

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К СТАТИСТИЧЕСКОМУ НАБЛЮДЕНИЮ И АНАЛИЗУ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СИСТЕМЕ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫХ ФАКТОРОВ

© 2012 Ю.Л. Генгут

кандидат экономических наук, доцент

Самарский государственный экономический университет

E-mail: yuligengut@mail.ru

Отражены методологические основы статистического наблюдения институциональных факторов рынка недвижимости. На основе данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии анализируется структура правообладателей, арендодателей, залогодателей и участников сделок об отчуждении на рынке недвижимости Российской Федерации в 2011 г.

Ключевые слова: права собственности, аренда, ипотека, объект недвижимого имущества, рынок недвижимости, юридические права, институт, статистические характеристики.

Целью данного исследования является характеристика рынка недвижимости через систему институциональных факторов. Под институциональными факторами большинство авторов понимают устойчивые организационные формы экономических отношений. В ряде работ по институциональной экономике формулируется теория, согласно которой организационная форма экономических отношений является определяющим фактором их содержания и эффективной реализации¹. К классическим институциональным факторам относят совокупность правовых норм, правил, обычаев и традиций, принятых в социально-экономических отношениях, среди которых выделяют:

1) организационно-правовые формы агентов экономических отношений производства, обмена и потребления;

2) формы собственности на ресурсы, т.е. разнообразные связи между субъектом и объектом собственности. Форма собственности отражает границы полномочий лица в отношении вещи, что, соответственно, определяет эффективность использования вещи как в личных, так и в коммерческих целях.

Формы собственности и их компетенции закреплены в нормативно-правовых актах и являются правовыми институтами, образующими систему обезличенных и общеобязательных правовых норм. Применительно к конкретной вещи формы собственности отражают установленные законодательством вид и меру возможного поведения определенного субъекта и имеют статус «юридических прав»². Таким образом, можно го-

ворить о том, что массовая реализация юридических прав отражает функционирование правового института собственности в обществе в целом. На рынке недвижимости по причине особой экономической значимости недвижимого имущества юридические права, отражающие формы собственности, должны быть специальным образом зарегистрированы. Государственная регистрация не только создает формальное определение института вещных прав, но и позволяет сформировать единицу статистического наблюдения влияния институционального фактора на рынок недвижимости.

Органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (ФГСРКК), которая в литературе относится к институциональным участникам рынка недвижимости³.

Постановлением Правительства РФ от 1 июня 2009 г. № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» (по состоянию на 1 июня 2012 г.)⁴ утверждено Положение о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, в соответствии с которым к функциям ФГСРКК относятся государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также организация единой системы государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Для исполнения обязанности по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним ФСГРКК наделена следующими полномочиями⁵:

1) осуществление в установленном законодательством Российской Федерации порядке государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним. Результатом этой деятельности является создание совокупности государственных регистраций прав на объекты недвижимого имущества, представляющих собой множество проявлений однокачественных социальных закономерностей, но в то же время отличающихся по своим характеристикам;

2) руководство деятельностью своих территориальных органов, анализ их деятельности и разработка мер по ее совершенствованию. Данный вид деятельности направлен на создание структуры органов регистрации, необходимой для осуществления их обязанностей на всей подведомственной территории. Сформированная на территории

РФ структура органов государственной регистрации, кадастра и картографии определяет систему единиц наблюдения исследования (рис. 1);

3) ведение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обеспечение соблюдения правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости; Для осуществления своих обязанностей по государственной регистрации Управление ФСГРКК выполняет действия, схематично представленные на рис. 2. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) предназначен для ведения унифицированной в пределах Российской Федерации системы записей о правах на недвижимое имущество, о сделках с ним, а также об ограничениях (обременениях) этих прав. Таким образом, записи в ЕГРП являются источником статистических данных об изучаемом явлении и составляют информационную базу исследования.

