

УДК 332.721

СУТНІСТЬ НЕРУХОМОСТІ ПРИ ОРГАНІЗАЦІЇ ДОВІРЧОГО УПРАВЛІННЯ : ВІТЧИЗНЯНИЙ І ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД

Автор – Олександр Герасименко¹, студ. гр. ДН-22-2мн
Науковий керівник – проф. каф. девелопменту нерухомості,
обліку та маркетингу Павло Фісуненко²

¹dn05.herasymenko@365.pdaba.edu.ua, ²fisunenko.pavlo@pdaba.edu.ua

Придніпровська державна академія будівництва та архітектури

Серед видів бізнесу в Україні, які активно розвиваються, не зважаючи на карантинні та безпекові (воєнні) обмеження, є довірче управління нерухомістю. Цей бізнес є підприємницькою діяльністю з надання послуг щодо організації найбільш ефективного використання нерухомості в інтересах її власників. Як і будь яка підприємницька діяльність, довірче управління нерухомістю здійснюється з метою отримання прибутку таких суб'єктів підприємництва, а саме компаній з управління нерухомістю. Для цього ці компанії мають максимально ефективно організовувати свою діяльність, зокрема щодо розробки програми управління об'єктом нерухомості; організації технічної експлуатації об'єкта нерухомості; забезпечення об'єкта нерухомості комунальними послугами; організації обслуговування користувачів об'єктом нерухомості; забезпечення взаємовідносин з органами влади і комунальними службами; управління проектами розвитку нерухомості.

Оскільки предметом довірчого управління в нашому випадку є нерухомість, доцільно розглянути сутність цього поняття, яке сформувалося у вітчизняній науці та практиці, а також юриспруденції, та зарубіжний досвід.

Згідно Цивільного кодексу України (Стаття 181. Нерухомі та рухомі речі), «до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації».

У Законі України «Про іпотеку» бачимо таке визначення: «нерухоме майно (нерухомість) – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення».

Згідно Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у Державному реєстрі прав реєструються

речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення, меліоративні мережі, складові частини меліоративної мережі. У Державному реєстрі прав також реєструються передбачені законом речові права та їх обтяження на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості.

Постанова КМУ «Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» стверджує, що «об'єкти оцінки поділяються на земельні ділянки (їх частини), що не містять земельних поліпшень, земельні ділянки (їх частини), що містять земельні поліпшення, і земельні поліпшення».

Досить докладно сутність нерухомості розкрито у Законі України «Про податок з доходів фізичних осіб» (втратив чинність). Так, нерухоме майно (нерухомість) – об'єкти майна, які розташовуються на землі і не можуть бути переміщені в інше місце без втрати їх якісних або функціональних характеристик (властивостей), а також земля.

Нерухомість, відмінна від землі, згідно Закону України «Про податок з доходів фізичних осіб» поділяється на:

а) будівлі, а саме: приміщення, пристосовані для постійного або тимчасового перебування в них людей, а також об'єкти власності, функціонально пов'язані з такими приміщеннями. Будівлі поділяються на будинки (включаючи готелі, мотелі, кемпінги та інші подібні об'єкти туристичної інфраструктури), квартири, кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах, індивідуальні гаражі або місця на гаражних стоянках чи в гаражних кооперативах, дачні будинки та інші об'єкти дачної (садової) інфраструктури, відмінні від землі;

б) споруди, а саме: об'єкти нерухомості, відмінні від будівель.

До вартості нерухомості у вигляді землі включаються також вартість будь-яких її капітальних поліпшень, у тому числі її планування, іригації, осушення, та дороги (шляхи).

Щодо зарубіжного досвіду, то законодавство Німеччини, Італії, Японії, Швейцарії розглядає нерухомість як земельні ділянки, їх складові частини; речі, міцно пов'язані з ґрунтом; споруди; продукти землі, поки вони зв'язані з ґрунтом; насіння, якщо воно внесено в землю; рослини і насадження [1].

Згідно законодавства Франції, нерухомість поділяється на кілька видів, зокрема 1) за природою нерухомості: земля та пов'язані з нею споруди; врожай, ліси тощо; 2) за призначенням нерухомості: машини, інструменти, сировина, що використовується підприємством, сільськогосподарське знаряддя і худоба (хоча останні за своєю природою є

рухомим майном, у випадку виділення цих об'єктів зі складу господарства, воно розглядається вже як рухоме майно); 3) майнові права на землю – сервітути та іпотека [1].

Таким чином, можна констатувати, що належність речі до нерухомості визначається вітчизняним законодавством як нерухоме майно, до якого належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Також нерухомістю визначається підприємство як єдиний майновий комплекс [2].

Враховуючи тематику нашого дослідження – довірче управління нерухомістю як вид бізнесу, доцільно нерухомість розглядати як активи, як майно, як об'єкти комерційної або житлової нерухомості, які інвестором (власником) передаються управляючій компанії для передачі в оренду та отримання прибутку.

Вагомі причини для використання посередницьких послуг керуючої компанії у сфері довірчого управління нерухомістю для власника (інвестора) можуть полягати у наступних обставинах:

1) Власник або інвестор не має досвіду, у контурі існуючого бізнесу (основного виду діяльності), з керування об'єктами нерухомості і потребує негайного та професіонального налагодження процесів у цій сфері.

2) Існуючий основний вид діяльності має напрямок протилежний, або не співпадаючий з керуванням нерухомістю (наприклад, виробництво або роздрібна торгівля). В такому разі для концентрування розвинених компетенцій компанії на основному виді діяльності, інші види підлягають передачі на аутсорсинг.

3) Географічне розташування об'єктів нерухомості унеможливорює оптимальне керування, або є економічно невиправданим.

4) Компанія, яка надає послуги управління нерухомістю, має компетентності, що можуть суттєво збільшити прибуток від нерухомості.

5) Ситуації, коли керуюча компанія є колишнім власником об'єкта нерухомості, а права власності набуваються інвестором з будь-яких причин, не пов'язаних з низькою ефективністю комерційного управління.

З огляду на вищезазначене, компанії, що надають послуги довірчого управління різних видів нерухомості, мають підкреслювати сильні сторони своїх пропозицій, розмовляючи з власником на мові вигід та переваг.

Список використаних джерел

1. Кучеренко В. Р., Заяць М. А., Захарченко О. В., Сментина Н. В., Улибіна В. О. Оцінка та управління нерухомістю : навч. посіб. Одеса : видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. 279 с.

2. Запша Г. М. Теоретичні аспекти управління нерухомістю як об'єктом власності. *Інвестиції : практика та досвід*. 2014 № 8. С. 36–39.