

АНАЛІЗ НАУКОВИХ ПОГЛЯДІВ НА ВИЗНАЧЕННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ СУТНОСТІ НЕРУХОМОГО МАЙНА

ANALYSIS OF SCIENTIFIC VIEWS ON THE DETERMINATION OF THE ECONOMIC ESSENCE OF REAL-ESTATE

УДК 332.72:656.2

Масалигіна В.В.

к. е. н., доцент кафедри управління державними і корпоративними фінансами

Український державний університет залізничного транспорту

Журавель К.В.

к. е. н., начальник Служби з управління майновими і земельними ресурсами Регіональної філії «Південна залізниця» ПАТ «Укрзалізниця»

У статті узагальнено наукові погляди на визначення економічної сутності нерухомого майна; розкрито сутність нерухомого майна та нерухомості на основі узагальнення їх характеристик за властивостями, що їм притаманні; доведено, що поняття «нерухоме майно» та «нерухомість» не є тотожними; визначено загальні риси, відмінності та співвідношення цих понять з економічної точки зору.

Ключові слова: нерухоме майно, нерухомість, економічна сутність, залізничний транспорт, ефективне управління нерухомим майном.

В статье обобщены научные взгляды на определение экономической сущности недвижимого имущества; раскрыта сущность недвижимого имущества и недвижимости на основе обобщения их характеристик по присущим им свойствам; доказано, что понятия «недвижимое имущество» и

«недвижимость» не являются тождественными; определены общие черты, различия и соотношения данных понятий с экономической точки зрения.

Ключевые слова: недвижимое имущество, недвижимость, экономическая сущность, железнодорожный транспорт, эффективное управление недвижимым имуществом.

The article summarizes the scientific views on the definition of the economic essence of immovable property, reveals the essence of immovable property and real-estate on the basis of generalization of their characteristics according to their inherent properties, it is proved that the concept of "immovable property" and "real-estate" are not identical, common features, differences and relationships of these concepts are defined from an economic point of view.

Key words: immovable property, real-estate, economic essence, railway transport, effective management of immovable property.

Постановка проблеми. В умовах формування ринкових відносин значну роль відіграють чинники підвищення ефективності функціонування залізничного транспорту України. Для досягнення перспективної мети розвитку залізничного транспорту потрібно вирішити низку проблем з утворення та реалізації ефективних інструментів управління в усіх його ланках. Серед них значне місце посідає удосконалення системи управління нерухомим майном підприємств галузі, оскільки залізничний транспорт є крупним майновим комплексом з розвинутою інфраструктурою. Для вирішення проблем ефективного управління нерухомим майном залізничного транспорту перш за все слід дослідити природу самого поняття «нерухоме майно», його визначення та економічну сутність.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Вирішення проблем ефективного управління та використання нерухомого майна постійно викликає інтерес у вітчизняних та зарубіжних науковців, що пов'язане з ринковими перетвореннями та реформуванням окремих галузей економіки, перш за все залізничного транспорту. Аналіз показав, що ключовими завданнями, які вирішуються в наукових дослідженнях, є удосконалення оцінки майна (О. Гненний, В. Галасюк, О. Євтух), механізму управління об'єктами нерухомості різних форм власності (О. Нема, М. Шкільняк, Г. Ткачук, А. Гречко), підвищення його ефективності на основі вартісно-орієнтованого підходу, управління майновими ризиками (І. Колос, І. Аберніхіна), загалом удосконалення механізму управління підприємств залізничного транспорту під час реформу-

вання галузі (Ю. Бараш, Н. Гриценко, О. Дейнека, Г. Ейтутіс, Ю. Труханов).

Незважаючи на те, що дослідження зазначених вчених дали змістовне підґрунтя для подальших наукових розробок, у вітчизняній науці невирішеними залишилися важливі питання, які пов'язані з розробленням теоретично-методичних підходів до утворення ефективної системи управління об'єктами нерухомості залізничного транспорту. Для вирішення проблем ефективного управління нерухомим майном залізничного транспорту перш за все слід дослідити природу самого поняття, його визначення та економічну сутність. Це дасть змогу з'ясувати об'єктивні властивості та характерні особливості нерухомого майна як економічної категорії для того, щоб дослідити основні аспекти ефективного управління ним.