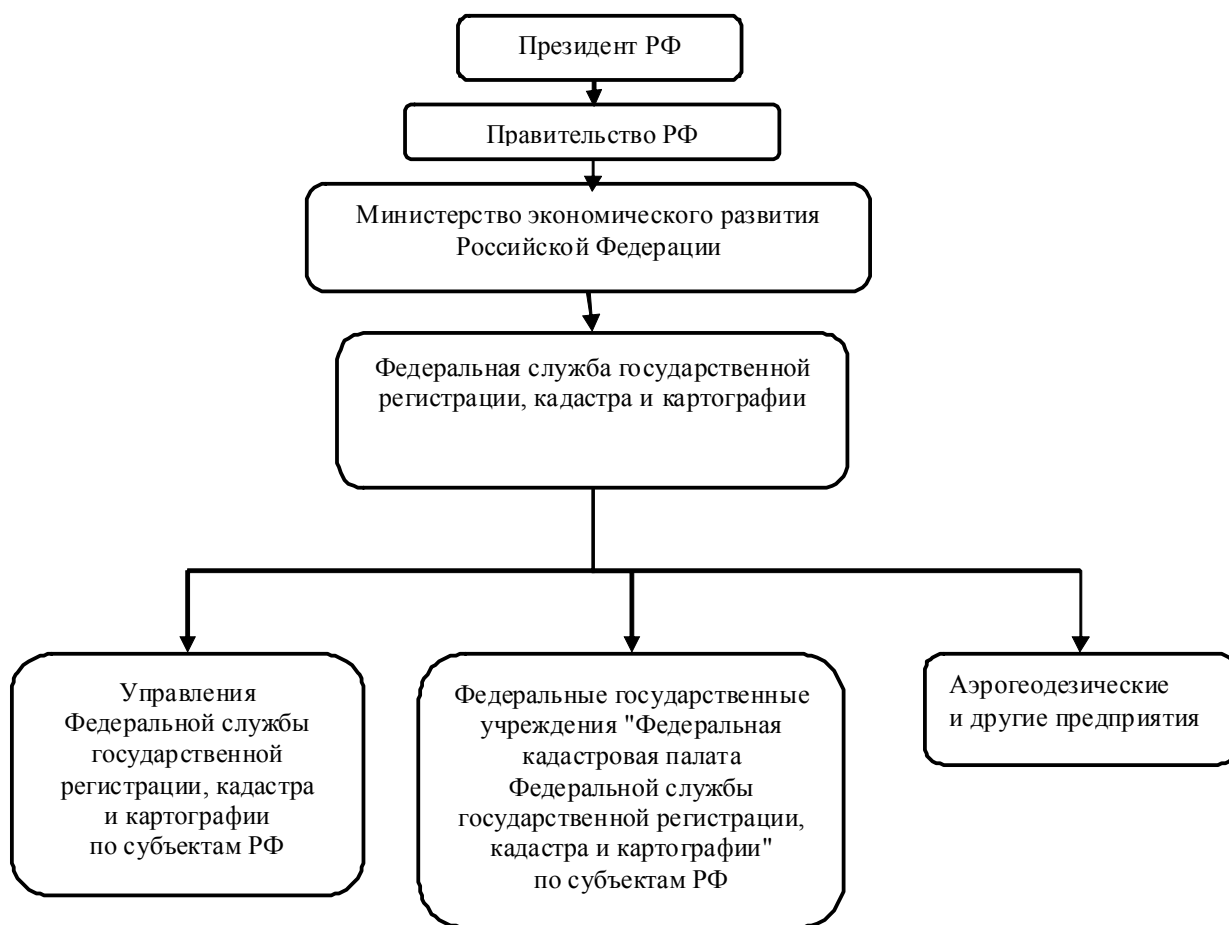


Рис. 1. Схема организационной структуры органов исполнительной власти, уполномоченных осуществлять деятельность в сфере государственной регистрации

