

КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КАК ИНСТРУМЕНТ МЕТОДИКИ УПРАВЛЕНИЯ СТОИМОСТЬЮ

Морозова Елена Юрьевна

аспирантка кафедры управления проектами и программами РЭУ им. Г. В. Плеханова.
Адрес: ФГБОУ ВПО «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова»,
117997, Москва, Стремянный пер., д. 36.
E-mail: elenam_21@mail.ru

В статье приведено понятие объекта незавершенного строительства с учетом особенностей недвижимости и имущественных комплексов. Рассмотрены примеры известных объектов незавершенного строительства в России и мире. Проанализированы существующие классификации объектов незавершенного строительства и имущественных комплексов, а также состав объектов незавершенного строительства с учетом принципов оценки. Предлагается новая классификация объектов незавершенного строительства для методики управления их стоимостью, приводится описание видов объектов. В соответствии с классификацией автором определены принципы управления стоимостью объектов незавершенного строительства для каждого их вида.

Ключевые слова: имущественный комплекс, недвижимость, сооружение, движимое имущество, земельный участок.

CLASSIFICATION OF OBJECTS OF INCOMPLETE CONSTRUCTION AS A TOOL OF VALUE MANAGEMENT METHODOLOGY

Morozova, Elena Yu.

Post-graduate student of the Department for Project and Program Management of the PRUE.
Address: Plekhanov Russian University of Economics, 36 Stremyanny Lane, Moscow, 117997,
Russian Federation.
E-mail: elenam_21@mail.ru

The article provides the notion of the object of incomplete construction with regard to specific features of real estate and property complexes. The author gives examples of well-known objects of incomplete construction in Russian and abroad. Existing classifications of objects of incomplete construction and property complexes were analyzed and the structure of objects of incomplete construction was identified taking into account assessment principles. A new classification of objects of incomplete construction was proposed with the aim of value management. Types of objects were described. According to the classification the author defines principles of value management for objects of incomplete construction.

Keywords: property complex, real estate, building, personal property, land lot.

Объекты незавершенного строительства часто встречаются не только на территории Российской Федерации, но и по всей планете. Они имеют различные составы и описания, сходства и различия. Самыми известными незаконченными зданиями в мире являются Вестминстерский собор в Англии (Вестминстерское аббатство), стадион в Нюрнберге (Германия), АЭС «Мраморный холм» в штате Индиана (США), Международная космическая станция и многие другие. В России самыми известными являются Ховринская больница на Клинской улице в Москве, бизнес-центр «Зенит» («Синий зуб») на Юго-Западе Москвы, аквапарк «Аквадром» в Кунцево и др.

Разные авторы относят объекты незавершенного строительства либо к недвижимости, либо к имущественным комплексам. Но в различные периоды времени незавершенное строительство может находиться на разных этапах существования и при этом стремиться к конечному результату – стать объектом недвижимости.

Моментом, когда имущественный комплекс переходит в состояние недвижимости, можно считать постановку объекта на кадастровый учет. При этом строительство может быть остановлено в любой момент по разным причинам, а следовательно, объект будет находиться в одном из обозначенных состояний в зависимости от прохождения кадастрового учета.

Таким образом, более верно учитывать объект незавершенного строительства как поставленный на кадастровый учет объект недвижимости в состоянии консервации, приостановления или прекращения строительства либо имущественный комплекс в процессе ведения строительства [6]. Соответственно, появляется необходимость по-новому подходить к управлению объектами незавершенного строительства, в том числе их стоимостью. Но поскольку

самостоятельной методики управления стоимостью объектов незавершенного строительства нет, а таких объектов много, необходимо ее создание. Чтобы эффективно управлять и правильно оценивать объекты незавершенного строительства, требуется их классификация, а затем разработка методики управления стоимостью, где будут учитываться особенности их состояния (недвижимость или имущественный комплекс).

Прежде чем предложить упорядоченную сортировку и идентификацию объектов незавершенного строительства, рассмотрим и проанализируем существующие классификации.

