специалисты (аналитики, управленческие органы, риелторы и т.д.) рынка недвижимости подвергают дальнейшему расчленению те объекты недвижимости (их виды и подвиды), которые уже вовлечены в рыночный оборот. Расчленение исполняется в зависимости от местоположения объектов недвижимости (в городе, регионе, селе, районе, городских зонах), качества (каким типом или подтипом относятся объекты недвижимости), размера (сколько составляет общая площадь объекта, количество комнат, высота и т.п.) и надо учитывать тот факт, что во время расчленения объектов недвижимости они должны соответствовать практическим потребностям и фактическим состояниям недвижимого фонда данного региона, города, села и т.д.

Различают следующие объекты недвижимости, в зависимости от вида собственности:

1. Частная собственность – это те объекты, которые являются собственностью граждан (физических лиц) и юридических лиц;

2. Государственная собственность – собственником этих объектов являются государство и его субъекты;

3. Муниципальная собственность – это те объекты, собственниками которых являются муниципалитеты;

3. Общественная собственность – это те объекты, собственниками которых являются общественные учреждения;

5. Универсальная собственность (смешанная собственность) – собственником этих объектов в то же самое время (совместная или долевая собственность) являются разные субъекты собственности.

В зависимости от того, под каким видом собственник или арендатор использует недвижимость, объекты недвижимости различают в соответствии с юридическим статусом, они могут быть:

А) приватизированы;

Б) приобретены с помощью сделки купли-продажи;

В) дарения от одного субъекта другому;

Г) путем наследования и т.п.

Теперь ответим на вопрос: кто является субъектами рынка недвижимости? Ответ на этот вопрос представлен в графике 1<sup>1</sup>:

Любое физическое или юридическое лицо, которое имеет право собственности на объект недвижимости, а также государство, в лице своих специализированных органов управления собственностью может выступить в качестве субъекта-продавца или арендодателя.

Любое физическое или юридическое лицо и соответствующие органы власти, которые по закону имеют право на операции покупать, брать в аренду, может выступить в качестве покупателя или арендатора. Выражение «по закону иметь право...» здесь используется, чтобы отметить существующие ограничения, связанные с деятельностью иностранных граждан, нерезиден-

тов, а также с коммерческой деятельностью государственных органов.

В зависимости от перечня процессов, которые происходят на рынке недвижимости (один из участников которого является государство) и перечня видов деятельности коммерческих структур, определяется состав третьего субъекта рынка недвижимости, профессиональных участников рынка.

Под инфраструктурой рынка недвижимости мы понимаем профессиональных участников рынка недвижимости, которые своей деятельностью влияют на распределение объектов недвижимости в рыночной среде, а так же на создание и потребление их полезных свойств.

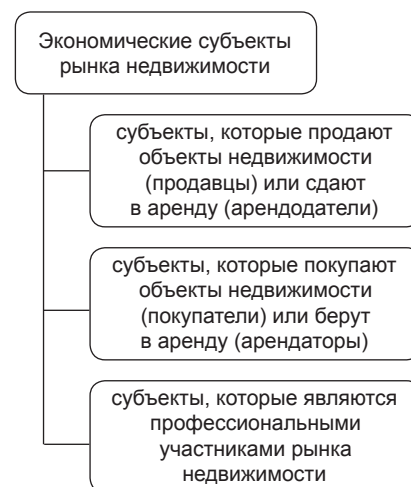
Инфраструктура рынка недвижимости состоит из четырёх уровней:

Первый уровень – это макроуровень или народнохозяйственный уровень (по масштабам рынок недвижимости на уровне республики);

Второй уровень – это рынок недвижимости на региональном уровне, так называемый региональный уровень, который из себя представляет рынок недвижимости отдельного региона;

Третий уровень – это локальный уровень рынка недвижимости, представляющий собой отдельный сектор рынка;

Четвертый, и последний уровень – это микроуровень или объектный уровень, который представляет отдельного объекта из рынка недвижимости [7, С. 56–70].



Граф. 1. Экономические субъекты рынка недвижимости

<sup>1</sup> «График 1» сделан автором на основании источника: Асаул А.Н., Абаев Х.С., Молчанов Ю.А. Управление, эксплуатация и развитие имущественных комплексов СПб.: Гуманистика, 2007. – 250 с.

