

Ю. В. Дёмина, Т. К. Руткаускас, Г. И. Журухин

**ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ
УПРАВЛЕНИЯ И ОЦЕНКИ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ**



Екатеринбург
РГПУ
2017

Министерство образования и науки Российской Федерации
ФГАОУ ВО «Российский государственный профессионально-педагогический университет»

Ю. В. Дёмина, Т. К. Руткаускас, Г. И. Журухин

**ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ И ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ**

Монография

© ФГАОУ ВО «Российский государственный
профессионально-педагогический университет», 2017

ISBN 978-5-8050-0624-2

Екатеринбург
РГППУ
2017

УДК 332.2/.3

ББК У44-51

Д 30

Авторы: Ю. В. Дёмина (введение, гл. 1, 2, 3, заключение), Т. К. Руткаускас (гл. 1, 2), Г. И. Журухин (гл. 3)

Дёмина, Юлия Владимировна.

К 65 Теоретико-методические аспекты управления и оценки земельных участков придомовой территории многоквартирных домов [Электронный ресурс]: монография / Ю. В. Дёмина, Т. К. Руткаускас, Г. И. Журухин. Екатеринбург: Изд-во Рос. гос. проф.-пед. ун-та, 2017. 74 с. Режим доступа: <http://elar.rsvpu.ru/handle/123456789/21892>.

ISBN 978-5-8050-0624-2

Рассмотрены теоретико-методические аспекты формирования земельных участков придомовой территории многоквартирных домов, а также представлен организационно-экономический механизм управления придомовой территорией с учетом ее особенностей. Выделены принципы и проанализированы методы определения стоимости земельных участков.

Предназначена для специалистов, занятых в сфере жилищно-коммунального хозяйства, а также студентов, аспирантов, магистрантов в рамках изучения таких дисциплин, как «Муниципальное управление», «Оценка недвижимости», «Экономика города» и др.

Имеет интерактивное оглавление в виде закладок.

Рецензенты: доктор экономических наук, профессор В. Н. Шеметов (генеральный директор ООО «Оргпромаудит»); доктор экономических наук, профессор А. Г. Мокроносов (ФГАОУ ВО «Российский государственный профессионально-педагогический университет»)

Системные требования: Windows XP/2003; программа для чтения pdf-файлов Adobe Acrobat Reader

Научное издание

Редактор Е. А. Морозова; компьютерная верстка Н. А. Ушениной

Утверждено постановлением редакционно-издательского совета университета

Подписано к использованию 16.10.17.

Текстовое (символьное) издание (684 Кб).

Издательство Российского государственного профессионально-педагогического университета.
Екатеринбург, ул. Машиностроителей, 11.

© ФГАОУ ВО «Российский государственный
профессионально-педагогический университет», 2017

Оглавление

Введение.....	5
Глава 1. Организационно-экономические особенности формирования земельных участков придомовых территорий многоквартирных домов	7
1.1. Земельный участок придомовой территории: понятие, сущность, особенности	7
1.2. Теоретико-методические особенности формирования земельных участков придомовой территории многоквартирных домов.....	12
Глава 2. Методические основы механизма управления земельными участками придомовых территорий многоквартирных домов	25
2.1. Теоретические основы управления земельными участками придомовой территории	25
2.2. Организационно-экономический механизм управления земельными участками придомовой территории.....	31
Глава 3. Методические подходы к оценке стоимости земельных участков придомовых территорий многоквартирных домов	43
3.1. Определение стоимости земельных участков придомовых территорий многоквартирных домов: понятие, принципы, особенности	43
3.2. Анализ применения методов оценки недвижимости при формировании стоимости земельных участков придомовой территории	50
Заключение	66
Библиографический список.....	70

Введение

На современном этапе развития рыночной экономики рынок жилья невозможно рассматривать в отрыве от рынка земельной недвижимости, поскольку субъектами рыночных отношений в том и другом случае являются составные части недвижимости – жилища и земельные участки.

Поэтому только через анализ отношений собственности на землю и трансформации стоимости возводимых на земельных участках объектов земельной недвижимости можно подойти к пониманию механизма формирования стоимости отдельных элементов недвижимости – земельных участков придомовых территорий – и далее к формированию механизма управления этими земельными участками. И хотя изменение стоимости земельной и жилищной недвижимости взаимобусловлено, рассмотрение причинно-следственных связей между этими элементами недвижимости убеждает в наличии существенных методологических различий в формировании стоимости земельных участков и жилья. Экономические отношения по поводу использования любой недвижимости, в том числе и земельных участков придомовых территорий многоквартирных домов (МКД), могут возникать только при условии определения стоимости объекта как базового элемента коммерческого использования земельных участков.

В функциональном смысле под использованием понимается благоустройство придомовой территории: организация детских площадок, автостоянок, скверов, дорог и т. д., а также формирование и расширение границ придомовой территории, установление границ смежных участков и проездов, отводов магистральных инженерно-транспортных коммуникаций, извлечение дохода собственниками такой территории от ее эксплуатации.

Для организационно-правового и экономического регулирования такой деятельности необходимы научно обоснованное методическое обеспечение, регламентирующее оформление права собственности на земельные участки придомовой территории, четкие методы и способы оценки рыночной стоимости, экономической эффективности использования такой территории, а также способы расчета и уплаты земельного налога.

Для этого в первую очередь следует разобраться в существующей нормативно-правовой базе, сущностных организационно-экономических особенностях земельного участка придомовой территории МКД на всех этапах жизненного цикла объекта недвижимости, их значении при совершении сделок с жилой недвижимостью, выяснить, в ведении каких органов управления находятся эти вопросы. Решение вышеуказанных проблем не получило должного развития в отечественных исследованиях, а зарубежный опыт с точки зрения его применения в условиях российской экономики недостаточно изучен, что обусловило выбор темы монографии и ее общую направленность.

Цель данной монографии – показать особенности формирования земельных участков придомовых территорий МКД, раскрыть принципы и методы проведения оценки их стоимости в современной России.

Монография состоит из трех глав, в которых последовательно раскрываются подходы к анализу и совершенствованию механизма управления земельными участками придомовых территорий МКД на основе уточнения понятийного аппарата и разработки эффективных методов и способов оценки их стоимости.

В первой главе рассматриваются организационно-экономические особенности формирования придомовой территории МКД. Во второй главе уточняются способы и методы управления такой территорией на основе существующего опыта. В третьей главе предложены принципы оценки придомовой территории, а также проведен анализ методов оценки недвижимости применительно к земельному участку придомовой территории.

Теоретические и методические разработки наряду с практическим воплощением результатов исследования могут быть использованы в учебном процессе при изучении таких курсов, как «Региональная и муниципальная экономика», «Экономика городского хозяйства», «Экономика недвижимости», «Оценка недвижимости», «Оценочная деятельность» и др.

Глава 1. ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

1.1. Земельный участок придомовой территории: понятие, сущность, особенности

В настоящее время большая часть жилищного фонда находится в частной собственности. По данным Росстата РФ, в Свердловской области за последние десять лет доля частной собственности в общей структуре жилищного фонда возросла с 67 до 81,9 %. Составной частью жилищного фонда являются многоквартирные дома (МКД), число которых со временем только возрастает (табл. 1.1), что обуславливает потребность в развитии теории и практики управления МКД.

Таблица 1.1

Возведение многоквартирных жилых домов по годам
(по данным Росстата РФ на 2016 г.), ед.

Место возведения	Количество жилых до- мов, всего	В том числе возведены				
		до 1920	1921– 1945	1946– 1970	1971– 1995	после 1995
Свердловская область	98787	3230	9834	46032	34284	5407
Екатеринбург	10557	284	1186	5962	2268	857

Само понятие «управление МКД» неудачно отражает сущность возникающих при этом отношений, так как речь идет об управлении имуществом [17], поэтому следует различать управление жилым помещением и управление общим имуществом МКД [5].

Согласно ст. 36 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) к имуществу МКД на праве общей долевой собственности относятся:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Термины «земля» и «земельный участок» не взаимосвязаны, они имеют определенные различия. Так, термин «земля» может употребляться в том случае, когда речь идет о неосвоенной собственности, а «земельный участок» означает часть территории, на которой выполнены какие-то работы (улучшения), позволяющие использовать данный участок по целевому назначению.

Ст. 6 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ) определяет земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке [17].

В ст. 261 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) дается определение земельного участка как объекта права собственности, территориальные границы которого определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству.

Законом о кадастре земельный участок определяется как часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено Федеральным законом «О недрах», Федеральными правилами использования воздушного пространства РФ и иными федеральными законами [23].

Существование земельного участка с такими его характеристиками, которые позволяют определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, подтверждается сведениями, вносимыми в государственный кадастр недвижимости. Таким образом, земельный участок может быть отнесен к общему имуществу с момента его государственного кадастрового учета [44].

Согласно ст. 36 ЖК РФ земельный участок придомовой территории относится к общему имуществу в МКД на праве общей долевой собственности и определяется как земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенными на указанном земельном участке объектами.

Владение, пользование, распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется на основе предполагаемого согласия всех ее участников. Они сообща владеют и пользуются общим имуществом, если иное не предусмотрено законодательством. Согласие собственников предполагается и при сделке по распоряжению общим имуществом, кто бы из них ее не совершал. Совершать сделки по распоряжению имуществом может каждый из участников совместной собственности при наличии доверенности, а также если иное не предусмотрено соглашением между участниками [18]. Общая долевая собственность – это имущество, находящееся в общей собственности с определением доли каждого из участников и права собственника на получение определенной доли доходов от пользования имуществом, а также его обязанности нести определенную долю расходов на содержание общего имущества [9].

В паспорте земельного участка должны быть указаны:

- экспликация земель (застроенная территория, площади под инженерными коммуникациями, дорогами, дамбами, карьерами, отвалами, лесными насаждениями, садами, пашнями, сенокосами, пастбищами и другими сельскохозяйственными угодьями, болотами, песками, торфоразработками и водными поверхностями);
- размер земельного налога (в случае нахождения земельного участка в собственности) или арендной платы с единицы площади;
- расчетная и рыночная стоимость земельного участка;
- сведения о собственнике и виде собственности;
- балансовая стоимость строений, сооружений и насаждений;
- общая стоимость земельного участка и строений;

- размер налога на стоимость объекта недвижимости;
- инженерно-технические характеристики;
- экологические показатели;
- градостроительные характеристики (функциональная зона, планировочная зона и др.);
- данные о залежах полезных ископаемых.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен МКД, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. Следовательно, земельный участок (права на него) и объект недвижимости неделимы, т. е. земельный участок придомовой территории может считаться таковым только при наличии МКД, к которому он отнесен. А регулирование деятельности, связанное с управлением земельным участком придомовой территории и его использованием, находится в ведении жилищного и гражданского законодательства. В противном случае, согласно ст. 11 ЗК РФ под земельным участком понимается часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральным законодательством (земельным, градостроительным, лесным и т. д.).

Определение земельного участка придомовой территории можно дать в трех аспектах – правовом, физическом и стоимостном, с рядом вытекающих особенностей:

1. В правовом аспекте под земельным участком придомовой территории можно понимать часть территории муниципального образования, зафиксированной в качестве индивидуально-определенной вещи, относящейся к общему имуществу МКД на праве общей долевой собственности, с целью создания юридической основы для дальнейшей эффективной эксплуатации собственниками, указанными в кадастровом паспорте, или собственниками помещений МКД.

2. В физическом аспекте под земельным участком придомовой территории можно понимать территорию муниципального образования с четко определенными границами в соответствии с законодательством для размещения объектов, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, следовательно, для обеспечения безопасной и комфортной жизнедеятельности граждан.

3. В стоимостном аспекте земельный участок придомовой территории – это имущество, имеющее все характеристики, позволяющие отнести его к объекту недвижимости, но обладающее такими уникальными свойствами, которые не позволяют применять все принятые типы операций и регламентирование.

Особенности придомовой территории можно представить в виде схемы (рис. 1.1). Главной особенностью земельного участка придомовой территории является комплексность – неразрывная связь земли и объекта недвижимости, расположенного на ней, что лежит в основе отнесения объекта (вещи) к недвижимости согласно ст. 130 ГК РФ.

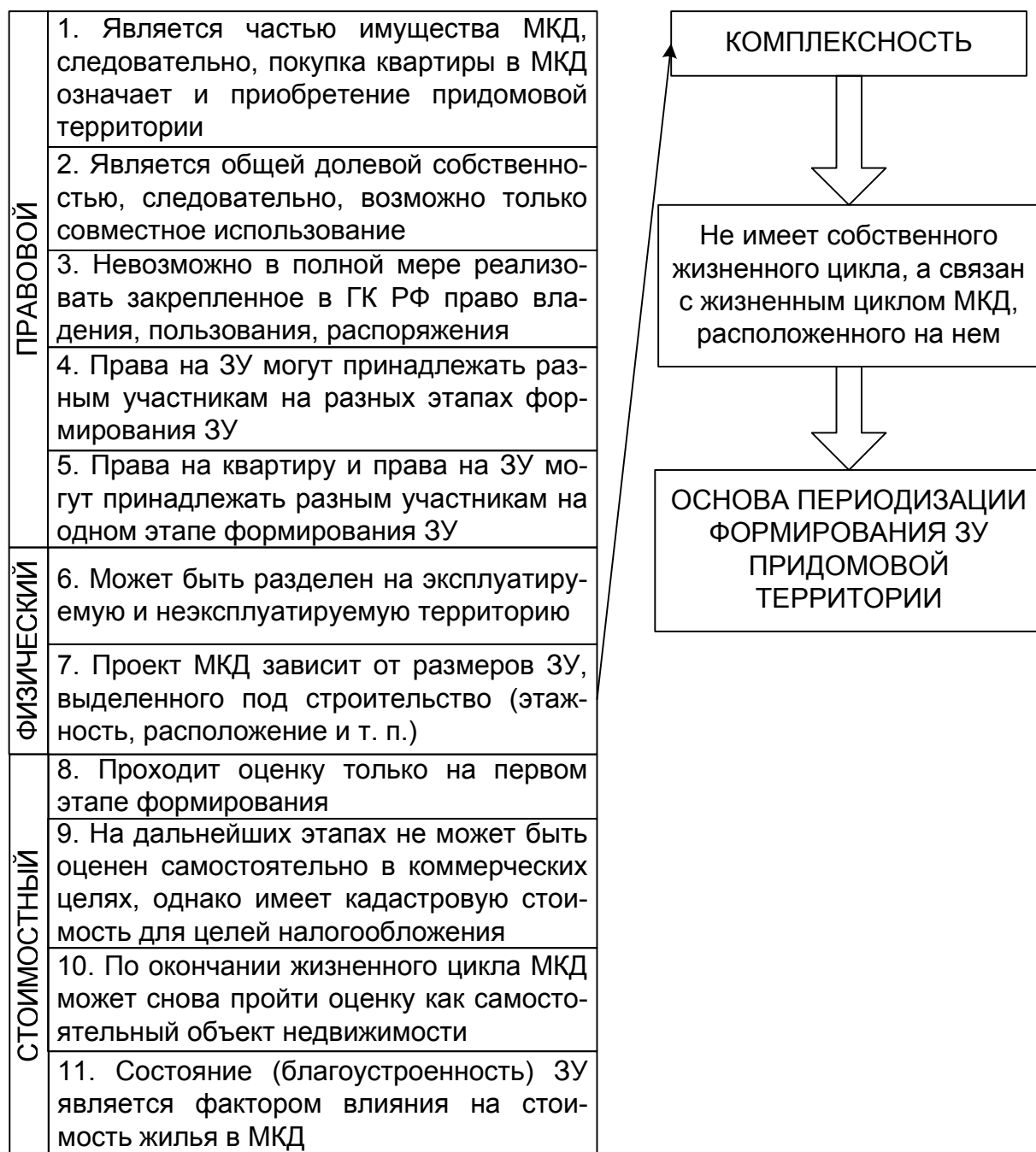


Рис. 1.1. Особенности земельного участка придомовой территории МКД^А (Здесь и далее буква А означает, что рисунок или таблица разработаны Ю. В. Дёминой): ЗУ – земельный участок

Резюмируя вышесказанное, можно сделать вывод, что земельный участок придомовой территории МКД можно определить как часть территории муниципального образования, зафиксированной в качестве индивидуально-определенной вещи, относящейся к общему имуществу МКД, расположенному на нем на правах общей долевой собственности, организованной в соответствии с требованием законодательства и предназначенной для обеспечения безопасной и комфортной жизнедеятельности граждан.