Ряд авторов в своих работах предлагают собственные классификации объектов незавершенного строительства, где они позиционируются как недвижимость [1; 2; 4; 7]. Обратим внимание на некоторые особенности названных классификаций. Во-первых, авторы обозначают виды объектов недвижимости в качестве признаков. Во-вторых, по функциональному назначению выделяются только непроизводственные объекты незавершенного строительства, в то время как можно собственными глазами увидеть недостроенные или заброшенные склады, офисы, фабрики, заводы. Соответственно, следует добавить производственные объекты незавершенного строительства, а также выделить отдельной группой гражданские объекты незавершенного строительства, поскольку здания, которыми владеют и пользуются физические лица без извлечения прибыли, не могут быть учтены в качестве производственных объектов.

В целом самые популярные классификации, рассматривающие объекты незавершенного строительства как недвижимость, разделяют их с точки зрения возможности завершения, по технико-экономическим показателям и характеристикам, по показателям сметной стоимо-

сти, по признаку качественного состояния и т. д. Такого рода классификации, бесспорно, необходимы, так как они позволяют решить часть проблем, например, при определении износа в процессе оценки объекта незавершенного строительства в состоянии недвижимости.

В то же время объектом незавершенного строительства в процессе ведения строительства может быть имущественный комплекс, поэтому классификация должна это учитывать.

Проблема классификации имущественных комплексов на данный момент недостаточно раскрыта научным сообществом.

В настоящее время этим вопросом занимаются только юристы. С. В. Нарушкевич в своей работе [5] удалось, используя

классификационные признаки (участие в производственной сфере, оборотоспособность, участие в сфере оказания транспортных услуг, делимость и возможность приватизации) наиболее полно классифицировать классические имущественные комплексы.

Исходя из этой работы и опираясь на наиболее употребляемые принципы оценки, проанализируем состав объектов незавершенного строительства с целью разработки методики управления стоимостью, которая позволит выполнять оценку объектов незавершенного строительства. Для этого классифицируем объекты незавершенного строительства, которые отвечают тому или иному принципу оценки (таблица).

Классификация объектов незавершенного строительства в соответствии с принципами оценки*

Наименование класса	Наименование вида	Описание вида	Принципы, относящиеся к виду
1	2	3	4
Имущественные комплексы	Делимые имущественные комплексы	Те объекты незавершенного строительства подкласса имущественных комплексов, в состав которых входят движимые и недвижимые вещи, которые могут быть отделены друг от друга и которыми можно владеть, пользоваться и распоряжаться по отдельности	Полезности, замещения, экономического разделения, изменения
	Неделимые имущественные комплексы	Те объекты незавершенного строительства подкласса имущественных комплексов, в состав которых входят движимые и недвижимые вещи, которые не могут быть отделены друг от друга согласно законодательству, которые экономически нецелесообразно разделять, физически и юридически невозможно разделить на несколько имущественных интересов	Полезности, изменения
	Имущественные комплексы, включающие в себя земельный участок с положительным остатком	Те объекты незавершенного строительства подкласса имущественных комплексов, на которые были единожды затрачены факторы производства – труд, капитал и предпринимательская способность, и в результате были получены движимые и недвижимые вещи, которые могут быть использованы в дальнейшем по отдельности или совместно	Остаточной продуктивности, сбалансированности, экономического размера, зависимости
	Имущественные комплексы, включающие в себя земельный участок с отрицательным остатком	Те объекты незавершенного строительства подкласса имущественных комплексов, на которые были неоднократно затрачены факторы производства – труд, капитал и предпринимательская способность, и требуются повторные вложения; объект имеет долги	

* Составлено по: Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости : монография. – М. : Дело, 1997.

