

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ
Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение
высшего профессионального образования
РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
ТОРГОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
Омский институт (филиал)

МЕТЕЛЕВ И. С.
КАЛИНИНА Н. М.
ЕЛКИН С. Е.

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Учебно-практическое пособие

**Учебное пособие издано при поддержке гранта ректора Российского
государственного торгово-экономического университета
(решение Ученого совета РГТЭУ от 31. 01. 2012 г.)**

Омск 2012

УДК 338.012
ББК 65.304.9
М 54

Рецензенты:

Родина Л.А. - д.э.н., профессор Омского института (филиала) РГТЭУ
Хаирова С.М. – д.э.н., профессор ОмГИС

Метелев И. С., Калинина Н. М., Елкин С. Е.

М 54 Экономика недвижимости: учебно-практическое пособие. – Омск: ИП Скорнякова Е. В., 2012. – 176 с.

ISBN 978-5-905833-08-3

Учебно-практическое пособие разработано с целью оказания практической помощи студентам в подготовке к лекционным, практическим занятиям, текущей и итоговой аттестации, организации самостоятельной работы. Пособие составлено в соответствии с требованиями Государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования по направлению подготовки 080100 «Экономика».

В пособии рассмотрены нормативно-правовые и экономические основы недвижимости. Раскрыты основная цель, задачи, предмет и содержание экономики недвижимости как научно-практического направления профессиональной деятельности. Широко представлены современные подходы и методы оценки объектов недвижимости в условиях рыночной экономики. Теоретико-методический модуль дополнен практическим блоком, способствующим приобретению прикладных навыков профессиональной деятельности на рынке недвижимости и содержащим тестовые задания по разделам дисциплины, вопросы для самоконтроля.

Предназначено для студентов экономических специальностей очной и заочной форм обучения, бакалавров, магистров, руководителей всех уровней, преподавателей и аспирантов, изучающих экономику.

ISBN 978-5-905833-08-3

УДК 338.012
ББК 65.304.9

ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие.....	4
ВВЕДЕНИЕ.....	6
1. ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ: СУЩНОСТЬ И ОСНОВ- НЫЕ ПРИЗНАКИ.....	7
<i>Вопросы для самоконтроля.....</i>	16
<i>Тестовые задания.....</i>	17
2. ХАРАКТЕРИСТИКА И КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	29
<i>Вопросы для самоконтроля.....</i>	35
<i>Тестовые задания.....</i>	36
3. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ.....	42
<i>Вопросы для самоконтроля.....</i>	58
<i>Тестовые задания.....</i>	58
4. ОСНОВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ... ..	61
<i>Вопросы для самоконтроля.....</i>	81
<i>Тестовые задания.....</i>	81
5. СДЕЛКИ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	85
<i>Вопросы для самоконтроля.....</i>	90
<i>Тестовые задания.....</i>	90
6. ИПОТЕКА И ЗАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ.....	94
<i>Вопросы для самоконтроля.....</i>	102
<i>Тестовые задания.....</i>	102
7. УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ.....	107
<i>Вопросы для самоконтроля.....</i>	113
<i>Тестовые задания.....</i>	114
8. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ: СОВРЕ- МЕННЫЕ ПОДХОДЫ, ПРИНЦИПЫ И МЕТОДЫ.....	117
<i>Вопросы для самоконтроля.....</i>	136
<i>Тестовые задания.....</i>	136
9. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ... ..	150
<i>Вопросы для самоконтроля.....</i>	152
<i>Тестовые задания.....</i>	152
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	156
Библиографический список.....	157
Терминологический словарь.....	159

Предисловие

В России, осуществившей рыночные преобразования, в результате естественных интеграционных процессов концентрации производства и капитала, реструктуризации экономики сложился институт собственности. Проблема правового регулирования отношений собственности является дискуссионной темой современных научных исследований. Принимая во внимание тот факт, что права владения, пользования и распоряжения собственностью влекут за собой определенные экономические обязательства, рассмотрение рынка недвижимости как системы законодательно регулируемых взаимоотношений между различными субъектами рынка невозможно без исследования организационно-экономических аспектов последних.

В представленной работе на основе изучения большого массива правовой и экономической литературы, обобщения нормативно-правовой базы, опыта практической деятельности субъектов рынка недвижимости делается попытка обобщения и систематизации современных научных, правовых и экономических основ недвижимости. Актуальность данного издания обусловлена также наличием прикладного пакета заданий, что подтверждает практическую ценность работы.

В основу формирования структуры пособия положены современные научные подходы к недвижимости, предполагающие рассмотрение последней как системы нормативно-правовых и экономических элементов, субъектов и объектов недвижимости, а также государственного управления рынком недвижимости, выступающего гарантом и основой института собственности в России. Содержание пособия определяется актуальностью подробного исследования теоретических, методических и практических аспектов недвижимости. Предложенный в работе материал систематизирован для комплексного исследования проблемы: в рамках каждого структурного раздела дисциплины приводится обзор теоретико-правовых аспектов, в конце приводятся вопросы для самоконтроля и тестовые задания, позволяющие оценить теоретические знания и навыки практической профессиональной деятельности на рынке недвижимости.

Структура изложения пособия направлена на облегчение восприятия читателем достаточно сложного правового материала. Главы разделены на параграфы, параграфы структурированы выделением ключевых слов и основных понятий. В каждом параграфе содержатся краткие выводы, аккумулирующие наиболее важные положения, содержащиеся в соответствующей теме. Углубиться в изучение интересующего вопроса читателю помогут перечень основных нормативных актов и специальной литературы.

Книга, которую Вы держите в руках, имеет целью удовлетворить интерес широкого круга читателей: студентов экономических и юридических специальностей очной и заочной форм обучения, бакалавров, магистров, руководителей всех уровней, преподавателей и аспирантов, изучающих экономику и недвижимость. Представленное научно-практическое пособие может применяться в процессе изучения слушателями дисциплин «Экономика недвижимости», «Оценка стоимости бизнеса», «Предпринимательское право». Следует отметить, что в силу сложности рассматриваемой проблематики, научной дискуссионности многих из рассматриваемых вопросов, недостаточности их правового регулирования представленное на суд взыскательного читателя научно-практическое пособие не претендует на абсолютную полноту исследования существующих в российской экономике и праве и исчерпывающий анализ многих важных, связанных с этой темой, проблем.

Данное пособие подготовлено авторским коллективом под руководством к.э.н., доцента И. С. Метелева (предисловие, введение, заключение, общая редакция); к.э.н., доцент Калинина Н. М. – практический блок разделов; к.э.н., доцент Елкин С. Е. – теоретический блок разделов.

ВВЕДЕНИЕ

При любом общественном устройстве особое место в системе общественных отношений занимает недвижимое имущество, с функционированием которого так или иначе связаны жизнь и деятельность людей во всех сферах бизнеса, управления и организации. Объекты недвижимости не только важнейший товар, удовлетворяющий различные потребности людей, но одновременно и капитал в вещной форме, приносящий доход.

Недвижимость – основа национального богатства страны, имеющая по числу собственников массовый характер. Поэтому знание экономики недвижимости необходимо для успешной предпринимательской деятельности в различных видах бизнеса, а также в жизни любой семьи и отдельно взятых граждан, поскольку собственность на недвижимость – первичная основа свободы, независимости и достойного существования всех людей.