1.2. Теоретико-методические особенности формирования земельных участков придомовой территории многоквартирных домов

Формирование земельных участков под МКД является одной из наиболее актуальных тем в земельном и жилищном праве. Это обусловлено принципиально новым подходом федерального законодательства к правовому регулированию указанной сферы общественных отношений [6]. По мнению авторов, можно разделить процесс формирования земельного участка придомовой территории на периоды (табл. 1.2). Формирование придомовой территории понимается в двух аспектах: определение границ земельного участка придомовой территории и приобретение прав на него (право владения, пользования, распоряжения), что обусловлено особенностями земельного участка как объекта недвижимости (наличие недвижимого физического состояния и наличие прав на его использование). В основе периодизации будут лежать три основных аспекта. Первый – классификация земельных участков придомовой территории в зависимости от принадлежности к уже существующим МКД или вновь возводимым. Второй – главная особенность придомовой территории – комплексность (см. п. 1.1). Третий аспект (является следствием второго аспекта) – жизненный цикл объекта недвижимости, без которого земельный участок нельзя отнести к придомовой территории. Такая периодизация необходима для определения особенностей формирования земельного участка придомовой территории МКД, а следовательно, для управления этой территорией и определения ее стоимости.

Таблица 1.2

Периоды формирования земельных участков
придомовой территории^А

Период	Собственник земельного участка	Основная нормативно-правовая база, определяющая размеры земельного участка
I. Вновь возводимые МКД		
1. Выделение земельного участка под строительство	Государство, субъект Федерации, муниципалитет	Земельное законодательство и законодательство о градостроительной деятельности: ЗК РФ, Градостроительный кодекс РФ (ГрК РФ) и другие нормативно-правовые акты
2. Строительство МКД	Государство, субъект Федерации, муниципалитет, инвестор, заказчик, застройщик	ГрК РФ, СНиПы и другие нормативно-правовые акты
3. Дом сдан в эксплуатацию	Государство, субъект Федерации, муниципалитет, инвестор, заказчик, застройщик, собственники квартир, в некоторых случаях ТСЖ	СНиПы, СанПиН и другие нормативно-правовые акты
II. Уже существующие МКД		
4. Приватизация жильцами квартир в доме	Государство, субъект Федерации, муниципалитет, инвестор, заказчик, застройщик	ГрК РФ, СНиПы, ФЗ «О приватизации» и другие нормативно-правовые акты
5. Оформление права собственности на земельный участок придомовой территории	Государство, субъект Федерации, муниципалитет, инвестор, заказчик, застройщик, собственники квартир, в некоторых случаях ТСЖ	ЖК РФ, ГК РФ, СНиПы, СанПиН и др.

Рассмотрим аспекты, влияющие на установление границ земельного участка придомовой территории МКД по периодам его формирования.

I. Вновь возводимые МКД

1. Выделение земельного участка под строительство

Возникают отношения между существующим собственником в лице государства, субъекта Федерации, муниципалитета и юриди-

ческим лицом, желающим приобрести права на этот участок, в лице инвестора (заказчика, застройщика). Предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, под строительство осуществляется с проведением работ по их *формированию*. Определено два способа предоставления земельных участков под строительство: с предварительным согласованием места размещения объекта и без него. Без предварительного согласования места размещения объекта предоставление земельных участков осуществляется на торгах (аукционах, тендерах), порядок организации которых определен в ст. 38 ЗК РФ. Однако может быть определен перечень случаев, когда земельный участок предоставляется без торгов, например, если с юридическим лицом заключен договор о развитии территории, если земельные участки необходимы для ведения работ, связанных с пользованием недрами, и т. д. (п. 2.1, 2.2, 2.3 ст. 30 ЗК РФ). При этом согласно подп. 1. п. 4 ст. 30 ЗК РФ при выделении земельного участка под строительство без предварительного согласования места размещения объекта запускается ряд процессов. К ним относятся:

1. Подготовка документации, содержащей необходимые сведения для осуществления кадастрового учета в соответствии с Федеральным законом от 24 июня 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

2. Определение разрешенного использования земельного участка. На данном этапе вступают в силу нормы ГрК РФ, определяющие предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков (ст. 38 ГрК РФ, ст. 11.9 ЗК РФ).

3. Определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение.

4. Принятие решения о проведении торгов (аукционов, тендеров) и публикация такого решения.

Таким образом, возникает три основных аспекта, влияющих на формирование земельного участка: правовой, физический, стоимостный.

Правовой: внесение информации о земельном участке в реестр недвижимости как основание для дальнейшей трансформации права собственности – организация торгов (тендеров, аукционов), по результатам которых в протоколе будет определен победитель аукциона. На основании протокола заключается сделка купли-продажи. Право собственности или право аренды земельного участка, возникающее на осно-

вании заключенного договора, подлежит государственной регистрации в Федеральной регистрационной службе в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Физический: определение границ земельных участков исходя из фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действующих в период застройки указанных территорий, а также согласно градостроительному регламенту на этапе межевания территории (п. 4 ст. 43 ГрК РФ).

Стоимостный: согласно Рекомендациям «О порядке организации и проведении аукционов по продаже земельных участков или права на заключение договора аренды земельных участков и земель, находящихся в муниципальной собственности, для целей их строительного освоения» к земельному участку предъявляется ряд требований, в том числе обязательно должна быть определена его начальная стоимость. Такая оценка осуществляется на основании нескольких обязательных нормативно-правовых актов: Федерального закона «Об оценочной деятельности», Федеральных стандартов оценки № 1, 2, 3 (ФСО).

Согласно вышеуказанному закону субъектами оценки (оценщиками) признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность. Страхованием ответственности оценщика являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика, возникающие вследствие причиненного ущерба заказчику (ст. 24.7 Федерального закона «Об оценочной деятельности»).

Саморегулируемая организация (СРО) оценщиков – это некоммерческая организация, созданная с целью регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр СРО оценщиков и объединенная на условиях членства оценщиков. Основанием для включения в реестр является соответствие ряду требований (ст. 22, 24 Федерального закона «Об оценочной деятельности»):

- количество членов – более трехсот человек, наличие компенсационного фонда;
- формирование за счет внесения членских взносов участников (членский взнос составляет не менее тридцати тысяч рублей);
- наличие коллегиального органа управления, стандартов и правил оценочной деятельности.

Оценщиком может быть физическое лицо, занимающееся частной практикой или работающее на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям, предъявляемым законодательством. Оценщики имеют право самостоятельно применять методы проведения оценки объекта в соответствии со стандартами. Регулирование оценочной деятельности осуществляется Национальным советом по оценочной деятельности (ст. 18) посредством разработки федеральных стандартов, а также уполномоченными федеральными органами, в чьи функции входят выработка государственной политики в области оценочной деятельности, нормативно-правовое регулирование (утверждение стандартов, их программная разработка), ведение реестра СРО, осуществление надзора за соблюдением закона.

СРО обязаны размещать в Интернете информацию о своей деятельности, включая разработанные методы оценки объектов недвижимости, в том числе и методы определения стоимости лота (земельного участка) при проведении аукциона. На сегодняшний день в реестр занесено 15 СРО оценщиков, сформированных в Москве, Санкт-Петербурге, Барнауле, Екатеринбурге и других городах (Интернет-сообщество «Все для оценки и оценщика». URL: <http://www.ocenchik.ru/>). Предложена методика определения начальной стоимости земельного участка при проведении аукциона, в рамках которой даны следующие рекомендации, разработанные ЗАО «Квинт-Консалтинг» (лицензия оценщика на осуществление оценочной деятельности № 000035 выдана 6 августа 2001 г. Министерством имущественных отношений РФ):

- начальная цена подлежащего продаже земельного участка рассчитывается на основании данных о рыночной стоимости земельного участка;
- организатор аукциона принимает решение об утверждении стартовой цены с учетом всех ценообразующих факторов;
- в рамках методики могут применяться следующие методы определения стоимости земельного участка: сравнения продаж, выделения, распределения, капитализации земельной ренты, остатка, предполагаемого использования;
- в случае отсутствия заявок возможно снижение стартовой цены с установкой нового срока проведения аукциона, а также с учетом поправки на низкую ликвидность.

2. Строительство многоквартирного дома

Сформированный земельный участок, приобретенный в собственность (аренду), подлежит застройке. В рамках данного периода происходит формирование именно земельного участка придомовой территории, на которое влияют два аспекта: во-первых, сам проект МКД, во-вторых, трансформация права собственности.

Проектирование МКД опирается на ряд нормативно-правовых актов:

1. С помощью строительных норм и правил (СНиП) 2.07.01–89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских территорий» определяется расстояние между жилыми и хозяйственными строениями на соседних участках. В СНиП содержится ряд требований, предъявляемых к расчетам озеленения, основанием для которых являются размеры на одного человека ($6 \text{ м}^2 / \text{чел.}$), к расположению (удаленности) транспортных магистралей, остановок транспорта, торговых центров и т. п. Расстояния между жилыми зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, а также в соответствии с противопожарными требованиями.

При этом между длинными сторонами жилых зданий высотой 2–3 этажа следует принимать расстояния (бытовые разрывы) не менее 15 м, а высотой 4 этажа – не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м. Указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно. При размещении детских площадок нужно опираться на требования, представленные в табл. 1.3.

2. Подпункт 2.3 санитарных норм и правил (СанПиН) 2.1.2.1002–00 содержит ряд требований к организации придомовой территории МКД. Участок должен предусматривать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений.

Выделяют следующие требования к организации придомовой территории:

- 1) на территории дворов и придомовой территории запрещено:
 - транзитное движение транспорта по внутридворовым проездам;
 - размещение любых предприятий торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны,

летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянок общественных организаций;

- мойка автомашин, слив топлива и масел, регулирование звуковых сигналов, тормозов и двигателей;

2) на участке, отводимом для размещения жилых зданий, должны предусматриваться:

- обеспечение инженерными сетями, в том числе наружное освещение территории дворов в вечернее время суток;

- уборка территории;

- подъезды и проходы к каждому зданию, площадки перед подъездами домов, проездные и пешеходные дорожки с твердым покрытием. При устройстве твердых покрытий должна быть предусмотрена возможность свободного стока талых и ливневых вод.

Таблица 1.3

Нормативные требования, предъявляемые при проектировании и организации придомовой территории МКД

Площадки	Удельные размеры площадок, м ² / чел.	Расстояния от площадок до окон жилых и общественных зданий, м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	12
Для отдыха взрослого населения	0,1	10
Для занятий физкультурой	2,0	10–40
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3	20 (для хозяйственных целей), 40 (для выгула собак)
Для стоянки автомашин	0,8	По табл. 10 СНиП 2.07.01–89

Государственный санитарно-эпидемиологический надзор осуществляется органами и учреждениями Государственной санитарно-эпидемиологической службы при выборе земельного участка под строительство, экспертизе проекта жилых зданий, размещении нежилых помещений в жилом здании, в процессе эксплуатации жилых зданий.

Так, земельный участок, выделенный под строительство (приобретенный, взятый в аренду), трансформируется в придомовую терри-

торию МКД с определенными размерами и структурой под влиянием вышеуказанных факторов и конкретных условий окружающей среды. При этом придомовая территория будет подразделяться на уже эксплуатируемую (занятую, используемую) и неэксплуатируемую (рис. 1.2).

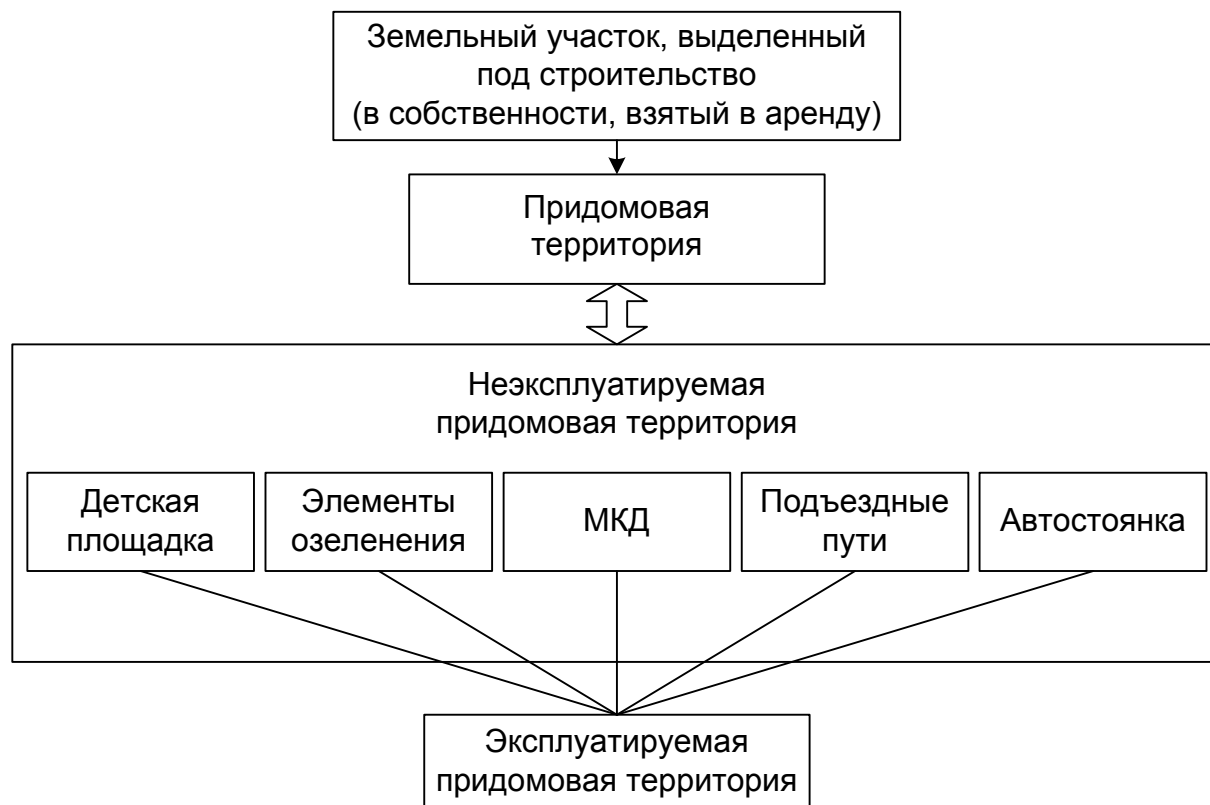


Рис. 1.2. Схема трансформации земельного участка под строительство в придомовую территорию МКД^А

3. Дом сдан в эксплуатацию

На этом этапе формирование придомовой территории завершается и на него оказывают влияние два аспекта: правовой и физический. Правовой: возможна дальнейшая передача права собственности от инвестора (заказчика, застройщика) к собственникам жилых помещений в МКД. Физический: продолжаются (и/или завершаются) работы по приведению придомовой территории в соответствие с требованиями проекта МКД, СНиП, СанПиН.

