

Научная статья
[https://doi.org/ 10.23672/SAE.2024.92.13.017](https://doi.org/10.23672/SAE.2024.92.13.017)
УДК 33.711



ДЕВЕЛОПМЕНТ КАК ОСОБЫЙ ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Ольшанская М.В.

*Высшая школы промышленной политики и предпринимательства
ФГАОУ ВО «Российский университет дружбы народов»*

Аннотация: Деятельность в области развития недвижимости предоставляет возможность повысить доход, получаемый от недвижимости, тем самым увеличивая национальный продукт и стимулируя рост экономики. Актуальность рассмотрения статуса девелоперской деятельности связана с тем, что фактически данная деятельность активно развивается, но юридически не имеет правового закрепления и не пользуется необходимыми инструментами государственной поддержки.

Цель статьи – обосновать необходимость выделения девелопмента в качестве отдельного вида деятельности в классификаторе ОКВЭД.

Задачи: а) определить специфику девелопмента; б) дифференцировать девелопмент от схожих видов деятельности.

Методы: научная диалектика, анализ и синтез, системный подход, критическое обобщение имеющихся теоретических разработок в области сущности понятия «девелопмент».

Результаты: Дано авторское определение девелопмента, обоснована необходимость внесения дополнений в градостроительное законодательство и введение дополнительного кода ОКВЭД.

Ключевые слова: градостроительная деятельность, девелопер, девелопмент, девелопмент «за вознаграждение» девелопмент недвижимости, девелоперская деятельность, развитие недвижимости, рисковый девелопмент,

DEVELOPMENT AS A SPECIAL TYPE OF ACTIVITY

Maria V. Olshanskaya

Higher School of Industrial Policy and Entrepreneurship of the Peoples' Friendship University of Russia

Abstract. Real estate development activities provide an opportunity to increase the income earned from real estate, thereby increasing the national product and stimulating economic growth. The relevance of considering the status of development activities is related to the fact that in fact this activity is actively developing, but legally has no legal basis and does not use the necessary tools of state support.

The purpose of the article is to substantiate the need to identify development as a separate type of activity in the OKVED classifier.

Tasks: a) to determine the specifics of development; b) to differentiate development from similar types of activities.

Methods: scientific dialectics, analysis and synthesis, systematic approach, critical generalization of available theoretical developments in the field of the essence of the concept of "development".

Results: The author's definition of development is given, the need for amendments to urban planning legislation and the introduction of an additional OKVED code is justified.

Keywords: urban development, developer, development, development "for a fee" real estate development, real estate development, real estate development, risky development.

Введение

Актуальность темы вызвана растущим вниманием к развитию рынка недвижимости. Данная сфера является важной составляющей социально-экономической системы страны, поскольку формирует условия для строительных ор-

ганизаций, компаний, производящих строительные материалы, выполняющих проектно-изыскательские работы, занимающихся дизайном и архитектурой и многих других. Тем самым, уровень развития рынка недвижимости влияет на динамику экономического роста, формирует величину добавленной стоимости во многих отраслях.

Кроме того, качество недвижимости и степень обеспеченности жильем населения определяет материальное благополучие и уровень жизни, что является одной из главных целей развития экономики. В последнее время активное развитие получают различные программы в области льготного ипотечного кредитования, что направлено в том числе и на решение демографической проблемы, которая имеет стратегическое значение для экономики Российской Федерации.

Динамика осуществления застройки на рынке деловой недвижимости определяет качество инфраструктуры туризма, деловых услуг, что влияет на конкурентоспособность и инвестиционную привлекательность экономики.

В связи с важностью развития рынка недвижимости, растет и значение деятельностей, которые непосредственно связаны с данной сферой. Речь идет о девелопменте. Данный род деятельности активно упоминается в различных научных источниках, но общего подхода к пониманию его сущности пока не выработано. Отсутствует девелопмент и в классификаторе ОКВЭД, что сужает возможности эффективного управления этим важным видом деятельности.

Цель статьи – обосновать необходимость выделения девелопмента в качестве отдельного вида деятельности в классификаторе ОКВЭД.

Задачи: а) определить специфику девелопмента; б) дифференцировать девелопмент от схожих видов деятельности.

Методы: научная диалектика, анализ и синтез, системный подход, критическое обобщение имеющихся теоретических разработок в области сущности понятия «девелопмент».

Результаты и обсуждения

Рассмотрим понятийный аппарат, который в нашем случае имеет большое значение, поскольку речь идет о выделении деятельности в специфичный вид и, соответственно, разграничение с другими видами работ.

Английский глагол «to develop» в переводе означает «развивать», разрабатывать. Чаще всего в литературе встречается словосочетание «девелопмент недвижимости».