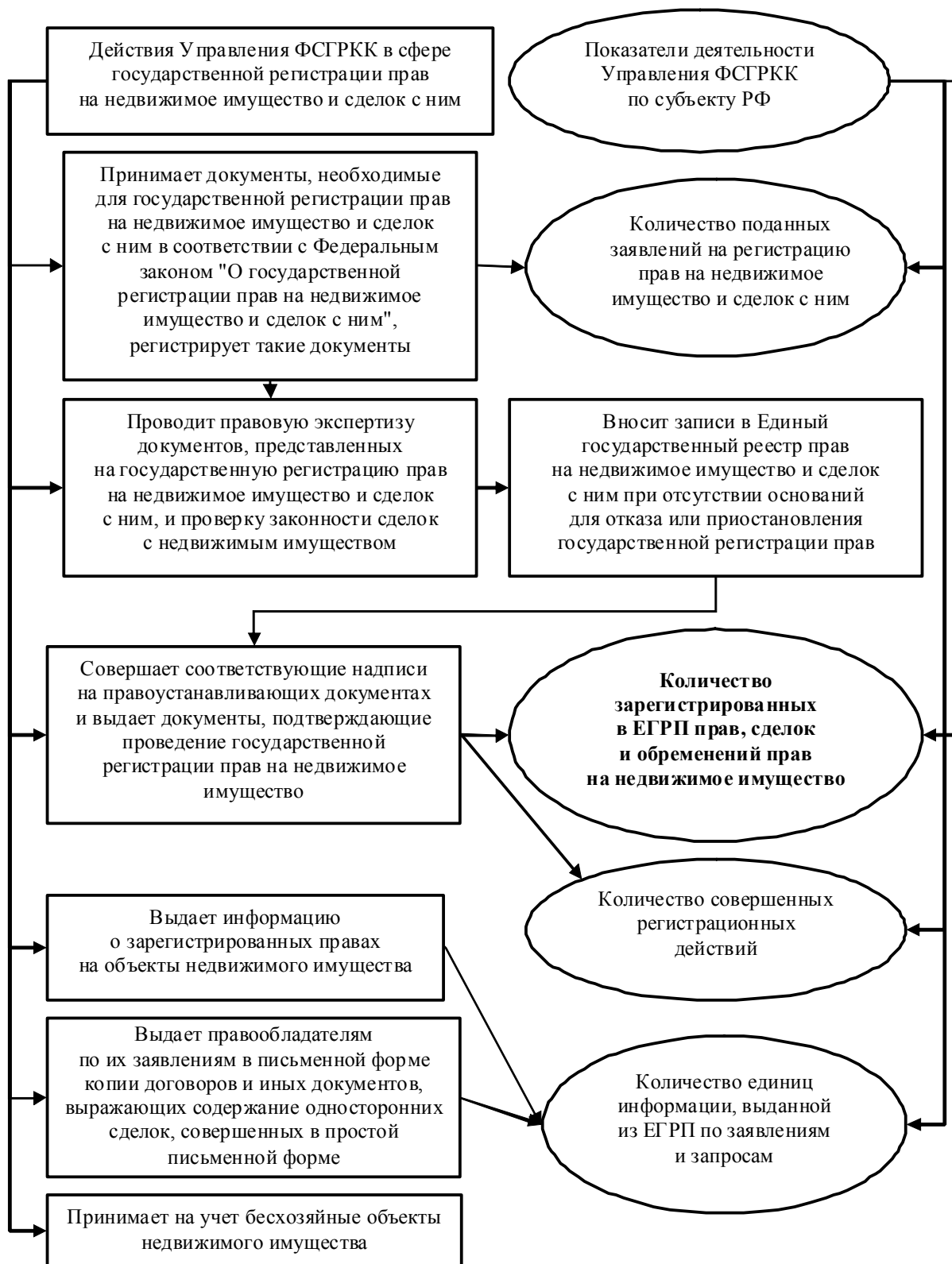


Рис. 2. Система показателей внутренней организационной деятельности Управления ФСТИС на территории региона

На основе процессуального порядка деятельности по государственной регистрации предложена блочная схема ее статистических показателей (рис. 3).

В предложенной системе блоков статистических показателей деятельности Управления ФСТИС могут быть выделены результативные и факторные показатели. К факторным показате-



Рис. 3. Блочная система статистических показателей деятельности Управления ФСГРКК по субъекту РФ

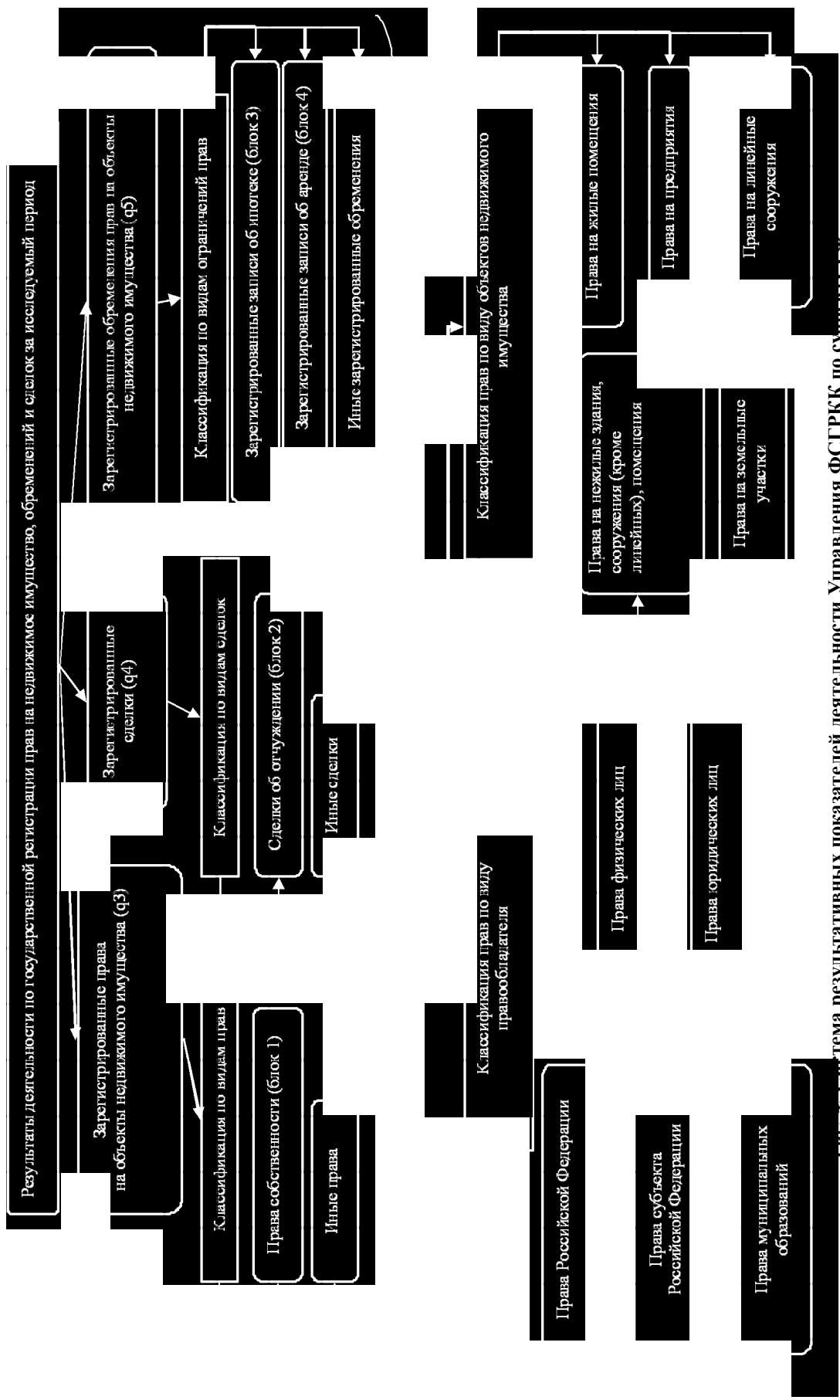
лям относятся показатели внутренней организационной деятельности Управления ФСГРКК, т.е. количества поданных заявлений на регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, количества совершенных регистрационных действий, количества единиц информации, выданной из ЕГРП по заявлениям и запросам.