Сосредоточим внимание на организационной стороне вопроса. В научной литературе было высказано мнение, что земельный участок может быть отнесен к общему имуществу МКД не ранее момента его государственного кадастрового учета. Разработчики Концепции развития законодательства о вещном праве также упоминают о том, что доля в праве собственности на земельный участок под МКД воз-

никает не с момента государственной регистрации права, а с момента возникновения земельного участка как объекта гражданских прав в соответствии со ст. 16 Федерального закона «О введении в действие ЖК РФ» [43], т. е. с момента регистрации права собственности на земельный участок собственниками помещений МКД. Также в кодексах, в частности в ЖК РФ, дом и придомовая территория рассматриваются в качестве единого имущественного комплекса, который нельзя разделять при определении права собственности [2].

Однако, если учитывать состав субъектов, участвующих в возникновении и передаче прав на земельный участок придомовой территории МКД (рис. 1.3), и возможность их перехода независимо от права собственности на жилье в этом МКД, то возникает противоречие. Оно заключается в том, что права на земельный участок переходят от субъекта к субъекту до момента строительства МКД. Во время и после строительства собственником помещения в МКД и собственником земельного участка могут быть разные субъекты, и земельный участок нельзя считать придомовой территорией, если МКД отсутствует. Вышеизложенная периодизация процесса формирования земельного участка придомовой территории МКД определяет конкретного собственника в зависимости от жизненного цикла МКД, неразделимым с которым является и земельный участок.

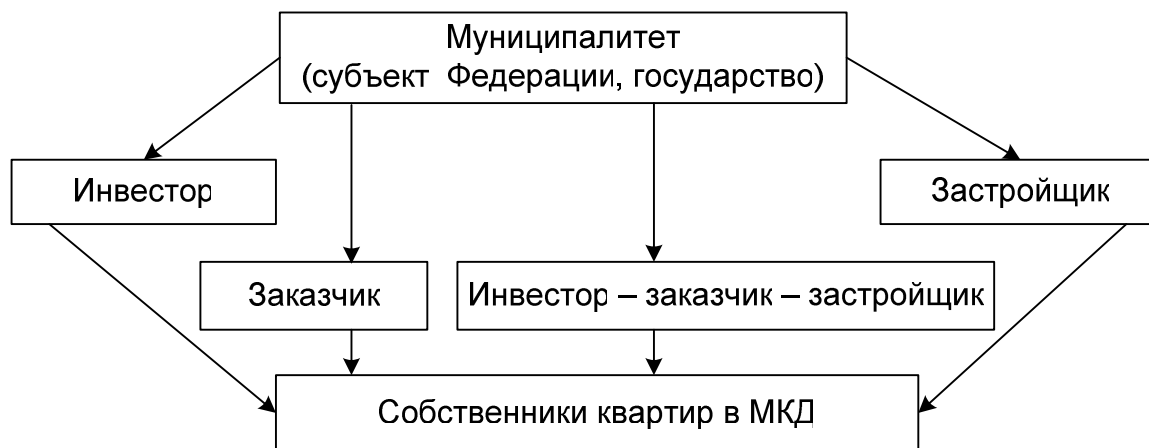


Рис. 1.3. Схема взаимоотношений между возможными собственниками земельных участков придомовой территории МКД в периоды с 1-го по 3-й^А

II. Уже существующие МКД (периоды 4-й и 5-й)

В 4-й и 5-й периоды согласно табл. 1.2. схема взаимоотношений (см. рис. 1.3) усложняется только тем, что возможно возникновение отно-

шений между органами муниципальной власти (субъектом Федерации, государством) и собственниками квартир в МКД по вопросу приобретения права собственности на земельный участок придомовой территории, для чего основанием служит факт приватизации жилых помещений в МКД. Особенностью формирования земельного участка придомовой территории в эти периоды является то, что процесс происходит в уже существующей застройке. Возникает влияние двух аспектов – правового и физического.

В уже существующей застройке имеет место ряд проблем с определением границ земельного участка. Если в существующей застройке введены в эксплуатацию новые МКД, собственники которых получили землеотвод, частично включив в свою территорию кусочек земельного участка, на котором расположен МКД более ранней постройки, то сформировать земельный участок, выделенный при строительстве ранее построенного дома, не представляется возможным. До межевания квартала собственником земли является соответствующее публично-правовое образование (скорее всего, муниципалитет). У органов местного самоуправления есть возможность не делить двор между ближайшими домами поровну. Сам двор (часть двора) может быть оставлен в муниципальной собственности как земля общего пользования. Поэтому собственники помещений в конкретном доме вправе в заявлении в органы местного самоуправления указать потребности собственников помещений в земле (только прилегающий к дому газон или газон с дорожкой вдоль дома, или газон с дорожкой и часть двора). В данном вопросе следует исходить из специфики планировки, консенсуса собственников и их запросов [5].

Вопрос с определением границ земельного участка, на котором расположен МКД в существующей застройке, будет решаться органами местного самоуправления по причине отсутствия в настоящее время на федеральном уровне нормативных требований к размеру земельного участка, на котором расположен МКД [5], за исключением ссылок на градостроительное законодательство (ст. 42 и 43 ГрК РФ), о которых велась речь выше.

Ряд важных пояснений, касающихся и правового и физического аспектов, дает Постановление Пленума Верховного суда Российской Федерации и Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 29.04.2010 г. № 22/10 (ст. 66–68). Так, основными в решении

споров о правах на земельный участок, на котором расположен МКД, являются ст. 16 Федерального закона «О введении в действие ЖК РФ» и факт формирования земельного участка. Согласно вышеупомянутому Федеральному закону возникает три варианта перехода земельного участка в собственность к собственникам помещений:

1. Если земельный участок сформирован до введения в действие ЖК РФ и в отношении него проведен кадастровый учет, то он переходит в собственность собственников помещений безвозмездно на праве общей долевой собственности с момента вступления в силу ЖК РФ.

2. Если земельный участок сформирован после введения в действие ЖК РФ, то право собственности на него возникает у собственников помещений с момента государственного кадастрового учета безвозмездно.

В этих двух случаях каких-либо актов органов власти о возникновении права общей долевой собственности у собственников помещений в МКД не требуется [28].

3. Если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, то право собственности у собственников помещений возникает в следующем порядке: уполномоченный собственник помещения обращается в органы муниципальной власти с заявлением о формировании земельного участка, проводится публичное слушание, межевание и выдается кадастровый паспорт на основании постановления главы города. До момента межевания земельный участок находится в собственности у муниципалитета. Собственники помещений МКД вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в которой это необходимо для эксплуатации МКД, а также объектов, входящих в состав общего имущества дома, определенных согласно ч. 1 ст. 36 ЖК РФ (ст. 67 постановления Пленума Верховного суда РФ и Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 29.04.2010 г. № 10/22).

Следует уточнить, что приобретение земельного участка в собственность собственниками помещений МКД является фактом регистрации собственности, состоящим из трех этапов. Первый этап – подача заявления собственниками помещений (уполномоченным лицом) о формировании земельного участка и проведении государственного кадастрового учета. Основанием для этого является п. 3 ст. 16 Федерального закона «О введении в действие ЖК РФ» или волеизъявление

собственников помещений в МКД после приватизации жилья. Вторым этапом – оформление кадастрового паспорта. На этом этапе проводится публичное слушание, на котором собственники помещений имеют возможность оспорить установление границ земельного участка, если их требования не противоречат действующему законодательству. По итогам слушания проводится межевание территории.

Общее пожелание по конфигурации границы должно быть отражено в заявлении и в проекте планировки территории, проекте межевания территории и градостроительном плане земельных участков в составе квартала (микрорайона). Для одного дома в квартале границу определить нельзя, так как по принципу домино надо сразу определять границы всех смежных участков в пределах красных линий кварталов [5]. Третьим этапом – оформление права собственности: после межевания на основании постановления главы города оформляется кадастровый паспорт, в котором прописывается собственник земельного участка.

Стоимостный аспект в уже существующей застройке можно рассматривать только с точки зрения затрат органов муниципальной власти на процесс формирования земельного участка придомовой территории. Сам факт регистрации собственности, согласно ст. 16 Федерального закона «О введении в действие ЖК РФ», осуществляется безвозмездно.

Несмотря на то, что процесс формирования земельных участков придомовых территорий обременен рядом затратных мероприятий для органов муниципальной власти, они заинтересованы в его осуществлении. Во-первых, результатом является формирование для муниципалитета налоговой базы по уплате земельного налога. Во-вторых, затраты на благоустройство и содержание придомовых территорий перекладываются с органов местного самоуправления на собственников этих территорий.

Резюмируя вышеизложенное, можно утверждать, что формирование земельных участков придомовой территории осуществляется в двух сценариях развития событий: когда дома вновь возводятся или в уже существующей застройке. Процесс в обоих случаях развивается одновременно в трех аспектах: правовом, физическом и стоимостном. Анализ нормативно-правовой базы показал, что общее понятие формирования земельного участка придомовой территории отсутствует. В п. 4 ст. 30 ЗК РФ приведено определение земельного участка применительно к предоставлению его под строительство без предвари-

тельного согласования места размещения объекта и подразумевается ряд вышеупомянутых процессов. В научной литературе часто под формированием земельного участка понимается его постановка на государственный кадастровый учет. То есть земельный участок определен как вещь, имеющая целевое назначение, и может участвовать в хозяйственном обороте в рамках установленных законодательством положений о вещи, находящейся в общей долевой собственности.

Однако, когда речь идет о вновь возводимых домах, кадастровый учет проходят земельные участки, предназначенные для строительства, а придомовой территорией они становятся лишь тогда, когда МКД сдан в эксплуатацию и в кадастровом паспорте прописан собственник. А в уже существующей застройке формируется земельный участок, который уже является придомовой территорией, только в отношении него не проведены кадастровые работы, кадастровый учет и собственником на момент формирования является муниципалитет. Возникшее противоречие, по мнению авторов, может решить предложенная периодизация процесса формирования земельного участка придомовой территории МКД.

Следовательно, можно выделить следующие особенности формирования земельных участков придомовой территории МКД:

- зависит от этапов жизненного цикла объекта недвижимости;
- осуществляется одновременно в трех аспектах: правовом, физическом и стоимостном;
- может развиваться в двух вариантах: в уже существующей застройке и при возведении новых МКД.

Таким образом, *формирование земельного участка* – это процесс, подразумевающий подготовку документации, необходимой для осуществления государственного кадастрового учета, определение разрешенного использования, технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, принятие решения о проведении торгов, на которых определяется собственник, публикация результатов торгов, а также определение стоимости земельного участка.

Под формированием земельного участка придомовой территории МКД понимается процесс определения границ и правового статуса земельного участка, на котором расположен МКД, с целью более эффективного его использования собственниками помещений МКД.

Глава 2. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ МЕХАНИЗМА УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

2.1. Теоретические основы управления земельными участками придомовой территории

Среди проблем реформирования жилищно-коммунального комплекса (ЖКК) основной является передача организационных функций управления собственникам жилья, при этом собственники жилья несут полную ответственность за текущее содержание и ремонт домовладения. Еще одна проблема реформирования ЖКХ – разделение функций собственника, управляющего и исполнителя ЖКК на основе договорных отношений между ними, что позволит демонополизировать систему управления МКД, их обслуживания и ремонта, обеспечить в данной сфере замену административных отношений на рыночные, создать конкурентную среду в сфере управления и обслуживания жилищного фонда и предпосылки для повышения качества жилищно-коммунальных услуг [40].

Существует ряд причин, по которым муниципалитет заинтересован в передаче права собственности на земельные участки придомовой территории в собственность жильцам МКД. Во-первых, появляется возможность переложить затраты на содержание и благоустройство придомовой территории, содержание управленческого аппарата, осуществляющиеся за счет бюджетных средств муниципального образования, на собственников жилья. Во-вторых, можно взимать налоговые платежи за землю, что является одним из источников пополнения бюджета муниципального образования. В-третьих, становится целесообразным привлечение в сферу ЖКК бизнес-структур на основе государственно-частного партнерства.

Например, в МО «город Екатеринбург» распределение доходов и расходов бюджета за последние три года согласно решению Екатеринбургской городской Думы от 24 декабря 2013 г. № 18/8 «О бюджете муниципального образования “город Екатеринбург” на 2014 год и плановый период 2015 и 2016 годов» выглядит следующим образом (таб. 2.1).

Таблица 2.1

Распределение доходов и расходов бюджета
МО «город Екатеринбург» в период с 2014 г. по 2016 г., тыс. р.

Год	Доходы	Расходы
2014	32 042 717	34 457 629
2015	13 604 553	32 432 756
2016	30 656 516	34 543 276

В том числе согласно кодам бюджетной классификации по статье 0503 «Благоустройство» за период с 2014 г. по 2016 г. выделено 1 672 697 тыс. р., а поступления в бюджет в виде земельного налога за этот период составляют 6 841 991 тыс. р. (табл. 2.2).

Таблица 2.2

Расходы бюджета МО «город Екатеринбург»
по статье 0503 «Благоустройство» и доходы из поступлений
по земельному налогу в период с 2014 г. по 2016 г., тыс. р.

Статья	Год		
	2014	2015	2016
Расходы			
0503 «Благоустройство»	91 426,6	780 595	800 675
В том числе муниципальная программа «Комплексное благоустройство дворовых территорий в муниципальном образовании “город Екатеринбург”»	17 991	18 870	19 297
Доходы			
Земельный налог	2 309 793	2 254 825	2 277 373

Так, данные табл. 2.1 и 2.2 подтверждают необходимость развития теории и практики передачи прав собственности на придомовую территорию собственникам помещений в МКД.

Для собственников помещений вопрос принятия на себя обязанностей по управлению придомовой территорией двойственен. С одной стороны, они заинтересованы в нем, так как имеют возможность самостоятельно принимать решения (в рамках законодательства) по вопросам управления и использования придомовой территории. С другой стороны, это требует от собственников помещений эксплуатации дополнительных ресурсов: денежных средств и времени. Если собственник стремится сэкономить свое личное время и минимально участвовать в управлении МКД, то большая часть нагрузки ложится на управляющую компанию (УК), которая является коммерческой организацией и нацелена получить прибыль. Обратная ситуация – собственник не желает переплачивать, но тогда он должен жертвовать больше своего личного времени на управление [19].

Собственники помещений имеют возможность самостоятельно выбирать способ управления МКД (п. 2 ст. 161 ЖК РФ), принятие такого решения осуществляется на общем собрании собственников помещений. Порядок выбора регламентируется Постановлением Правительства РФ от 06 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации». Итак, предложен вариант самостоятельного управления или через посредника. Управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание и использование общего имущества МКД (ст. 161 ЖК РФ). Для успешного осуществления этой деятельности разработан ряд нормативно-правовых актов, задающих стандарты, правила, минимальный перечень услуг и порядок их оказания.

В научной и учебной литературе рассматривается понятие «управление МКД». В п. 1.1 монографии говорилось, что земельный участок придомовой территории является частью имущества МКД, следовательно, управление им относится к вопросам управления МКД.

ЖК РФ не дает четкого определения понятия «управление МКД», однако из ст. 161 можно сделать вывод, что это деятельность, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание имущества, решение вопросов по использованию указанного имущества, а также предоставление коммунальных услуг гражданам согласно законодательству РФ по-

средством выбранного способа управления. Следовательно, управление МКД – это деятельность, направленная на надлежащее содержание имущества МКД и решение вопросов его использования согласно законодательству РФ.

В. Н. Субботин, опираясь на такие признаки управления МКД, как деятельность, объект, субъект, согласованность, целенаправленность, определяет, что управление МКД – это согласованная деятельность собственников помещений в МКД или лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание имущества, решение вопросов по использованию указанного имущества, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в этом доме [50].