Постановка завдання. Метою роботи є узагальнення наукових поглядів на визначення економічної сутності нерухомого майна, визначення загальних рис, відмінностей та співвідношення понять «нерухоме майно» та «нерухомість» з економічної точки зору, які використовуються в наукових публікаціях з проблем управління нерухомим майном.

Виклад основного матеріалу дослідження.

Останніми роками в зарубіжних виданнях почали з'являтися статті, що висвітлюють різні аспекти використання об'єктів нерухомості залізниць.

Так, у журналі "SBB MAG" [1] була опублікована стаття "Eine ganze Welt entfaltet sich am Tor zur Welt" («Вокзал Швейцарських федеральних залізниць»), у якій наводяться відомості про політику

Швейцарських федеральних залізниць у галузі використання нерухомого майна, зокрема вокзалів і вокзальних комплексів. Розглядаються функції вокзалів і сучасні вимоги до них. Показано, як збільшити дохід від використання вокзалів, але питання розглянуте з точки зору маркетингових заходів щодо організації суспільних і торгових центрів та задоволення потреб споживача.

Надалі В. Шібелі у своїй роботі "Bewirtschaftungs und Betriebsorganisation des Züricher hauptbahnhofes" («Організація управління господарством вокзалу Цюрих-головний») [3] розглядає питання управління вокзальним господарством. Зокрема, ним у комплексі управління вокзальним господарством виділено чотири групи об'єктів, такі як нерухомість, техніка, служба будинку, безпека. У групі «нерухомість» створено відділ з управління нерухомістю і комерційного її використання, питань будівництва та експлуатації. Цей відділ розглядає питання комерційного використання нерухомості з точки зору маркетингових заходів, але не визначається ефективність від використання нерухомості за різними варіантами.

Слід відзначити, що Х. Джунг у своїй роботі "Die Sanierung fahrt Bahn" («Взаємодія видів транспорту і контейнерні перевезення») [2] коротко викладає програму санації залізниці транспорту Італії шляхом акціонування. Контрольний пакет у 51% акцій залишається в «руках» держави, а 49% акцій належать заново створеному акціонерному товариству "Ferrovie S". У програмі пропонується спосіб ліквідації збитковості залізниці за рахунок розпродажу її нерухомості. У роботі не аналізуються можливі види використання нерухомості для отримання прибутку, а вибрано найпростіший спосіб його отримання – продаж нерухомості. Однак при цьому залишається відкритим питання про те, як компанія в майбутньому буде покривати свою збитковість.

У Франції Національне товариство французьких залізниць у 1991 р. мало прибуток у 6 млн. франків переважно за рахунок продажу нерухомості, але в 1992 р. знову було поставлено питання про те, яким чином отримати прибуток, тому що фінансовий рік завершився з дефіцитом у 2,96 млрд. франків [4].

Наведені приклади дають можливість проаналізувати досвід зарубіжних компаній з ефективності використання різноманітних об'єктів нерухомості.

Протягом багатьох років поняттю та ознакам нерухомого майна у дослідженнях та дискусіях вітчизняних науковців та вчених різних країн належало особливе місце. Такий інтерес до поняття, що досліджується, обумовлений тим, що до нерухомого майна належать найбільш значущі та цінні речі, які відіграють найважливішу роль в організації та веденні господарської діяльності кожного

суб'єкта господарювання, а також потребують оформлення прав на володіння та державного реєстрування.

Проведений аналіз сучасної наукової літератури показав, що до визначення поняття «нерухоме майно» існують два підходи. Перший розглядає нерухоме майно як суто фізичний об'єкт, другий – як об'єкт цивільного права з урахуванням юридичних відносин, які формуються щодо нього.