Следует отметить, что в данном случае мы рассматриваем научные подходы не к трактовке сущности деятельности и ее значения, а к пониманию конкретных видов операций, работ, которые входят в наименование «девелопмент». Такой угол рассмотрения связан с целью исследования, то есть обоснование необходимости выделения в отдельный код классификатора ОКВЭД.

К настоящему времени имеются такие подходы к определению термина «девелопмента» как вида деятельности:

- процесс организации проектов, направленный на качественное преобразование недвижимости с целью повышения стоимости, включая эффективность инвестиций [1];

- услуги, связанные с качественным преобразованием недвижимости [2];

- комплекс различных работ от подготовки земель до управления объектами недвижимости [3];

- различные виды деятельности строительных предприятий в сфере финансового управления, непосредственно строительства, управления объектами и пр.;

- деятельность по развитию территории с целью роста инвестиционной привлекательности [4];

- инвестиционная деятельность, связанная с разработкой и реализацией проектов по развитию недвижимости путем правовых, физических и экономических преобразований [5];

- деятельность, связанная с выполнением логистических, маркетинговых, юридических, финансовых и др. видов работ в целях качественного преобразования объектов недвижимости и получения экономической выгоды [6].

Общим для перечисленных подходов являются такие характеристики девелопмента, как:

- осуществление проектной деятельности, то есть работ, имеющих зафиксированное начало и конец исполнения, планы ресурсов и прогнозы эффективности;

- целевая установка — качественное преобразование и рост стоимости объектов недвижимости, увеличение инвестиционной привлекательности территорий;

- предусматривается вложение реальных инвестиций;

- комплексность работ, осуществляемая в рамках девелопмента.

На последней характеристике стоит остановиться подробнее, поскольку она определяет сущность и специфику девелопмента и формирует отличие от схожих работ. Девелопмент включает в себя работы, которые можно распределить по трем стадиям:

- предпроектная, предусматривает такие работы: исследование рынка, обоснование основных календарных сроков для осуществления по-

ставленных целей по развитию объектов недвижимости, поиск инвесторов, согласование документации, формирование проектной группы;

- осуществление проекта (инвестиционный этап) включает в себя: участие в тендере, корректировки документации, управление строительными работами и сдачей объектов в эксплуатацию;

- эксплуатационная стадия предусматривает выполнение таких деятельности: маркетинговое сопровождение реализации проекта; реализация объектов недвижимости, контроль эксплуатации.

Девелоперская деятельность выполняет функции инициатора всех этапов в ходе управления развитием недвижимости.

Многозадачность и сложность девелоперской деятельности проявляется в выделяемых классификациях девелопмента. Рассмотрим наиболее часто встречающиеся типологии.

Fee development (девелопмент «за вознаграждение») – девелопер выполняет работы на условиях получения гонорара, его нанимает инвестор, который вкладывается в проект. Девелопер в данном случае не участвует в собственности и не берет на себя финансовые риски. Зона ответственности девелопера в данном случае – коммерческая эффективность проекта.

Speculative development («спекулятивный», рискованный девелопмент) – деятельность, в рамках которой девелопер принимает на себя все риски по проекту, вкладывает собственные средства, является инициатором и организатором проекта.

Лэнд-девелопмент – деятельность, связанная с преобразованием земельных участков, включающая в себя покупку земли, выполнение юридических, технических, административных операций с целью повышения стоимости и реализации инвестору [7].

Встречаются и другие виды девелопмента: инновационный, строительный, Customer development.

Таким образом, можно сказать, что девелопмент и девелоперская деятельность уже стали частью экономической системы страны. В то же время, с юридической точки зрения, разновидности таких работ не существует, поскольку нет легального определения, а также данный вид деятельности не выделен в классификаторе ОКВЭД.

По поводу правового закрепления, стоит согласиться с мнением специалистов, которые предлагают рассматривать девелопмент и девелоперскую деятельность как синонимы и включить данные определения в статью 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации [8]. В настоящее время там упоминается градостроительская деятельность, однако ее сущность предусматривает направленность на благоустройство территории, планировочную деятельность, строительство, эксплуатацию территорий. Цель такой

деятельности – развитие территорий, что предусматривает рациональное использование ресурсов в интересах жителей.

На наш взгляд, девелопмент стоит понимать, как предпринимательскую деятельность, направленную на создание новых объектов недвижимости или развитие уже имеющихся с целью повышения эффективности его использования.

В то же время, девелоперская деятельность имеет более узкую цель, она всегда коммерческая, связанная с повышением стоимости объектов, ростом ликвидности, эффективности использования. Сферы работ, которые включены в девелопмент, шире градостроительства, поскольку включают в себя организационные, проектные мероприятия, возможно вложение собственных средств.