Н. М. Мантул утверждает, что понятие «управление МКД» не точно отражает возникающие при этом отношения. Следует отличать управление помещением и управление общим имуществом МКД. Управление – это проявление правомочий собственника, т. е. реализация права владения, пользования, распоряжения. Управление общим имуществом МКД представляет собой комплексную категорию, подразумевающую в том числе и деятельность сособственника по реализации своих правомочий. Оно включает в себя не только способы и формы реализации правомочий, но и определенную совокупность обязанностей, возлагаемых непосредственно на сособственников в силу закона. Следовательно, содержание общего имущества МКД представляет собой часть бремени содержания собственников квартир, являясь одновременно неотъемлемой частью процесса управления МКД [21]. Так, управление земельным участком придомовой территории – это часть процесса управления МКД, представляющая собой деятельность собственника по реализации своих правомочий (владения, пользования, распоряжения), а также обязанности, возлагаемые на собственника по надлежащему содержанию имущества МКД.

С. В. Стрембелев, опираясь на определение понятия «управление», данное в Советском энциклопедическом словаре под редакцией А. М. Прохорова, и труды В. Г. Афанасьева, рассматривает понятие МКД и управление им в социальном, техническом аспектах, управление как правомочие. Рассматривая управление как социальную систему, С. В. Стрембелев пишет: «Полагаем, что сам по себе многоквартирный дом как некая совокупность объектов материального ми-

ра является системой технической. В то же время общее имущество многоквартирного дома и самостоятельные помещения являются элементом социальной системы, образованной совокупностью домовладельцев многоквартирного дома, поскольку функцией самостоятельных помещений и общего имущества является удовлетворение потребности человека в жилье, и эта функция актуализирована применительно к домовладельцам многоквартирного дома. В рамках данной системы и осуществляется социальное управление, т. е. управление с учетом состояния социальной системы в конкретный момент времени, связанное с разработкой целей системы» [48, с. 70]. Так, управление земельным участком – действия, связанные с разработкой целей системы, частью которой является земельный участок, а его функцией – удовлетворение потребностей жильцов МКД. В техническом аспекте – это техническая деятельность, т. е. деятельность по эксплуатации МКД, поддержанию его в надлежащем техническом состоянии [50]. Следовательно, управление земельным участком – это деятельность, направленная на приведение технического (физического) состояния МКД в соответствие требованиям законодательства о надлежащем состоянии имущества МКД. Управление МКД как правомочие является особой формой реализации права собственности на помещения и общее имущество в МКД. Итак, понятие управления земельным участком придомовой территории, данное С. В. Стрембелевым, отражает точку зрения Н. М. Мантул.

Исходя из особенностей формирования земельного участка придомовой территории, представленных в п. 1.2, на процесс управления земельным участком придомовой территории МКД должны оказывать влияние следующие факторы (рис. 2.1).

Полагаем, что ввиду вышесказанного под понятием «управление земельным участком придомовой территории» подразумевается деятельность, направленная на надлежащее содержание имущества МКД и решение вопросов его использования согласно законодательству РФ, проявляющаяся в трех аспектах на всех этапах формирования:

- правовом: реализация триады правомочий собственника (владение, пользование, распоряжение) как юридическая основа для эффективного использования земельного участка;
- физическом: деятельность, направленная на приведение физического состояния в соответствие с потребностями граждан для обес-

печения их безопасной и комфортной жизнедеятельности, как основа для стоимостной оценки земельного участка и эффективности его использования, под которой может пониматься социальная и экономическая эффективность;

- стоимостном: деятельность, направленная на проведение стоимостной оценки земельного участка придомовой территории и эффективности его использования как фактора влияния на стоимость жилых помещений в МКД, расположенном на нем.



Рис. 2.1. Факторы, влияющие на формирование понятия «управление земельным участком придомовой территории»^А

Так, понятие «управление земельным участком придомовой территории» объединяет управление имуществом и управление объектом недвижимости. Под управлением земельным участком придомовой территории как частью имущества МКД на праве общей долевой собственности будет пониматься установление собственником имущества правил и условий его использования, сдачи в аренду [3], а как объектом недвижимости – осуществление комплекса операций по эксплуатации в целях наиболее эффективного использования в интересах собственника [1]. Следовательно, цель управления – повышение социальной и экономической эффективности использования земельного участка придомовой территории, предполагающее его стоимостную оценку как фактора влияния на стоимость жилых помещений в МКД посредством определенного механизма управления.

Эффективность управления – сложное и многообразное понятие, смысл которого заключается в том, что весь процесс управления от постановки цели до конечного результата должен производиться с наименьшими издержками и наибольшей отдачей [46]. Как известно, эффективность проявляется в увеличении положительного эффекта на единицу затрат, а социальная эффективность – в увеличении социального эффекта при достижении поставленной цели. Социальный эффект – это повышение материального и культурного уровня жизни граждан, более полное удовлетворение их потребностей в товарах и услугах, улучшение условий труда и техники безопасности, снижение доли тяжелого ручного труда и др. [42]. Определение и измерение социального эффекта управления земельным участком придомовой территории возможно и необходимо осуществлять по следующим причинам. Во-первых, земельный участок как объект недвижимости является предметом удовлетворения социальных потребностей граждан, имеет характеристики полезности и определяется как благо. Во-вторых, земельный участок придомовой территории имеет такие уникальные характеристики, которые определяют его как вещь, предназначенную для обеспечения комфортных и благоприятных условий жизнедеятельности граждан. Таким образом, социальный эффект управления земельным участком придомовой территории заключается в достижении максимально комфортных и безопасных условий жизнедеятельности собственников квартир в МКД при наименьших затратах имеющихся в их распоряжении материальных и нематериальных ресурсов.

2.2. Организационно-экономический механизм управления земельными участками придомовой территории

На сегодняшний день не существует общепринятого определения механизма управления земельным участком придомовой территории МКД. Для того, чтобы исследовать это понятие, обратимся к определению механизма управления. Слово механизм происходит от греческого «mechanе» – машина, в современном языке имеет прямое и переносное значение: внутреннее устройство машины или прибора, приводящее машину, прибор в действие (техн.); внутреннее устрой-

ство, система функционирования чего-нибудь, аппарат какого-нибудь вида деятельности (толковый словарь Д. Н. Ушакова).

Существует множество определений понятия «управление» (табл. 2.3).

Таблица 2.3

Толкование понятия «управление»

Источник	Определение
Борисов А. Б. [3]	Управление – сознательное целенаправленное воздействие со стороны государства, экономических субъектов на людей и экономические объекты, осуществляемое с целью направить их действия в нужное русло и получить желаемые результаты
Толковый словарь Д. Н. Ушакова	Деятельность, направляющая и регулирующая общественные отношения через посредство органов государственной власти
А. И. Орлов [38]	Управление – процесс воздействия субъекта на объект в целях перевода его в новое качественное состояние или поддержания в установленном режиме
М. Мескон	Управление – это процесс планирования, организации, мотивации и контроля, необходимый для того, чтобы сформулировать цели деятельности организации и достичь их
А. Файоль (административно-управленческий подход)	Управление – особый вид деятельности, направленный на достижение целей предприятия, извлечение возможности из всех имеющихся в распоряжении ресурсов, включающий в себя пять основных функций: предвидение (планирование), организацию, распоряительство, координирование и контроль
Экономический портал (http://www.upravlenie24.ru)	Управление – это процесс распределения и движения ресурсов в организации с заранее заданной целью, по заранее разработанному плану и с непрерывным контролем результатов деятельности

В работах А. М. Самбурского «механизм управления» определяется как комплексное понятие, включающее и процесс, и структуру, и систему управления, и алгоритмы принятия и реализации управленческих решений, другими словами, механизм управления – это технология управления, определяющая, каким именно образом осуществляется управление [42].

Следовательно, *механизм управления* – это обоснованная, внутренне согласованная и комплексно применяемая *совокупность средств* (инструментов, рычагов, методов, способов и т. д.), при помощи которых органы (юридические и физические лица) – *субъекты управления* формулируют и принимают управленческие решения, воздействующие на *объект управления* с целью его поддержания в заданном состоянии и (или) перевода в новое качественное состояние, опираясь на основные функции управления (планирование, организация, мотивация, контроль) с *целью* более эффективного использования этого объекта.

В данной работе под *объектом управления* понимается земельный участок придомовой территории МКД. Управление таким участком является одним из аспектов управления МКД. Согласно действующему законодательству РФ предполагается, что такое управление может осуществляться либо единолично органами муниципальной власти, либо совместно с собственниками жилья (рис. 2.2).



Рис. 2.2. Способы управления земельными участками придомовой территории МКД^А

Согласно ЖК РФ существует три *способа* совместного управления МКД, а следовательно, и земельными участками придомовой территории: непосредственное управление собственниками помещений в МКД; управление товариществом собственников жилья (ТСЖ), или жилищным кооперативом (ЖК), или иным специализированным потребительским кооперативом (ПК), или товариществом собственников недвижимости (ТСН); управление управляющей организацией.

Так, субъектами управления земельным участком придомовой территории являются собственники помещений, органы власти, бизнес-структуры, поставщики коммунальных услуг. Согласно п. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в МКД обязаны выбрать один из способов управления на общем собрании собственников помещений. На выбор способов управления земельным участком может оказать влияние ряд организационно-экономических факторов (табл. 2.4).

Таблица 2.4

Организационно-экономические факторы, определяющие выбор способа управления земельными участками придомовой территории МКД

Группирующий признак	Факторы
Окружающая среда	Местоположение, инфраструктура
Физические свойства земельного участка придомовой территории	Размеры, состояние
Организационно-правовые характеристики	Наличие имущественных прав жильцов на квартиры и придомовую территорию; совокупность прав, обязанностей и ответственности, возлагаемой на участников
Потребности и возможности	Качество предлагаемых услуг по содержанию и благоустройству придомовой территории; цена на услуги; желания и потребности жильцов, касающиеся использования придомовой территории
Социальные характеристики жильцов	Количество жильцов в МКД; состав жильцов (возраст, семейное положение, количество детей, доход, наличие автомобиля)
Комплексность	Возраст МКД; количество квартир в МКД
Особенности управления	Объем затрат (материальных и нематериальных) на управление и возможность их снижения; наличие прав, обязанностей и ответственности сторон при заключении договоров; приоритетные направления и задачи; наличие управляющих компаний на территории; персонал и его обучение

Первый способ управления предполагает, что земельные участки придомовых территорий МКД не оформлены в собственность жильцами квартир, следовательно, управление придомовой территорией находится в ведении органов исполнительной власти местного самоуправления, входящих в структуру администрации муниципального образования. Согласно ст. 163 ЖК РФ управление МКД, право собственности на имущество которого принадлежит более чем на пятьдесят процентов Российской Федерации, субъекту Федерации или муниципальному образованию, осуществляется управляющей организацией, выбранной на основании открытого конкурса. Вопросы, связанные с управлением придомовой территорией, относятся к градообслуживающей сфере муниципального образования.

Градообслуживающая сфера (или городское хозяйство) представляет собой сложный комплекс различных подотраслей, тесно связанных между собой и объединенных общей целью удовлетворения потребностей населения в жилищно-коммунальных услугах. Цель муниципального управления градообслуживающей сферой заключается в достижении установленных нормативов и стандартов обслуживания населения, касающихся содержания жилищного фонда (ЖФ), обеспечения надежности и устойчивости функционирования инженерной инфраструктуры, общегородских коммунальных объектов и др. [40].

Градообразующая сфера включает в себя жилищно-коммунальный комплекс (ЖКК), строительный комплекс, комплекс потребительского рынка, транспортный комплекс, службы общественной безопасности, системы управления и информатизации и др. [40, с. 166–186]. ЖКК является самой крупной составной частью городского хозяйства, которая состоит из жилищного хозяйства и коммунального хозяйства (рис. 2.3) [40].

Органы управления ЖКК, находящиеся в подчинении у главы города, – администрации районов, управление ЖКХ. Структура администрации района разрабатывается главой администрации района на основе типовой структуры администрации района города и утверждается главой администрации города. Следовательно, затраты на содержание и благоустройство придомовой территории осуществляются за счет средств муниципального образования.

К полномочиям администраций районов в сфере управления земельным участком придомовой территории относится оперативный

контроль за надлежащим состоянием придомовой территории. Под надлежащим состоянием понимается соответствие требованиям, предъявляемым к придомовой территории, закрепленным в СНиП 2.07.01–89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СанПиН 2.1.2.1002–00 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», о которых шла речь в п. 1.1.

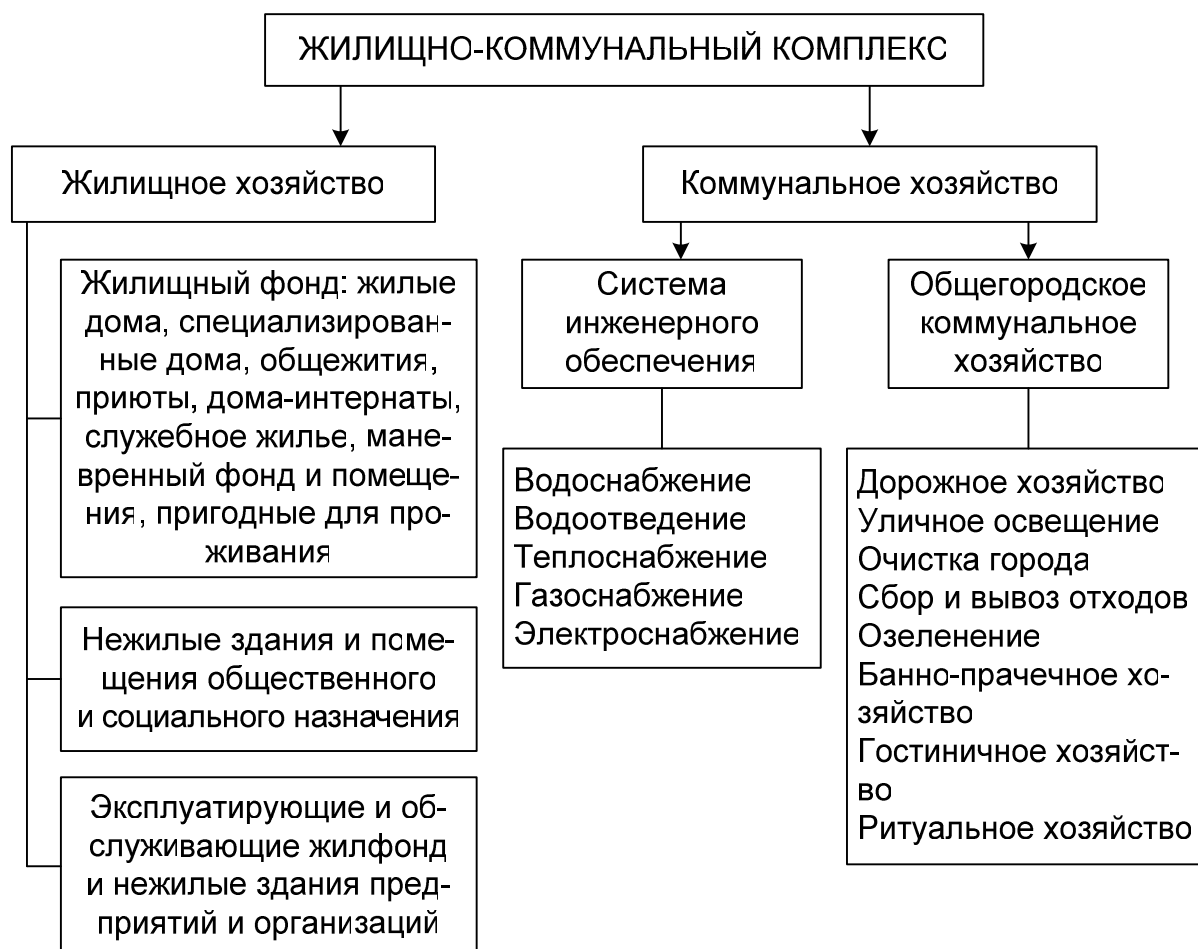


Рис. 2.3. Структура жилищно-коммунального комплекса

Второй способ предполагает управление общим собранием собственников помещений, т. е. непосредственное управление собственниками помещений (ст. 164 ЖК РФ). Выбор такой формы означает, что функции управления будут осуществлять собственники помещений самостоятельно, при этом главный орган управления – общее собрание собственников помещений. Решение вопросов, связанных с управлением общим имуществом, а следовательно, земельными участками придомовой территории МКД, будет осуществляться на общем собрании. Договоры с поставщиками услуг по содержанию

общего имущества заключаются с большинством собственников, или со всеми собственниками, или с уполномоченным лицом с одной стороны и поставщиками услуг с другой.