Перший підхід враховує нерухоме майно як фізичний об'єкт та базується на двох моментах. По-перше, основою нерухомого майна вважається земельна ділянка разом з її природними складовими, зокрема надрами, водними об'єктами, лісами, багаторічними насадженнями. По-друге, до складу нерухомого майна включаються всі об'єкти, які мають із земельною ділянкою міцний зв'язок (будівлі, споруди тощо). При цьому майже завжди підкреслюється неможливість переміщення нерухомого майна без значної шкоди для його призначення. Такий підхід до визначення поняття «нерухоме майно» вважає справедливим, наприклад, А. Асаул [13, с. 30], який наводить такі трактовки з посиланням на джерела: «нерухоме майно – це будь-яке майно, яке складається з землі, а також будівель і споруд на ній»; «майно є нерухомим або за його власною природою, або в силу його призначення, або внаслідок предмета, належності до якого воно складає»; «нерухомість, нерухоме майно – реальна земельна і вся матеріальна власність. Включає все матеріальне майно під поверхнею землі, над її поверхнею або прикріплене до землі»; «нерухомим майном визнаються за законом землі і всякі угіддя, будинки, заводи, фабрики, лавки, всякі будівлі й порожні двірські місця, а також залізниці».

Подібною є думка Г. Харрисона, який дає таке визначення: «нерухомістю є земля як фізичний об'єкт і все, що з нею тісно зв'язане (знаходиться на ній)» [12, с. 26].

Такими ж є позиції В. Довдієнка, який констатує, що нерухомість – це «земельні ділянки та все те, що з ними тісно пов'язане, переміщення чого без значної шкоди для їх призначення неможливе» [6, с. 71]; В. Мягкова, який вважає, що «нерухомість – це ділянка території з природними ресурсами, які їй належать (ґрунтом, водою, іншими мінеральними й рослинними ресурсами), а також будівлями та спорудами» [9, с. 15]; Я. Маркуса, який зазначає, що «нерухомість – це земельна ділянка, вільна від забудови, або земельна ділянка та поліпшення на ній, зроблені людиною. Це фізична, матеріальна річ <...>, що розглядається в сукупності з усіма поліпшеннями на її поверхні, а також над нею або під нею» [8, с. 11].

Як свідчить О. Євтух, базуючись на виконаному ним аналізі наукових публікацій, подібним чином

нерухомість розглядається більшістю спеціалістів [7, с. 90].

За другим підходом нерухоме майно розглядається як об'єкт цивільного права, зміст підходу базується на комплексі правових відносин, які є підґрунтям для проведення операцій з майном. Вважається, що такий підхід, запозичений з англійського права, відповідає терміну «право власності на нерухомість» (“real property”). При цьому до реального майна належить майно, щодо якого може бути пред'явлений так званий

реальний позов – позов про відновлення володіння.

Зазначений підхід до визначення поняття «нерухоме майно» використовують С. Грибовський («нерухоме майно містить комплекс прав і вигод, нерозривно пов'язаних із власністю на нерухомість як матеріальний об'єкт») [10, с. 12], О. Гриценко («будинки, споруди та інша нерухомість, яка пов'язана із земельною ділянкою, характеризуються не просто фізичною прикріпленістю до неї, але й існуванням більш глибокої єдності.

