

# ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ МОДЕЛЬ СОЗДАНИЯ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

*Демин А. В., Штейн Е. М., Московский государственный строительный университет, Россия*

В соответствии с принципами рыночной экономики участники инвестиционно-строительной деятельности организуют свою деятельность соответственно собственным целям. В соответствии с целями функционирования в рамках единого процесса формируются экономические интересы каждого из участников, предопределяя принципы и методы их функционирования в современных условиях.

Проведённый анализ показал, что в настоящее время состав участников инвестиционно-строительной деятельности в нормативной литературе определяется, в основном, на основании выделенных в советский период субъектов. В то же время, отметим, что жёсткая их определённость и зафиксированность является неактуальной в связи с изменившейся экономической ситуацией и новым содержанием инвестиционно-строительной деятельности. В работах современных авторов рассматривается различный состав участников инвестиционно-строительной деятельности. Так, например, в работах В. А. Рыбальченко субъекты инвестиционно-строительной деятельности разделены в зависимости от основных функций и представлены в следующем составе: инициатор (идея проекта), инвестор (финансирование проекта), реципиент (освоение инвестиций, осуществление проекта), государство (контроль законности проекта), рабочие-исполнители (непосредственное осуществление этапов проекта), потребители – удовлетворение потребности. Л. В. Донцова выделяет следующих участников: инвестор, проектировщики, производители материально-технических ресурсов, строительные-монтажные организации, инноваторы, институциональные рыночные структуры, логистические фирмы, транспортные организации. С. И. Абрамов базируется на составе: инвестор; исполнитель; заказчик; пользователь объектов только инвестиционной деятельности; поставщики товарно-материальных ценностей; юридические лица, осуществляющие финансовые, банковские, страховые и посреднические услуги; имущество граждан страны; иностранные юридические и физические лица; международные организации. Выделенные в рассмотренных работах *субъекты* инвестиционно-строительной деятельности в своей совокупности не только не полностью отражают структуру современного

процесса с позиции возможностей реализации объективных экономических интересов, противоречат содержанию нормативно-правовых актов, таких как Федеральный закон № 190 «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004г. (ФЗ № 190) и Федеральный закон № 214 ««Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. (ФЗ № 214), но и оставляют за пределами рассмотрения имеющие место и бурно развивающиеся девелоперские компании.

Анализ сложившейся практики инвестиционно-строительной деятельности на территории России, и в частности в г. Москве, позволил авторам выделить основных участников процесса, интересы которых являются основополагающими при принятии решений по реализации инвестиционно-строительных проектов, а также обозначить зону девелопмента как способа создания городской недвижимости (рис. 1).



Рис. 1. Субъекты инвестиционно-строительной деятельности

С указанных позиций основными участниками (субъектами) инвестиционно-строительной деятельности являются: городские власти; застройщик; инвестор; подрядные и проектные организации; конечный пользователь, а также общественные, кредитные и страховые организации. Рассмотрим ниже каждого из них более подробно.

*Застройщик.*

На основании п. 16 статьи 1 Федерального закона № 190 «Градостроительный кодекс Российской Федерации» под застройщиком понимается «физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта». Критерием, отличающим застройщика от иных лиц, является наличие *прав на земельный участок*. Согласно этому определению, физическому или юридическому лицу недостаточно, не имея прав на земельный участок, просто обладать «намерением» осуществить строительство, реконструкцию, как это было в определении Федерального закона № 69 «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» (ч.1, ст.3). Градостроительный кодекс РФ исправляет трактовку ФЗ № 169 и выстраивает стройную систему, смысл которой отражает требования современного этапа развития и состоит в следующем: сначала – приобретение прав на земельный участок, потом – осуществление или обеспечение действий на земельном участке, инициируемых его правообладателем.

В то же время в Федеральном законе № 214 («Об участии в долевом строительстве...») содержится иное определение понятия «застройщик». В нем говорится: «Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия: застройщик – юридическое лицо, независимо от его организационно-правовой формы, или индивидуальный предприниматель, *имеющие в собственности или на праве аренды земельный участок* и привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство. При этом к иным объектам недвижимости относятся гаражи, объекты здравоохранения, общественного питания, предпринимательской деятельности, торговли, культуры и иные объекты недвижимости, за исключением объектов производственного назначения».