Третий способ предполагает регистрацию юридического лица, организационно-правовой формой которого, согласно ГК РФ и ЖК РФ, может являться товарищество (ТСН, в том числе ТСЖ) или какой-либо специализированный потребительский кооператив (жилищный – ЖК, жилищно-строительный – ЖСК), т. е. объединение граждан в юридическое лицо с некоммерческой организационно-правовой формой, что главным образом определяет цели создания, права, обязанности и ответственность участников, особенности управления согласно ГК РФ и Федеральному закону «О некоммерческих организациях» от 12.01.1996 г. № 7-ФЗ. В соответствии с этим законом с точки зрения правового положения некоммерческая организация обладает следующими характеристиками:

- считается созданной с момента государственной регистрации;
- имеет в собственности и/или оперативном управлении обособленное имущество, которым отвечает по обязательствам;
- может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права;
- может нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде;
- может иметь свой баланс или смету.

При анализе управления МКД через ТСН и ТСЖ необходимо выяснить, чем они отличаются. Так, согласно статье 50 ГК РФ, ТСН – это корпоративная некоммерческая организация, к которой относится в том числе ТСЖ, т. е. ТСЖ – это действующая организационно-правовая форма и перерегистрация ТСЖ в ТСН не требуется (согласно пояснениям Минстроя РФ), деятельность ТСЖ главным образом регулируется ЖК РФ. ТСН и ТСЖ имеют право заниматься деятельностью, приносящей доход, который служит для достижения целей, поставленных перед организацией и в том случае, если она обладает имуществом, рыночная стоимость которого достаточна для осуществления такой деятельности, и имеет минимальный размер не менее 10 тыс. р., как установлено для обществ с ограниченной ответственностью.

ТСН – это добровольное объединение собственников недвижимого имущества с целью совместного владения, пользования и в установленном законом порядке распоряжения этим имуществом согласно ГК РФ. В свою очередь, ТСЖ – это вид юридического лица, создаваемого в фор-

ме ТСН, и нормы ЖК РФ являются специальными по отношению к общим положениям ГК РФ о ТСН (согласно пояснениям к ГК РФ в письме ФНС России от 30.12.2015 г. № ГД-4-14/23321 «О направлении обзора судебной практики по спорам с участием регистрирующих органов»). Итак, ТСЖ остается действующей формой управления МКД.

При управлении МКД ТСН, ТСЖ (ЖК, ПК) указанные юридические лица вправе заключать в соответствии с законодательством РФ договор управления МКД, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в МКД, об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений. Таким образом, управление МКД посредством ТСН, ТСЖ, ЖК, ПК подразумевает две схемы договорных взаимоотношений между собственниками помещений в МКД и организациями-поставщиками жилищно-коммунальных услуг:

- собственники помещений в МКД делегируют право заключения договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг ТСЖ (ЖК, ПК). Делегирование функций на заключение договоров может быть закреплено в решении общего собрания собственников, в уставе ТСН, ТСЖ, ЖК, ПК, в договоре управления;

- собственники помещений в МКД делегируют право заключения договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг ТСЖ (ЖК, ПК), а ТСЖ (ЖК, ПК), в свою очередь, заключает договор управления с управляющей организацией, которая осуществляет поиск поставщиков услуг и заключает с ними договоры от имени ТСЖ (ЖК, ПК).

Основные отличия управления товариществом и кооперативом:

1. Цель создания: товарищество – совместное управление комплексом недвижимого имущества в МКД, обеспечение эксплуатации, владение, пользование и распоряжение имуществом МКД; кооператив – удовлетворение потребностей граждан в жилье, управление жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

2. Состав участников: товарищество – члены товарищества (собственники помещений МКД); кооператив – граждане, достигшие 16 лет, юридические лица.

3. Процесс управления: товарищество – общее собрание членов ТСН, ТСЖ, правление; кооператив – общее собрание членов, конференция, если число участников превышает 50, правление, председатель правления.

Таким образом, ТСН (ТСЖ) – это объединение собственников недвижимости (помещений) с целью повышения эффективности управления МКД как имущественным комплексом; ЖК (ЖСК) – объединение граждан и (или) юридических лиц с целью удовлетворения потребности в жилье и управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном МКД.

Четвертый способ – это управление через управляющую организацию. Собственник помещения заключает договор управления с управляющей организацией (управляющей компанией – УК). УК – коммерческая организация (предприятие), берущая на себя функции управления МКД с собственников помещений на основании заключенного с ними договора. По сути, УК является посредником между собственниками помещений в МКД и поставщиками коммунальных услуг и услуг по содержанию общего имущества, что обуславливает главную особенность этого способа управления. Цель УК – извлечение прибыли от осуществления предпринимательской деятельности, а основным видом деятельности является удовлетворение потребностей собственников помещений, указанных в договоре. Так, в заключаемом договоре обязательно должны быть прописаны следующие условия:

- состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес дома;
- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией обязательств по договору управления.

Договор управления, заключаемый с управляющей организацией, по всем своим признакам совпадает с договором оказания возмездных услуг, предусмотренным гражданским законодательством РФ. В соответствии со ст. 780 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором возмездного оказания услуг, исполнитель (управляющая организация) обязан оказать услуги лично. То есть управляющая организация либо сама оказывает часть жилищно-коммунальных услуг по договору управления МКД, либо является посредником между собственниками помещений

в МКД и поставщиками жилищно-коммунальных услуг. Договоры с организациями – поставщиками жилищно-коммунальных услуг – заключаются управляющей организацией от имени собственников помещений МКД. Правовой основой деятельности УК является жилищное и гражданское законодательство, ее организационно-правовая форма регламентируется федеральными законами: «Об обществах с ограниченной ответственностью», «Об акционерных обществах», «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», «О производственных кооперативах».

Процесс управления любым из перечисленных способов осуществляется на основании составленного годового плана как способа реализации действий по управлению МКД и всем имеющимся имуществом с учетом затрат на реализацию, сроков выполнения, ответственных за выполнение лиц и соответствия качества выполнения заданным стандартам. Цель создания такого плана – координация целей и задач управления собственниками помещений в рамках выбранного способа управления и информирование о ходе процесса и его результатах, для чего собственниками помещений составляется проект. Перечень мероприятий определяется на основании существующей нормативно-правовой базы, которая является организационной основой процесса управления МКД. К нормативно-правовым актам относятся:

- стандарты и правила по управлению МКД;
- санитарно-эпидемиологические нормы;
- правила содержания общего имущества МКД;
- постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, и порядке их оказания и выполнения».

Мероприятия по управлению придомовой территорией можно классифицировать следующим образом:

- носящие обязательный характер (уборка, вывоз мусора, организация указанных в законодательстве объектов жизнедеятельности);
- носящие необязательный характер, удовлетворяющие частные потребности собственников помещений при обеспечении комфортной и безопасной жизнедеятельности, не противоречащие законодательству (организация стоянок для автомобилей, мест досуга и отдыха, установка ограждений, шлагбаумов и пр.).

Выбор мероприятий, имеющих необязательный характер, определяется на основании ряда критериев, наиболее важными из которых являются выполнение приоритетных задач, удовлетворение потребностей большинства собственников, затратность и источник финансирования. Все эти критерии запускают экономический механизм управления.

Также мероприятия по управлению придомовой территорией можно классифицировать по целевому назначению:

- соответствие указанным в законодательстве нормам и правилам;
- обеспечение безопасности жизнедеятельности (установка ограждений, шлагбаумов, стоянок автотранспорта, велостоянок);
- организация досуга (размещение детских площадок, зон отдыха, спортивных зон);
- извлечение дохода (установка рекламных объектов, стоянок автотранспорта и т. п.).

Процесс управления земельным участком придомовой территории МКД можно представить в виде схемы (рис. 2.4).

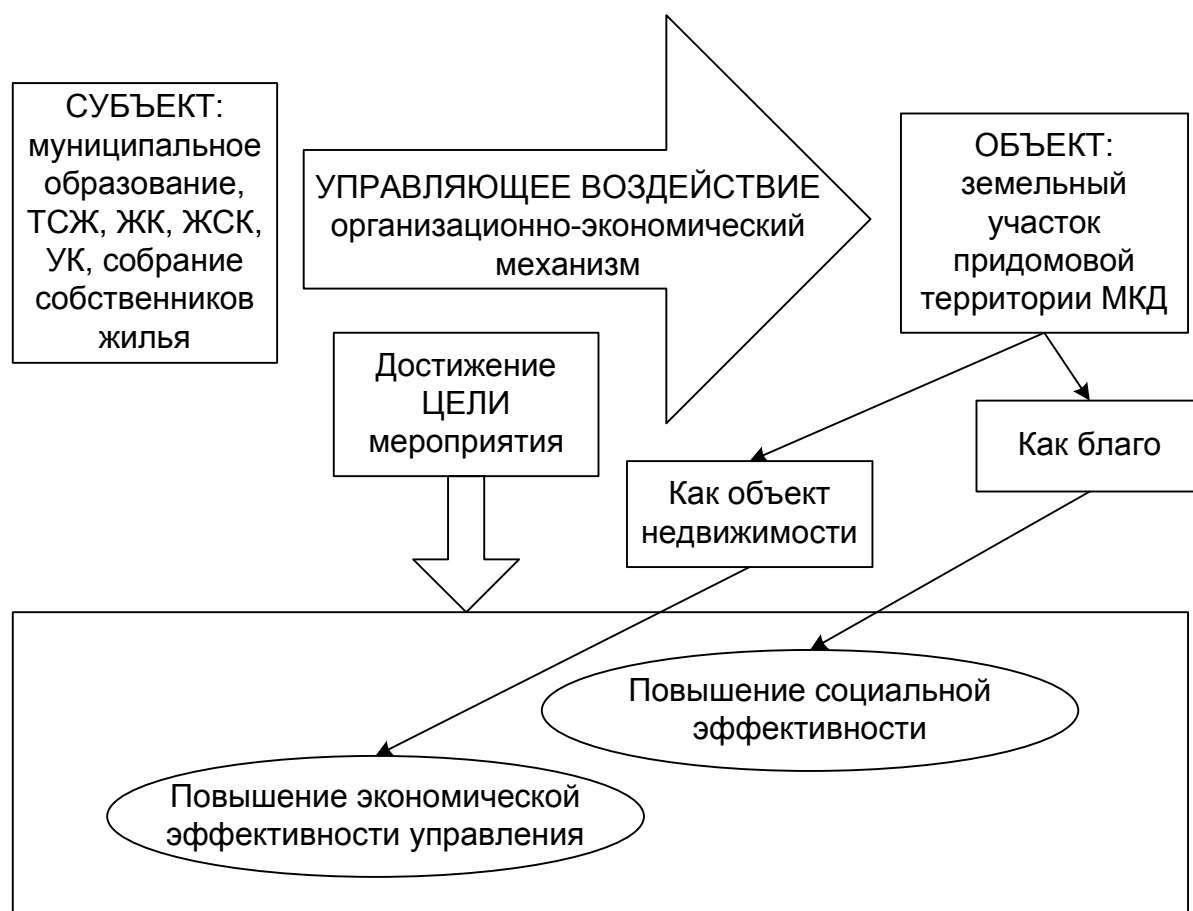


Рис. 2.4. Схема управления земельным участком придомовой территории^А

Сравнительную характеристику способов управления МКД можно провести на основании ряда признаков или критериев выбора того или иного способа управления. К этим критериям относятся заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг, затратность управления, степень вовлеченности собственников помещений в процесс управления, способ и степень защиты прав собственников помещений, соблюдение их интересов и др. Каждый способ управления придомовой территорией имеет свои особенности.

Глава 3. МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

3.1. Определение стоимости земельных участков придомовых территорий многоквартирных домов: понятие, принципы, особенности

По итогам исследования сущности и особенностей земельного участка придомовой территории МКД было выявлено, что его можно рассматривать как благо, как объект недвижимости и как вещь (имущество) с определенными ограничениями по эксплуатации (реализация триады правомочий). Как известно, реализация правомочий невозможна без определения стоимости вещи, так как любая вещь подразумевает совершение коммерческих сделок (купли-продажи, мены, дарения, сдачи в аренду и пр.).

Под оценкой недвижимости понимается процесс формирования обоснованной стоимостной оценки конкретного объекта недвижимости, которая производится по заказу и относится ко времени проведения оценки с учетом складывающихся условий [39]. В теории и на практике возникла необходимость различать понятия цены и стоимости объекта недвижимости. Так, цена объекта недвижимости – это фактическая сумма конкретной свершившейся сделки купли-продажи. Цена может отличаться от рыночной стоимости. Стоимость – это денежный эквивалент собственности. Рыночная стоимость объекта недвижимости – это наиболее вероятная сумма, за которую он может быть продан на конкретном рынке в условиях конкуренции [1].

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями современных норм. Процесс оценивания можно определить как последовательность процедур, используемых для получения оценки. Результатом является отчет об оценке, который служит доказательством объективности в рамках конкретных условий определенной стоимости. Под конкретными условиями можно понимать цель оценки, факторы, влияющие на стоимость, выбор метода оценки, правовую осно-

ву осуществления оценочной деятельности. Оценочная деятельность в РФ опирается на ряд нормативно-правовых актов:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности», где определены порядок проведения оценки, основные принципы, права, обязанности участников процесса и требования, предъявляемые к ним, нормативные требования к результатам оценки, фиксируемым в отчете;
- Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, 2, 3, 4, 5, 6), в которых содержатся общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки; цель оценки и виды стоимости; требования к отчету об оценке.

Оценка объектов недвижимости проводится на основании договора между оценщиком и заказчиком. Обязательными требованиями к договору являются указание вида оценки, стоимости объекта, размера платы за проведение работы; подтверждение квалификации оценщика и наличие у него права на осуществление данной деятельности.

Теоретической основой процесса оценки являются принципы, представляющие собой систему неотъемлемых правил, которые объединены в четыре основные группы [37]:

1. Принципы, основанные на представлениях пользователя, являются основой для формирования базовых концепций и моделей поведения субъекта по отношению к объекту оценки, поскольку в них заложены особенности восприятия субъектом основных стоимостных характеристик объекта. Эти базовые принципы нашли свое отражение в теории полезности. В теории оценки данная группа принципов лежит в основе доходного подхода к оценке. При этом уровень ожидаемого дохода от объекта закладывается оценщиком в прогноз в соответствии с представлениями инвестора (собственника). Эти требования формируются на основе либо требований рынка к норме доходности для объектов данного типа, либо персональных требований инвестора (собственника) к норме доходности на вложенный капитал. К данной группе принципов относят:

- принцип полезности – способность недвижимости удовлетворять потребности конкретного пользователя в определенном месте и в течение определенного периода времени;
- принцип замещения – заключается в том, что максимальная стоимость имущества ограничивается наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с аналогичной полезностью (этот принцип лежит в основе каждого из трех подходов к оценке);

- принцип ожидания – означает, что стоимость создается ожиданием будущих выгод, которые могут быть получены от владения этой недвижимостью в будущем. В соответствии с этим принципом стоимость определяется текущей стоимостью будущих доходов или других прогнозируемых будущих выгод.