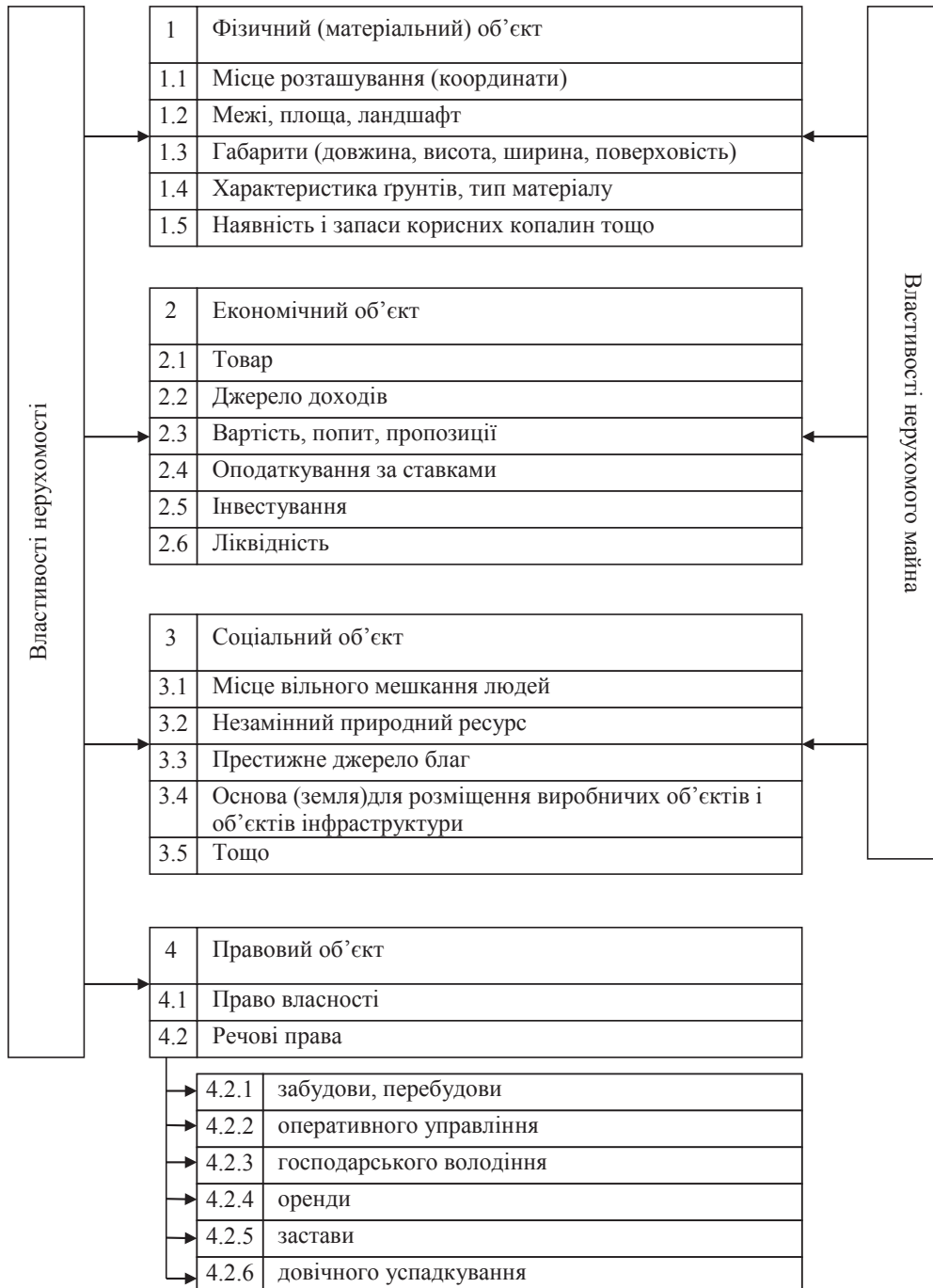


Рис. 1. Синтез властивостей для визначення понять «нерухоме майно» та «нерухомість»

Джерело: складено за роботою [11, с. 7], доповнено авторами

Дана єдність виявляється як на фізичному рівні (полягає в тому, що фізичне переміщення об'єктів є ускладненим), так і на правовому й економічному» [5].

Вищенаведені два підходи щодо з'ясування сутності нерухомого майна дають можливість стверджувати, що існують два поняття, а саме «нерухоме майно» та «нерухомість», хоча в чинному законодавстві України та інших країн ці поняття вважають синонімами, або однопорядковими. Тому для прийняття обґрунтованих управлінських рішень вважаються доцільним вивчення природи нерухомості як економічного активу, закономірностей та умов її ефективного використання, чітке розмежування понять «нерухоме майно» та «нерухомість», а також визначення спільних та розбіжних рис за цими поняттями.

Відомо, що будь-яке поняття є об'єднаним терміном, що містить в собі смисловий зміст та перелік безлічі речей (предметів), що відносяться до досліджуваного поняття. Історично так склалося, що і в науковій літературі, і в законодавчих актах України та різних країн частіше використовується термін «нерухомість», ніж «нерухоме майно», проте, як правило, ці поняття вважають синонімами. Більшість науковців визначає поняття, що досліджуються, через перелік предметів, які відображають їх видимі фізичні властивості. Однак, на думку авторів посібника [11, с. 7] В. Смагіна та В. Кисельової, дати повне визначення нерухомості через перелік тільки фізичних ознак неможливо, оскільки це поняття багатогранне та є синтезом матеріальних, економічних, правових і соціальних властивостей. Слід погодитись із таким визначенням, адже цей підхід є системним і відповідає сучасності. Використовуючи таку позицію для розкриття сутності понять «нерухоме майно» та «нерухомість», ми виконали узагальнення їх характеристик за чотирма властивостями, які наочно показують зміст кожного поняття як сукупності відповідних властивостей (рис. 1).