«Экономика недвижимости» – общепрофессиональная экономическая дисциплина, необходимая для формирования современного специалиста экономического профиля. В соответствии с требованиями Государственного образовательного стандарта будущий выпускник должен ориентироваться на рынке недвижимости, иметь знания об экономическом содержании, основных принципах и методах оценки, процессах финансирования объектов недвижимости, технологиях оценки и принципах эффективного управления недвижимостью.

Основная задача дисциплины «Экономика недвижимости» заключается в изучении специфики экономических процессов, связанных с недвижимым имуществом физических и юридических лиц.

Предметом изучения данного курса служит система экономических, организационных и правовых отношений по поводу недвижимого имущества, основанная на действующих законодательных и нормативных актах, регулирующих управление различными объектами недвижимости и совершение с ними гражданско-правовых сделок с целью получения желаемого коммерческого или социального результата.

В данном издании предпринята попытка обобщения и систематизации теоретических, методических и прикладных аспектов дисциплины, направленная на оказание помощи студентам изучении права и экономики недвижимости.

1. Объекты недвижимости: сущность и основные признаки

Существует несколько подходов к определению недвижимости «Недвижимое имущество – это любое имущество, состоящее из земли, а также зданий и сооружений на ней». «...имущества являются недвижимыми по их природе, или в силу их назначения, или вследствие предмета, принадлежность которого они составляют».

«Недвижимость, недвижимое имущество – реальная земельная и вся материальная собственность. Включает все материальное имущество под поверхностью земли, над ее поверхностью или прикрепленное к земле». «Недвижимыми имуществами признаются по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги».

Из вышеприведенных определений становится понятно, что все они тесно перекликаются и в своей основе имеют одно и то же значение (независимо от момента истории) – земля и все то, что неотрывно с ней связано.

На сегодняшний момент Гражданским кодексом Российской Федерации (ст. 130) определяется, что к недвижимым вещам – (термины «недвижимость», «недвижимое имущество», «объекты недвижимости» используются как однопорядковые термины и применяются в зависимости от контекста), (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба и назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Таким образом, к отличительной особенности недвижимости относится ее неразрывная связь с землей (при этом сами по себе земельные участки также рассматриваются в качестве недвижимости), что в свою очередь предполагает ее значительную стоимость. Вне связи с земельными участками недвижимые объекты теряют обычное назначение и соответственно понижаются в цене. Так, не рассматриваются в качестве недвижимости деревья, выращиваемые в специальных питомниках, или дома, предназначенные под снос.

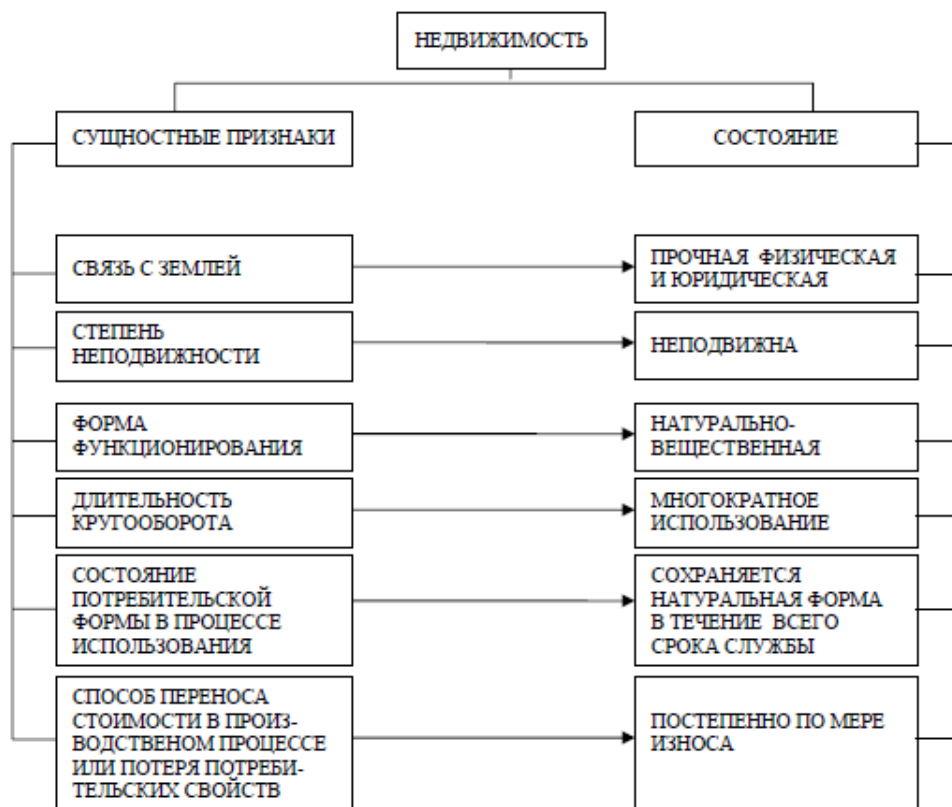


Рисунок 1.1 – Отличительные признаки недвижимости.

Вместе с тем закон относит к недвижимости и объекты, которые по своей физической природе являются недвижимыми. К ним относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (искусственные спутники, космические корабли и т.д.). Юридическое признание указанного имущества в качестве недвижимого, обусловлено тем, что оно является дорогостоящим и поэтому требует особого порядка регистрации, который предусмотрен для недвижимости.

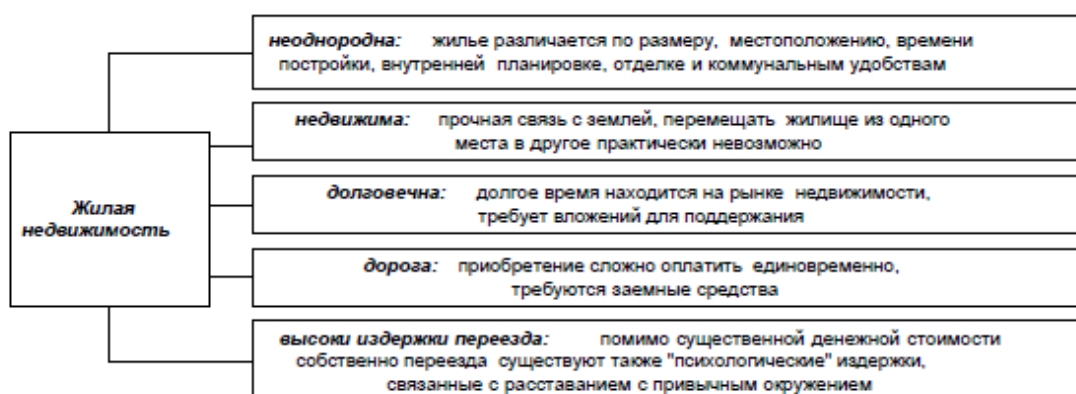


Рисунок 1.2 – Особенности недвижимости как товара.¹

¹ Гриненко С.В. Экономика недвижимости. Конспект лекций. Таганрог. Из-во ТРТУ, 2004, 107 с.

Объекты недвижимости различаются по своему происхождению:

- созданные природой без участия труда человека;
- являющиеся результатом труда человека;
- созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут.

ГК РФ выделяет недвижимость в самостоятельный объект права.

К недвижимости относятся и предприятия как имущественные комплексы.

