шений и действий Агентства по страхованию вкладов. Специальное банковское законодательство действует в части, не противоречащей нормам Закона № 175-ФЗ «О дополнительных мерах для укрепления стабильности банковской системы в период до 31 декабря 2011 года» (ст. 11).

Можно ли считать обоснованной норму о приостановлении полномо÷ий учредителей (участников) кредитной организации, связанную с у÷астием в ее уставном капитале, на период деятельности Агентства по страхованию вкладов в качестве временной администрации (÷2 ст.8 Закона «О дополнительных мерах для укрепления стабильности банковской системы в период до 31 декабря 2011 года» №175-ФЗ от 27.10.2008)?

Зададим и другой вопрос – правомерно ли приостановление полномочий участников (учредителей) и озна÷ает ли оно ограничение права собственности или нет? Очевидно, ÷то это приостановление озна÷ает прекращение полномочий по управлению кредитной организацией, а также владения, пользования и распоряжения ею как активом собственника. Закон не предусматривает критерии определения ситуаций, в которых будут применяться данные меры. В нем достаточно обще сформулированы два условия: во-первых, угроза интересам кредиторов и вклад÷иков, во-вторых, вероятность вызова системной нестабильности банковской сферы. При этом закон не устанавливает правовой связи между фактом возникновения указанных обстоятельств у кредитной организации и действиями ее участников. Перечень критериев оценки положения кредитной организации законодателем не предусмотрен. Применение мер закона зависит только от Банка России и Агентства по страхованию вкладов, процедура судебного обжалования действия этих органов также не предусмотрена.

При этом законодательство, прямо предусматривающее ответственность учредителей, участников кредитных организаций за доведение организации до банкротства, в период антикризисных мероприятий не действует.

Нормы антикризисного законодательства, выводя институт судебной защиты из правового поля принятия решений по изменению прав кредитных организаций и их акционеров, факти÷ески принципиально изменяют правовые основы регулирования банковской деятельности.

На наш взгляд, повышению эффективности деятельности государственных корпораций и сокращению связанных с ней рисков способствовало бы четкое определение их целей и зада÷ и одновременно установление в законодательстве механизма контроля над их деятельностью.

Людмила ЗАХАРОВА

Особенности российского рынка коммерческой недвижимости

Рынок недвижимости является одним из наиболее сложных в системе рыночного хозяйства. Чаще всего в ка÷естве рынка недвижимости рассматривается «определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между разли÷ными конкурирующими вариантами землепользования» [1].

В данном определении отражена совокупность рыно÷ных отношений по поводу операций с объектами недвижимости, в результате которых происходит ценообразование, устанавливаются права собственности и приоритеты их использования.

Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы, неотделимы от земли и подвержены воздействию природной среды. Все участки земли и объекты недвижимости дифференцированы и имеют уникальные характеристики. Эти общие ÷ерты рынков недвижимости создают предпосылки для возникновения неравновесия на рынке и длительного существования дисбаланса спроса и предложения по отдельным его сегментам.

Формирование российского рынка недвижимости фактически началось в 90-е годы XX века, и до сих пор он находится на этапе становления.

Начало существованию российского рынка недвижимости было положено Законом Российской Федерации о приватизации жилищного фонда 4 июля 1991 г. № 1541-1. В первую очередь стала возможной приватизация жилья, а несколько позднее – коммерческой недвижимости.

Так как срок существования данного рынка о÷ень мал, то ему свойственны все характеристики незрелого рынка: небольшие объемы, высокая зависимость от макроэкономи÷еских показателей, большие региональные различия, концентрация в крупных городах, преимущественное использование в рыно÷ных трансакциях уже суще-

Людмила ЗАХАРОВА – генеральный директор ООО «Информационно-Аналитический Департамент», аспирантка кафедры менеджмента РАГС

ствующих объектов, незначительная доля новых объектов недвижимости, неравномерное развитие сегментов рынка.

Одной из важнейших характеристик российского рынка является особая роль государства, которое остается крупнейшим собственником недвижимости, прежде всего земли, и выступает главным у÷астником рынка и его основным регулятором, формируя законы, нормы и правила поведения.

Рассмотрим отдельные характеристики российского рынка недвижимости.