2. Принципы, связанные с землей и ее освоением, позволяют оценить производственные (эксплуатационные) характеристики объекта, факторы производства и их влияние на процесс формирования стоимости, причем не только по отдельности, но и через характер их взаимосвязанных отношений, позволяют оценщику наиболее полно отразить в расчетах свойства самого объекта оценки и той среды, в которой он функционирует. Эти принципы лежат в основе затратного подхода. К ним относят:

- принцип остаточной продуктивности – заключается в том, что для каждого фактора производства имеет место своя форма компенсации;

- принцип вклада – основан на том, что каждый из элементов улучшения земельного участка вносит вклад в стоимость объекта недвижимости;

- принцип изменяющейся продуктивности – заключается в том, что при прочих равных условиях по мере добавления улучшений к земельному участку стоимость объекта увеличивается растущими темпами вплоть до некоторой определенной точки, начиная с которой стоимость хотя и растет, однако уже замедляющимися темпами;

- принцип сбалансированности – предполагает, что все факторы производства должны находиться в надлежащем соответствии, чтобы общий доход от земли был максимальным;

- принцип экономического размера – заключается в том, что стоимость недвижимости увеличивается при оптимальном размере земельного участка, и наоборот, приемлемый масштаб застройки земли определяется конкретными условиями рынка и требованиями пользователей;

- принцип экономического разделения прав – гласит, что имущественные права стоит разделять и соединять таким образом, чтобы увеличивать общую стоимость объекта недвижимости.

3. Принципы, связанные с рыночной средой, лежат в основе применения концепции рынка и, соответственно, сравнительного рыноч-

ного подхода; без учета этих принципов невозможно корректное определение рыночной стоимости объекта недвижимости. К ним относят:

- принцип зависимости – гласит, что стоимость объекта недвижимости подвержена влиянию внешней среды и сама, в свою очередь, влияет на варианты использования и стоимость других землепользований в прилегающей местности;

- принцип соответствия – определяет, в какой степени архитектурный стиль и уровни удобств и услуг, предполагаемые застройщиком в конкретном объекте недвижимости, отвечают потребностям и ожиданиям рынка;

- принцип спроса и предложения – гласит, что, когда предложение и спрос сбалансированы, рыночная цена имеет тенденцию отражать себестоимость; если спрос возрастает или снижается предложение, то в условиях равновесной рыночной экономики и стабильных рыночных отношений стоимость объекта недвижимости повышается;

- принцип конкуренции – отражает регулирующее действие рыночных механизмов: когда прибыль на рынке превышает уровень, необходимый для оплаты факторов производства, на этом рынке обостряется конкуренция, что приводит к снижению среднего уровня доходов; сверхприбыль на определенном этапе развития рынка может играть стимулирующую роль по привлечению капиталов в этот сектор рынка и созданию на нем конкурентных условий; в сочетании с монополией ведет к разрушительной конкуренции и искажает реальную стоимость объектов недвижимости;

- принцип изменения – гласит, что изменение – это неприемлемый атрибут стоимости объектов недвижимости во времени, т. е. стоимость недвижимости непостоянна во времени, объекты недвижимости изнашиваются и т. п.

4. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающим в теории оценки недвижимости, синтезирует принципы всех трех категорий и объединяет все принципы оценки, позволяет определить такое использование, которое обеспечит наивысшую стоимость объекту.

Принципы оценки также применимы непосредственно к оценке земли, следовательно, и к оценке придомовой территории МКД (табл. 3.1).

Таблица 3.1

Принципы оценки земли и их применение к оценке придомовой территории с учетом ее особенностей^А

Принцип	Содержание	Применение к оценке придомовой территории
1	2	3
<i>Принципы, основанные на представлениях пользователя</i>		
Полезность	Способность земли удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение определенного периода времени	Возможность эксплуатации, извлечения дохода, для чего необходимо оформление права общей долевой собственности как юридической основы создания условий для организованного и эффективного управления
Замещение	Максимальная стоимость земли определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретен другой участок с эквивалентной полезностью	Необходимо оценивать качественные и количественные характеристики не только объекта жилой недвижимости, но и отдельно придомовой территории, что в совокупности сформирует стоимость объекта жилой недвижимости
Ожидание	Установление текущей стоимости доходов или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения землей	Возможно два аспекта применения: во-первых, размещение на придомовой территории объектов, приносящих доход в течение времени; во-вторых, собственники земельного участка могут его эксплуатировать по истечении жизненного цикла объекта недвижимости, расположенного на нем, в рамках разрешенного вида использования
<i>Принципы, связанные с землей и ее освоением</i>		
Остаточная продуктивность	Чистый доход, отнесенный к земле после оплаты расходов на труд, капитал и управление	Стоимость придомовой территории увеличивается по мере возврата финансовых и трудовых вложений в ее благоустройство в результате коммерческой эксплуатации

Продолжение табл. 3.1

1	2	3
Вклад	Сумма, на которую увеличивается или уменьшается цена земельного участка или чистого дохода от него вследствие наличия или отсутствия какого-либо другого фактора производства	Стоимость придомовой территории увеличивается вследствие наличия или отсутствия какого-либо элемента улучшения (зеленые насаждения, организованная автостоянка, детская площадка и т. д.)
Возрастающие и уменьшающиеся доходы	По мере добавления ресурсов к основным факторам производства чистые доходы растут до той точки, в которой прирост стоимости не становится меньше, чем затраты на добавляемые ресурсы	По мере улучшения качественных характеристик придомовой территории могут расти доходы до того момента, когда улучшения влияют на увеличение доходов, но уже замедленными темпами
Сбалансированность	Любому типу землепользования соответствуют оптимальные суммы различных факторов производства, при сочетании которых достигается максимальная цена на землю	В первую очередь придомовая территория должна соответствовать нормативным характеристикам, а уже после этого можно создавать условия для ее коммерческой эксплуатации
Экономический размер	Количество земли, необходимое для достижения оптимального масштаба землепользования в соответствии с рыночными условиями в данном местоположении	Определяется на этапе выделения земельного участка под строительство или регулируется градостроительными нормами в процессе межевания и пересмотру не подлежит
<i>Принципы, связанные с рыночной средой</i>		
Зависимость	Связь потоков доходов в большей степени от местоположения рынка пользователя	Зависит не столько от местоположения, сколько от класса жилой недвижимости, что определено платежеспособностью собственников помещений конкретного МКД и МКД, находящихся рядом
Соответствие	Соответствие архитектурного стиля и уровня благоустройства ожиданиям рынка	Соответствие затрат на благоустройство потребностям и возможностям собственников помещений в МКД

Окончание табл. 3.1

1	2	3
Спрос и предложение	Определяет рыночную стоимость объектов недвижимости, которая, в свою очередь, выражается в рыночных ценах	Невозможно совершение сделок только с придомовой территорией, так как она лишь фактор, влияющий на стоимость жилой недвижимости
Конкуренция	При избытке конкуренции происходит уничтожение нормальной прибыли от бизнеса и наращивание спекулятивной от уникального положения земли	
Изменение	Не имеет жизненного цикла, но находится под воздействием изменяющихся во времени условий окружающей среды	Зависит от жизненного цикла объекта недвижимости, перспектив и возможностей дальнейшего использования
Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование определяется как наиболее рациональное из всех альтернативных вариантов	Такая организация территории, которая удовлетворяла бы потребности наибольшего количества собственников помещений в МКД, соответствовала нормам законодательства по организации придомовой территории и приносила бы наибольший доход от эксплуатации коммерческих объектов

Основные принципы оценки стоимости придомовой территории с учетом ее особенностей:

1. В рамках принципов, связанных с землей и ее освоением:

- капитальные вложения в благоустройство территории не приносят доход, а только создают условия для комфортной и безопасной жизнедеятельности;

- возможно извлечение дохода при размещении коммерческих объектов, при этом полученные средства должны иметь целевое назначение;

- перечень элементов благоустройства и коммерческих объектов строго регламентирован законодательством и ограничен годовым пла-

ном управления МКД, принятым собственниками жилых помещений в этом МКД.

2. В рамках принципов, связанных с условиями рыночной среды: при формировании стоимости придомовой территории качественные и стоимостные характеристики элементов благоустройства напрямую зависят от класса жилой недвижимости.

3. В рамках принципов, основанных на представлениях пользователя:

- МКД имеет жизненный цикл, земля, на которой он расположен, не имеет сроков использования, таким образом, после завершения жизненного цикла МКД земельный участок придомовой территории может эксплуатироваться собственниками в рамках разрешенного вида использования;

- при формировании стоимости жилого помещения МКД необходимо учитывать качественные и количественные характеристики придомовой территории, а также перспективы ее улучшения, заложенные в годовом плане управления МКД.

4. В рамках принципа наиболее эффективного использования: размещать объекты благоустройства необходимо с учетом потребностей большинства собственников помещений МКД, покрывать при этом расходы за счет эксплуатации коммерческих объектов.

3.2. Анализ применения методов оценки недвижимости при формировании стоимости земельных участков придомовой территории

Оценку придомовой территории можно производить в двух аспектах, учитывая при этом ее главную особенность – комплексность (см. гл. 1):

1. Придомовая территория как самостоятельный объект недвижимости (в рамках установленных законодательством ограничений и выявленных в результате исследования особенностей), созданный с определенными целями и задачами, рассчитанная стоимость которого, сформированная под влиянием комплекса факторов, будет складываться со стоимостью объекта жилой недвижимости. Обязательным условием является регистрация права собственности на земельный участок собственниками помещений МКД. В этом случае будут применяться методы оценки земельных участков.

2. Придомовая территория как фактор, влияющий на стоимость объекта жилой недвижимости, когда учитываются такие общие характеристики, как наличие детской площадки, автостоянки и т. п. В этом случае будут применяться методы оценки жилой недвижимости.

В рамках трех подходов к оценке стоимости земельного участка выделен ряд методов оценки, имеющих свои условия и особенности применения (рис. 3.1) [47, с. 82].

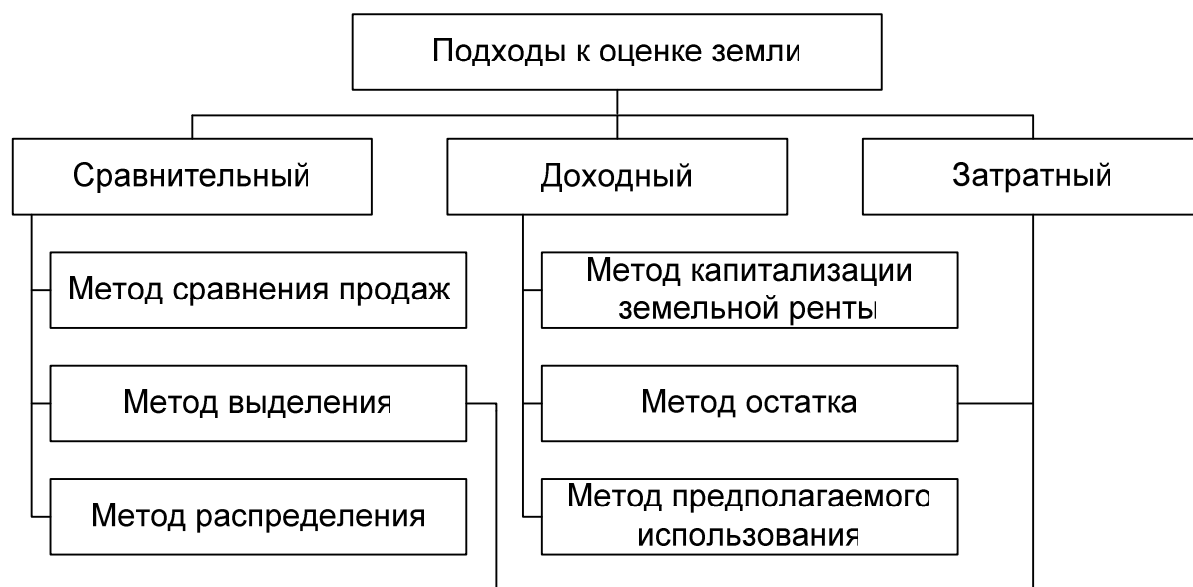


Рис. 3.1. Схема подходов и методов, используемых для оценки рыночной стоимости земельных участков

Сравнительный подход к оценке – это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Этот подход широко применяется в странах с развитым земельным рынком, основывается на принципе замещения. Выделяют следующие условия применения сравнительного подхода: объект не должен быть уникальным; информация об объекте должна быть исчерпывающей, содержать условия совершения сделок; факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы, аналог должен быть похож на объект оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам; сделка должна осуществляться в сходных условиях. При оценке земельных участков с помощью сравнительного подхода различают следующие методы, каждый из которых имеет свои особенности: метод сравнения продаж, метод выделения, метод рас-

пределения. Преимуществом сравнительного подхода является возможность учета предпочтений субъектов оценки (продавцов и покупателей) в сложившейся ситуации на рынке, а недостатком – необходимость получения достоверной информации о рынке в целом и об объектах-аналогах. Источником информации могут служить органы исполнительной власти, где осуществляется регистрация сделок, риелторские фирмы, фирмы-оценщики.

Метод сравнения продаж широко используется для оценки свободных земельных участков и участков с типовой застройкой. С помощью этого метода моделируется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных участков. Оценка земельного участка этим методом проходит четыре этапа:

1. На первом этапе изучается земельный рынок и проводится его сегментирование. Затем происходит выявление недавних продаж сопоставимых объектов в соответствующем сегменте земельного рынка. Оценка методом продаж является объективной в тех случаях, когда имеется достаточное количество сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам. Поэтому важнейшее условие успешного применения данного метода – ведение базы данных по сделкам с земельными участками. При правильном подборе достаточно от трех до шести аналогов. Главной проблемой при выборе аналогов является сопоставимость, т. е. мера соответствия проданного и оцениваемого земельного участка. Они должны быть сопоставимы по многим признакам, но основным критерием выступает конкурентоспособность [47, с. 116–117].

2. На втором этапе необходимо провести отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения, что совершенные сделки произошли в типичных рыночных условиях. При выборе объекта-аналога обращают внимание на следующие показатели: типичный срок экспозиции, или время, в течение которого объект недвижимости в среднем должен находиться на рынке, чтобы быть проданным; независимость субъектов сделки; инвестиционную мотивацию. Инвесторы должны иметь одинаковые мотивы, а покупаемые земельные участки – одинаковое назначение.

3. На третьем этапе осуществляется сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке, и внесение кор-

ректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков. В той мере, в какой оцениваемый земельный участок отличается от сопоставимого участка, в цену последнего необходимо внести корректировки, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый участок. В методических рекомендациях Гильдии оценщиков Московской торгово-промышленной палаты отмечается, что суммарное значение поправок по каждому сопоставимому объекту не должно превышать 30 % [47, с. 119–120].

Для лучшей организации процесса сравнения рекомендуется использовать стандартный порядок анализа элементов сравнения. В соответствии с Международными стандартами оценки при сравнении земельных участков следует рассматривать следующие элементы:

- состав передаваемых прав собственности (оцениваемый объект может быть обременен обязательствами залога или аренды), градостроительные ограничения;

- условия финансирования сделки купли-продажи (платежи должны осуществляться без наличия специальных условий финансирования, таких как чеки, вексели, бартер и т. п.). При этом основными формами расчетов являются расчеты за счет собственных средств (корректировка не требуется), через кредитную организацию (осуществляется корректировка на величину процентной ставки в денежном выражении), финансирование самим продавцом – ипотечное кредитование (осуществляется корректировка при помощи дисконтирования денежных потоков);

- условия продажи (корректировка на нетипичные условия продажи, например, банкротство продавца, особые отношения между продавцом и покупателем);

- время продажи (корректировка на момент осуществления сделки с объектом-аналогом с учетом инфляционных процессов, сезонности, особых условий рынка на момент совершения сделки; измеряется в процентном отношении от предыдущих цен);

- местоположение и окружение (корректировка на условия окружающей среды в разных районах: конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным, экономическим факторам);

- физические характеристики (корректировка на площадь, ландшафт, рельеф, грунт);

- экономические характеристики (корректировка при наличии или отсутствии, а также доступности инженерных сетей, транспортных магистралей, социальной инфраструктуры).

