

К ВОПРОСУ ПОКАЗАТЕЛЕЙ КАЧЕСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА КАК СОСТАВЛЯЮЩЕЙ ЦЕННОСТИ

© 2015 Гуськова Марина Федоровна

доктор экономических наук, профессор

Московский государственный университет путей сообщения (МИИТ)

127994, г. Москва, ул. Образцова, д. 9, стр. 9

© 2015 Матвеев Михаил Юрьевич

директор компании

ОАО “Центральный научно-исследовательский институт экономики

и управления в строительстве”

119331, г. Москва, пр. Вернадского, д. 29

© 2015 Стерликов Федор Федорович

доктор экономических наук, профессор, лауреат премии Правительства

Российской Федерации в области науки и техники

Московский государственный университет технологии и управления

им. К.Г. Разумовского (Первый казачий университет)

109004, г. Москва, ул. Земляной вал, д. 73

E-mail: oet2004@ya.ru

Анализируется право собственности на земельные участки как один из показателей качества и ценности организации жилищного строительства.

Ключевые слова: полезность, качество, ценность жилищного строительства, права собственности, размывание прав собственности, регистрация права общей долевой собственности.

Теоретической базой исследования выступает обоснованная коллективом ученых под руководством профессора Ф.Ф. Стерликова новая теория “экономическая теория ценности”, объединяющая две конкурирующие более столетия теории “трудовую теорию стоимости” и “теорию предельной полезности”.

Модель экономической теории ценности, определяющая взаимосвязь сущностных категорий, фиксирует прямо пропорциональную зависимость ценности от полезности и обратно пропорциональную зависимость ценности от стоимости¹.

$$\text{Ценность} = \frac{\text{Полезность}}{\text{Стоимость}}$$

На поверхности реальных экономических отношений экономическая теория ценности имеет следующую форму выражения:

$$\text{Спрос} = \frac{\text{Качество}}{\text{Цена}}$$

Научные задачи исследования

В настоящее время изучается взаимосвязь классической теории стоимости, маржиналистс-

кой теории предельной полезности и синтезирующей их экономической теории ценности, анализируется специфика применения новой теории к товарам и услугам различных областей деятельности и рынков, в том числе и строительной отрасли.

Оценка качества организации строительства производится в соответствии с требованиями СНиП 3.01.04-87 и СНиП 3.01.04-87. В требованиях содержится перечень критериев качества организации строительства, подлежащих контролю на каждом этапе данного процесса.

Одним из важнейших критериев качества организации строительства является институциональный критерий - спецификация прав собственности на отведенные под строительство земельные участки. Спецификация прав собственности означает определение субъекта, объекта собственности, способ наделения собственностью и также срок, на который предоставляются права собственности².

Права собственности в современной экономике специфицированы государством в соответ-

ствии с положениями Федерального закона градостроительного кодекса в части требований к регистрации прав собственности на земельные участки³.

Спецификация прав собственности контролируется на нескольких этапах строительства. Первый этап контроля данного критерия качества производится при входном контроле проектной документации, когда анализируется вся представленная документация, а также: ее комплектность; соответствие проектных осевых размеров и геодезической основы; наличие согласований и утверждений; наличие ссылок на материалы и изделия; соответствие границ стройплощадки на стройгенплане установленным сервитутам; наличие перечня работ и конструкций, показатели качества которых влияют на безопасность объекта и подлежат оценке соответствия в процессе строительства; наличие предельных значений контролируемых по указанному перечню параметров, допускаемых уровней несоответствия по каждому из них, - наличие указаний о методах контроля и измерений, в том числе в виде ссылок на соответствующие нормативные документы⁴.

Однако заметим, что нет четкого упоминания в СНиПе о контроле соответствия спецификации прав собственности требованиям законодательства.

Размывание спецификации прав собственности вносит неопределенность в экономические отношения по созданию ценности, а именно: отрицательно влияет на полезность (и ее форму проявления - качество) производимой строительной продукции и при неизменной стоимости (как формы проявления рыночной цены) сокращает ценность имущества (и как его форму проявления - спрос). Под ценностью строительной продукции понимаем отношение ее полезности к стоимости.

Субъектами строительного процесса являются: государство и в случае, когда оно выступает в качестве собственника земельного участка, и в случае, когда оно выступает в качестве регулирующего института; организация-застройщик; организация-подрядчик; конечный потребитель. Каждый из них на различных этапах производства строительства обладает определенным набором полномочий, позволяющим по окончании данного вида деятельности получить соответствующую выгоду.

Результатом возникновения размывания спецификации прав собственности или ее неопределен-

ности является невозможность удовлетворения потребностей всех субъектов строительного процесса. При этом субъекты экономических отношений по поводу производства строительных работ вынуждены тратить ограниченные ресурсы не на то, чтобы увеличивать создание ценностей и доходов, а на то, чтобы привлекать к защите прав собственности институты судебно-исполнительные. В случае, когда экономические издержки на преодоление "размытости" прав собственности становятся больше, чем предполагаемая выгода, снижается качество строительной продукции, что при неизменной рыночной цене приводит к сокращению потребительского спроса. Известны случаи, когда превышают ее сами, а это связано с большими издержками и менее эффективно, чем защита со стороны государства. Когда права собственности расплывлены и неопределены, т.е. недостаточно специфицированы, ограниченные ресурсы расходуются не на то, чтобы приумножить богатство, а на то, чтобы сохранить его.