Як видно зі схеми, всі властивості понять, що досліджуються, а саме фізичні, економічні, соціальні й правові, тісно пов'язані між собою, також доповнюють одна одну.

Так, місцезнаходження нерухомості істотно впливає на її вартість, прибутковість, ліквідність, отже, фізичні властивості визначають її економічні ознаки.

Соціальні властивості також залежать від місця розташування, яке визначає престижність нерухомості, придатність її для використання тощо. Хоча здебільшого як у спеціальній, так і в популярній літературі терміни «нерухоме майно» і «нерухомість» розглядаються як тотожні один одному, вони мають, безсумнівно, загальні риси та істотні відмінності, якщо розглядати їх з економічної точки зору.

Розглянемо співвідношення термінів «нерухоме майно» і «нерухомість».

Поняття «нерухоме майно» як термін, що відображає особливий в юридичному та економічному відношенні клас речей, має тривалу історію застосування в господарській практиці.

Саме юридичне розуміння нерухомого майна передбачає, по-перше, ототожнення понять «нерухоме майно» і «нерухомість», по-друге, підведення під це поняття двох груп речей, які фізично істотно відрізняються одна від одної, таких як «нерухоме майно (нерухомість) по природі» (земля і все, що міцно з нею пов'язане) і «квазінерухомість» (речі рухомі, але в юридичному відношенні).

Віднесення з юридичної точки зору різних за фізичною природою речей до нерухомого майна має певне суспільно-економічне обґрунтування, яке і лежить в основі їх об'єднання в «нерухомість згідно із законом».

Звернемося тепер до трактування відмінностей понять «нерухоме майно» і «нерухомість» з економічної точки зору.

Нерухоме майно – родове поняття, що відображає певний клас речей, загальною ознакою яких є міцний зв'язок із землею, тому як нерухоме майно можуть виступати речі, що складаються із землі, або включають в себе землю як базовий елемент. Провідна роль землі є основною якісною характеристикою об'єкта нерухомого майна з економічної точки зору.

Відповідно до цього під об'єктом нерухомого майна розуміється індивідуальна річ, що належить до цього класу і володіє строго певними якісними і кількісними параметрами. Головною якісною ознакою всіх речей, що відносяться до певного роду, є нерозривний зв'язок із землею.

До кількісних параметрів об'єкта нерухомого майна відносяться, наприклад, географічні координати, площа, конфігурація, рельєф земельної ділянки, матеріал виготовлення, поверховість, ступінь зносу будівель і споруд.

Слід зазначити, що невід'ємною характеристикою нерухомості, на відміну від нерухомого майна, є його юридична складова, що виявляє себе в двох аспектах: по-перше, будь-який об'єкт нерухомого майна належить його власнику за конкретним правом, зміст якого визначає можливості цього суб'єкта з використання об'єкта; по-друге, будь-який об'єкт нерухомого майна завжди має юридичний статус, який визначається його приналежністю до категорії земель, до функціональної зони, що обумовлює можливості економічного використання об'єкта, вилучення з нього доходу незалежно від того, кому належить цей об'єкт.

Таким чином, нерухомість як економічний актив, як об'єкт економічного обігу містить в собі фізичні, соціальні та юридичні характеристики, що й відрізняє її від нерухомого майна, тобто неру-

хомість як економічне благо є єдністю фізичного (матеріального), соціального змісту та юридичної форми.

Кожен об'єкт нерухомості завжди можна визначити якісно та кількісно за такими чотирма аспектами, як фізичний (матеріальний), економічний, соціальний та юридичний.

Фізичні параметри такі: місце розташування на земній поверхні (координати), межі, площа, ландшафт, габарити, поверховість, характеристика ґрунтів, тип матеріалу, ступінь зносу тощо.

Економічні параметри такі: визнання об'єкта товаром, джерелом доходу, вартісна оцінка, витрати, ставки податку, ліквідність тощо.

Соціальні параметри такі: місце вільного мешкання людей, незамінний природний ресурс, основа (земля) для розміщення виробничих об'єктів та об'єктів інфраструктури тощо.