4. Последний этап заключается в анализе приведенных цен объектов-аналогов и в выведении итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Метод выделения применяется для определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости – земельного участка с находящимися на нем улучшениями. Данный метод дает расчетную стоимость улучшений путем применения анализа затрат за вычетом амортизации и извлечения результата из полной цены объектов имущества, сравнимых в других отношениях. Полученный остаток является показателем возможной стоимости земли [47, с. 134–136].

Метод распределения предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений. Цена продажи объекта недвижимости состоит из двух частей – стоимости зданий и стоимости земельных участков. Для каждого типа застройки земельного участка в данной местности существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений. Этот факт подтверждается принципами сбалансированности и предельной производительности. Стоимость оцениваемого земельного участка определяется путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости на долю земли, определяемую как отношение стоимости земли к стоимости объекта недвижимости.

Затратный подход к оценке – это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется данный подход на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности. При оценке земли затратный подход используется для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке, для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости, также он довольно широко применяется при оценке природных ресурсов. Несмотря на относительную простоту и возможность широкого использования, затратный подход содержит в себе принципиальное противоречие с точки зрения оценки природ-

ного ресурса: чем лучше природный ресурс, тем меньшую оценку он может получить. Именно это противоречие ограничивает применение затратного подхода к земле и природным объектам.

Данный подход может использоваться для получения минимальной стоимости земель, занятых природными объектами, например, городскими природными насаждениями, рыночную стоимость которых невозможно определить.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и в методе выделения.

Затратный подход объединяет следующие методы:

Метод оценки земель населенных пунктов исходя из затрат на воспроизводство инфраструктуры. При оценке земель населенных пунктов данным методом необходимо рассчитать величину затрат на воспроизводство улучшений городских земель, т. е. всей инженерной инфраструктуры города или поселка с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок.

К затратам на воспроизводство относятся расходы на магистральные сети и головные сооружения систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, улично-дорожную сеть и др. Поскольку на практике в условиях высокой инфляции сложно рассчитать стоимость затрат на создание и воспроизводство инфраструктуры, то проще определить стоимость замещения существующей инфраструктуры.

Метод оценки стоимости земельных участков по условиям инвестиционных контрактов. Данный метод используется для оценки городских земель в крупных городах. Он возник в связи с предоставлением земельных участков на условиях последующего раздела построенного или реконструированного за счет средств инвестора между городом – собственником земли – и инвестором – арендатором земельного участка. Типичным условием инвестиционных контрактов является переход 30–50 % площадей построенного объекта в собственность городских властей. Таким образом, фактическая оплата покупки права долгосрочной аренды земельного участка осуществляется в натуральной форме. Стоимость земельного участка определяется как текущая стоимость платежа за землю в натуральной форме по условиям данного инвестиционного контракта [47].

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

В п. 13 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» доходный подход характеризуется как совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Техника расчетов, применяемая в данном подходе, сложна, поскольку доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, а коэффициент капитализации зависит от состояния экономики, особенно ее финансовой системы, правового регулирования земельного рынка. Использование доходного подхода требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения коэффициента капитализации, а также знаний основ финансовой математики. При анализе доходов и расходов можно использовать как ретроспективные, так и прогнозные данные. При этом данные целесообразно брать до налогообложения. Главное условие, которое необходимо соблюдать при расчетах, состоит в том, что потоки денежных средств от эксплуатации оцениваемого и сопоставимого земельного участка должны определяться на одинаковой основе. Неправильно сравнивать потоки, рассчитанные на основе ретроспективных данных, с потоками, определенными на основе прогнозных данных [39].

Метод капитализации дохода (земельной ренты) основан на определении годового дохода от владения земельным участком с последующим делением его на коэффициент капитализации или умножением на срок капитализации, т. е. период, необходимый для окупаемости или воспроизводства земледельческого капитала. Коэффициент капитализации – норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

В зависимости от целевого назначения земельного участка в качестве дохода могут выступать земельная рента при оценке сельскохозяйственных и лесных земель; земельная арендная плата при оценке земель поселений; часть дохода от единого объекта недвижимости,

приходящаяся на застроенный земельный участок, рассчитанная методом остатка; доход от прироста стоимости земельного участка, получаемый при его продаже в будущем.

В мировой практике сложилось четыре подхода к расчету коэффициента капитализации:

1. Первый подход – земельный участок рассматривается как разновидность денежного капитала и, соответственно, коэффициент капитализации рассчитывается исходя из характеристик денежного рынка на дату оценки. Критерием эффективности вложения капитала выступает процентная ставка по инвестициям, характеризующимся сопоставимым уровнем риска. В большинстве развитых стран инвестиции в землю считаются не очень рисковыми и приравниваются к банковским вкладам, а в качестве коэффициента капитализации используется банковская ставка процентов по депозитам. В России в настоящее время денежный рынок нестабилен, поэтому данный подход использовать сложно.

2. Второй подход – коэффициент капитализации рассчитывается исходя из установленного государством срока капитализации (условная капитализация). Этот подход используется в большинстве развитых стран при оценке сельскохозяйственных и лесных земель. Он определяет срок, в течение которого воспроизводится капитал в сельском хозяйстве. Доход с одного гектара, получаемый от производства сельскохозяйственных культур, умножается на установленный срок капитализации, и получается стоимость земель сельскохозяйственного назначения. Данный подход используется при кадастровой оценке. Для сельскохозяйственных земель установлен срок капитализации 33 года, а для лесных земель – 50 лет.

3. Третий подход – коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения. Данный подход позволяет оценщику вносить поправки на риски, связанные с инвестициями в земельный участок.

Безрисковая ставка дохода определяет минимальную компенсацию за капитал, инвестированный в земельный участок, с учетом фактора времени. Безрисковая ставка используется в качестве базовой величины, к которой добавляются поправки, учитывающие конкретные риски, связанные с инвестициями в оцениваемый земельный участок. К безрисковым относят инвестиции, возврат которых гарантирует либо государство, либо в высшей степени надежный банк.

4. Четвертый подход – коэффициент капитализации рассчитывается путем деления величины дохода по аналогичным земельным участкам на цену их продажи. Рекомендуется рассчитывать среднее значение по нескольким продажам. В рамках данного подхода используется метод анализа сравнительных продаж (рыночной выжимки), который считается особенно точным, если данные берутся «с рынка», т. е. капитализируется рыночная арендная плата за земельный участок.

Метод остатка может использоваться для оценки земельных участков, застроенных объектами бизнеса и доходной недвижимости, также он применяется для оценки незастроенных участков, если имеется возможность их застроить уже с улучшениями, приносящими доход. Данный метод широко применяется для определения варианта наиболее эффективного использования земельных участков.

Метод остатка применяется, если соблюдаются следующие условия: имеющиеся здания и сооружения соответствуют наиболее эффективному использованию земельных участков; стоимость зданий и сооружений, расположенных на земельных участках, или предполагаемые затраты на их строительство могут быть рассчитаны достаточно точно, как и срок их эксплуатации; известен годовой чистый операционный доход от эксплуатации единого объекта недвижимости, при этом арендные ставки за помещение должны рассчитываться на базе рыночных арендных ставок.

Определение стоимости земельного участка методом остатка проходит несколько этапов:

1. Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка. Стоимость воспроизводства определяется издержками на строительство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога с учетом накопленного износа. Затраты на создание улучшений состоят из трех частей: прямых издержек, косвенных издержек и прибыли инвестора.

Под прямыми издержками подразумевают расходы, непосредственно связанные со строительными работами. Эти расходы включают в себя стоимость строительного оборудования и материалов, заработную плату рабочих, стоимость эксплуатации строительных машин, стоимость временных сооружений и инженерных сетей в период строительства, прибыль и накладные расходы подрядчика.

Косвенные издержки – расходы, которые необходимы для организации и сопровождения процесса строительства. К ним относятся затраты на проектирование, подготовку территории строительства, отвод земельного участка, все виды налогов, проценты по кредитам, расходы на рекламу, страховые платежи.

Прибылью инвестора является денежное вознаграждение, которое ожидает получить предприниматель в виде премии за использование своего капитала, организацию и реализацию строительного проекта.

При определении стоимости воспроизводства или замещения учитывается величина накопленного износа улучшений. Накопленный износ характеризуется с точки зрения физического, функционального и экономического (внешнего) устаревания зданий и сооружений, расположенных на оцениваемом земельном участке.

Физический износ – уменьшение стоимости зданий или сооружений в результате утраты ими своих первоначальных свойств. Физическое разрушение возникает под воздействием эксплуатационных или природных факторов.

Функциональный износ (устаревание) – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам зданий или сооружений. Происходит под воздействием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства и проявляется в устаревании архитектуры зданий, инженерно-технических конструкций.

Экономическое устаревание – износ, вызываемый неблагоприятными изменениями внешних по отношению к зданию или сооружению факторов. Приводит к уменьшению стоимости зданий и сооружений в результате негативных изменений в области земельного законодательства, налогообложения, страхования, окружающей среды, общего упадка района местоположения.

Физический и функциональный износы могут быть устранимыми и неустранимыми, но экономическое устаревание, как правило, не устранимо. Износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

После определения величины накопленного износа ее вычитают из суммы затрат на создание зданий и сооружений для получения стоимости их воспроизводства или замещения на дату оценки.

2. Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за год на основе рыночных ставок проходит три стадии:

На первой стадии оценивается потенциальный валовой доход (ПВД). ПВД – это доход, который можно получить от недвижимости при полной загрузке площадей, предназначенных для сдачи в аренду, без учета всех потерь и расходов. Расчет производится на основе анализа текущих арендных ставок и тарифов, сложившихся в данном сегменте рынка недвижимости.

На второй стадии оценивается действительный валовой доход (ДВД). ДВД – это предполагаемый доход от недвижимости за вычетом убытков от недозагрузки площадей и потерь при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости. Убытки и потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т. е. берется рыночный показатель. Однако это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам. Если она отсутствует, то оценщик для определения коэффициента недозагрузки анализирует ретроспективную и текущую информацию по оцениваемому объекту. Затем учитываются прочие доходы от объекта недвижимости. К ним относятся доходы, полученные за счет функционирования объекта недвижимости и не включенные в арендную плату.

На третьей стадии рассчитываются предполагаемые операционные расходы и расходы на замещение. После этого определяется прогнозируемый чистый операционный доход.

Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за год, вычисляется как произведение стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- метод возмещения капитальных затрат;
- метод анализа рыночных аналогов – основан на рыночных данных по ценам продаж и значений чистого операционного дохода сопоставимых объектов недвижимости.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1) ставки дохода (отдачи) на капитал, являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом фактора риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;

2) нормы возврата (возмещения) капитала. Под возвратом капитала понимается погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части актива.

Далее производится расчет остатка чистого операционного дохода для земли как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения.

Последним этапом является расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации чистого операционного дохода для земли.

Метод предполагаемого использования основан на принципе остаточной продуктивности, наиболее часто он применяется для оценки неосвоенных участков земли. Использование метода предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования.

2. Определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

3. Определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка.

4. Определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок. Под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Ставка дисконтирования определяется на основе анализа ставок отдачи на капитал, аналогичных по уровню риска инвестициям.

5. Расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с его использованием.

В том случае, когда земельный участок придомовой территории рассматривается лишь как фактор влияния на стоимость объекта жилой недвижимости, используются методы оценки жилой недвижимости в рамках тех же подходов, что применялись к оценке земельных участков.

Затратный подход к оценке недвижимости предусматривает оценку полного воспроизводства или остаточной стоимости полного замещения оцениваемого объекта за вычетом стоимости физического, морального и экономического износа. К полученной величине прибавляют рыночную стоимость незастроенного земельного участка. При оценке недвижимости применяют следующие методы: балансовой стоимости, восстановительной стоимости и метод замещения [1].

Метод балансовой стоимости используют для определения оценочной стоимости объекта недвижимости, например, имущественного комплекса предприятия, исключительно по данным его баланса.

Метод восстановительной стоимости позволяет определить сумму затрат в текущих ценах на дату оценки на строительство точной копии оцениваемого здания как нового с учетом всех его недостатков и избыточных элементов [39].

Метод замещения основывается на определении стоимости затрат в текущих ценах на дату оценки на строительство нового здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

С теоретической точки зрения в большинстве случаев целесообразно определять стоимость замещения, поскольку маловероятно, что потенциальному покупателю нужна именно точная копия оцениваемого здания со всеми его функциональными недостатками или излишествами. Однако на практике чаще определяется стоимость восстановления, поскольку при замещении создается здание, отличное от оцениваемого объекта. Кроме того, восстановительная стоимость более удобна для оценки всех видов износа, присущих реальному оцениваемому объекту. Различают целый ряд методов определения стоимости восстановления:

- базисно-индексный метод – использование данных проектно-сметной документации в базисном уровне цен и применение системы

корректирующих коэффициентов пересчета, рекомендованных региональными центрами по ценообразованию в строительстве;

- ресурсный метод – оценка восстановительной стоимости на основании определения физических объемов конструктивных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов и их стоимости в текущих ценах;

- модульный метод – разделение всех видов строительно-монтажных работ на модули: земельные работы, фундаменты, каркас, стены и т. д.

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает сравнение объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости. В данном подходе выделяют следующие методы: метод сравнительного анализа продаж, метод соотнесения цены и дохода, метод общего коэффициента капитализации.

Метод сравнительного анализа продаж предполагает применение специальных приемов и инструментов, таких как единица сравнения, элементы сравнения, виды корректировки и способы ее расчета. Так, при оценке жилой недвижимости единицей сравнения может являться квадратный метр площади жилой недвижимости, элементы сравнения используются те же, что и при оценке земельных участков. Однако при определении физических характеристик могут учитываться состояние и потребность в ремонте, качество строительства, уникальность архитектуры и т. п. К элементам сравнения можно добавить также использование объекта, дополнительные компоненты стоимости (наличие мебели, парковки, состояние системы безопасности).

Метод соотнесения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором и соотношение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости. В зависимости от вида дохода можно использовать валовой рентный мультипликатор, отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости.

Метод общего коэффициента капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Коэффициент капитализации определяется отношением чистого операционного дохода сопоставимого аналога к цене его продажи.

Доходный подход к оценке недвижимости представляет собой совокупность методов оценки, основанных на капитализации ожидаемых доходов от объекта оценки, всех будущих выгод, которые, как ожидается, принесут эксплуатация и возможная продажа в дальнейшем недвижимого имущества. Доходный подход используется только для оценки доходной недвижимости (единственной целью является получение дохода). В основе применения лежит принцип ожидания (на стоимость недвижимости влияет величина будущего дохода) и принцип замещения.

С учетом выявленных особенностей земельного участка придомовой территории и принципов их оценки можно сделать следующие выводы:

1. При оценке придомовой территории как самостоятельного объекта недвижимости получившаяся стоимость прибавляется к оцениваемому объекту эквивалентно размеру приобретаемой жилой площади. Но тогда возникает вопрос, не противоречит ли это главной особенности придомовой территории – комплексности – и ее правовому статусу (является частью имущества МКД). По мнению авторов, такая оценка возможна при внесении корректировок на правовой статус, который ограничивает функциональное использование и не влияет на определение придомовой территории как объекта недвижимости, что дает возможность самостоятельной оценки.