То есть, если ФЗ №-190 даёт общее универсальное определение, то ФЗ № 214 - частное, которое распространяется не на все случаи, а на ограниченный круг случаев. При этом в определении ФЗ № 214 выдерживается общий критерий определения «застройщика», заданный ФЗ №190, а именно - наличие прав на земельный участок. Далее, ФЗ № 214 вводит спецификацию ре-

гулируемого этим законом *частных случаев*:

- имеется в виду не вся разновидность прав на земельные участки, а только собственность или аренда;
- застройщиком может быть исключительно юридическое лицо;
- следующий системный признак застройщика – привлечение денежных средств участников долевого строительства;
- застройщик не может осуществлять все виды строительства, а только те, что не относятся к объектам производственного назначения.

Таким образом, проведённый анализ показал, что данные в законах определения застройщика не противоречат друг другу. При этом Градостроительный кодекс РФ выстраивает такую систему, при которой *ключевой фигурой* градостроительной деятельности в части обеспечения архитектурно-строительного проектирования, строительства и реконструкции становится застройщик, то есть лицо, которое приобрело, имеет право на земельный участок.

Чтобы могло состояться приобретение такого права на земельный участок из состава государственных или муниципальных земель, должны быть проведены предварительные действия. Концентрированным итогом таких предварительных действий является *градостроительный план земельного участка*, в котором определяется все, что необходимо для дальнейшего использования земельного участка – его границы, виды разрешённого использования, предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции, ограничения на использования, включая границы зон действия публичных сервитутов (при их наличии).

Таким образом, застройщик становится ключевой фигурой в двух отношениях.

*Во-первых*, застройщик – это лицо, от которого начинаются и на котором заканчиваются все права на осуществление каких бы то ни было строительных действий в отношении земельного участка.

*Во-вторых*, мотивации и действия застройщика находятся на пересечении установленных публичной властью ограничений и его собственными планами.

Поэтому функции инвесторов, заказчиков и подрядчиков могут быть ясно показаны только через ключевую функцию и юридический статус застройщика.

*Инвестор.*

Согласно статье 4 Федерального Закона № 39 «Об инвестиционной дея-

тельности в РФ, осуществляемой в форме капиталовложений» от 23.02.1999г. Инвестор определяется как «субъект инвестиционной деятельности, осуществляющий вложение собственных и (или) привлечённых средств в форме инвестиций в соответствии с законодательством РФ».

В соответствии с действующим законодательством в качестве инвесторов могут выступать:

- органы, уполномоченные управлять государственным и муниципальным имуществом или имущественными правами;
- граждане, предприятия, предпринимательские объединения и другие юридические лица, создаваемые на основе договора о совместной деятельности, и не имеющие статуса юридического лица объединения юридических иностранных субъектов предпринимательской деятельности;
- физические и юридические лица, государства и международные организации.

Для осуществления совместного инвестирования допускается объединение средств инвесторами, создание, так называемых «инвестиционных пулов». Таким образом, инвесторы – это лица (юридические или физические), использующие свободные денежные средства (собственные, заёмные или иные привлечённые средства) в качестве вложений в инвестиционные проекты для реализации поставленных целей (получения прибыли или иных социальных, научно-технических, экологических эффектов).

Осуществление инвестирования, как отмечалось выше, предполагает наличие земельного участка, иного объекта недвижимости и соответствующих прав на эти объекты, то есть застройщика. Застройщик всегда обеспечивает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт (см. пункт 16 статьи 1 ФЗ № 190). В то же время, строительство, реконструкция, капитальный ремонт могут быть обеспечены только при наличии средств. Застройщик, не имея собственных средств, может использовать привлечённые средства. Согласно Федеральному закону № 39 часть 2 статьи 4, лицо, использующее привлечённые средства, также является инвестором. Следовательно, застройщик может быть и инвестором, то есть «застройщиком-инвестором» даже в случае, когда у правообладателя земельного участка, осуществляющего строительство, нет собственных средств. В отношении инвестирования капитального строительства в современных условиях практически возможны только следующие два варианта:

«застройщик-инвестор» – в случаях, когда застройщик использует только собственные средства;

«застройщик-инвестор – соинвестор», «сторонний инвестор» – в случаях, когда застройщик использует собственные или привлечённые средства.

Второй вариант предполагает то, что инвестор, осуществляющий инвестиционную деятельность в форме капитальных вложений, никогда не может существовать сам по себе как автономное лицо. Такой инвестор всегда существует вместе с застройщиком, то есть вместе с лицом, обладающим правами на земельный участок и обеспечивающим строительство, в том числе путём использования средств, которые застройщику предоставляет инвестор. При отсутствии указанной связи, говоря об инвесторе, мы имеем дело с лицом, которое пока еще имеет только намерение предоставить принадлежащие ему средства, но еще не осуществило это намерение, то есть еще не «осуществляет капитальные вложения», потому в изложении ФЗ-39 такое лицо еще не может считаться «инвестором».