Результатом деятельности Управления ФСГРКК по субъекту РФ в сфере государственной регистрации является внесение соответствующих записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). Поэтому к блоку результативных показателей относятся показатели количества зарегистрированных прав собственности и других вещных прав на объекты недвижимого имущества (q3), количества зарегистрированных сделок с объектами недвижимости (q4), количества зарегистрированных ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним (q5).

Данные Единого государственного реестра прав позволяют получить расширенную информацию о результатах регистрационной деятельности, что дает основание для формирования системы показателей деятельности Управления ФСГРКК по субъекту РФ (рис. 4).

Поскольку государственная регистрация является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации⁶, постольку показатели информационного блока 3 “Государственная регистрация” (см. рис. 3) характеризуют уже окончательно сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости.

Количество зарегистрированных прав (q3) отражает емкость рынка недвижимости. Это не только число уже состоявшихся покупателей на рынке, но и объем зарегистрированных прав, которые потенциально будут участвовать в рыночном обороте впоследствии.



Система результативных показателей деятельности Управления ФСГРК по субъектам в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Показатель количества зарегистрированных сделок с объектами недвижимого имущества (q4) можно назвать показателем, отражающим активность рынка жилой недвижимости, так как сделка - способ приобретения недвижимости, имеющий чисто рыночный характер⁷.

Следует иметь в виду, что в соответствии с российским законодательством не все сделки подлежат государственной регистрации. Сделки, подлежащие государственной регистрации, по правовому содержанию можно разделить на сделки, в результате которых происходит отчуждение права собственности или иного вещного права на недвижимое имущество; сделки, в результате которых на право собственности или иное вещное право накладывается ограничение; иные по содержанию прав и обязанностей сделки. Различие между сделками об отчуждении и сделками об ограничении проявляется не только в юридической сути явлений, но и в государственной регистрации таких сделок. Записи о сделках об от-

движимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и др.). Другими словами, ограничения (обременения) - это закрепленные в законе устойчивые формы экономико-правовых отношений на рынке недвижимости, в результате которых в той или иной степени происходит ограничение прав собственности или других вещных прав. Сам факт ограничения права собственности - это содержательная составляющая каждого из экономических институтов рынка, которую необходимо регистрировать в соответствии с российским законодательством. Таким образом, показатель количества зарегистрированных ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним косвенно отражает реальную степень *институционализации* рыночных отношений на рынке недвижимости, уровень их институционального развития.

Наименование, условное обозначение и экономическая интерпретация показателей q1-q5 представлены в виде табл. 1.

Таблица 1

Экономическая интерпретация показателей деятельности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по субъекту РФ

Показатель	Условное обозначение	Экономическая интерпретация
Количество заявлений, поданных на осуществление регистрационных действий, ед./100 чел.	q1	Масштаб деятельности на рынке
Количество совершенных регистрационных действий, ед./100 чел.	q2	Результативность деятельности органа государственной регистрации
Количество зарегистрированных прав на объекты недвижимого имущества, ед./100 чел.	q3	Емкость рынка
Количество зарегистрированных сделок с недвижимым имуществом, ед./100 чел.	q4	Активность рынка жилой недвижимости
Количество зарегистрированных ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним, ед./100 чел.	q5	Степень институционализации рынка

чуждению заносятся в раздел II -2, а сделки об ограничении - в раздел III-4 реестра.

Количество зарегистрированных обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество или сделок с ним (q5) на рис. 3 включает в себя множество описанных в законодательстве РФ обременений. Ограничением (обременением) считается наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности, либо иных вещных прав на конкретный объект не-

На основе информации, содержащейся в ЕГРП о каждом объекте недвижимого имущества (описание объекта, записи о праве собственности и иных вещных правах на этот объект, характеристика правообладателя, записи об ограничениях (обременениях) этих прав и наличии сделок с этим объектом), можно составить обширный информационный массив количественных и качественных данных, со всех сторон характеризующих развитие рынка недвижимости региона.

Как видно из рис. 4, показатели q3-q5 могут быть классифицированы по различным основаниям для их более подробного изучения.

Доступный автору набор показателей позволяет изучить субъектный состав правообладателей, арендодателей и залогодателей недвижимости нескольких видов, в частности, земельных участков, нежилых зданий, помещений, сооружений (кроме линейных) и жилой недвижимости. Также информационный массив дает возможность охарактеризовать структуру совокупности участников сделок об отчуждении недвижимого имущества вышеуказанных видов.

Блок результативных факторов наполнен ведомственными данными о деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии за 2011 г.