В практике хозяйственной деятельности имущественный комплекс рассматривается как совокупность принадлежащих одному собственнику объектов недвижимости, включающая в себя земельный участок (или несколько участков) с совокупностью функционально связанных между собой зданий, сооружений, передаточных устройств, технологического оборудования и предназначенных для хозяйственной деятельности.

В состав имущественного комплекса входит имущество, которое необходимо для производственного функционирования.

Для признания имущественного комплекса предприятием он должен включать элементы, позволяющие субъекту предпринимательской деятельности самостоятельно осуществлять производство продукции, выполнять работы или оказывать услуги и тем самым систематически получать прибыль. При этом набор элементов зависит от профиля деятельности, финансово-экономических, территориальных и иных условий функционирования предприятия.

Предприятие как объект недвижимости составляет единый имущественный комплекс, включающий не только все виды имущества, предназначенные для его деятельности, но и неимущественные права.

В ГК РФ предприятие – производственно-хозяйственный комплекс, имущество которого полностью обособлено от имущества организации, это базовый компонент инфраструктуры организации. Объекты недвижимости – это пространственный ресурс ее деловой активности, жизнедеятельности персонала и организации.

Итак, к объектам недвижимости относятся наиболее ценные и общезначимые объекты основных средств и такие объекты недвижимости, как земля и недра, имеющие большую экономическую и стратегическую значимость для любого государства во все времена.

К основным **признакам недвижимости** относятся следующие.

1. *Стационарность*, неподвижность. Признак характеризуется прочной физической связью объекта недвижимости с земной поверхностью и невозможностью его перемещения в пространстве без физического разрушения и нанесения ущерба, что делает его непригодным для дальнейшего использования.

2. *Материальность*. Недвижимость всегда функционирует в натурально-вещественной и стоимостной формах. Физические характеристики объекта недвижимости включают, например, данные о его размерах и форме, неудобствах и опасностях, об окружающей среде, о подъездных путях, коммунальных услугах, поверхности и подпочвенном слое, ландшафте и т.д. Совокупность этих характеристик определяет полезность объекта, которая и составляет основу стоимости недвижимости.

3. *Долговечность* недвижимости практически выше долговечности всех иных товаров, кроме отдельных видов драгоценных камней и изделий из редких металлов.

Например, согласно действующим в России строительным нормам и правилам (СНиП), жилые здания в зависимости от материала основных конструкций (фундамента, стен, перекрытий) подразделяются на 6 групп с нормативными сроками службы от 15 до 150 лет.

Кроме основных признаков недвижимости, можно выделить и частные признаки, которые определяются конкретными показателями в зависимости от вида объектов недвижимости.

Практически невозможно говорить о двух одинаковых квартирах, о двух одинаковых участках, о двух одинаковых строениях, т.к. у них будут обязательно различия в расположении по отношению к другим объектам недвижимости, к инфраструктуре и даже к сторонам света, что показывает разнородность, уникальность и неповторимость каждого объекта недвижимости.

Недвижимость обладает повышенной экономической ценностью. Это обусловлено тем, что она предназначена для длительного пользования и не потребляется в процессе использования. Как правило, она обладает конструктивной сложностью, требующей больших затрат на поддержание в надлежащем состоянии.

С точки зрения экономики, объект недвижимости можно рассматривать как благо и как источник дохода. В качестве источника дохода земля – основа сельскохозяйственного производства, самостоятельный сложный (в экономической связи с построенными зданиями, сооружениями) объект инвестирования, часть национального богатства, объект налогообложения, источник природных ресурсов (единственный из всех объектов недвижимости). Жилые объекты недвижимости могут рассматриваться как прямой и косвенный источники дохода. Жилье как объект купли-продажи является прямым источником дохода, а жилищное строительство – источник косвенного дохода, который стимулирует развитие проектной деятельности, промышленности строительных материалов, способствует строительству объектов инфраструктуры, дорожному строительству, развитию городского транспорта, сферы торговли и услуг.

Объекты недвижимости могут являться обеспечивающим ресурсом, что характерно для организаций, чей бизнес не базируется на операциях с недвижимостью.

Объекты недвижимости могут выступать как предмет специализации организации, предмет ее деловой активности, основной источник доходов. Это, например, крупномасштабные портфели объектов жилой и нежилой недвижимости в инвестиционных, страховых и пенсионных фондах.

Другим типом организаций, для которых объект недвижимости составляет основу их активов и профессиональной деятельности, являются фирмы-застройщики. Их бизнес по своей сути связан с приобретением земельных участков, реализацией проекта развития, например путем застройки приобретенных участков объектами жилой и коммерческой недвижимости с их последующей продажей.

«Благо» обладания объектом недвижимости и получения доходов от его использования неотъемлемо от бремени связанных с этим расходов, издержек и риска. На собственника возлагается

обязанность содержания объекта недвижимости (охрана, ремонт и поддержание в должном состоянии) в случае, если законом (договором) это «бремя» либо часть его не возложено на иное лицо.

Любой объект недвижимости в действительности существует в единстве физических, экономических и правовых свойств, каждое из которых может в соответствующих случаях выступать в качестве определяющего в зависимости от складывающихся ситуаций, целей и стадий анализа.

Сущность объектов недвижимости заключается в триединстве категорий: материальной (физической), правовой и экономической.

Объект недвижимости всегда имеет свое функциональное назначение. Оно может быть производственным и непроизводственным.

При производственном назначении объект недвижимости прямо или косвенно участвует в создании продукции, выполнении работ, оказании услуг. При непроизводственном – обеспечивает условия для проживания и обслуживания людей.

Недвижимость всегда выступает как объект долгосрочного инвестирования. Чаще всего это связано с тем, что приобретение объекта недвижимости по частям не представляется возможным, т.к. для вложения капитала в объект недвижимости требуется значительная его величина.

Необходимо отметить, что некоторые виды недвижимости могут переходить в движимое имущество. Так, например, леса и многолетние насаждения по определению относятся к недвижимости, а заготовленный лес – это уже движимое имущество.

Часто при совершении сделок с недвижимостью может передаваться набор прав и интересов, не являющихся частью недвижимости. Это могут быть права аренды, преимущественного приобретения или другие интересы (сервитуты).

В частности, **сервитут** – это право ограниченного пользования чужим земельным участком, которое «может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд...».

Любой объект недвижимости в реальной действительности существует в единстве физических, экономических, социальных и правовых свойств, каждое из которых может в соответствующих случаях выступать в качестве основного (определяющего) в зависимости от жизненных ситуаций, целей и стадий анализа.

Географическая концепция отражает физические (технические) характеристики недвижимости: конструкция и материал строения, размеры, местоположение, климат, плодородие почв, улучшения, окружающую среду и другие параметры. Все объекты недвижимости подвергаются воздействию физических, химических, биологических, техногенных и других процессов. В результате постепенно изменяются их потребительские качества и функциональная пригодность, состояние которых учитывается при совершении сделок, владении и пользовании имуществом.

Экономическая концепция рассматривает недвижимость как эффективный объект инвестирования и надежный инструмент генерирования дохода. Основные экономические элементы недвижимого имущества - стоимость и цена - первично возникают из его полезной способности удовлетворять различные потребности и интересы людей.