2. При оценке придомовой территории лишь как фактора влияния на стоимость объекта жилой недвижимости в зависимости от различных подходов и методов будет меняться учитываемая величина влияния. Так, при использовании затратного подхода земельный участок влияет на стоимость объекта жилой недвижимости без учета улучшений наряду с тем, что факторами, формирующими стоимость жилой недвижимости, как раз и являются эти улучшения – наличие объектов благоустройства и безопасности жизнедеятельности собственников помещений, создание которых, в свою очередь, также требует финансовых вложений.

При использовании сравнительного подхода (метод сравнительного анализа продаж) придомовая территория становится лишь дополнительным элементом сравнения по наличию или отсутствию объектов благоустройства и безопасности жизнедеятельности, а стоимость самого земельного участка не учитывается, однако передача права общей долевой собственности на этот участок осуществляется. По-

сколькx на придомовой территории допускается размещение коммерческих объектов, эксплуатация которых позволяет извлекать доход, возможно применение и доходного подхода. Однако это усложняется тем, что, во-первых, извлекаемый доход должен иметь целевое назначение, т. е. использоваться для благоустройства земельного участка, что не является измеримым фактором влияния. Во-вторых, на сегодняшний день такая форма использования придомовой территории не получила должного развития по причине сложности организации такой деятельности (большое количество участников с разными потребностями), недостаточного изучения данного вопроса в современных условиях.

При этом выбор подхода и метода зависит от целей оценки, к которым относятся сделка купли-продажи, залог, дарение. Цель оценки жилой недвижимости также формирует набор факторов, влияющих на стоимость. На сегодняшний день на рынке жилой недвижимости земельный участок придомовой территории является лишь фактором влияния на стоимость жилой недвижимости при осуществлении коммерческих сделок. По мнению авторов, более целесообразным является оценка придомовой территории как самостоятельного объекта недвижимости, поскольку при этом учитывается главная особенность земли – отсутствие жизненного цикла. Как уже отмечалось, земельный участок может стать придомовой территорией только при наличии МКД, у которого есть ограниченный по времени жизненный цикл. После окончания этого цикла возможна дальнейшая эффективная эксплуатация земельного участка в рамках разрешенного вида использования на основании оформленных прав собственности при приобретении жилой недвижимости.

Заключение

Решение вопросов, касающихся содержания и использования земельного участка, прилегающего к МКД, вызывает множество проблем у собственников помещений, специалистов системы жилищно-коммунального хозяйства, управляющих компаний. Это обусловлено принципиально новыми подходами в законодательстве к правовому регулированию управления указанной территорией, ее формирования и оценки. Следствием чего является острая потребность в развитии теории и практики этой сферы общественных отношений.

В монографии представлена авторская трактовка понятий «земельный участок придомовой территории», «формирование придомовой территории», «управление придомовой территорией», «организационно-экономический механизм управления придомовой территорией», а также предложены принципы оценки такой территории на основании выявленных особенностей ее формирования.

В результате проведенного теоретического исследования было выявлено, что земельный участок придомовой территории МКД, исходя из особенностей его формирования, можно определить как часть территории муниципального образования, относящейся к общему имуществу МКД на правах общей долевой собственности, организованной в соответствии с требованием законодательства и предназначенной для обеспечения безопасной и комфортной жизнедеятельности граждан. Такая территория имеет ряд особенностей, главной из которых является комплексность, т. е. неразрывная связь земельного участка с объектом недвижимости, расположенным на нем (МКД – в рамках данного исследования). Эта особенность легла в основу авторской периодизации процесса формирования земельного участка придомовой территории, состоящей из пяти этапов: выделения земельного участка под строительство, строительства МКД, сдачи МКД в эксплуатацию, приватизации жильцами квартир в доме, оформления права собственности на земельный участок придомовой территории. На определение периодов формирования земельного участка придомовой территории повлияли два аспекта: земля не имеет жизненного цикла (жизненный цикл имеет только МКД); процесс формирования может развиваться по двум сценариям: строящийся МКД и уже существ-

вующая застройка. На каждом из этапов были проанализированы факторы, влияющие на процесс формирования земельного участка, определены его особенности и сделан вывод, что необходимо отличать процессы формирования земельного участка и формирования придомовой территории.

Таким образом, формирование земельного участка – это процесс, подразумевающий подготовку документации, необходимой для осуществления государственного кадастрового учета, определение его разрешенного использования, условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, принятие решения о проведении торгов, на которых определяется собственник, публикация результатов этих торгов, а также определение стоимости земельного участка.

В результате анализа теоретико-методологических аспектов управления земельным участком придомовой территории было определено, что это сложное понятие возникает под влиянием ряда факторов: особых свойств придомовой территории, особенностей ее формирования. Так, по мнению авторов, под управлением земельным участком придомовой территории понимается деятельность, направленная на надлежащее содержание земельного участка и решение вопросов его использования согласно законодательству РФ, проявляющаяся в правовом, физическом и стоимостном аспектах на всех этапах формирования земельного участка.

Как следствие, под организационно-экономическим механизмом управления земельным участком придомовой территории МКД понимается обоснованная, внутренне согласованная и комплексно применяемая совокупность средств (инструментов, рычагов, методов, способов и т. д.), при помощи которых органы (юридические и физические лица) – субъекты управления – формулируют и принимают управленческие решения, воздействующие на объект управления, с целью его поддержания в заданном и (или) перевода в новое качественное состояние, опираясь на основные функции управления (планирование, организация, мотивация, контроль) с целью более эффективного использования земельного участка.

Управление придомовой территорией может осуществляться либо органами исполнительной власти, либо совместно с собственниками помещений в МКД (способ управления выбирается самостоятельно).

Для собственников помещений вопрос принятия на себя обязанностей по управлению придомовой территорией не является однозначным. С одной стороны, они заинтересованы в том, чтобы самостоятельно принимать решения (в рамках законодательства) по вопросам управления придомовой территорией и ее использования. С другой стороны, данная деятельность требует от собственников помещений использования дополнительных денежных средств и времени.

Способ управления придомовой территорией собственники помещений выбирают самостоятельно: через общее собрание собственников помещений, через регистрацию юридического лица ТСН, в том числе ТСЖ (ПК, ЖК, ЖСК), или через заключение договора с другим юридическим лицом (управляющей компанией).

Процесс управления любым из перечисленных способов осуществляется на основании составленного годового плана, который является способом реализации действий по управлению МКД и всем имеющимся имуществом с учетом затрат на реализацию, сроков выполнения, ответственных за выполнение лиц и соответствия качества выполнения заданным стандартам.

Мероприятия по управлению придомовой территорией могут носить обязательный характер (уборка, вывоз мусора и т. д.) и необязательный (организация стоянок автомобилей, мест досуга и отдыха, установка ограждений, шлагбаумов и т. д.).

Также мероприятия по управлению придомовой территорией можно классифицировать по целям осуществления (обеспечение безопасности жизнедеятельности, организация досуга, извлечение дохода и т. д.).

В результате исследования сущности и особенностей земельного участка придомовой территории МКД было выявлено, что его можно рассматривать как благо, как объект недвижимости и как вещь (имущество) с определенными ограничениями по эксплуатации (владение, пользование, распоряжение). Как известно, реализация правомочий невозможна без определения стоимости вещи, так как она подразумевает совершение коммерческих сделок (купли-продажи, мены, дарения, сдачи в аренду и пр.). Так, авторами были определены следующие принципы оценки земельного участка придомовой территории: связанные с землей и ее освоением, с условиями рыночной среды, основанные на представлениях пользователя, а также принцип наиболее эффективного использования земельного участка.

В результате анализа применения основных подходов к оценке земельного участка был сделан вывод, что оценку придомовой территории можно производить в двух аспектах, учитывая ее главную особенность – комплексность: придомовая территория – самостоятельный объект недвижимости, созданный для решения определенных целей и задач; придомовая территория – фактор влияния на стоимость объекта жилой недвижимости.

В рамках рыночного подхода (метод сравнительного анализа продаж) придомовая территория становится лишь дополнительным элементом сравнения по наличию или отсутствию объектов благоустройства и безопасности жизнедеятельности, а стоимость самого земельного участка не учитывается, однако передача права общей долевой собственности на этот участок осуществляется. Поскольку на придомовой территории разрешено размещение коммерческих объектов, эксплуатация которых позволяет извлекать доход, возможно применение и доходного подхода.

По мнению авторов, более целесообразным является оценка придомовой территории как самостоятельного объекта недвижимости, поскольку при этом учитывается главная особенность земли – отсутствие жизненного цикла.

Таким образом, проведенное исследование позволяет сформировать представление о земельном участке придомовой территории МКД, управлении им и способах его оценки.

Библиографический список

1. *Асаул А. Н.* Экономика недвижимости: учебник для вузов / А. Н. Асаул. 2-е изд. Санкт-Петербург: Питер, 2007. 624 с.
2. *Беляева Н. В.* Правовой статус земельного участка МКД / Н. В. Беляева // Управление многоквартирными домами. 2013. № 3. С. 3–6.
3. *Борисов А. Б.* Большой экономический словарь / А. Б. Борисов. Москва: Книжный мир, 2003. 895 с.
4. *Бузырев В. В.* Экономика жилищной сферы: конспект лекций / В. В. Бузырев, С. А. Николихина. Санкт-Петербург: Изд-во С.-Петерб. гос. ун-та экономики и финансов, 2011. 110 с.
5. *Гордеев Д. П.* Законодательное регулирование управления многоквартирным домом / Д. П. Гордеев, В. Ю. Прокофьев // Жилищное право. 2002. № 2. С. 3–4.
6. *Горышина О. А.* Преимущества и недостатки способов управления многоквартирным домом / О. А. Горышина // Вестник ИНЖЭКОНа. Серия: Экономика. 2009. Вып. 3(30). С. 268–271.
7. *Градостроительный кодекс Российской Федерации* [Электронный ресурс] // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
8. *Гражданский кодекс Российской Федерации* [Электронный ресурс] // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
9. *Жилищный кодекс Российской Федерации* [Электронный ресурс] // Консультант плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
10. *Жилищный фонд Свердловской области по состоянию на конец 2015 года: статистический сборник* / Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области. Екатеринбург, 2016. 103 с.
11. *Жилищный фонд Свердловской области по состоянию на конец 2011 года: статистический сборник* / Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области. Екатеринбург, 2012. 106 с.
12. *Жилищный фонд Свердловской области по состоянию на конец 2010 года: статистический сборник* / Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области. Екатеринбург, 2011. 107 с.

13. *Жилищный фонд Свердловской области по состоянию на конец 2009 года: статистический сборник* / Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области. Екатеринбург, 2010. 106 с.

14. *Жилищный фонд Свердловской области по состоянию на конец 2008 года: статистический сборник* / Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области. Екатеринбург, 2009. 106 с.

15. *Жилищный фонд Свердловской области по состоянию на конец 2007 года: статистический сборник* / Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области. Екатеринбург, 2008. 106 с.

16. *Жогов Д. Ю.* Земельные участки и иные объекты недвижимости: упрощенный порядок оформления прав: новейший юридический справочник / Д. Ю. Жогов, С. Е. Малета. Москва: Эксмо, 2008. 224 с.

17. *Земельный кодекс Российской Федерации* [Электронный ресурс] // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

18. *Корнилова Н. В.* О способах управления многоквартирным домом / Н. В. Корнилова // Закон. 2007. № 6. С. 59–70.

19. *Крашенинников П. В.* Постатейный комментарий к ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / П. В. Крашенинников. Москва: Спарк, 1999. С. 16–17.

20. *Кузнецова М. С.* Формирование конкурентного рынка услуг по управлению многоквартирными домами на региональном уровне: диссертация... кандидата экономических наук / М. С. Кузнецова. Москва, 2009. 156 с.

21. *Мантул Н. М.* Гражданско-правовое регулирование деятельности по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирных домов: диссертация ... кандидата юридических наук / Н. М. Мантул. Краснодар, 2009. 195 с.

22. *О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации* [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

23. *О государственном земельном кадастре* [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 02.01.2000 г. № 28-ФЗ // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

24. *О государственном кадастре недвижимости* [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

25. *О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним* [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

26. *О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения* [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

27. *О некоммерческих организациях* [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 12.01.1996 г. № 7-ФЗ // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

28. *О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении вопросов, связанных с защитой права собственности и других вещных прав* [Электронный ресурс]: постановление Пленума Верховного суда РФ и Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 29.04.2010 г. № 10/22 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

29. *О порядке проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации* [Электронный ресурс]: постановление Правительства от 06.02.2006 г. № 75 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

30. *О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами* [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 // Консультант плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

31. *О саморегулируемых организациях* [Электронный ресурс]: федеральный закон от 01.12.1997 г. № 315-ФЗ // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

32. *Об оценочной деятельности Российской Федерации* [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

33. *Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа – муниципальное образование «город Екатеринбург»*

[Электронный ресурс]: решение Екатеринбургской городской думы от 13.11.1997 г. № 68/48 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

34. *Об утверждении* Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

35. *Об утверждении* Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2017 г. № 297 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

36. *Об утверждении* Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2017 г. № 298 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

37. *Об утверждении* Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2017 г. № 299 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

38. *Орлов А. И.* Менеджмент: учебник / А. И. Орлов. Москва: Изумруд, 2003. 298 с.

39. *Оценка* недвижимности: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко [и др.]. Москва: КНОРУС, 2010. 752 с.

40. *Петров В. И.* Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В. И. Петров; под ред. М. А. Федотовой. 3-е изд., перераб. и доп. Москва: КНОРУС, 2010. 264 с.

41. *Руткаускас Т. К.* Формирование и развитие рыночных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве: теория, методология и практика: монография / Т. К. Руткаускас. Екатеринбург: Изд-во Рос. гос. проф.-пед. ун-та, 2006. 419 с.

42. *Самбурский А. М.* Совершенствование механизма управления стоимостью промышленного предприятия: диссертация ... кандидата экономических наук / А. М. Самбурский. Екатеринбург: Урал. отд-ние ин-та экономики, 2010. 216 с.

43. *Сергеев И. В.* Экономика предприятия: учебное пособие / И. В. Сергеев. 2-е изд., перераб. и доп. Москва: Финансы и статистика, 2000. 304 с.

44. *Сироткин В. И.* Экономические механизмы формирования рынка жилой недвижимости: монография / В. И. Сироткин. Екатеринбург: Изд-во Рос. гос. проф.-пед. ун-та, 2012. 252 с.

45. *Система* муниципального управления: учебник для вузов / под ред. В. Б. Зотова. 4-е изд. Санкт-Петербург: Питер, 2008. 512 с.

46. *Соколов И. В.* Оценка рыночной стоимости недвижимости: учебное и практическое пособие / И. В. Соколов. Москва, 2009. 341 с. (Серия: Оценочная деятельность).

47. *Соловьев М. М.* Оценочная деятельность (оценка недвижимости): учебное пособие / М. М. Соловьев. Москва: ГУ ВШЭ, 2008. 360 с.

48. *Стрембелев С. В.* Управление многоквартирным домом: коммерческо-правовой аспект: диссертация ... кандидата юридических наук / С. В. Стрембелев. Санкт-Петербург: Изд-во С.-Петерб. гос. ун-та, 2009. 221 с.

49. *Строительные нормы и правила 3.01.04–87.* Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов [Электронный ресурс]: постановление Госстроя СССР от 21.04.1987 г. № 84 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

50. *Субботин В. Н.* Эффективное управление жилым домом: практическое руководство / В. Н. Субботин; под общ. ред. В. Н. Субботина. Москва: Эксмо, 2008. 224 с.

51. *Черная И. П.* Муниципальное хозяйство: учебное пособие / И. П. Черная. Ростов-на-Дону: МарТ; Феникс, 2010. 268 с.