Статистическая оценка структуры вновь зарегистрированных правообладателей позволяет охарактеризовать группы потребителей на рынке недвижимости. Представленная структурная

диаграмма совокупности вновь зарегистрированных собственников недвижимого имущества на территории РФ в 2011 г. (рис. 5) позволяет увидеть, что основной группой обладателей прав собственности на различные объекты недвижимости являются физические лица. Физические лица чаще всего используют недвижимое имущество для собственного жизнеобеспечения и гораздо реже - для производства и извлечения прибыли, что гипотетически оказывает влияние на развитие экономики РФ.

Структура совокупности вновь зарегистрированных арендодателей недвижимого имущества на срок более 12 месяцев имеет больше различий в зависимости от объектов недвижимого имущества. Арендодатели земельных участков - в основном муниципальные образования и физические лица. Объекты нежилой и жилой недви-

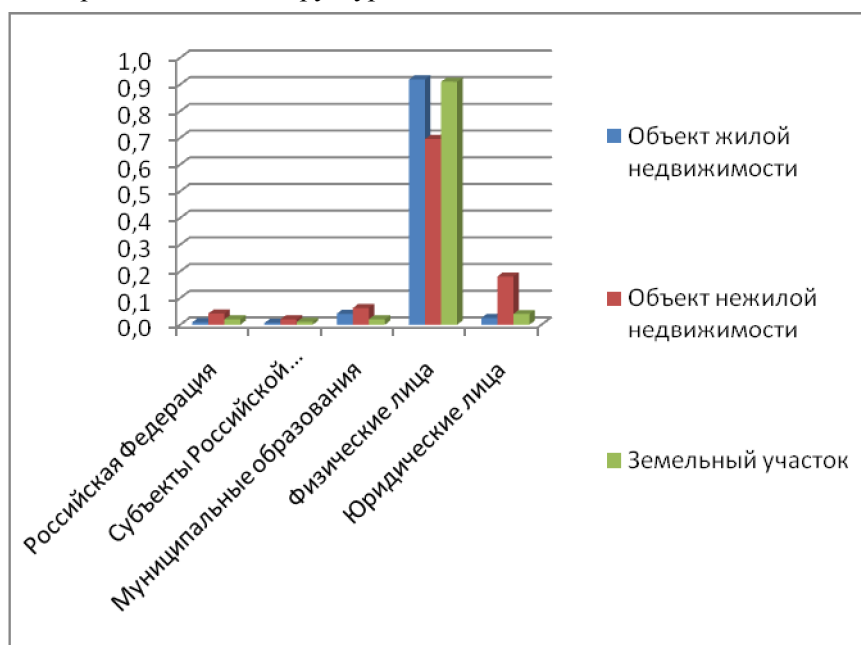


Рис. 5. Структурная диаграмма совокупности вновь зарегистрированных собственников недвижимого имущества на территории РФ в 2011 г.

Таблица 2

Структура совокупности вновь зарегистрированных арендодателей недвижимого имущества на территории РФ в 2011 г.

Группа арендодателей по видам	Удельный вес группы по виду недвижимого имущества		
	Жилая недвижимость	Нежилая недвижимость	Земельный участок
Российская Федерация	0,011	0,020	0,046
Субъекты Российской Федерации	0,061	0,026	0,012
Муниципальные образования	0,143	0,201	0,673
Физические лица	0,197	0,295	0,226
Юридические лица	0,588	0,458	0,043
Итого	1	1	1

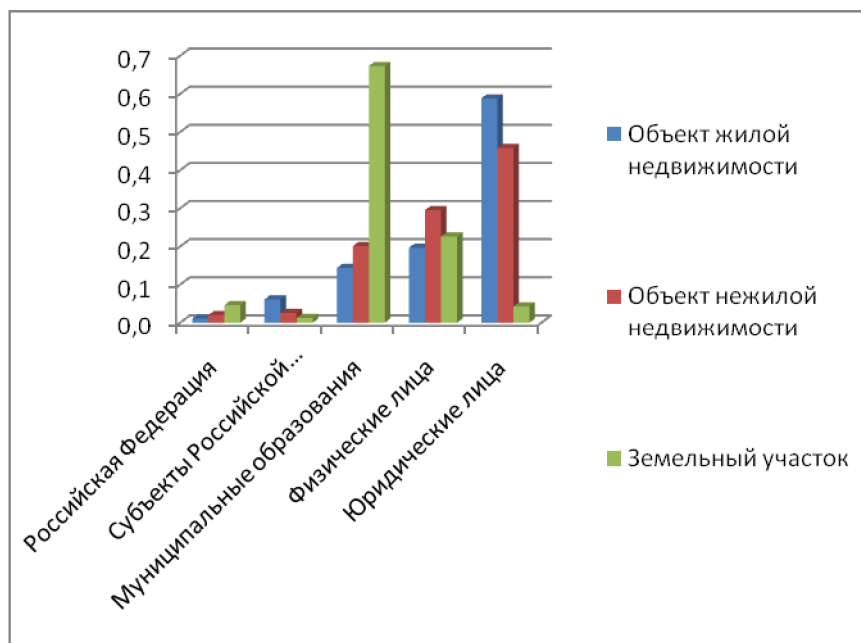


Рис. 6. Структурная диаграмма совокупности вновь зарегистрированных арендодателей недвижимого имущества на территории РФ в 2011 г.