На юридическом уровне недвижимость - совокупность публичных и частных прав, устанавливаемых государством с учетом отечественных особенностей и международных норм. Частные права могут быть неделимыми или частичными (совместное имущество) и разделенными на основе физического горизонтального и вертикального разграничения имущества на подземные ресурсы, поверхность земельных участков, строения на них и воздушное пространство.

Социальная роль недвижимости состоит в удовлетворении физиологических, психологических, интеллектуальных и других потребностей людей. Все, что нужно человеку для выживания и достойной жизни, он получает, в конечном счете, от земли. Владение недвижимостью престижно в общественном сознании и необходимо для формирования цивилизованного среднего социального слоя.

К нежилому фонду относятся здания, сооружения и другие объекты или их часть, расположенные на определенном земельном участке и зарегистрированные в установленном порядке. Нежилые помещения

различаются по функциональному назначению на офисные, торговые, складские и производственные.

Базовый объект недвижимости – это земля, которая является местом проживания всех людей, основным фактором в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующем в производстве всех других товаров.

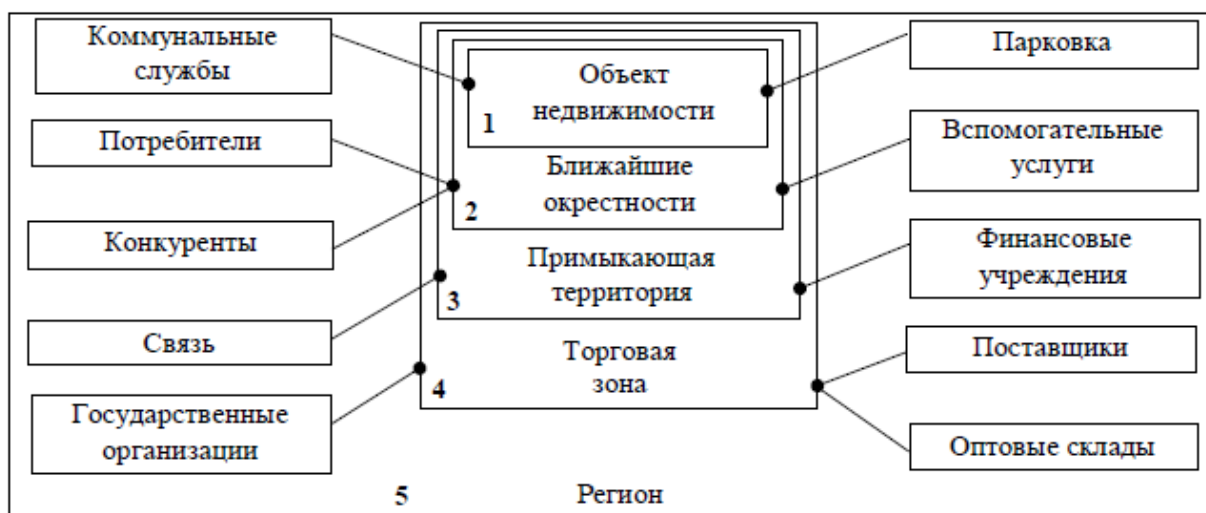


Рисунок 1.3 – Статус объектов недвижимости.

Наряду с делением на типы, недвижимость классифицируется по ряду признаков, что способствует более успешному исследованию рынка недвижимости и облегчает разработку и применение методов оценки различных категорий недвижимости, управления ими.

По характеру использования

1. Жилая недвижимость: дома, коттеджи, квартиры.
2. Коммерческая недвижимость: отели, офисные помещения, магазины, рестораны, пункты сервиса.
3. Производственная недвижимость: фабрики, заводы, склады.
4. Сельскохозяйственная недвижимость: фермы, сады.
5. Специальная недвижимость: школы, церкви, монастыри, больницы, ясли-сады, дома престарелых, здания правительственных и административных учреждений.

По целям владения

1. для ведения бизнеса;
2. для проживания владельца;
3. в качестве инвестиций;

4. в качестве товарных запасов и НЗП;
5. для освоения и развития;
6. для потребления истощимых ресурсов.

По степени специализации

1. специализированная (в силу своего специального характера редко, если вообще сдается в аренду третьим лицам или продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования, кроме случаев, когда она реализуется как часть ее использующего бизнеса): нефтеперерабатывающие и химические заводы, электростанции; музеи, библиотеки и подобные им помещения, принадлежащие общественному сектору;

2. неспециализированная — вся другая недвижимость, на которую существует всеобщий спрос на открытом рынке для инвестирования, использования в существующих или аналогичных целях.

По степени готовности к эксплуатации

1. введенные в эксплуатацию;
2. требующие реконструкции или капитального ремонта;
3. незавершенное строительство.

По воспроизводимости в натуральной форме

1. не воспроизводимые: земельные участки, месторождения полезных ископаемых;
2. воспроизводимые: здания, сооружения, многолетние насаждения.

Недвижимость имеет потенциальную способность приносить доход и является довольно привлекательным направлением инвестирования. Формы дохода от недвижимости:

- 1) будущие периодические потоки денежных средств;
- 2) увеличение стоимости недвижимости за счет изменения рыночных цен, приобретения новых и развития старых объектов;
- 3) доход от перепродажи объекта в конце периода владения.

Таким образом, недвижимость в любом общественном устройстве является объектом экономических и государственных интересов, и поэтому для этой категории имущества введена обязательность государственной регистрации прав на него, которая позволяет идентифицировать объект и субъект права, ибо связь между объектом недвижимости и субъектом прав на него неви-

дима, а передача недвижимости путем физического перемещения НЕВОЗМОЖНА.



Рисунок 1.4 – Недвижимость как физический, экономико-правовой и социальный комплекс отношений.

Вопросы для самоконтроля

1. Назовите экономические, правовые и социальные особенности недвижимости.
2. Перечислите основные признаки и состав недвижимого имущества.
3. Какие стадии жизненного цикла объекта недвижимости существуют?

4. Что такое износ объекта недвижимости? Какие виды износа существуют?
5. Какие объекты недвижимости не могут быть товаром?
6. Что представляет собой срок жизни недвижимости?
7. Дайте характеристику методов начисления амортизации по объектам недвижимого имущества.

Тестовые задания

1.1. *К недвижимости относятся:*

- а) земля;
- б) здания, строения;
- в) нефть в переработке;
- г) дороги;
- д) самолеты;
- е) чугун.

1.2. *Недвижимость как товар на рынке недвижимости:*

- а) со временем сохраняет свои потребительские качества;
- б) цена на недвижимость практически стабильна;
- в) с течением времени теряет свои качественные потребительские качества.

1.3. *Какие объекты имущества относятся к недвижимости (недвижимому имуществу, недвижимым вещам)?*

а) составные неотторжимые части недвижимого имущества, которые не могут быть отделены от него без несоразмерного ущерба как самому объекту недвижимости, так и отделяемой части. Они не могут быть предметом разных прав и обязанностей если иное не предусмотрено в законе или в договоре;

б) движимые предметы, которые связаны с недвижимым объектом общим назначением, служат ему и могут быть отделены от него по решению собственника недвижимого имущества;

в) имущество, вещи, ценности, не связанные непосредственным образом с землей и не прикрепляемые к ней. Подвижные, перемещаемые вещи либо те, которые способны передвигаться сами, деньги, ценные бумаги, перемещение которых не приводит к существенному изменению их свойств.