Окончание таблицы

1	2	3	4
Недвижимость, объект недвижимости	Недвижимость завершенная и заброшенная	Объект незавершенного строительства подкласса недвижимости, который был построен и сдан, но длительное время не использовался, разрушался под влиянием внешних и внутренних факторов	Ожидания, изменения
	Недвижимость завершенная и заброшенная, где только земельный участок имеет ценность (под снос)	Объект незавершенного строительства подкласса недвижимости, заброшенный от 20 лет и более назад; по результатам технической экспертизы не подлежит восстановлению; полностью достроенные здания, но при этом с высоким износом, имеющие серьезные разрушения, неиспользуемые, чей нормативный срок жизни завершен, цена сноса недвижимости ниже стоимости земельного участка	Полезности, замещения, изменения
	Законсервированная недвижимость, подлежащая расконсервации	Объект незавершенного строительства подкласса недвижимости, законсервированный по всем правилам консервации от 0 до 5 лет назад, со степенью готовности выше 70%, по результатам технической экспертизы пригоден для использования и требует незначительной достройки	Полезности, замещения, ожидания, зависимости, изменения
	Строящаяся недвижимость со средней степенью готовности (до 70%), достройка которой возможна	Объект незавершенного строительства подкласса недвижимости, на объекте ведутся работы, идет строительство, но его готовность находится в интервале между 50 и 70%, его целесообразно и технически возможно достроить	Ожидания, предельной продуктивности (принцип вклада), зависимости, изменения
	Строящаяся недвижимость с высокой степенью готовности (более 70%), достройка которой возможна	Объект незавершенного строительства подкласса недвижимости, на объекте ведутся работы, идет строительство, но его готовность находится в интервале между 70 и 100%, его целесообразно и технически возможно достроить	
	Строящаяся недвижимость со средней степенью готовности (до 70%), не подлежащая достройке	Объект незавершенного строительства подкласса недвижимости, на объекте ведутся работы, идет строительство, но его готовность находится в интервале между 0 и 70%, его нецелесообразно и технически невозможно достроить	Экономического разделения, зависимости, изменения
	Недостроенная недвижимость, не подлежащая достройке	Объект незавершенного строительства подкласса недвижимости, который постоянно находится в стадии строительства; степень готовности находится в интервале между 0 и 50%, но при этом работы на объекте не ведутся и он не законсервирован, его техническое состояние не позволяет использовать его в текущем состоянии и достроить	
	Недостроенная недвижимость при возможности использования в существующем виде	Объект незавершенного строительства подкласса недвижимости, который постоянно находится в стадии строительства с любой степенью готовности, но при этом работы на объекте не ведутся, строительство приостановлено и он не законсервирован, его техническое состояние позволяет его использовать в существующем виде	Полезности, замещения, ожидания, предельной продуктивности (принцип вклада), сбалансированности, экономического разделения, зависимости, изменения
	Построенная, заброшенная, но не эксплуатируемая недвижимость при возможности использования	Объект незавершенного строительства подкласса недвижимости, построенный, но не введенный в эксплуатацию, простаивающий, имеющий незначительный износ	
	Построенная, заброшенная, но не эксплуатируемая недвижимость под снос	Объект незавершенного строительства подкласса недвижимости со степенью готовности 100%, имеющий сильный износ, неиспользуемый в течение длительного времени, его техническое состояние не позволяет его использовать или перестроить	
	Недвижимость с положительным остатком	Объект незавершенного строительства подкласса недвижимости, на который были единократно затрачены факторы производства – труд, капитал и предпринимательская способность, и в результате был получен объект, который может быть использован без повторных вложений, без долгов	Остаточной продуктивности
	Недвижимость с отрицательным остатком	Объект незавершенного строительства подкласса недвижимости, на который были неоднократно затрачены факторы производства – труд, капитал и предпринимательская способность, требуются повторные вложения, объект имеет долги	

Все объекты незавершенного строительства включают в себя два подкласса – имущественные комплексы и недвижимость, что следует из определения объекта незавершенного строительства: поставленный на кадастровый учет объект недвижимости в состоянии консервации, приостановления или прекращения строительства или имущественный комплекс в процессе ведения строительства.

В свою очередь имущественный комплекс может иметь следующие два состава:

1. *Земельный участок + движимое имущество + нематериальные блага* – земельный участок (недвижимое имущество) и движимое имущество на нем в виде материалов, соединенных между собой в любом состоянии, строительство приостановлено или ведется, в некоторых случаях возможно присутствие техники и инструментов, наличие нематериальных благ, относящихся напрямую к будущему объекту недвижимости, например, техническая, разрешительная, топографическая, геологическая документация. Будущее назначение предполагаемого объекта может быть непонятно большинству лиц.

2. *Земельный участок + движимое имущество* – земельный участок (недвижимое имущество) и движимое имущество на нем в виде материалов, соединенных между собой в любом состоянии, строительство приостановлено или ведется, в некоторых случаях возможно присутствие техники и инструментов, отсутствуют какие-либо нематериальные блага, относящиеся напрямую к будущему объекту недвижимости, например, проектная документация. Будущее назначение предполагаемого объекта может быть непонятно большинству лиц.

Любой имущественный комплекс может подлежать сносу, удалению движимого имущества или достройке.

