

Этапы девелопмента

М. Чикунова, судебный юрист
юридической компании «Хелп Консалтинг»

Потребности современного общества в недвижимости очень значительны и со временем будут только расти. Необходимы как замена старого фонда жилья, приходящего со временем в состояние, не удовлетворяющее запросы общества, так и количественное увеличение жилых и нежилых помещений для нужд рыночной экономики и разрешения так называемого «жилищного вопроса». Именно девелопмент нацелен на выполнение этих задач.

Девелопмент: понятие и классификация

Девелопмент (от англ. real estate development) представляет собой предпринимательскую деятельность, направленную на материальное преобразование объектов недвижимости, которое влечет увеличение как их стоимости, так и совокупного фонда недвижимости. [2] Это преобразование может заключаться, например, в строительстве новых зданий, сооружений или же в реконструкции уже существующих, в изменении их правового статуса.

Таким образом, понятие девелопмент включает в себя одновременно два значения:

1. Девелопмент как определенная предпринимательская деятельность;
2. Девелопмент как материальное преобразование объектов недвижимости.

Содержание девелопмента можно подразделить на составляющие:

- Материальная
- Правовая
- Экономическая

Материальное содержание девелопмента недвижимости состоит в физических изменениях — создается новый объект недвижимости, обладающий потребительскими качествами, обеспечивающими удовлетворение потребностей общества и экономики, или уже существующий объект подвергается изменениям – реконструируется, происходит его переустройство, меняется его назначение. [3]

Изменения в объекте могут быть как очень заметными – когда на пустующем участке земли возводится огромное новое здание, а могут быть незначительными на первый взгляд – например, при переводе жилого

помещения в нежилое, но они имеют определяющее значение, так как без присутствия этой характеристики деятельность не может быть определена как девелопмент.

Правовая составляющая девелопмента выражается в необходимости применения юридических конструкций на всех его этапах, начиная с оформления привлечения денежных средств для осуществления строительства, юридического сопровождения строительства, и заканчивая вводом в эксплуатацию объекта недвижимости, его регистрацию, правовое оформление деятельности по эксплуатации объекта с целью извлечения прибыли.

Даже в тех случаях, когда новый объект не создается с нуля, а лишь преобразуется уже существующий, юридическое оформление этого действия имеет важное значение. Возможны ситуации, когда физического изменения объекта не происходит, но благодаря смене его юридического статуса он преобразовывается — например, при переводе жилых помещений в нежилые. По существу, помещение не реконструируется и новое не создается, но его статус изменяется, и это можно использовать для получения выгоды.

Так как девелопмент представляет собой предпринимательскую деятельность, то ее цель состоит в извлечении прибыли. Прибыль создается за счет разницы стоимости готового объекта и произведенных затрат, издержек. Однако, чтобы получить прибыль, необходимо каким-либо образом реализовать полученный объект недвижимости, например, путем продажи, сдачи в аренду или иного использования. Наличие экономических преимуществ в виде прибыли от использования измененного или созданного объекта и представляет собой экономическое содержание девелопмента.

Разнообразие форм девелоперской деятельности позволяет выделять различные виды девелопмента исходя из определенных критериев. Самая простая классификация – по типам объектов:

- девелопмент жилой недвижимости;
- девелопмент коммерческой недвижимости;
- лэнд-девелопмент.

Более сложная классификация подразделяет девелопмент на 3 группы в зависимости от роли и целей девелопера:

- Fee-девелопмент (от англ. fee – платеж, плата); данный вид предполагает участие девелопера лишь как наемного исполнителя, который после выполнения своей функции получает фиксированную заранее оплату от инвестора. Максимальный риск, который возможен для девелопера при реализации данной схемы – не получить прибыль, однако своим имуществом девелопер не рискует. [4]
- Speculative-девелопмент (от англ. speculative – спекулятивный, умозрительный); при использовании данной схемы девелопер является организатором всего проекта и несет все риски, связанные с его реализацией, что является в некоторой степени минусом, однако, в случае успешности проекта, он не ограничен согласованной суммой платы за свои услуги.
- Built-to-suit девелопмент; предполагает строительство или изменение объекта девелопером исходя из пожеланий и целей заказчика, учитывает важные особенности проекта, такие как цели самой компании, назначение объекта, особенности местности и иные технические критерии. Специалисты отмечают растущий спрос на подобные проекты, в том числе и в России (особенно для проектов

крупных офисных пространств), однако, данный вид все же является менее распространенным, чем классический fee-девелопмент. [5]

Этапы девелопмента

Девелоперская деятельность очень многогранна и включает в себя огромное количество процессов, поэтому эксперты в сфере недвижимости предлагают различные классификации этапов девелопмента для удобства и структурирования. [6]

Одна из самых удачных классификаций этапов девелопмента, по моему мнению, представлена в книге «Professional Real Estate Development. The ULI Guide to the Business» Дэвидом Гамильтоном и Ричардом Пейзером [1]. Согласно предложенному в этой книге подходу, девелопмент включает в себя следующие этапы:

1. Feasibility and acquisition (анализ экономической целесообразности и приобретение земли);
2. Design (создание проекта);
3. Financing (финансирование проекта);
4. Construction (строительство);
5. Marketing and leasing (продажа и сдача в аренду);
6. Operations and management (эксплуатация и управление объектом).

При этом исследователи отмечают, что перечисленные выше шесть этапов не являются строго ограниченными по отношению друг к другу, они могут иметь пересечения. Например, этап продажи и сдачи в аренду может реализовываться уже тогда, когда проект только оформлен и его можно показать потенциальным арендаторам и покупателям в целях заключения предварительных договоров.