Чтобы каждый из субъектов рынка недвижимости мог эффективно исполнять соответственные деятельности, необходимо и важно владеть соответствующей информацией, связанной с объектами и рынком недвижимости. Один из способов сбора необходимых данных является мониторинг, который из себя представляет процесс и контроль за изменениями экономической среды, целью которого является обнаружение и обеспечение информированности о текущем состоянии [9, С. 40].

Следовательно, для прояснения текущего состояния и эффективного управления рынком недвижимости необходимо провести мониторинг и анализ объектов и рынка недвижимости. Главным субъектом, который занимается этими процессами, является государство. Для обеспечения достоверной информации, важность роли государства очень высока, потому что именно государство владеет всеми необходимыми путями для влияния на это.

#### 4. Заключение

Есть множество словарей и других источников международной литературы, каждый из которых в свою очередь пытается кратко представить всю сущность понятия «недвижимость», одно понятно точно, что в любом из этих источников недвижимость представляется как недвижимый объект любого типа, который состоит из земельного участка, зданий и других сооружений, которые прикреплены на нем. В рынке недвижимости другое важное значение имеет использование понятия «недвижимое имущество», так как это

понятие подчёркивает правовую базу, которая связана с объектами недвижимости. Существуют разные виды объектов недвижимости и этот список нестабилен и может сократиться или наоборот, дополняться в любое время в соответствии с изменениями происходящими в экономических отраслях и т.д. Для эффективного управления рынком недвижимости нужно хорошо понять и представить всю структуру рынка и элементы, играющие большую роль в этой структуре.

#### Литература

1. Гражданский кодекс Республики Армения ЗР-239 от 05.05.1998, статья 134, пункт 1.
2. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 N51-ФЗ, статья 130, пункт 1.
3. Гражданский кодекс Республики Армения ЗР-239 от 05.05.1998, статья 135, пункт 1.
4. Земельный кодекс Республики Армения от 02.05.2011, глава 2, статья 6.
5. Кодекс о недрах Республики Армения ЗР-280 от 28.11.2011, глава 1, статья 11, пункт 1.
6. Асаул А. Н., Абаев Х. С., Молчанов Ю. А. Управление, эксплуатация и развитие имущественных комплексов – СПб.: Гуманистика, 2007. – 250 с.
7. Месропян Л.М., Асаул А.Н., Экономика недвижимости. – Ер., изд-во. РАУ, 2009. – 353 с.
8. Степанян С.Ш., Оганесян В.П., Григорян А.Л. Экономика и управление недвижимостью. – ЕгУАС, Ереван, 2008.
9. Эшли Ханн, Словарь терминов и определений ITIL, crown copyrights 2011 – 114 с.

10. Hovhannisyan V. The development of methodology of monitoring and analysis of real estate market in Republic of Armenia. Master of Science Thesis, Oct. 2005, Royal Institute of Technology, Stockholm, Sweden.

#### References

1. The Civil Code of Republic of Armenia ZR-239 from 05.05.1998, article 134, point 1.
2. The Civil Code of Russian Federation from 30.11.1994 N51-F3, article 130, point 1.
3. The Civil Code of Republic of Armenia ZR-239 from 05.05.1998, article 135, point 1.
4. Land Code of Republic of Armenia from 02.05.2011, head 2, article 6
5. The Civil Code about subsoil of Republic of Armenia Zr-280 from 28.11.2011, head 1, article 11, point 1.
6. Asaul A.N., Abaev H.S., Molchanov Y.A. Operational management and development of property complexes – SPb.: Gumanistika, 2007. – 250 p.
7. Mesropyan L.M., Asaul A.N., The economics of real estate. – Yer., Izdat. RAU, 2009. – 353 p.
8. Stepanyan S.SH., Hovhannisyan V.P., Grigoryan A.L. Economics and management of real estate. – YSUAC, Yerevan, 2008.
9. Eshly Khan, Glossary of terms and definitions of ITIL, crown copyrights 2011 – 114 p.
10. Hovhannisyan V. The development of methodology of monitoring and analysis of real estate market in Republic of Armenia. Master of Science Thesis, Oct. 2005, Royal Institute of Technology, Stockholm, Sweden.