К подклассу «недвижимость, объект недвижимости» относятся здания, строения, сооружения, иные объекты, расположенные на земельном участке, строительство которых не завершено, приостановлено,

заброшено от нескольких месяцев или лет, степень готовности – от 30% и выше, а предполагаемое будущее назначение непонятно большинству лиц.

Описание объектов данного подкласса может быть следующим:

– *жилое здание* – объект незавершенного строительства, чье предполагаемое назначение после окончания строительства – для жизни людей. Сюда относятся малоэтажные, многоквартирные и многоэтажные дома, коттеджи, душлексы, таунхаусы, незавершенные строительством, в процессе строительства, заброшенные, неиспользуемые, неэксплуатируемые, объекты разной степени консервации;

– *индустриальное (производственное или промышленное) здание* – объект незавершенного строительства, чье предполагаемое назначение после окончания строительства – для производства материальных благ для жизни людей;

– *коммерческое (непроизводственное) здание* – объект незавершенного строительства, который после завершения предполагает извлечение прибыли от использования готового здания по назначению. Сюда относятся офисы, склады, торговые помещения, торговые центры, здания свободного назначения, незавершенные строительством, в процессе строительства, заброшенные, неиспользуемые, неэксплуатируемые, объекты разной степени консервации;

– *иного назначения здание* – объект незавершенного строительства, чье предполагаемое назначение после окончания строительства не подходит ни под один из перечисленных выше критериев для зданий, но при этом ясно, что после завершения физически объект будет зданием;

– *сооружение* – объект незавершенного строительства, который после окончания строительства будет служить только для технического обслуживания людей и где возможно только временное их пребывание.

Объект незавершенного строительства подкласса «объект недвижимости» может

подлежать расконсервации, сносу, достройке, реконструкции или использоваться в существующем виде. Методология управления стоимостью таких объектов, по нашему мнению, должна строиться на принципах оценки.

Таким образом, на данный момент при оценке всех объектов незавершенного строительства следует принимать во внимание следующие принципы: полезности, замещения, ожидания, остаточной продуктивности, предельной продуктивности (принцип вклада), сбалансированности, экономического размера, экономического разделения, зависимости и изменения.

Для объектов незавершенного строительства подкласса «имущественные комплексы» характерны принципы полезности, замещения, сбалансированности, экономического размера и разделения, зависимости и изменения. Для объектов незавершенного строительства подкласса «отдельные объекты недвижимости» характерны принципы полезности, замещения, ожидания, остаточной продуктивности, предельной продуктивности (принцип вклада), сбалансированности, экономического размера, экономического разделения, зависимости и изменения.

Принцип *возрастающего и уменьшающегося дохода* не применяется к объектам незавершенного строительства, поскольку не-

возможно создать такие условия на реальном рынке, в которых принцип мог бы работать, а соответственно, не имеет смысла полагаться на него при оценке. Принципы, касающиеся рынка и ситуации на нем (*соответствия, спроса и предложения, конкуренции*), также не применяются к объектам незавершенного строительства, так как постоянный регулярный рынок таких объектов отсутствует. Такого рода объекты периодически попадают на рынок в незначительном количестве, которое не позволяет одновременно сопоставлять их состав, цены, состояние и другие параметры.

Предлагаемая классификация объектов незавершенного строительства позволяет решить несколько задач исследования:

- во-первых, упорядочить множество объектов незавершенного строительства, которые располагаются по всей территории страны и за ее пределами для целей, связанных с их эффективным использованием;

- во-вторых, исследовать и уточнить принципы, формирующие ценность и стоимость объектов незавершенного строительства подклассов «незавершенная недвижимость» и «имущественные комплексы»;

- в-третьих, выбрать метод или совокупность методов для определения стоимости в рамках трех подходов к оценке.

Список литературы

1. Баяндин М. А. Экономическое обоснование использования объектов незавершенного строительства : дис. ... канд. экон. наук. – М., 1996.
2. Гаврилина О. В. Управление незавершенным строительством в рыночных условиях : дис. ... канд. экон. наук. – М., 2004.
3. Екимова К. В., Шубина Т. В. Критерии эффективности деятельности строительных организаций при возведении объектов, финансируемых за счет бюджетных средств // Вестник Российского экономического университета имени Г. В. Плеханова. – 2014. – № 1 (67). – С. 89–102.
4. Мжельская И. В. Экономическая оценка объектов незавершенного строительства : дис. ... канд. экон. наук. – Новосибирск, 2000.
5. Нарушкевич С. В. Имущественный комплекс в гражданском праве России : дис. ... канд. юрид. наук. – Волгоград, 2006.
6. Севостьянов А. В., Морозова Е. Ю. Проблемы управления объектами незавершенного строительства в инвестиционно-строительном комплексе // Современные проблемы

управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании : материалы Международной научно-практической конференции. 10–11 апреля 2014 г. – М., 2014. – С. 167–172.