На практике все чаще совмещаются функции финансирования и строительства, позволяя предприятиям выступать как *системным интеграторам реализации девелоперского проекта* на всех стадиях его жизненного цикла. Такое положение объективно предопределяет возникновение нового типа оператора на рынке недвижимости – девелопера. Но прежде, чем определить его место рассмотрим подробнее понятие «заказчик».

Содержание понятия «заказчик» и действий лица, определяемого этим понятием, раскрывается через понимание промежуточного положения такого лица между: а) лицом, которому передаётся заказ и б) лицом, от имени которого передаётся заказ. Промежуточное положение заказчика определяет его фундаментальную характеристику: *заказчик – это всегда посредник*.

В отношении лица, которому передаётся заказ, ответ ясен – это *подрядчик*. Ответ на другой вопрос в отношении лица, которое передаёт или от имени которого передаётся заказ, не так очевиден по причине наличия несовпадающих трактовок в федеральных законах – ФЗ-190, ФЗ-39, ФЗ-169. Рассмотрим последовательно эти трактовки в указанных законах.

В Градостроительном кодексе РФ не содержится определение указанного понятия, однако его содержание предельно ясно из контекста норм этого федерального закона (например, часть 3 статьи 47, часть 5 статьи 48) и сводится к следующим положениям:

- заказчик – это уполномоченное застройщиком лицо, которое от имени

устройщика организует посредством договоров отношения с подрядчиками и их деятельность по выполнению инженерных изысканий, подготовке проектной документации, осуществлению строительства, реконструкции;

- заказчик не является обязательной фигурой в рассматриваемом процессе. Застройщик может входить в отношения со своими подрядчиками «напрямую» без посредника, то есть без заказчика. В этом случае мы имеем дело с «застройщиком-заказчиком». Застройщик может обходиться и без заказчика, и без подрядчика, например, в том случае, когда застройщиком является строительная фирма, или гражданин, самостоятельно строящий индивидуальный жилой дом. В этом случае мы будем иметь дело с «застройщиком-заказчиком-подрядчиком».

Определение понятия «заказчик» содержится в части 3 статьи 4 ФЗ № 39: «Заказчики – уполномоченные на то инвесторами физические и юридические лица, которые *осуществляют реализацию инвестиционных проектов*. При этом они не вмешиваются в предпринимательскую и (или) иную деятельность других субъектов инвестиционной деятельности, если иное не предусмотрено договором между ними. Заказчиками могут быть инвесторы. Заказчик, не являющийся инвестором, наделяется правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, которые установлены договором и (или) государственным контрактом в соответствии с законодательством Российской Федерации».

Анализируя данное определение, следует подчеркнуть различные изложение содержания понятия «заказчик» в ФЗ № 190 и ФЗ № 39: в ФЗ № 190 заказчик получает полномочия от застройщика, а в ФЗ-39 – от инвестора.

Обратим внимание на то, что реализацией инвестиционного проекта может быть не что иное, как только комплекс действий, включающий выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта и др. *Кому исходно принадлежит право осуществлять все эти действия?* Только застройщику – правообладателю земельного участка, применительно к которому или на котором все эти действия осуществляются (см. пункт 16 статьи 1 ФЗ № 190). Значит, правом давать кому бы то ни было полномочия на осуществление указанных действий исходно обладает только застройщик и никто другой. Таким образом, если инвестор, согласно ФЗ № 39 даёт такие полномочия, то мы имеем дело с ситуацией, когда *инвестор является застройщи-*

ком. То есть, определение ФЗ № 39 может быть полностью распространено только на один из двух рассмотренных нами выше случаев, а именно, на случай «застройщика-инвестора», когда застройщик использует только собственные средства.

Следует отметить, что при определённых условиях определение ФЗ № 39 может быть распространено и на вторую группу случаев, а именно в случае комбинации «застройщик – инвестор – соинвестор», когда застройщик использует собственные и привлечённые средства, либо привлечённые средства без использования собственных средств. Такие условия должны состоять в следующем:

1) застройщик, получая средства от стороннего инвестора, даёт полномочия последнему на реализацию инвестиционного проекта, запланированного застройщиком – правообладателем земельного участка;

2) инвестор, получив указанные полномочия от застройщика, может сам уполномочить другое лицо на реализацию инвестиционного проекта.