1.4. *Какие объекты имущества относятся к существенным неотделимым частям недвижимого имущества?*

а) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения;

б) составные неотторжимые части недвижимого имущества, которые не могут быть отделены от него без несоразмерного ущерба как самому объекту недвижимости, так и отделяемой части. Они не могут быть предметом разных прав и обязанностей если иное не предусмотрено в законе или в договоре;

в) движимые предметы, которые связаны с недвижимым объектом общим назначением, служат ему и могут быть отделены от него по решению собственника недвижимого имущества;

г) имущество, вещи, ценности, не связанные непосредственным образом с землей и не прикрепляемые к ней. Подвижные, перемещаемые вещи либо те, которые способны передвигаться сами, деньги, ценные бумаги, перемещение которых не приводит к существенному изменению их свойств.

1.5. *Какие объекты имущества относятся к принадлежностям недвижимого имущества?*

а) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения;

б) составные неотторжимые части недвижимого имущества, которые не могут быть отделены от него без несоразмерного ущерба как самому объекту недвижимости, так и отделяемой части. Они не могут быть предметом разных прав и обязанностей если иное не предусмотрено в законе или в договоре;

в) движимые предметы, которые связаны с недвижимым объектом общим назначением, служат ему и могут быть отделены от него по решению собственника недвижимого имущества;

г) имущество, вещи, ценности, не связанные непосредственным образом с землей и не прикрепляемые к ней. Подвижные, перемещаемые вещи либо те, которые способны передвигаться сами, деньги, ценные бумаги, перемещение которых не приводит к существенному изменению их свойств.

1.6. *Какие свойства, отношения и т.п. характеризуют недвижимость как правовой объект?*

а) местоположение, площадь и границы, объем, размер (высота, ширина, длина), форма, ландшафт, залежи ископаемых, тип почвы, физические характеристики, внешняя среда;

б) право собственности, вещные права: пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование, хозяйственное ведение, оперативное управление, траст, залог, аренда, застройка, сервитуты, право на земельный участок собственника здания, расположенного на нем, специальное право «золотая акция» на участке в управлении предприятием, иные права;

в) товар, капитал в вещной форме, полезность, доходность, издержки содержания, ликвидность, финансовый актив, стоимость, цена, налогообложение, инвестирование, спрос и предложение;

г) место обитания людей всех поколений, условие жизни людей, невозполнимый природный ресурс, источник благ, пространственный базис размещения других объектов имущества, объект защиты на благо всех людей, основа свободы и независимости людей, престижность владения, основа гордости и славы, многофункциональное назначение, условие формирования социальных слоев общества.

1.7. *Какие свойства, отношения и т.п. характеризуют недвижимость как физический объект?*

а) местоположение, площадь и границы, объем, размер (высота, ширина, длина), форма, ландшафт, залежи ископаемых, тип почвы, физические характеристики, внешняя среда;

б) право собственности, вещные права: пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование, хозяйственное ведение, оперативное управление, траст, залог, аренда, застройка, сервитуты, право на земельный участок собственника здания, расположенного на нем, специальное право «золотая акция» на участке в управлении предприятием, иные права;

в) товар, капитал в вещной форме, полезность, доходность, издержки содержания, ликвидность, финансовый актив, стоимость, цена, налогообложение, инвестирование, спрос и предложение;

г) место обитания людей всех поколений, условие жизни людей, невозполнимый природный ресурс, источник благ, про-

пространственный базис размещения других объектов имущества, объект защиты на благо всех людей, основа свободы и независимости людей, престижность владения, основа гордости и славы, многофункциональное назначение, условие формирования социальных слоев общества.

1.8. Какие свойства, отношения и т.п. характеризуют недвижимость как экономический объект?

а) местоположение, площадь и границы, объем, размер (высота, ширина, длина), форма, ландшафт, залежи ископаемых, тип почвы, физические характеристики, внешняя среда;

б) право собственности, вещные права: пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование, хозяйственное ведение, оперативное управление, траст, залог, аренда, застройка, сервитуты, право на земельный участок собственника здания, расположенного на нем, специальное право «золотая акция» на участке в управлении предприятием, иные права;

в) товар, капитал в вещной форме, полезность, доходность, издержки содержания, ликвидность, финансовый актив, стоимость, цена, налогообложение, инвестирование, спрос и предложение;

г) место обитания людей всех поколений, условие жизни людей, невозполнимый природный ресурс, источник благ, пространственный базис размещения других объектов имущества, объект защиты на благо всех людей, основа свободы и независимости людей, престижность владения, основа гордости и славы, многофункциональное назначение, условие формирования социальных слоев общества.

1.9. Какие свойства, отношения и т.п. характеризуют недвижимость как социальный объект?

а) местоположение, площадь и границы, объем, размер (высота, ширина, длина), форма, ландшафт, залежи ископаемых, тип почвы, физические характеристики, внешняя среда;

б) право собственности, вещные права: пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование, хозяйственное ведение, оперативное управление, траст, залог, аренда, застройка, сервитуты, право на земельный участок собственника здания, расположенного на нем, специальное право «золотая акция» на участке в управлении предприятием, иные права;

в) товар, капитал в вещной форме, полезность, доходность, издержки содержания, ликвидность, финансовый актив, стоимость, цена, налогообложение, инвестирование, спрос и предложение;

г) место обитания людей всех поколений, условие жизни людей, невозполнимый природный ресурс, источник благ, пространственный базис размещения других объектов имущества, объект защиты на благо всех людей, основа свободы и независимости людей, престижность владения, основа гордости и славы, многофункциональное назначение, условие формирования социальных слоев общества.

1.10. *К каким признакам недвижимости относится ниже перечисленная характеристика имущества: абсолютная неподвижность, неперемещаемость в пространстве без ущерба функциональному назначению:*

- а) к родовым, сущностным признакам;
- б) к видовым, частным признакам;
- в) к системным признакам;
- г) к элементным признакам.

1.11. *К каким признакам недвижимости относится ниже перечисленная характеристика имущества: прочная физическая и юридическая связь с землей:*

- а) к родовым, сущностным признакам;
- б) к видовым, частным признакам;
- в) к системным признакам;
- г) к элементным признакам.

1.12. *К каким признакам недвижимости относится ниже перечисленная характеристика имущества: натурально-вещественная и стоимостная форма функционирования:*

- а) к родовым, сущностным признакам;
- б) к видовым, частным признакам;
- в) к системным признакам;
- г) к элементным признакам.

1.13. *К каким признакам недвижимости относится ниже перечисленная характеристика имущества: непотребляемость, сохранность натуральной формы в течение всего срока эксплуатации:*

- а) к родовым, сущностным признакам;
- б) к видовым, частным признакам;
- в) к системным признакам;
- г) к элементным признакам.

1.14. К каким признакам недвижимости относится ниже перечисленная характеристика имущества: долговечность, многократное использование, а земли – бесконечно, при правильном использовании:

- а) к родовым, существенным признакам;
- б) к видовым, частным признакам;
- в) к системным признакам;
- г) к элементным признакам.

1.15. К каким признакам недвижимости относится ниже перечисленная характеристика имущества: способ потери потребительских свойств в процессе эксплуатации, переноса стоимости в производственном процессе постепенно по мере износа или постепенно по частям по мере снашивания начислением и накоплением амортизационных отчислений:

- а) к родовым, существенным признакам;
- б) к видовым, частным признакам;
- в) к системным признакам;
- г) к элементным признакам.

