

*Туймешева Светлана Анатольевна
студентка 2 курсы магистратуры,
Институт заочного образования,
Экспертиза и управление инвестиционно-строительной и
эксплуатационной деятельностью
Самарский государственный технический университет,
Россия, г. Самара
e-mail: ssstuymesheva@mail.ru*

*Научный руководитель: Бочаров А.Ю.,
кандидат экономических наук, доцент,
Самарский государственный технический университет,
Россия, г. Самара*

ПОНЯТИЕ И ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

***Аннотация:** В статье анализируются существующие подходы к определению понятия «объект незавершенного строительства», а также описана процедура оценки данного вида недвижимости.*

***Ключевые слова:** объект незавершенного строительства, недвижимость, процедура оценки, имущественный комплекс, федеральные стандарты оценки.*

*Tuymesheva Svetlana Anatolievna
2nd year master student,
Institute of distance education,
Expertise and management of investment, construction and operational activities
Samara state technical University,
Samara, Russia*

*Scientific supervisor: Bocharov A. Y., associate professor,
candidate of economic sciences
Samara state technical University,
Samara, Russia*

CONCEPT AND PROCEDURE FOR EVALUATING CONSTRUCTION IN PROGRESS

***Abstract:** The article analyzes the existing approaches to the definition of "object of unfinished construction", as well as describes the procedure for evaluating this type of real estate.*

***Keywords:** construction in progress, real estate, valuation procedure, property complex, Federal valuation standards.*

В настоящее время в российском законодательстве все еще отсутствует понятие «объект незавершенного строительства». В этой связи в правовой доктрине существует большое количество различных точек зрения, порой диаметрально различающиеся между собой, что приводит к неоднозначности понимания этой категории и к множеству противоречий в правоприменительной практике. В условиях тяжелой экономической ситуации в России, особенно актуальным становится вопрос определения не только понятия «объекта незавершенного строительства» и его толкования, но и анализ критериев отнесения таких объектов к недвижимому имуществу.

Поэтому подойдем к рассмотрению этого определения творчески, то есть рассмотрим его всесторонне: и с точки зрения научных кругов и с ракурса правового урегулирования (существующей на данный момент законодательной базы).

Недвижимость – элемент рыночной экономики, стоимость которого чаще всего подвергается оценке. Особое место среди объектов недвижимости занимают объекты незавершенного строительства.

Объекты незавершенного строительства – это весьма привлекательная для потенциальных инвесторов недвижимость, вне зависимости от стадии ее готовности. Связано это с тем, что такие объекты занимают определенную территорию земельного участка.

Объектом незавершенного строительства является объект капитального строительства, строительство которого не завершено в установленном порядке, при этом степень выполненных работ по созданию этого объекта позволяет его идентифицировать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества (недвижимой вещи).

Согласно положениям ст. 130 Гражданского кодекса РФ объекты незавершенного строительства отнесены к недвижимому имуществу (недвижимым вещам, прочно связанным с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно) [1].

В соответствии с положениями ст. 1 Градостроительного кодекса РФ объекты незавершенного строительства, то есть объекты, строительство которых не завершено, отнесены к объектам капитального строительства наряду с зданиями, строениями, сооружениями [2].

Нормы законодательства определяют объект неоконченного строительства как такой тип недвижимости, которое снова образовывается. Право на владение имуществом такого рода предоставляется после государственной регистрации. А временем его создания считается дата его регистрации. Только после совершения процедуры регистрации ОНС может считаться предметом торга или сделки. До этого момента с юридической точки зрения – это просто набор материалов для возведения и не более.

Очень часто в судебной практике случается такое, что ОНС считают только после завершения работ по укладке фундамента.

Таким образом, единое понятие, которое позволило бы выделить объект незавершенного строительства среди других объектов в действующем законодательстве, отсутствует.