Таким образом, мы имеем дело с двойной передачей полномочий. При этом инвестор перед заказчиком выступает в двух лицах – как соинвестор или сторонний инвестор и как заказчик на реализацию инвестиционного проекта. То есть, инвестор одновременно и платит посреднику, и обеспечивает реализацию проекта застройщика. Следовательно, даваемое ФЗ № 39 определение «заказчика» не может быть универсальным по той причине, что оно может быть распространено полностью только на одну группу случаев, а применительно к другой группе только при выполнении определённых практически редко встречающихся условий, связанных с *двойной передачей полномочий* – от застройщика инвестору и от инвестора третьему лицу, которое и будет являться заказчиком.

Анализ содержания деятельности по реализации инвестиционно-строительных проектов показал, что на практике имеются сочетания следующих условий:

а) наличие инвестора, гипотетически желающего вложить свои средства в некоторый инвестиционный проект;

б) отсутствие земельного участка, на котором предполагается реализовать инвестиционный проект;

в) передача соответствующих полномочий заказчику, как доверенному лицу инвестора.

В этой ситуации важно, что эти полномочия включают, в частности, действия по обеспечению приобретения *прав на земельный участок*, на кото-



ром будет реализовываться инвестиционный проект. При этом инвестор сам решает вопрос о том, кто будет субъектом прав на приобретённый земельный участок. На практике такими субъектами могут быть:

1 вариант. Инвестор, от имени которого действует заказчик и для которого заказчик приобретает права на земельный участок. Но сразу же после этого инвестор будет выступать уже и в качестве застройщика и будет связан договорными отношениями с заказчиком. Рассмотренный вариант часто встречается в девелоперской модели создания городской недвижимости.

2 вариант. Заказчик, если инвестор по каким-либо причинам посчитает такой вариант возможным, необходимым, целесообразным. После приобретения указанных прав заказчик будет выступать уже и в качестве застройщика и будет связан договорными отношениями с инвестором. Этот вариант соответствует типологии метода проектного финансирования.

3 вариант. Третье лицо (помимо инвестора, заказчика). После приобретения указанных прав такое лицо будет выступать в качестве застройщика и будет связано договорными отношениями с заказчиком. При этом, отношения такого лица с инвестором могут определяться опосредованно (через договор такого лица с заказчиком), либо непосредственно (через договор такого лица с инвестором). Этот вариант предполагает реализацию принципов проектного финансирования, осуществляемого в режиме девелопмента.

*Подрядные организации (в т. ч. проектные).*

В соответствии со ст. 4 Федерального закона № 39 «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капиталовложений» от 23.02.1999г. подрядчик определяется, как физическое или юридическое лицо, которое выполняет работы по договору подряда и (или) государственному контракту, заключаемому с заказчиками в соответствии с ГК РФ. Подрядчики обязаны иметь лицензию на осуществление ими тех видов работ, которые подлежат **лицензированию в соответствии с федеральным законом.**

Применительно к инвестиционно-строительной деятельности подрядчиком является организация, обеспечивающая выполнение по заданию заказчика определённых строительно-монтажных работ и создание проектной документации. Подрядчик обязуется обеспечивать выполнение работ под свою ответственность с использованием собственных материалов или материалов заказчика за определённую плату.

В отношении этого понятия не возникает ни содержательных, ни формальных разночтений в законах, регламентирующих различные аспекты гра-

достроительной деятельности.

Как показала практика, любая передача прав и полномочий чревата возникновением новых рисков, а в условиях диверсифицированных подрядных портфелей может приводить к системным нарушениям принятых обязательств. Именно поэтому в стратегии развития участников ИСД доминирует модель конгломератной диверсификации с созданием альянсов (интегрированных бизнес-групп) по типу замкнутых технологических цепочек, объединяющих в одном лице «застройщика – инвестора – заказчика – проектировщика/строителя – продавца/управляющего». Такого рода деятельность в широком смысле слова можно определить как *«девелопмент» – метод организации реализации инвестиционного проекта, подразумевающий: организацию юридического сопровождения, финансирования и осуществления проекта по развитию недвижимости в заданные сроки и в пределах соотношения бюджетных ограничений с целью извлечения коммерческой и/или иной выгоды.*

Соответственно под *девелоперскими компаниями* в работе понимается компания (фирма, предприятие), комплексно осуществляющая самостоятельно или по поручению застройщика функции заказчика на всех фазах проектного цикла: от исследования рынка и прединвестиционных исследований до завершения проекта (ввода в эксплуатацию, вывода на проектную мощность и др.).

Ряд авторов выделяет такого участника инвестиционно-строительной деятельности, как инвестиционно-строительная компания, понимая под ней производственно-экономическую систему, обеспечивающую на основе привлечённых и собственных инвестиций инжиниринг, сопровождение инвестиционного процесса (проект-менеджмент), строительство и ввод основных фондов.