В некоторых судебных актах встречаются определения, которые в ходе разрешения споров, в связи с отсутствием легально закрепленных терминов, суды вынуждены формулировать сами. В таких определениях девелоперская деятельность рассматривается как коммерческая, связанная с организацией проектирования, реализацией функций генподрядчика, брокера, управляющего, финансиста [8].

Законодательное закрепление понятия «девелопмент» во многом упростит работу судебных инстанций, государственных органов, разрабатывающих политику поддержки различных видов деятельности. Помимо закрепления в Градостроительном кодексе, необходимо внести изменения и в ОКВЭД.

Классификатор ОКВЭД разработан Российской Федерацией в 2003 году с целью определения направлений деятельности организаций. ОКВЭД имеет 21 раздел, которые в целом со держат более 2500 кодов. Функции классификатора следующие:

- типология видов работ хозяйственной деятельности
- формирование базы для статистических исследований;
- законотворчество в сфере регулирования деятельности определенных отраслей;
- выбор режима налогообложения;
- упрощение процедуры регистрации хозяйствующих субъектов.

Присвоение того или иного вида ОКВЭД оказывает влияние на объем налоговых платежей, использование льгот в рамках государственной политики. Поэтому присвоение деятельности особого кода позволит более избирательно использовать методы государственной поддержки и, соответственно, более эффективно стимулировать развитие девелопмента.

В настоящее время ОКВЭД содержит код 71, в рамках которого группируются виды деятельности, осуществляемые генеральным подряд-

чиком и заказчиком-застройщиком, на что конкретно и ссылается классификатор. Выше уже было обосновано, что девелоперская деятельность выходит за рамки градостроительства и архитектуры, можно наглядно продемонстрировать это следующим образом: (рис.1)

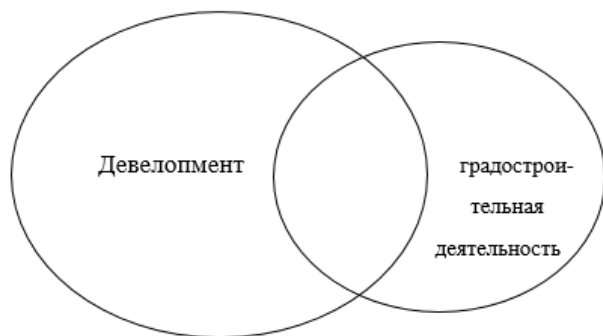


Рисунок. Соотношение понятий «девелопмент» и «градостроительная деятельность»
Примечание: Составлено автором

Таким образом, считаем, что девелопмент как вид деятельности имеет свою специфику, целевую установку, набор функций. Все это говорит о необходимости выделения данного вида деятельности в экономической и правовой системе страны.

Отметим также, что девелопер должен обладать более широкими компетенциями, чем инвестор, подрядчик, начальник строительства. Девелоперу необходимы профессиональные навыки

в сфере управления проектами, риск-менеджмента, финансового менеджмента, маркетинга, строительства и архитектуры. Как видим, это качественно другой уровень квалификации, необходимы навыки системного подхода, критического мышления и креативности.

Выводы и заключения

Девелопмент – это предпринимательская деятельность, включающая комплекс работ от приобретения земельных участков до управления объектами недвижимости, направленная на создание новых объектов недвижимости или развитие уже имеющихся с целью повышения эффективности его использования. В каждом случае набор работ индивидуален и определяется целями участников проекта.

По существу, девелопмент «де-факто» уже существует и активно развивается, имея различные направления, инструменты, практические подходы, однако «де-юре» вид деятельности не существует, поскольку не представлен в законодательном массиве и не имеет закрепления в документах экономического планирования на государственном уровне. Налицо проблема несоответствия, которое необходимо скорректировать.

Исходя из приведенных аргументов, предлагаем закрепить определения девелопмента и девелоперской деятельности в Градостроительном кодексе, а также выделить отдельный код ОКВЭД для данного вида деятельности.

Конфликт интересов

Не указан.

Рецензия

Все статьи проходят рецензирование в формате double-blind peer review (рецензенту неизвестны имя и должность автора, автору неизвестны имя и должность рецензента). Рецензия может быть предоставлена заинтересованным лицам по запросу.

Conflict of Interest

None declared.

Review

All articles are reviewed in the double-blind peer review format (the reviewer does not know the name and position of the author, the author does not know the name and position of the reviewer). The review can be provided to interested persons upon request.