1.16. К каким признакам недвижимости относится ниже перечисленная характеристика имущества: Пользование объектом часто затрагивает интересы многих граждан и других собственников, интересы которых защищаются государством:

- а) к родовым, существенным признакам;
- б) к видовым, частным признакам;
- в) к системным признакам;
- г) к элементным признакам.

1.17. К каким признакам недвижимости относится ниже перечисленная характеристика имущества: технические, конструктивные и технологические характеристики, определяемые конкретными частными показателями, неразрывно связанными с функциональным назначением конкретного объекта недвижимости:

- а) к родовым, существенным признакам;
- б) к видовым, частным признакам;
- в) к системным признакам;
- г) к элементным признакам.

1.18. Какие характеристики имущества относятся к родовым существенным признакам недвижимости:

а) абсолютная неподвижность, непеременяемость в пространстве без ущерба функциональному назначению;

б) технические, конструктивные и технологические характеристики, определяемые конкретными частными показателями, неразрывно связанными с функциональным назначением конкретного объекта недвижимости;

в) способность приносить доход;

г) способность быть объектом собственности.

1.19. *О каких объектах имущества дает представление следующее понятие: «земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения»?*

а) о недвижимом имуществе;

б) о существенных частях недвижимого имущества;

в) о принадлежностях недвижимого имущества;

г) о движимом имуществе.

1.20. *О каких объектах имущества дает представление следующее понятие: «составные неотторжимые части недвижимого имущества, которые не могут быть отделены от него без несоразмерного ущерба как самому объекту недвижимости, так и отделяемой части. Они не могут быть предметом разных прав и обязанностей если иное не предусмотрено в законе или в договоре»?*

а) о недвижимом имуществе;

б) о существенных частях недвижимого имущества;

в) о принадлежностях недвижимого имущества;

г) о движимом имуществе.

1.21. *Какие характеристики имущества относятся к родовым сущностным признакам недвижимости?*

а) прочная физическая и юридическая связь с землей;

б) технические, конструктивные и технологические характеристики, определяемые конкретными частными показателями, неразрывно связанными с функциональным назначением конкретного объекта недвижимости;

в) способность приносить доход;

г) способность быть объектом собственности.

1.22. *Какие характеристики имущества относятся к родовым существенным признакам недвижимости?*

а) натурально-вещественная и стоимостная форма функционирования;

б) технические, конструктивные и технологические характеристики, определяемые конкретными частными показателями, неразрывно связанными с функциональным назначением конкретного объекта недвижимости;

в) способность приносить доход;

г) способность быть объектом собственности.

1.23. *Сущность какого вида износа объекта недвижимости раскрывает фраза: «постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта по воздействию природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека»?*

а) физического износа;

б) функционального износа;

в) внешнего (экономического) износа;

г) устранимого износа;

д) неустранимого износа.

1.24. *Сущность какого вида износа объекта недвижимости раскрывает фраза: «несоответствие архитектурного и (или) объемно-планировочного и (или) конструктивно-технологического решения объекта недвижимости требованиям современных стандартов, включая оборудование объекта, необходимое для его нормальной эксплуатации в соответствии с его текущим и предполагаемым использованием»?*

а) физического износа;

б) функционального износа;

в) внешнего (экономического) износа;

г) устранимого износа;

д) неустранимого износа.

1.25. *Сущность какого вида износа объекта недвижимости раскрывает фраза: «обесценивание объекта недвижимости, обусловленное негативным влиянием на него внешней среды его функционирования: законодательных решений в области эксплуатации и налогообложения объекта, рыночной ситуации, окружающей инфраструктурой или ее отсутствием, снижением*

потребительских и коммерческих качеств, накладываемых сервитутах»?

- а) физического износа;
- б) функционального износа;
- в) внешнего (экономического) износа;
- г) устранимого износа;
- д) неустранимого износа.

1.26. Сущность какого вида износа объекта недвижимости раскрывает фраза: «износ объекта недвижимости, устранения которого физически возможно и экономически целесообразно. Повышение стоимости объекта недвижимости в результате устранения этого износа превосходит затраты на его устранение»?

- а) физического износа;
- б) функционального износа;
- в) внешнего (экономического) износа;
- г) устранимого износа;
- д) неустранимого износа.

1.27. Сущность какого вида износа объекта недвижимости раскрывает фраза: «износ объекта недвижимости, устранение которого или физически невозможно или экономически нецелесообразно. Повышение стоимости объекта недвижимости в результате устранения этого износа не превосходит затраты на его устранение»?

- а) физического износа;
- б) функционального износа;
- в) внешнего (экономического) износа;
- г) устранимого износа;
- д) неустранимого износа.

1.28. В чем заключается сущность физического износа?

- а) постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека;
- б) несоответствие архитектурного и (или) объемно-планировочного и (или) конструктивно-технологического решения объекта недвижимости требованиям современных стандартов, включая оборудование объекта, необходимое для его нормальной эксплуатации в соответствии с его текущим и предполагаемым использованием;

в) обесценивание объекта недвижимости, обусловленное негативным влиянием на него внешней среды его функционирования: законодательных решений в области эксплуатации и налогообложения объекта, рыночной ситуации, окружающей инфраструктурой или ее отсутствием, снижением потребительских и коммерческих качеств, накладываемых сервитутов;

г) износ объекта недвижимости, устранения которого физически возможно и экономически целесообразно. Повышение стоимости объекта недвижимости в результате устранения этого износа превосходит затраты на его устранение;

д) износ объекта недвижимости, устранение которого или физически невозможно или экономически нецелесообразно. Повышение стоимости объекта недвижимости в результате устранения этого износа не превосходит затраты на его устранение.

1.29. *В чем заключается сущность функционального износа?*

а) постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта по воздействию природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека;

б) несоответствие архитектурного и (или) объемно-планировочного и (или) конструктивно-технологического решения объекта недвижимости требованиям современных стандартов, включая оборудование объекта, необходимое для его нормальной эксплуатации в соответствии с его текущим и предполагаемым использованием;

в) обесценивание объекта недвижимости, обусловленное негативным влиянием на него внешней среды его функционирования: законодательных решений в области эксплуатации и налогообложения объекта, рыночной ситуации, окружающей инфраструктурой или ее отсутствием, снижением потребительских и коммерческих качеств, накладываемых сервитутов;

г) износ объекта недвижимости, устранения которого физически возможно и экономически целесообразно. Повышение стоимости объекта недвижимости в результате устранения этого износа превосходит затраты на его устранение;

д) износ объекта недвижимости, устранение которого или физически невозможно или экономически нецелесообразно. Повышение стоимости объекта недвижимости в результате устранения этого износа не превосходит затраты на его устранение.

1.30. *В чем заключается сущность внешнего (экономического) износа?*

а) постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека;

б) несоответствие архитектурного и (или) объемно-планировочного и (или) конструктивно-технологического решения объекта недвижимости требованиям современных стандартов, включая оборудование объекта, необходимое для его нормальной эксплуатации в соответствии с его текущим и предполагаемым использованием;

в) обесценивание объекта недвижимости, обусловленное негативным влиянием на него внешней среды его функционирования: законодательных решений в области эксплуатации и налогообложения объекта, рыночной ситуации, окружающей инфраструктурой или ее отсутствием, снижением потребительских и коммерческих качеств, накладываемых сервитутов

г) износ объекта недвижимости, устранения которого физически возможно и экономически целесообразно. Повышение стоимости объекта недвижимости в результате устранения этого износа превосходит затраты на его устранение;

д) износ объекта недвижимости, устранение которого или физически невозможно или экономически нецелесообразно. Повышение стоимости объекта недвижимости в результате устранения этого износа не превосходит затраты на его устранение.