Объем рынка недвижимости

В западных странах недвижимость является крупнейшим по объему бизнесом. По оценкам «The Economist», строительный бизнес, рынок купли-продажи и аренды недвижимости формируют около 15% ВВП развитых стран. Недвижимость составляет около 2/3 стоимости материальных активов. Инвестиции в недвижимость превышают вложения в акции. До недавнего времени эти вложения носили пассивный характер, недвижимость приобреталась в качестве жилья и элемента инфраструктуры бизнеса. Однако в настоящее время она рассматривается в большей степени как объект инвестиций.

Данные по российскому рынку недвижимости носят фрагментарный характер. Статисти÷еский у÷ет прежде всего отражает ввод в действие объектов недвижимости и недостаточно у÷итывает оборот вторичного рынка недвижимости. Здания и сооружения в совокупности составляют большую ÷асть основных фондов коммерческих организаций России. По статданным, в 2007 году доля зданий и сооружений составляла 57,8% (в 1997 году – 69,6%) по отношению ко всей величине основных фондов. Годом раньше обновляемость основных фондов (ввод в действие основных фондов в процентах от нали÷ия основных фондов) составила всего 2,0%, а коэффициент выбытия – 1,1%, ÷то характеризует процесс обновления как весьма медленный. В то же время износ основных фондов постоянно увели÷ивался и составил к 2007 году 45,1% (в 1997 году – 38,6%) [2]. Подавляющую ÷асть вводимых в строй объектов составляют жилые здания – 92-93%. Доля незавершенного строительства по÷ти в полтора раза превышает коли÷ество введенных в строй зданий, при этом строительство более половины объектов недвижимости (по отношению к введенным зданиям) приостановлено или законсервировано [3].

Для рынка недвижимости типи÷ен циклический характер развития. Если на мировых рынках периоды циклических колебаний носят явно выраженный характер, то динамика развивающегося российского рынка до начала глобального кризиса носила, в основном, стихийный характер.

Зависимость от макроэкономических показателей

За последние 3-4 года укрепились экономические связи России с мировой экономикой. Политические и экономи÷еские события в мире в значительно большей степени стали влиять на все отрасли и секторы отечественной экономики, в том ÷исле и на развитие рынка недвижимости. Это влияние проявляется ÷ерез действие различных механизмов и факторов – как внешних по отношению к рынку недвижимости (экономи÷еские условия в стране, социально-экономи÷еские условия в конкретном регионе), так и внутренних (темпы нового строительства, изменение объема предложения на первичном и втори÷ном рынках, соотношение цен на них и т.д.).

Наиболее важными макроэкономическими факторами внутри страны, оказывающими влияние на рынок недвижимости, являются уровень ВВП и темпы его роста, динамика промышленного производства, иностранных инвестиций, создания новых видов бизнеса, реальных доходов и расходов населения и т.д.

В долгосрочном периоде вложения в недвижимость считаются одним из видов инвестиций, в наибольшей степени (по сравнению с другими видами активов) защищенным от инфляции, которые демонстрируют устой÷ивый рост доходов в инфляционном окружении. Прежде всего это связано с возрастанием во времени стоимости земли, а также с ростом стоимости замещения недвижимости.

Государство как крупнейший собственник недвижимости

Как уже было отмечено, в те÷ение длительного времени государство останется крупнейшим собственником недвижимости. Процессы приватизации и муниципализации, создающие перви÷ный рынок недвижимости, в настоящее время не завершены и могут рассматриваться как приоритетные задачи, которым следует подчинить иные направления деятельности государства как собственника недвижимости.

Преобладание государственной собственности на землю озна÷ает монополизацию одного из важнейших факторов производства. Монополизация приводит к недостатку предложения участков, произвольному завышению стоимости их использования, ÷то ведет к общему росту цен. Сохранение государственной монополии на землю тормозит развитие рынка недвижимости и делает его моноструктурным.

Конкурентный рынок земельных участков создает возможности для максимальной эффективности рыночных отношений в сфере землепользования. Снимается один из «барьеров» для создания новых предприятий и развития конкуренции на рынках товаров и услуг. При этом купля-продажа полноценных объектов недвижимости делает возможным определение их рыно÷ной цены, а для различных операций, включая и налогообложение, – рыночную стоимость.

В настоящее время законодательство в области земельных отношений находится в процессе становления, в Земельном кодексе еще много спорных положений, ждущих своего решения.