Неполнота спецификации прав собственности называется размыванием (*attenuation*) прав собственности. Спецификация прав собственности происходит до тех пор, пока дальнейший выигрыш от преодоления их "размытости" уже не будет окупать связанные с этим издержки. Именно потому, что спецификация прав собственности может быть связана с большими транзакционными издержками, в экономике всегда существуют ресурсы с размывными или не установленными на них правами. Поскольку невозможна полная определенность в отношении границ дозволенного и неразрешенного использования ресурсов, составной частью любой системы прав собственности будет институт, который определяет права и разрешает конфликты, будь то суд, законодательный орган или какое-нибудь авторитетное лицо в некоем сообществе людей. Размывание прав собственности может иметь место, когда права собственности неточно определены и плохо защищены. Это происходит, когда слабое государство не в состоянии обеспечить защиту прав собственности. Размывание прав собственности происходит и тогда, когда быстрые экономические перемены приводят к изменению ценности благ и идет борьба за распределение богатства.

Когда возникает необходимость продать собственность, то продают лишь строения, а не саму

землю. Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы) документы об отводе земельных участков, а по объектам жилищно-гражданского назначения также разрешение органов госархстройконтроля на производство строительно-монтажных работ⁵.

Согласно п. 2 ст. 23 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Согласно ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" и ст. 36, 38 ЖК РФ земельный участок под домом после его постройки является общим имуществом домовладельцев. Таким образом, после постройки многоквартирного дома и перехода квартир в собственность дольщиков (покупателей) земля становится их общей собственностью.

Право собственности на общее имущество многоквартирного дома, в состав которого входит земельный участок, у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу приобретения права собственности на жилое помещение (ст. 289 ГК РФ, ст. 36, 38 ЖК РФ, п. 2 ст. 23 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

Порядок приемки и ввода объекта законченного строительства в эксплуатацию регламентирован на сегодняшний день ст. 55 Градостроительного кодекса РФ и рядом подзаконных нормативных актов, принятие которых предусмотрено в рамках Кодекса, а также п. 6 ст. 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", который предусматривает приемку многоквартирных жилых домов при установлении размеров и границ

земельных участков, на которых расположены такие дома.

После ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и регистрации прав собственности на жилые помещения право собственности на земельный участок должно перейти от застройщика в общую собственность собственников жилых помещений.

Какой-либо специальной регистрации перехода права собственности на землю не требуется, так как при регистрации права общей долевой собственности в многоквартирном доме все объекты недвижимого имущества, входящие в состав общего имущества, связываются в единое целое.

Регистрация права общей долевой собственности осуществляется внесением в ЕГРП отдельной записи о доле каждого из собственников, что удостоверяется свидетельствами, выдаваемыми каждому из них. Порядок подачи заявления на регистрацию долевой собственности определяется способом приобретения и моментом возникновения права. Если право возникает с момента регистрации, когда один объект поступает в долевую собственность нескольких лиц, все указанные собственники должны одновременно подать заявление о регистрации права. Заявления могут быть поданы на одном бланке.

При этом, как указывается в п. 74 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219, свидетельства о государственной регистрации права на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, собственникам помещений в многоквартирном доме не выдаются. Сведения о государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, включаются в выдаваемое собственнику помещения в многоквартирном доме свидетельство о государственной регистрации права посредством дополнительного описания в нем названных объектов недвижимости и указания размера доли в праве общей собственности на это имущество в соответствии с п. 39 Правил.

Таким образом, действительно, нормами действующего жилищного законодательства предусмотрено, что право общей долевой

собственности на земельный участок возникает у собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме одновременно с возникновением (регистрацией) права собственности на жилые (нежилые) помещения в многоквартирном доме; при этом свидетельство, подтверждающее право общей долевой собственности на земельный участок, не выдается (оформляются только свидетельства о праве собственности на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме).

¹См.: Гуськова М.Ф., Стерликов П.Ф., Стерликов Ф.Ф. Развитие методологии анализа и синтеза экономических теорий стоимости и полезности: монография. М.,

2006; Гуськова М.Ф., Стерликов П.Ф., Стерликов Ф.Ф. Теория ценности как синтез теории стоимости и теории полезности // Теоретическая экономика. 2011. № 2.

²Капелюшников Р.И. Экономическая теория прав собственности (методология, основные понятия, круг проблем). Москва, 1990. С. 18.

³Градостроительный кодекс Российской Федерации : [в ред. Федерального закона от 28 дек. 2013 г. № 418-ФЗ]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_165982.

⁴Организация строительства. СНиП12-01-2004.

⁵См.: Организация строительства. СНиП12-01-2004, П.6.1. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов: основные положения СНиП 3.01.04-87. 2; Стерликов Ф.Ф. К вопросу ценности продукта строительной отрасли // Теоретическая экономика. 2010. № 5.

Поступила в редакцию 03.12.2014 г.