Так же стоит отметить, что универсального определения «объекта незавершенного строительства» в современной научной литературе не сформировалось. Различные авторы трактуют его по-своему, акцентируя внимание на том аспекте, который они считают наиболее значимым (см. рис.1):

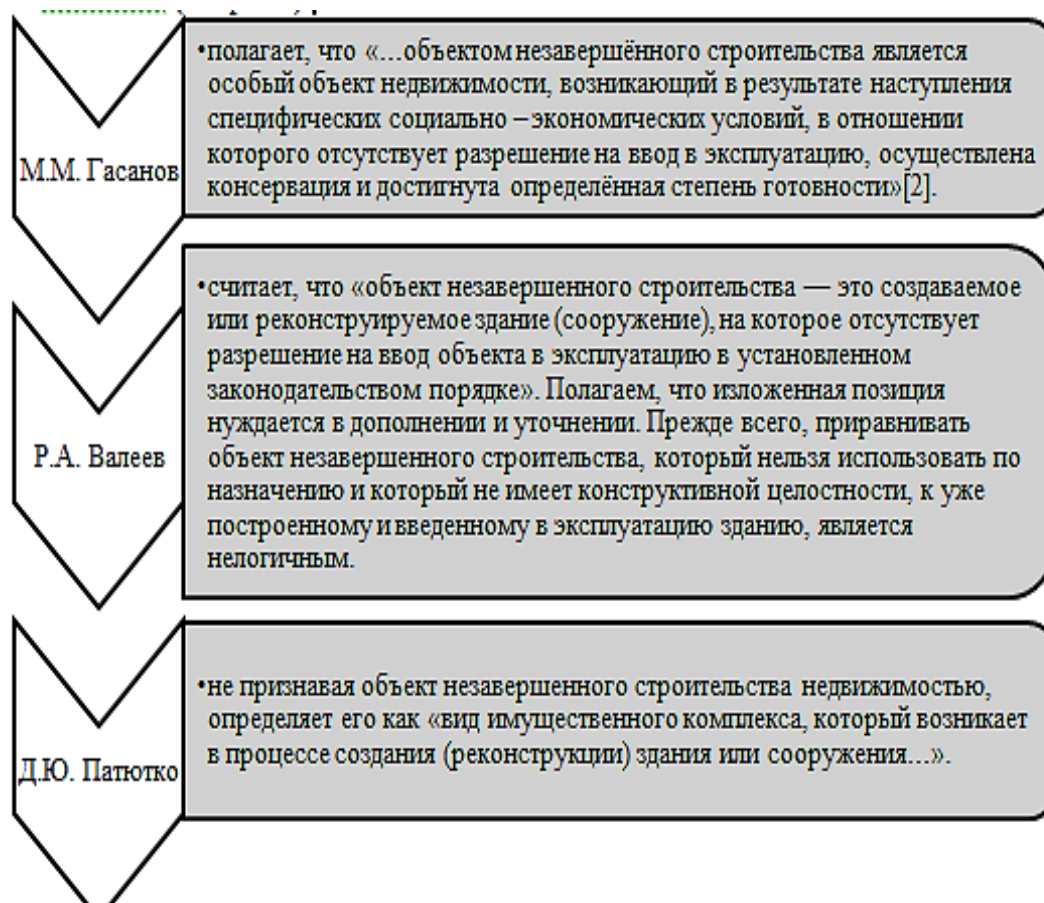


Рисунок 1. Понятие «объекта незавершенного строительства»

Из вышеизложенного становится очевидным, что объект незавершенного строительства – это довольно размытый и не дающий конкретного понимания термин, которому нет расшифровки в законодательстве и в научной литературе. Отсюда разнотолки и разночтения.

Основные обстоятельства, по которым требуется независимая экспертиза для определения цены постройки:

- предполагаемая процедура купли-продажи объекта;
- принятие наиболее оптимального решения в отношении последующей эксплуатации постройки в зависимости от затрат и потенциальной прибыли;
- поиск потенциальных инвесторов для вложения средств в объект;
- прочие виды сделок.

Оценка рыночной стоимости незавершенного строительства – это процедура, которую можно доверить исключительно профессионалу, ведь в ходе ее проведения важно не только выбрать правильный подход, но и учесть

текущую ситуацию на рынке. Только в этом случае можно выявить актуальную цену постройки[3].