1.31. *В чем заключается сущность устранимого износа?*

а) постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека;

б) несоответствие архитектурного и (или) объемно-планировочного и (или) конструктивно-технологического решения объекта недвижимости требованиям современных стандартов, включая оборудование объекта, необходимое для его нормальной эксплуатации в соответствии с его текущим и предполагаемым использованием;

в) обесценивание объекта недвижимости, обусловленное негативным влиянием на него внешней среды его функционирования: законодательных решений в области эксплуатации и налогообложения объекта, рыночной ситуации, окружающей инфраструктурой или ее отсутствием, снижением потребительских и коммерческих качеств, накладываемых сервитутов;

г) износ объекта недвижимости, устранения которого физически возможно и экономически целесообразно. Повышение стоимости объекта недвижимости в результате устранения этого износа превосходит затраты на его устранение;

д) износ объекта недвижимости, устранение которого или физически невозможно или экономически нецелесообразно. Повышение стоимости объекта недвижимости в результате устранения этого износа не превосходит затраты на его устранение.

2. Характеристика и классификация объектов недвижимости

Классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному изучению объектов. Для этих целей можно применять разные принципы классификации в зависимости от их происхождения и назначения. Однако определение недвижимости предполагает выделение в его структуре двух составляющих.

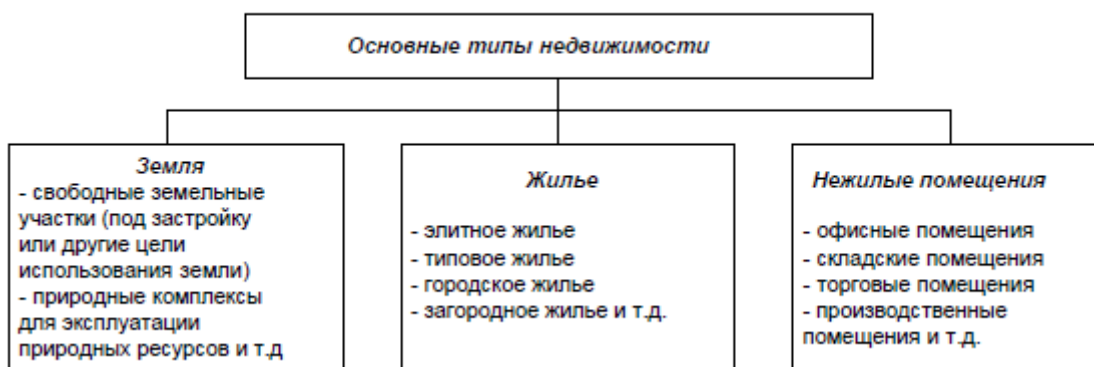


Рисунок 2.1 – Основные типы недвижимости.²

1. **Естественные (природные) объекты** – земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называют еще и «недвижимостью по природе».

2. **Искусственные объекты (постройки):**

а) *жилая недвижимость* – малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей).

б) *коммерческая недвижимость* – офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;

в) *общественные (специальные) здания и сооружения:*

- лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.);

² Гриненко С.В. Экономика недвижимости. Конспект лекций. Таганрог. Из-во ТРТУ, 2004, 107 с.

- учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т.д.);
- культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);
- специальные здания и сооружения – административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.;

г) *инженерные сооружения* – мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т.д.

Искусственные объекты могут быть полностью построены и готовы к эксплуатации, могут требовать реконструкции или капитального ремонта, а также относятся к незаконченным объектам строительства.

В зависимости от подходов объекты недвижимости можно классифицировать по следующим основаниям.

На основании **маркетингового подхода** (в зависимости от предпочтений целевых групп) выделяют:

1. *Жилье высокой степени комфортности* (элитное).

На отечественном рынке недвижимости выделяют семь критериев элитности, отсутствие хотя бы одного из которых существенно снижает шансы дома называться элитным:

- местоположение дома;
- материалы, применяемые при строительстве;
- клубность (проживание представителей наиболее высокодоходной группы населения);
- инженерное обеспечение;
- инфраструктура;
- элитное позиционирование дома;
- управление недвижимостью.

2. *Жилье повышенной комфортности*. Ориентируется на запросы и доходы граждан, которых принято называть средним классом.

3. *Типовое жилье* (эконом-класс). Для него характерно размещение в любом районе города; соответствие архитектурно-планировочные параметров современным строительным нормам

и правилам; по конструктивно-технологическим параметрам это панельные и кирпично-монолитные дома.

4. *Жилье низких потребительских качеств* (низший эконом-класс) предназначено для населения с низкой платежеспособностью. Размещено в непрестижных районах и удалено от основных транспортных коммуникаций.

На основании **градостроительных ориентиров** выделяют:

- дома старого фонда, построенные в дореволюционный период;
- дома постройки 1917 – конца 1930-х гг., отличающиеся лаконизмом архитектурно-планировочных решений и расположенные в непосредственной близости к местам приложения труда того периода;
- «сталинские дома», расположенные преимущественно в престижных, удаленных от промышленных зон районах;
- дома первого поколения индустриального домостроения («хрущевки» 1960-х гг.) с заниженными архитектурно-технологическими параметрами;
- дома второго поколения индустриального домостроения, построенные в 1970-1980-х гг., когда в градостроительном проектировании использовались более высокие нормы и стандарты;
- современные жилые дома, отличающиеся большим разнообразием характеристик.

3. В зависимости от материала наружных стен здания различают дома с кирпичными стенами, панельные, монолитные, деревянные и смешанного типа.

4. В зависимости от продолжительности и характера использования выделяют жилье:

- первичное – место постоянного проживания;
- вторичное – загородное жилье, используемое в течение ограниченного периода;
- третичное – предназначенное для кратковременного проживания (гостиницы, мотели).

Коммерческие объекты недвижимости подразделяются на приносящие доход и создающие условия для его извлечения – промышленные (индустриальные).

К объектам, приносящим доход, относятся:

1. Объекты торговли.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) – это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, направленную на конечного покупателя, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству розничных, причем не только торговых, операторов, среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. м², расположенный, как правило, в отдельном здании, редко – в составе МТК, и ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе, непродуктового ряда.

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. м² и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроеном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. м², предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

2. Гостиничные и развлекательные объекты недвижимости.

Классификация этих объектов недвижимости в любой стране основана на комплексе требований к материально-техническому обеспечению, номенклатуре и качеству предоставляемых услуг, уровню обслуживания.

В настоящее время известно более 30 систем классификации гостиниц по уровню комфорта. Наиболее распространенными среди них являются следующие:

- европейская (система звезд), в основе которой лежит деление гостиниц на категории от одной до пяти звезд, применяется во Франции, Австрии, Венгрии, Египте, Китае, России и

ряде других стран;

- система букв (A, B, C, D), используется в Греции (A = 4*, B = 2*, C=3*, D = 1*);

- система корон – в Великобритании;

- система разрядов – на территории бывшего СССР: люкс, высший А, высший В, первый, второй, третий, четвертый.