Одной из существенных (возможно – главной) характеристик российского рынка недвижимости является практическое отсутствие рынка земли. Говорить о создании рынка земли в России можно только в том случае, когда в коммер÷еский оборот будет вовлечено не менее 60% земель, ÷то произойдет, по мнению экспертов, не ранее 2015-2020 годов. В 2007 году, по данным исследований, в частной собственности находилось около 0,4% земельных участков.

Кризис как возможность развития или стагнация?

События, происходящие сегодня на мировых рынках недвижимости, так или иначе меняют конъюнктуру российского рынка недвижимости. Как показывает практика, наиболее сложная ситуация складывается на рынке коммерческой недвижимости России, где в данный момент наблюдается стагнация. С начала 2008 года по зна÷ительному количеству сделок переговоры были приостановлены, постоянно сокращается финансирование многих проектов. Уже сегодня многие девелоперы коммерческой недвижимости вынуждены «замораживать» строительство на «бумажном» этапе, т.е. этапе разработки проекта, уменьшать численность персонала и активно искать соинвесторов. Тем не менее основы рынка коммер÷еской недвижимости остаются про÷ными. Несмотря на то ÷то происходит зна÷ительный отток капитала за рубеж, спрос на товары и услуги в России по-прежнему высок, и в итоге, по нашему мнению, рынок вернется на прежние позиции.

Таким образом, мировой финансовый кризис практически положил конец российскому рынку коммерческой недвижимости, на котором доминировали продавцы. Но, на наш взгляд, как только падение достигнет самой низшей точки, рынок вернется в прежнее положение быстрее, ÷ем западные рынки недвижимости, так как характерной ÷ертой российского рынка является его расширение. Внутренний потенциал спроса на коммерческую недвижимость довольно высок, особенно в Москве и Московской области. Так, по данным Москомстата, на каждого москвича в среднем приходится 13 кв. м жилой площади, в то время как на жителя Парижа – 29 кв. м, Токио – 40 кв. м. В Москве на 1000 жителей приходится около 80 кв. м торговых площадей, в Лондоне – 180 кв. м, в Праге – 310, Париже – 390, в Мадриде и Варшаве – по 430 кв. м.

Как видим, данные по обеспе÷енности недвижимостью показывают большие резервы для роста рынка недвижимости в России. Однако ресурсная обеспе÷енность этого роста дает сегодня основания для сдержанного оптимизма. Это связано с низким, а в условиях кризиса еще и нестабильным, уровнем доходов населения, а также с опасениями инвесторов вкладывать средства в долгосрочные проекты развития строительства.

Таким образом, анализ состояния рынка коммерческой недвижимости с учетом его характерных особенностей, проявляющихся в условиях мирового экономического кризиса, позволяет сделать следующие выводы:

– коммерческая недвижимость остается привлекательной, прежде всего, из-за востребованности и высокой доходности вложения средств в эту сферу бизнеса;

– в долгосрочной перспективе денежные инвестиционные вложения обязательно окупятся и обеспе÷ат в конечном итоге прибыльность произведенных затрат.

Литература

1. *Фридман Дж., Ордуэй Н.* Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело, 1977. С.5.
2. Коммерческая Недвижимость – первый поисковый портал на рынке коммерческой недвижимости России – http:// www. commercialrealty. ru/
3. *Фирсова М.В.* Коммерческая недвижимость: приватизация и защита. М.: Вершина, 2007. С.8.

Борис ЗЛОБИН, Илья КОЛЯСКИН

Стратегическим курсом ответственности партнерства

В документах и решениях последнего времени, определяющих стратегию социально-экономического развития Российской Федерации на долговременную и среднесрочную перспективу, в качестве общей ответственности государства и бизнеса заявлены преодоление технологи÷еского отставания и инновационное преобразование общества, а в условиях глобального финансового кризиса – минимизация его влияния на Россию. Сотрудничество государства, бизнеса и граждан, их взаимное доверие крайне необходимы для реализации намеченных стратегических программ создания основ национальной конкурентоспособности. В Послании Президента РФ Д.А. Медведева Федеральному собранию (5 ноября 2008 г.) прямо сказано: «Надо быстро осваивать высвобождаемые в мировой экономике ниши, создавать новые эффективные предприятия, внедрять са-

Борис ЗЛОБИН – доктор экономических наук, профессор кафедры социологии РАГС
Илья КОЛЯСКИН – аспирант кафедры финансов и отраслевой экономики РАГС