жимости были сданы в аренду большей частью юридическими лицами. Данные представлены в табл. 2 и в виде структурной диаграммы (рис. 6).

Что касается сделок об отчуждении недвижимого имущества всех видов, то, как видно из рис. 7, большая часть сделок отчуждения недвижимого имущества совершалась физическими лицами.

На диаграмме рис. 8 можно увидеть, что структура совокупности залогодателей дифференцируется в зависимости от объекта ипотеки.

Анализ институциональной структуры рынка недвижимости позволяет дать статистическую оценку влияния институтов ипотеки и аренды на развитие рынка недвижимости. В частности, институт ипотечного жилищного кредитования

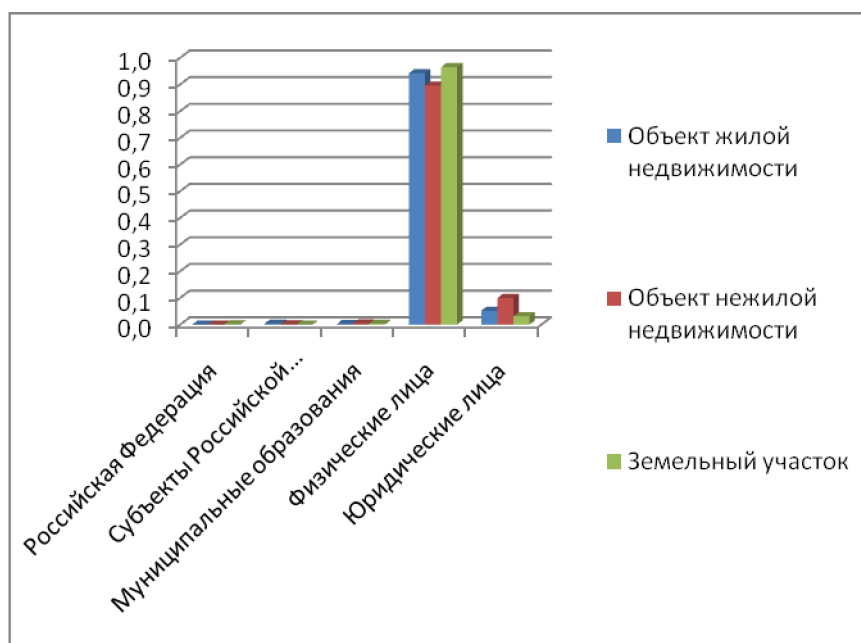


Рис. 7. Структурная диаграмма совокупности зарегистрированных сделок об отчуждении недвижимого имущества на территории РФ в 2011 г.

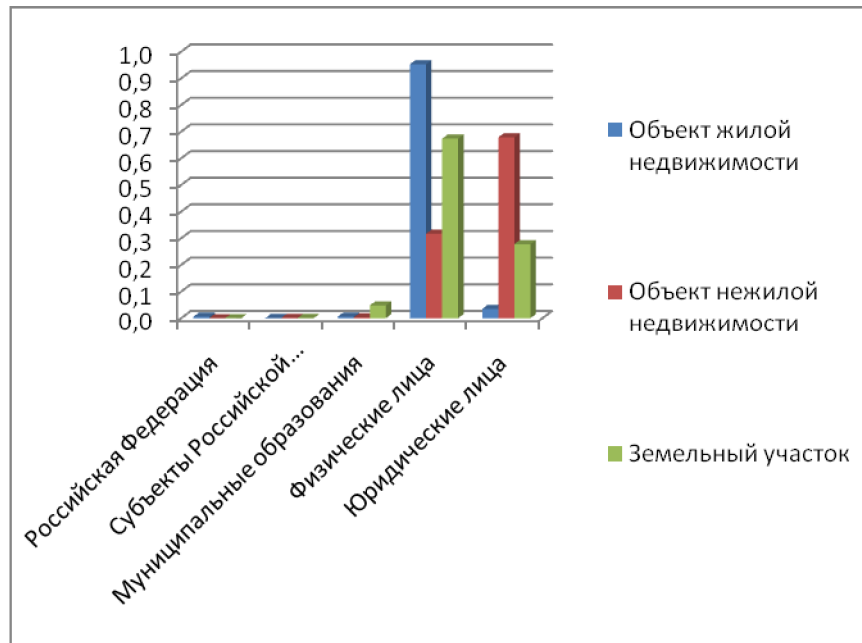


Рис. 8. Структурная диаграмма совокупности зарегистрированных ограничений прав в результате залога недвижимого имущества (ипотеки) на территории РФ в 2011 г.

предполагается эффективным механизмом приобретения жилья в собственности. Теоретическая модель ипотечного кредита на приобретение жилья заключается в том, что заемщик берет в кредит денежные средства под залог недвижимости и приобретает на них в собственность имущество, т.е. одно и то же лицо с небольшой разницей во времени становится одновременно и собственником, и залогодателем недвижимости. Со статистической точки зрения, это же лицо (назовем его правообладатель) является единицей статистической совокупности, обладающей двумя качественными признаками. Соответственно,

лей и соответствующим структурам залогодателей недвижимого имущества были получены обобщающие оценки существенности различий структур на основе индекса Рябцева. Полученные значения интерпретированы по шкале и представлены в табл. 3.