В то же время большинство практиков склоняется к трактовке всех комбинационных моделей, как девелоперских с той или иной степенью полноты реализации функций развития недвижимости.

С точки зрения автора, если мы понимаем под девелопментом организацию реализации проекта недвижимости в режиме его полного жизненного цикла, то в этом смысле девелоперская фирма по содержанию деятельности ближе всего к структурам инжинирингового типа. Какие конкретно функции она возьмёт на себя, а какие делегирует – вопрос специфики самого проекта, профессионализма и компетентности компании, характера выстроенных долгосрочных партнерских связей, а также имеющегося организационного, фи-

нансового, производственного потенциала. От всего этого будет зависеть степень и характер делегирования полномочий.

Итак, любая из рассмотренных комбинаций «застройщик – инвестор – заказчик», «застройщик – инвестор – заказчик – проектировщик», «застройщик – инвестор – заказчик – проектировщик – подрядчик», «застройщик – инвестор – заказчик – проектировщик – подрядчик – управляющий/реализующий» рассматриваются автором как различные формы девелопмента, что, кстати, соответствует позиции абсолютного большинства практиков, позиционирующихся на рынке недвижимости, как девелоперские организации.

#### *Городские власти.*

Муниципальные органы – органы местного самоуправления, представляющие интересы города.

#### *Конечный пользователь.*

Целевая аудитория пользователей готового объекта городской недвижимости, формирующая спрос на сегменте рынка, в котором позиционируется объект недвижимости.

#### *Общественные организации.*

Общественные организации – основанные на членстве общественные объединения, добровольные, самоуправляемые, некоммерческие формирования, созданные на основе совместной деятельности по инициативе граждан, объединившихся на основе общности интересов для их защиты, реализации общих целей, указанных в уставе общественного объединения, и законно реализующих право на свободу ассоциации. Общественные организации являются свободными коллективными образованиями, осуществляющими взаимодействие гражданского общества и государства.

Экономические интересы и функции, которые выполняют общественные организации в рамках регулирования процесса инвестиционно-строительной деятельности, позволяют рассматривать их как отдельных субъектов, играющих существенную роль наравне с городскими властями, застройщиком, инвестором, подрядчиком и проектировщиком. Более того, влияние этих участников совместно с конечными пользователями на инвестиционно-строительный процесс, как показывают проведённые исследования, за последнее время усилилось. Следовательно, их интересы в сохранении природной среды, качестве строительной продукции и пр. должны выявляться и учитываться уже на этапе определения функционального назначения площадки при разработке генерального плана

развития района с помощью современных маркетинговых технологий. По аналогичным причинам в качестве полноправного и полноценного участника инвестиционно-строительной деятельности рассматривается и город, механизм взаимодействия последнего подробно рассмотрен рядом авторов. От качества взаимодействия вновь выделенных и традиционных участников инвестиционно-строительной деятельности, в конечном счёте, зависят практические возможности развития каждого из них.

Имея в виду фактически складывающийся в современной практике ход реализации девелоперских проектов по созданию городской недвижимости, становится очевидной необходимость и возможность участия субъектов хозяйственной деятельности, сочетающих в себе функции нескольких из выделенных участников. Застройщик зачастую предоставляет собственные и привлечённые средства для инвестирования. Инвестор выступает в роли заказчика. Широко распространена ситуация, при которой инвестор выполняет строительство собственными силами. Многие действующие предприятия застройщики, осуществляющие собственное строительство, сами выполняют функции заказчика, в связи с чем, недавно появилась новая организационная форма «заказчик-застройщик». С точки зрения автора все возможные модификации укладываются в модель девелопмента с разной степенью полноты реализуемых функций.

Итак, в отличие от существующих работ, имеющих в практике хозяйствования, от нормативной и методической литературы, характеризующей состав участников инвестиционно-строительной деятельности, в ходе анализа авторами были внесены уточнения в определение функций застройщика, которому принадлежит ключевая роль в современных условиях создания городской недвижимости, выделены дополнительно такие участники инвестиционно-строительной деятельности, как конечные пользователи и общественные организации, а также определены объективные предпосылки, необходимость и возможность возникновения девелоперских компаний как наиболее полно отвечающих особенностям инвестиционно-строительной деятельности в современных условиях. В то же время практическая реализация объективно востребованной и фактически интенсивно развивающейся девелоперской модели создания городской недвижимости невозможно без решения проблем инвестирования. И если в сфере использования прогрессивных фондовых механизмов наблюдается прогресс, то адекватный экономической природе девелопмента метод проектного финансирования практически не

используется, что предопределяет необходимость его подробного рассмотрения и развития.