Литература:

1. Мазур И.И. Девелопмент недвижимости: учебное пособие /под общ. ред. И.И. Мазура и В.Д. Шапиро. — М.: Елима: Изд-во «Омега-Л», 2010. — 928 с.
2. Kulakov, K. Yu. Distinctive features of corporate development projects management compared to commercial development projects / K. Yu. Kulakov, M. D. Izyumov // Real Estate: Economics, Management. – 2023. – No. 2. – P. 33-38. – EDN FLJGXM.
3. Малахова, В. В. Формирование механизма девелопмента коммерческой недвижимости на стадиях жизненного цикла / В. В. Малахова, Л. С. Ковальская // Экономика строительства и природопользования. – 2020. – № 4(77). – С. 31-38. – DOI 10.37279/2519-4453-2020-4-31-38. – EDN CMUUEZ.
4. Горанова, О. А. Девелопмент зеленых зон города: критерии и методика оценки эффективности развития / О. А. Горанова, Е. В. Корендясева // Современный мегаполис: зеленая экономика

умного города: Материалы III международной научно-практической конференции, Москва, 19 ноября 2019 года / отв. за выпуск О.В. Горбулина. – Москва: Московский городской университет управления Правительства Москвы, 2020. – С. 107-120. – EDN TEHWUM.

5. Антохина, Ю. А. Девелопмент как концепция эффективного инвестирования в условиях изменений / Ю. А. Антохина, С. В. Корнилова // Вестник Тихоокеанского государственного университета. – 2020. – № 1(56). – С. 53-58. – EDN HOQPZG.

6. Федоркина М. С., Федоркина А. С. Девелопмент недвижимости и девелоперская деятельность: содержание и особенности // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. 2018. №2 (43). С.181-187.

7. Шкредова, К. В. Перспективы лэнд-девелопмента промышленных комплексов в современных условиях РФ / К. В. Шкредова // Международный журнал прикладных наук и технологий Integral. – 2020. – № 6. – С. 28. – EDN PTDNRW.

8. Жамков, М. В. Понятие девелопмента в Российской правовой системе / М. В. Жамков // Вопросы российской юстиции. – 2023. – № 28. – С. 228-237. – EDN LXEWWM.

References

1. Mazur I.I. Real estate development: a textbook / under the general ed.. I.I. Mazura i V.D. Shapiro. — М.: Omega-L, 2010. — 928 p.

2. Kulakov, K. Yu. Distinctive features of corporate development projects management compared to commercial development projects / K. Yu. Kulakov, M. D. Izyumov // Real Estate: Economics, Management. – 2023. – No. 2. – P. 33-38. – EDN FLJGXM.

3. Malakhova V.V. Formation of a commercial real estate development mechanism at the life cycle stages/ V.V. Malakhova, L.S. Kovalskaya // Construction economic and environmental management. — No 4. — 2020. — Pp. 31–38. – DOI 10.37279/2519-4453-2020-4-31-38. – EDN CMUUEZ.

4. Goranova, O. A. Development of green areas of the city: criteria and methodology for evaluating the effectiveness of development / O. A. Goranova, E. V. Korendyaseva // Modern metropolises: the green economy of a smart city: Materials of the III International scientific and practical conference, Moscow, November 19, 2019 / rel. for the release of O.V. Gorbulin. – Moscow: Moscow City University of Management of the Government of Moscow/– Pp. 107-120. – EDN TEHWUM.

5. Antohina, YU. A. Development as a Concept of Effective Investment in Changing Conditions / YU. A. Antohina, S. V. Kornilova // Bulletin of PNU – 2020. – No 1(56). – pp. 53-58. – EDN HOQPZG.

6. Fedorkina M. S., Fedorkina A. S. Real estate development and development activities: content and features // Scientific Bulletin: finance, banking, investment. 2018. No 2 (43). Pp/ 181-187.

7. Shkredova K.V. Prospects of land development of industrial complexes in modern conditions of the Russian Federation / K.V. Shkredova // INTEGRAL. International journal of applied sciences and technology/ – 2020. No 6. – P. 28. – EDN PTDNRW.

8. ZHamkov, M. V. The concept of development in the russian legal system / M. V. ZHamkov // Issues of Russian justice. – 2023. – No 28. – S. 228-237. – EDN LXEWWM.

Информация об авторе:

Ольшанская Мария Вадимовна, Кандидат экономических наук, заместитель директора по развитию Высшей школы промышленной политики и предпринимательства ФГАОУ ВО «Российский университет дружбы народов», e-mail: m.olshanskaya@mail.ru

Maria V. Olshanskaya, PhD in Economics, Deputy Director for Development of the Higher School of Industrial Policy and Entrepreneurship of the Federal State Educational Institution of Higher Education "Peoples' Friendship University of Russia"