При осуществлении процедуры оценки незавершенного строительства квалифицированные и компетентные специалисты опираются на федеральные стандарты оценки (ФСО).

Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО 1) содержит описание основных положений и понятий оценочной деятельности. Третья глава данного документа описывает подходы к проведению оценочных мероприятий. Данных подходов три – доходный, затратный и сравнительный.

При проведении оценки используются методики, соответствующие одному из этих подходов. Как правило, для получения достоверной оценки применяется сочетание методик, соответствующих разным подходам.

Глава 4 ФСО 1 содержит важную информацию о требованиях, предъявляемых к процедуре проведения оценочных мероприятий.

Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО 2) регламентирует цели проведения оценки, а также виды стоимости, которые могут быть определены в процессе осуществления оценочных мероприятий.

Согласно главе 2 данного документа, основная цель проведения оценки заключается в установлении стоимости оцениваемого объекта. Вид стоимости в обязательном порядке указывается в задании на оценку. Результат оценки представляет собой конечную величину стоимости оцениваемого объекта.

Глава 3 данного Стандарта выделяет четыре вида стоимости оцениваемого объекта – рыночную, инвестиционную, ликвидационную и кадастровую.

Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО 3) содержит полный перечень требований, предъявляемых к отчету об оценке.

Все требования, внесенные в данный стандарт, разделены на три группы: требования, предъявляемые к оформлению отчета об оценке, требования, предъявляемые к содержанию отчета, а также требования, предъявляемые к

отображению информации о тех данных и документах, которые были проанализированы в процессе оценочной деятельности.

Согласно Федеральному стандарту оценки № 1, процедура проведения оценки незавершенного строительства в обязательном порядке должна содержать следующие этапы:

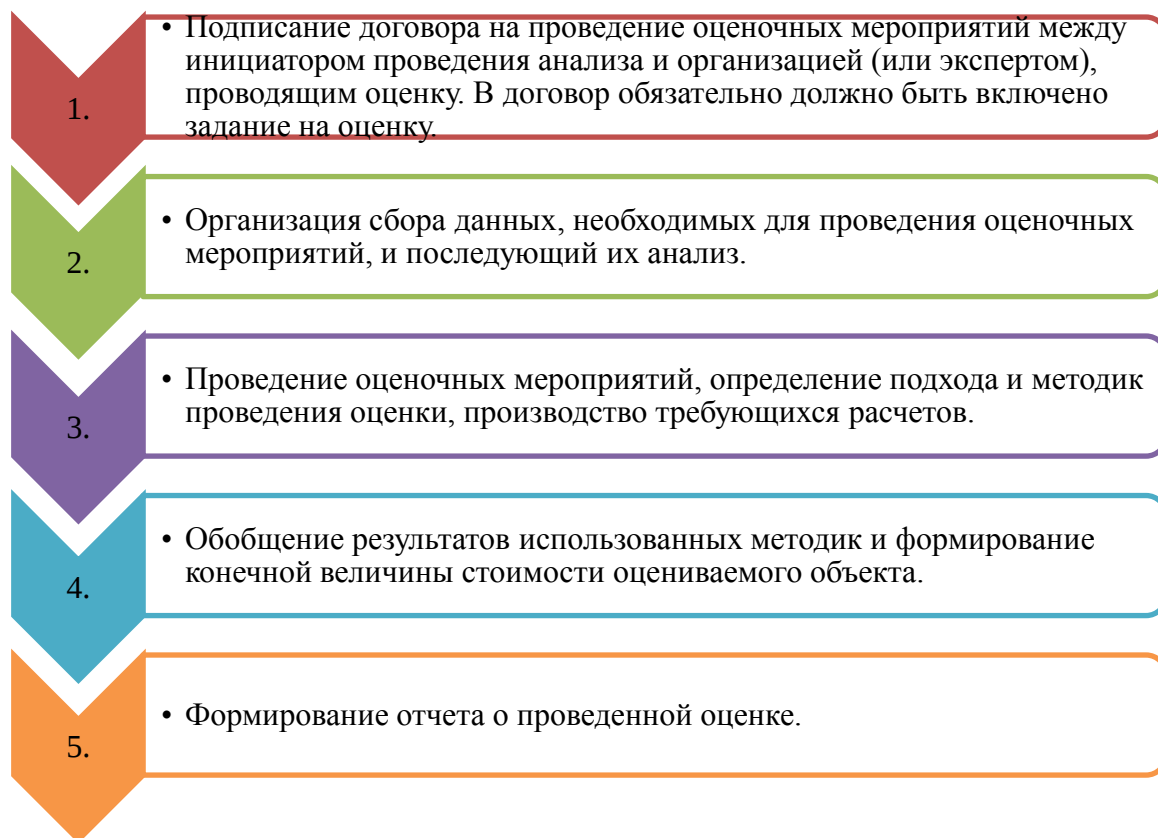


Рисунок 2. Этапы процедуры проведения оценки объекта незавершенного строительства

Для заключения договора инициатору проведения экспертизы необходимо обратиться в экспертный центр за получением предварительной консультации.

В ходе этого мероприятия можно будет определиться с целями проведения оценки и задачами, которые будут поставлены перед специалистом. В процессе консультации также формулируется задание на проведение оценки, которое непременно вносится в договор.

Согласно Федеральному стандарту оценки № 1, задание на проведение оценочных мероприятий должно содержать следующие данные:

- Описание оцениваемого объекта незавершенного строительства.

- Подтверждение имущественных прав на оцениваемый объект.
- Цель проведения оценочных мероприятий.
- Прогнозируемые пути применения полученных результатов оценки, а также ограничения, связанные с этим.
- Вид определяемой стоимости.
- Дата проведения оценочных мероприятий.
- Сроки проведения оценочных мероприятий.
- Существующие ограничения и допущения, на которые ориентируется специалист, проводящий процедуру оценки.

После заключения договора, эксперт приступает к проведению оценочных мероприятий. Инициатору проведения экспертизы необходимо представить все требующиеся документы и сведения об оцениваемом объекте незавершенного строителя.

На основе предварительного анализа, специалист подбирает методику оценки и производит все необходимые расчеты.

Далее эксперт обобщает полученные результаты и производит вычисление итоговой стоимости оцениваемого объекта незавершенного строительства, согласно тому типу стоимости, который был внесен в задание на оценку.

На последнем этапе специалист по оценке незавершенного строительства формулирует основной результат проведенного анализа – отчет по оценке. В данный отчет входят следующие данные:

- Описание основных фактов и сформулированных экспертом выводов, включающее общие данные об оцениваемом объекте, результаты использованных для вычислений методик и итоговую стоимость оцениваемого объекта.
- Задание на оценку, оформленное в соответствии с требованиями, предъявляемыми Федеральным стандартом оценки.

- Сведения об инициаторе экспертизы и о специалисте, производящем оценочные мероприятия.
- Ограничения и допущения, которые использовал специалист по оценке.
- Используемые стандарты, регламентирующие оценочную деятельность.
- Качественные и количественные характеристики оцениваемого объекта незавершенного строительства.
- Описание исследования конъюнктуры раздела рынка, соответствующего оцениваемому объекту.
- Подробное описание процедуры произведенной оценки в области применения сравнительного, доходного и затратного подходов. Данный раздел должен содержать обоснование применения или отказа от конкретного подхода.
- Результат согласования полученных результатов.

Отчет также сопровождается приложением, в которое входят копии всех документов, представленных инициатором проведения оценки незавершенного строительства. К данным бумагам относятся правоподтверждающие и правоустанавливающие документы, справки технической инвентаризации, характеристики оцениваемого объекта, заключения специальных видов экспертиз и так далее.

Таким образом, оценка объекта недвижимости незавершенного строительства – это сложный многоэтапный процесс, требующий участия квалифицированного специалиста.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2017) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2017) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 16.

3. Гаврилина О.В. Управление незавершенным строительством в рыночных условиях: дис. ... канд. экон. наук. М., 2004. 20 с.