7. Симионова Н. Е. Проблемы оценки незавершенного строительства // Инженерный вестник Дона. – 2012. – № 3 (21). – С. 778–783.

8. Стадникова Т. А. Исследование округов Москвы на степень их неопределенности при строительстве жилищных объектов // Вестник Российского экономического университета имени Г. В. Плеханова. – 2014. – № 4 (70). – С. 72–77.

9. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости : монография. – М. : Дело, 1997.

References

1. Bayandin M. A. Ekonomicheskoe obosnovanie ispol'zovaniya ob#ektov nezavershennogo stroitel'stva. Dis. kand. ekon. nauk [Economic Feasibility of Using Objects of Incomplete Construction. Dissertation. PhD]. Moscow, 1996. (In Russ.).

2. Gavrilina O. V. Upravlenie nezavershennym stroitel'stvom v rynochnykh usloviyakh. Dis. kand. ekon. nauk [Managing Incomplete Construction in Market Conditions. Dissertation. PhD]. Moscow, 2004. (In Russ.).

3. Ekimova K. V., Shubina T. V. Kriterii effektivnosti deyatel'nosti stroitel'nykh organizatsiy pri vozvedenii ob#ektov, finansiruemykh za schet byudzhetykh sredstv [Criteria of Building Organizations' Efficiency for Constructing Objects Built at the Expense of Budget Funds], *Vestnik Rossiyskogo ekonomicheskogo universiteta imeni G. V. Plekhanova* [Vestnik of the Plekhanov Russian University of Economics], 2014, No. 1 (67), pp. 89–102. (In Russ.).

4. Mzhel'skaya I. V. Ekonomicheskaya otsenka ob#ektov nezavershennogo stroitel'stva. Dis. kand. ekon. nauk [Economic Assessment of Objects of Incomplete Construction. Dissertation. PhD]. Novosibirsk, 2000. (In Russ.).

5. Narushkevich S. V. Imushchestvennyy kompleks v grazhdanskom prave Rossii. Dis. kand. yurid. nauk [Property Complex in Civil Law of Russia. Dissertation. PhD]. Volgograd, 2006. (In Russ.).

6. Sevost'yanov A. V., Morozova E. Yu. Problemy upravleniya ob#ektami nezavershennogo stroitel'stva v investitsionno-stroitel'nom komplekse [Issues of Managing Objects of Incomplete Construction in the Investment and Building Complex], *Sovremennyye problemy upravleniya proektami v investitsionno-stroitel'noy sfere i prirodnopol'zovanii, materialy Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii. 10–11 aprelya 2014 g.* [Current Problems of Managing Projects in Investment and Building Complex and Nature-Use, materials of the Conference. 10–11 April, 2014]. Moscow, 2014, pp. 167–172. (In Russ.).

7. Simionova N. E. Problemy otsenki nezavershennogo stroitel'stva [Issues of Assessing Incomplete Construction], *Inzhenernyy vestnik Dona* [Engineering Vestnik of Don], 2012, No. 3 (21), pp. 778–783. (In Russ.).

8. Stadnikova T. A. Issledovanie okrugov Moskvy na stepen' ikh neopredelennosti pri stroitel'stve zhilishchnykh ob#ektov [Investigating Moscow Districts for the Degree of their Uncertainty for Building Housing Objects], *Vestnik Rossiyskogo ekonomicheskogo universiteta imeni G. V. Plekhanova* [Vestnik of the Plekhanov Russian University of Economics], 2014, No. 4 (70), pp. 72–77. (In Russ.).

9. Fridman J, Orduy N. Analiz i otsenka prinosyashchey dokhod nedvizhimosti, monografiya [Analysis and Assessment of Real Estate Bringing Profit, monograph]. Moscow, Delo, 1997. (In Russ.).