Юридичні параметри такі: приналежність суб'єкта на певному праві власності, приналежність до певної категорії земель, до функціональної зони, конкретні речові права (забудови, перебудови, оперативного управління, оренди, застави тощо).

Отже, з економічної точки зору необхідно розмежувати поняття «нерухоме майно» та «нерухомість»:

1) нерухоме майно – це фізичний об'єкт (матеріальна складова) з його економічними та соціальними параметрами;

2) нерухомість – це єдність нерухомого майна та його юридичної складової.

Спираючись на зазначене вище, можемо записати такі співвідношення між поняттями «нерухоме майно» та «нерухомість»:

$$NM = MC + EC + SC, \quad (1)$$

де NM – нерухоме майно;
MC – матеріальна складова;
EC – економічна складова;
SC – соціальна складова;

$$N = NM + ЮС; \quad (2)$$

$$N = MC + EC + SC + ЮС, \quad (3)$$

де N – нерухомість;

ЮС – юридична складова нерухомості.

Висновки з проведеного дослідження.

У статі розкрито економічну сутність нерухомого майна та нерухомості на основі узагальнення їх характеристик за такими чотирма властивостями, як фізичні, економічні, соціальні та правові, що дає можливість стверджувати, що існують два поняття, а саме «нерухоме майно» та «нерухомість», хоча в чинному законодавстві України та інших країн вони вважаються синонімами або тотожними, доведено що з економічної точки зору необхідно розмежувати поняття «нерухоме майно» та «нерухомість»: нерухоме майно – це фізичний об'єкт (матеріальна складова) з його

економічними та соціальними параметрами; нерухомість – це єдність нерухомого майна та його юридичної складової.

Слід зазначити, що визначення досліджуваних понять у сфері нерухомості в законодавчих актах України є похідними від їх тлумачення в теорії та практиці господарської діяльності, що знаходить своє відображення в наближенні розкриття їх сутності у законодавстві до тих визначень, які науково обґрунтовані. Тому для подальших досліджень це є підґрунтям вважати «нерухоме майно» та «нерухомість» однопорядковими для прийняття управлінських рішень щодо них з урахуванням також того, що процес оформлення прав власності в залізничній галузі завершено. Охарактеризовано головні особливості нерухомого майна, такі як фізична неоднорідність, єдність із земельною ділянкою, тривалість створення і довгостроковість існування, висока вартість, які ускладнюють процес управління та оцінки нерухомості, спричиняють низку методологічних особливостей, що відрізняють нерухомість від інших активів.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Amstutz R. Eine ganze welt einfaltet sich am tor zur welt. SBB MAG. 1992. № 3.
2. Jung H. Die sanierung fahrt bahn. Verkehr. 1992. № 41, 48.
3. Schneebeil W. Bewirtschaftungs und Betriebsorganisation des Zurcher hauptbahnhofes. Schweizing und archit. 1992. № 110.
4. SNCF mit Verlust. Verkehr. 12. № 49.
5. Гриценко Е. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования. Вопросы методологии и теории Харьков: Бизнес-Информ, 2002. 283 с.
6. Довдиенко И. Ипотека: учебно-практическое пособие. Москва: РДЛ, 2003. 272 с.
7. Євтух О. Нерухомість як об'єкт оцінки: сутність і класифікація. Актуальні проблеми економіки. 2005. № 3. С. 90–96. URL: <http://ecoscience.net/archive2005/46345.html>.
8. Маркус Я. Посібник з оцінки бізнесу в Україні: навч. посіб. Київ: Міленіум, 2002. 320 с.
9. Мягков В., Платонова Е. Экономика недвижимости: толковый словарь. Санкт-Петербург, 1993. 790 с.
10. Грибовский С., Иванова Е. и др. Оценка стоимости недвижимости. Москва: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. 457 с.
11. Смагин В., Киселева В. Экономика недвижимости: учебное пособие. Челябинск: изд-во ЮУрГУ, 2009. 194 с.
12. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости / пер. с англ. Москва: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994. 231 с.
13. Асаул А., Асаул М., Грахов В., Грахова Е. Экономика недвижимости: учебник для вузов. 4-е изд., испр. Санкт-Петербург: АНО «ИПЭВ», 2014. 432 с.