Результат исследования подтверждает тот факт, что в рассматриваемый период на территории РФ структура залогодателей жилого имущества имеет тесную связь со структурой собственников, т.е. реализация данного института дает эффект применительно к развитию рынка недвижимости. В сфере же земельных участков и нежи-

Таблица 3

Обобщающая характеристика существенности различия структур собственников и залогодателей недвижимого имущества на территории РФ в 2011 г.

Критерий	Жилая недвижимость	Нежилая недвижимость	Земельный участок
Статистическая оценка существенности различий структур, I_R	0,0271	0,4736	0,2086
Качественная характеристика уровня различий структур	Тождественные структуры	Значительный уровень различий	Существенный уровень различий

для характеристики эффективности реализации механизма ипотечного жилищного кредитования как экономико-правового института необходимо определить наличие статистически значимой связи между данными признаками. На основе имеющихся данных о структурах собственников недвижимого имущества по видам правообладате-

лого имущества структура залогодателей недвижимого имущества имеет существенный и значительный уровень различий со структурой собственников. Различие структур может быть объяснимо тем, что полученные в кредит денежные средства под залог земельных участков или нежилого имущества не направляются залогодате-

Таблица 4

Система статистических показателей рынка недвижимости в системе институциональных факторов на территории Российской Федерации в 2011 г.

Показатель	Условное обозначение
1	2
Блок 1. Статистические показатели распределения прав собственности на рынке недвижимости	
Количество зарегистрированных прав собственности РФ на земельные участки, ед.	X1
Количество зарегистрированных прав собственности субъектов РФ на земельные участки, ед.	X2
Количество зарегистрированных прав собственности муниципальных образований на земельные участки, ед.	X3
Количество зарегистрированных прав собственности юридических лиц на земельные участки, ед.	X4
Количество зарегистрированных прав собственности физических лиц на земельные участки, ед.	X5
Количество зарегистрированных прав собственности РФ на нежилые помещения, ед.	X6
Количество зарегистрированных прав собственности субъектов РФ на нежилые помещения, ед.	X7
Количество зарегистрированных прав собственности муниципальных образований на нежилые помещения, ед.	X8
Количество зарегистрированных прав собственности юридических лиц на нежилые помещения, ед.	X9
Количество зарегистрированных прав собственности физических лиц на нежилые помещения, ед.	X10
Количество зарегистрированных прав собственности РФ на жилую недвижимость, ед.	X11
Количество зарегистрированных прав собственности субъектов РФ на жилую недвижимость, ед.	X12
Количество зарегистрированных прав собственности муниципальных образований на жилую недвижимость, ед.	X13
Количество зарегистрированных прав собственности юридических лиц на жилую недвижимость, ед.	X14
Количество зарегистрированных прав собственности физических лиц на жилую недвижимость, ед.	X15
Блок 2. Статистические характеристики распределения сделок об отчуждении на рынке недвижимости	
Количество зарегистрированных сделок с земельными участками с отчуждающей стороной в виде РФ, ед.	X16
Количество зарегистрированных сделок с земельными участками с отчуждающей стороной в виде субъекта РФ, ед.	X17
Количество зарегистрированных сделок с земельными участками с отчуждающей стороной в виде муниципального образования, ед.	X18
Количество зарегистрированных сделок с земельными участками с отчуждающей стороной в виде юридического лица, ед.	X19
Количество зарегистрированных сделок с земельными участками с отчуждающей стороной в виде физического лица, ед.	X20
Количество зарегистрированных сделок с нежилой недвижимостью с отчуждающей стороной в виде РФ, ед.	X21
Количество зарегистрированных сделок с нежилой недвижимостью с отчуждающей стороной в виде субъекта РФ, ед.	X22
Количество зарегистрированных сделок с нежилой недвижимостью с отчуждающей стороной в виде муниципального образования, ед.	X23
Количество зарегистрированных сделок с нежилой недвижимостью с отчуждающей стороной в виде юридического лица, ед.	X24
Количество зарегистрированных сделок с нежилой недвижимостью с отчуждающей стороной в виде физического лица, ед.	X25