Этап «Feasibility and acquisition» (от англ. feasibility – осуществимость, выполнимость и англ. acquisition – приобретение)

представляет собой необходимый подготовительный процесс, включающий в себя анализ рынка и его показателей, разработку примерных параметров девелоперского проекта для того чтобы понять – возможно ли получить финансовую выгоду от реализации той или иной идеи. Этот этап очень важен, так как в случае наличия негативных показателей при анализе осуществление следующих этапов не будет иметь смысла.

Этап «Design» (от англ. design – проект, конструкция) включает в себя разработку проекта и его подробное обоснование. Важность проекта состоит в том, что именно благодаря ему осуществляется следующий этап – Financing (финансирование). Для осуществления продаж уже на этапе разработанного проекта важны его качество и привлекательность для потенциальных инвесторов. Заключение предварительных договоров базируется именно на проекте, так как представить инвесторам реально существующий объект нет возможности ввиду его физического отсутствия на рассматриваемом этапе девелопмента.

Перечисленные три этапа являются подготовительными, без положительного результата по ним невозможно и нецелесообразно начинать строительство. Получается, что для начала строительных работ необходимо:

- проанализировать рынок и выявить наличие целесообразности проекта, найти подходящий земельный участок или объект, который будет реконструирован;
- разработать проект и проектную документацию в соответствии с законодательством;
- привлечь инвесторов для финансирования проекта.

В различных странах время, необходимое до начала строительства, различается. Для сравнения: В США этот период составляет около 12

месяцев, но может различаться в зависимости от конкретного штата, в России данный промежуток времени увеличивается до 1,5 – 2 лет.

Этап «Construction» (строительство). Его продолжительность может варьироваться в зависимости от характеристик воздвигаемого объекта. Этот этап представляет собой урегулированную градостроительным законодательством деятельность. Строительство должно осуществляться в соответствии со строительными нормами и правилами, требованиями технических регламентов и положениями проектной документации; на различных этапах необходимо получать предусмотренные законом документы – разрешение на строительство, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, заключение о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации (ЗОС). [7]

Таким образом, строительная деятельность содержит в себе не только чисто техническую составляющую, но и значительный правовой аспект, так как без наличия соответствующих разрешительных документов построенный объект недвижимости не сможет приобрести надлежащий юридический статус.

Этап «Marketing and leasing» (продажа и сдача в аренду); как уже было рассмотрено выше, этап маркетинга и продаж проникает во все этапы, начиная с разработки проекта, так как, по сути, именно успешная эксплуатация возведенного или реконструированного объекта и является целью девелопмента. Как только разработан презентабельный девелоперский проект, начинается привлечение контрагентов для заключения предварительных договоров. Данная деятельность продолжается на протяжении всех этапов девелопмента.

Завершающий этап «Operations and management» (эксплуатация и управление объектом). После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию девелопер передает объект недвижимости инвестору или

какой-либо организации, уполномоченной инвестором для его дальнейшей эксплуатации и управления. На этом этапе деятельность девелопера завершается. [8]

В литературе существуют позиции, в соответствии с которыми 6 этапов девелопмента разделяются на два периода – непосредственно девелопмент и эксплуатация. Период девелопмента завершается в таком случае после выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и при наличии стабильного использования примерно на 90%: сдача в аренду и продажа. После этого порога начинается этап эксплуатации.

Девелопмент – это сложная и многоуровневая деятельность. Разделение ее на этапы жизненно необходимо не только для упрощения понимания процессов, но и для планирования финансовых результатов девелопера. На всех этапах существуют значительные финансовые риски, поэтому очень важное значение в такой деятельности имеет анализ этих рисков, который должен проводиться не только при планировании самого проекта, но и на каждом этапе. С продвижением процесса у участников появляется все больше данных для анализа, так как при приближении к завершению проекта данные уточняются. При этом риск потери вложенного капитала с каждым этапом увеличивается – поэтому так важно проводить подробные исследования рыночных показателей и не жалеть на это финансовые ресурсы, так как это поможет сохранить вложенный рискованный капитал девелопера.

Используемая литература

- [1] «Professional Real Estate Development. The ULI Guide to the Business», Дэвид Гамильтон и Ричард Пейзер,
<https://www.worldcat.org/title/professional-real-estate-development-the-uli-guide-to-the-business/oclc/842883850>

- [2] Девелопмент, «Википедия», <https://ru.wikipedia.org/wiki/Девелопмент>
- [3] What is Real Estate?, «CFI»,
<https://corporatefinanceinstitute.com/resources/careers/jobs/real-estate/>
- [4] Дефицит доверия в России или как в России работает fee-девелопмент, «СберПро Медиа», <https://sber.pro/publication/defitsit-doveriia-kak-v-rossii-rabotaet-fee-development>
- [5] Небоскребы для общения: что происходит на офисном рынке столицы, «Forbes», <https://www.forbes.ru/biznes/428541-neboskreby-dlya-obshcheniya-cto-proishodit-na-ofisnom-rynke-stolicy>
- [6] «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 06.12.2021), «Консультант Плюс»,
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/
- [7] Одной крови с девелопером, «Коммерсант»,
<https://www.kommersant.ru/doc/3502832>
- [8] Кто такой девелопер и чем он отличается от застройщика, «РБК»,
<https://realty.rbc.ru/news/617ec8319a79471df39d581c> — Источник: <https://h-cons.ru/nedvizhimost/etapy-developmenta>