Продолжение табл. 4

1	2
Количество зарегистрированных сделок с жилой недвижимостью с отчуждающей стороной в виде РФ, ед.	X26
Количество зарегистрированных сделок с жилой недвижимостью с отчуждающей стороной в виде субъекта РФ, ед.	X27
Количество зарегистрированных сделок с жилой недвижимостью с отчуждающей стороной в виде муниципального образования, ед.	X28
Количество зарегистрированных сделок с жилой недвижимостью с отчуждающей стороной в виде юридического лица, ед.	X29
Количество зарегистрированных сделок с жилой недвижимостью с отчуждающей стороной в виде физического лица, ед.	X30
Блок 3. Статистические показатели распределения ограничений прав в виде ипотеки на рынке недвижимости	
Количество зарегистрированных ограничений прав залогодателей - РФ на земельные участки, ед.	X31
Количество зарегистрированных ограничений прав залогодателей - субъектов РФ на земельные участки, ед.	X32
Количество зарегистрированных ограничений прав залогодателей - муниципальных образований на земельные участки, ед.	X33
Количество зарегистрированных ограничений прав залогодателей - юридических лиц на земельные участки, ед.	X34
Количество зарегистрированных ограничений прав залогодателей - физических лиц, ед.	X35
Количество зарегистрированных ограничений прав залогодателей - РФ на нежилые помещения, ед.	X36
Количество зарегистрированных ограничений прав залогодателей - субъектов РФ на нежилые помещения, ед.	X37
Количество зарегистрированных ограничений прав залогодателей - муниципальных образований на нежилые помещения, ед.	X38
Количество зарегистрированных ограничений прав залогодателей - юридических лиц на нежилые помещения, ед.	X39
Количество зарегистрированных ограничений прав залогодателей - физических лиц на нежилые помещения, ед.	X40
Количество зарегистрированных ограничений прав залогодателей - РФ на жилую недвижимость, ед.	X41
Количество зарегистрированных ограничений прав залогодателей - субъектов РФ на жилую недвижимость, ед.	X42
Количество зарегистрированных ограничений прав залогодателей - муниципальных образований на жилую недвижимость, ед.	X43
Количество зарегистрированных ограничений прав залогодателей - юридических лиц на жилую недвижимость, ед.	X44
Количество зарегистрированных ограничений прав залогодателей - физических лиц на жилую недвижимость, ед.	X45
Блок 4. Статистические показатели распределения ограничений прав в виде аренды на срок более 12 месяцев на рынке недвижимости	
Количество зарегистрированных ограничений прав арендодателей - РФ на земельные участки, ед.	X46
Количество зарегистрированных ограничений прав арендодателей - субъектов РФ на земельные участки, ед.	X47
Количество зарегистрированных ограничений прав арендодателей - муниципальных образований на земельные участки, ед.	X48
Количество зарегистрированных ограничений прав арендодателей - юридических лиц на земельные участки, ед.	X49
Количество зарегистрированных ограничений прав арендодателей - физических лиц на земельные участки, ед.	X50

Окончание табл. 4

1	2
Количество зарегистрированных ограничений прав арендодателей - РФ на нежилые помещения, ед.	X51
Количество зарегистрированных ограничений прав арендодателей - субъектов РФ на нежилые помещения, ед.	X52
Количество зарегистрированных ограничений прав арендодателей - муниципальных образований на нежилые помещения, ед.	X53
Количество зарегистрированных ограничений прав арендодателей - юридических лиц на нежилые помещения, ед.	X54
Количество зарегистрированных ограничений прав арендодателей - физических лиц на нежилые помещения, ед.	X55
Количество зарегистрированных ограничений прав арендодателей - РФ на жилую недвижимость, ед.	X56
Количество зарегистрированных ограничений прав арендодателей - субъектов РФ на жилую недвижимость, ед.	X57
Количество зарегистрированных ограничений прав арендодателей - муниципальных образований на жилую недвижимость, ед.	X58
Количество зарегистрированных ограничений прав арендодателей - юридических лиц на жилую недвижимость, ед.	X59
Количество зарегистрированных ограничений прав арендодателей - физических лиц на жилую недвижимость, ед.	X60

лями на приобретение данной недвижимости, т.е. реализация института ипотечного кредитования не способствует развитию рынка недвижимости.

Исследование рынка недвижимости через систему институциональных факторов (см. табл 4) позволило оценить эффективность применения институтов ипотечного кредитования на различных рынках на основе данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и ее региональных Управлений.

¹См.: *Аганова И.И.* Институциональная экономика: учеб. пособие. М., 2006; Институциональная экономика: новая институциональная экономическая теория: учебник / под ред. А.А. Аузана. М., 2005; *Эггертсон Трауинн.* Экономическое поведение и институты / пер. с англ. М., 2001; *Капелюшников Р.И.* Экономическая теория прав собственности (методология, основные понятия, круг проблем) / отв. ред. В.Н. Кузнецов. М., 1990. URL: http://www.libertarium.ru/libertarium/1_lib_propkarel; *Капелюшников Р.И.* Право собственности (очерк современной теории) // Отечественные записки. № 6(21). 2004. URL: <http://www.strana-oz.ru/?numid=21&article=979>.

²См.: Большой юридический словарь / под ред. А.Я. Сухарева, В.Е. Крутских. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2000; Экономика недвижимости / В. Боровкова [и др.]. СПб., 2007; *Елисеева И.И., Юзбашев М.С.* Общая теория статистики: учебник / под ред. И.И. Елисеевой. 5-е изд., перераб. и доп. М., 2004; Институциональная экономика: новая институциональная экономическая теория.

³*Асаул А.Н.* Экономика недвижимости. 2-е изд. СПб., 2007.

⁴О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии: постановление Правительства РФ от 1 июня 2009 г. №457 (по состоянию на 1 мая 2012 г.). URL: <http://www.rosregistr.ru/index.php?menu=2505050000>.

⁵Там же.

⁶Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1: принят 21 окт. 1994 г. URL: <http://www.garweb.ru/PROJECT/LAW/doc/10064072/10064072-001.htm>.

⁷*Стерник Г.М.* Методология анализа рынка недвижимости. URL: <http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/METODOLOGIYA-ANALIZA-RINKA-NEDVIJIMOSTI.html>.

Поступила в редакцию 06.03.2012 г.