3. **Офисная недвижимость.** В мировой практике классификация бизнес-центров имеет категории А, В и С. Для большей детализации классификации используется трехбуквенная терминология (ABC).

Объекты недвижимости, способствующие извлечению прибыли:

1. *Складские и логистические комплексы* являются неотъемлемой частью инфраструктуры переработки грузов.

Склады – это здания, сооружения и разнообразные устройства, предназначенные для приемки, размещения и хранения товаров, подготовки их к потреблению и отпуску потребителю.

Логистические терминалы – это перевалочные базы для переформирования крупных партий грузов, доработки грузов до товарной кондиции (сборка, фасовка, розлив в мелкую тару).

За последние десятилетия большое развитие получили технополисы – организационные формы объединения научных, инновационных, научно-технологических парков и бизнес-инкубаторов на определенной территории с целью объединения усилий и предоставления мощного импульса для экономического развития региона.



Рисунок 2.2 – Классификация объектов недвижимости.

Классификация недвижимого имущества по отраслям включает:

В промышленности – производственные предприятия.

В строительстве – недвижимость подрядных строительных организаций, организаций по проектированию строительномонтажных работ, а также строительномонтажных контор.

В сельском хозяйстве – земли, леса, водные пространства и

другая недвижимость, связанная с сельскохозяйственными и лесоводческими работами.

В заготовках, МТС, сбыте, торговле, общественном питании – торговые предприятия, предприятия общественного питания, заготовительные снабженческо-сбытовые организации.

В жилищном хозяйстве недвижимость составляет все строения постоянного и временного типа, в которых вся или большая часть площади используется под жилье и для общежитий независимо от ведомственной принадлежности этих строений; гостиницы и дома для приезжих.

В коммунальном хозяйстве и бытовом обслуживании – коммунально-бытовые предприятия (канализация, бани, прачечные, парикмахерские), городские дороги, сооружения внешнего благоустройства, многолетние насаждения и инвентарь скверов, бульваров, а также искусственные зеленые уличные насаждения.

В здравоохранении, физкультуре и социальном обеспечении – учреждения (независимо от их ведомственной принадлежности) по лечебно-профилактической работе (стационарного и амбулаторного типа), в т.ч. лечебные учреждения НИИ и учебных заведений; по охране материнства и младенчества; санитарно-эпидемиологические и другие учреждения по охране здоровья и социальному обеспечению населения, а также учреждения физкультуры и спорта.

В народном просвещении, науке, научном обслуживании и искусстве – недвижимость всех организаций независимо от их ведомственной принадлежности по общему и социальному образованию детей и взрослых, дошкольному воспитанию детей, культурно-просветительной и научно-исследовательской работе и зрелищных предприятий (школы всех типов, ВУЗы, детские сады, парки культуры, театры и т.п.).

Вопросы для самоконтроля

1. По каким признакам производится группировка зданий и сооружений?
2. Дайте характеристику жилых объектов недвижимости.
3. Какие группы земель существуют в РФ?

4. Раскройте содержание и сущность недр как объекта недвижимости. Каков их правовой статус?
5. Что представляют собой земельные отношения?
6. Раскройте специфику коммерческой недвижимости.
7. Каковы перспективы развития малоэтажного и индивидуального строительства в России?
8. Приведите классификацию жилых зданий.
9. Назовите основные элементы внешней среды недвижимых объектов.

Тестовые задания

2.1. Какой признак классификации лежит в основе подразделения объектов недвижимости на производственные и непроизводственные?

- а) функциональное назначение;
- б) происхождение, воспроизводимость в натуральной форме;
- в) форма собственности;
- г) отраслевая принадлежность;
- д) возможность приватизации;
- е) степень готовности.

2.2. Какой признак классификации лежит в основе подразделения объектов недвижимости на природные, невозпроизводимые и искусственные, воспроизводимые?

- а) функциональное назначение;
- б) происхождение, воспроизводимость в натуральной форме;
- в) форма собственности;
- г) отраслевая принадлежность;
- д) возможность приватизации;
- е) степень готовности.

2.3. Какой признак классификации лежит в основе подразделения объектов недвижимости на введение в эксплуатацию и незавершенные строительством?

- а) функциональное назначение;
- б) происхождение, воспроизводимость в натуральной форме;
- в) форма собственности;
- г) отраслевая принадлежность;

- д) возможность приватизации;
- е) степень готовности.

2.4. *Какой признак классификации лежит в основе подразделения объектов недвижимости на частные, коллективные совместные, коллективные долевые, общественных организаций и государственные?*

- а) функциональное назначение;
- б) происхождение, воспроизводимость в натуральной форме;
- в) форма собственности;
- г) отраслевая принадлежность;
- д) возможность приватизации;
- е) степень готовности.

2.5. *Какой признак классификации лежит в основе подразделения объектов недвижимости на промышленные, строительные, сельскохозяйственные, связи, транспорта, жилищно-коммунальные, науки, культуры и искусства?*

- а) функциональное назначение;
- б) происхождение, воспроизводимость в натуральной форме;
- в) форма собственности;
- г) отраслевая принадлежность;
- д) возможность приватизации;
- е) степень готовности.

2.6. *Какой признак классификации лежит в основе подразделения объектов недвижимости на запрещенные к приватизации, приватизируемые по решению правительства, свободно приватизируемые?*

- а) функциональное назначение;
- б) происхождение, воспроизводимость в натуральной форме;
- в) форма собственности;
- г) отраслевая принадлежность;
- д) возможность приватизации;
- е) степень готовности.

2.7. *Согласно признаку классификации «функциональное назначение» объекты недвижимости подразделяются на:*

- а) производственные и непроизводственные;
- б) природные, невозпроизводимые и искусственные, воспроизводимые;
- в) введение в эксплуатацию и незавершенные строительством;

г) частные, коллективные совместные, коллективные долевые, общественных организаций и государственные;

д) промышленные, строительные, сельскохозяйственные, связи, транспорта, жилищно-коммунальные, науки, культуры и искусства;

е) запрещенные к приватизации, приватизируемые по решению правительства, свободно приватизируемые.

2.8. Согласно признаку классификации «происхождение, воспроизводство в натуральной форме» объекты недвижимости подразделяются на:

а) производственные и непроизводственные;

б) природные, невозпроизводимые и искусственные, воспроизводимые;

в) введение в эксплуатацию и незавершенные строительством;

г) частные, коллективные совместные, коллективные долевые, общественных организаций и государственные;

д) промышленные, строительные, сельскохозяйственные, связи, транспорта, жилищно-коммунальные, науки, культуры и искусства;

е) запрещенные к приватизации, приватизируемые по решению правительства, свободно приватизируемые.

2.9. Согласно признаку классификации «форма собственности» объекты недвижимости подразделяются на:

а) производственные и непроизводственные;

б) природные, невозпроизводимые и искусственные, воспроизводимые;

в) введение в эксплуатацию и незавершенные строительством;

г) частные, коллективные совместные, коллективные долевые, общественных организаций и государственные;

д) промышленные, строительные, сельскохозяйственные, связи, транспорта, жилищно-коммунальные, науки, культуры и искусства;

е) запрещенные к приватизации, приватизируемые по решению правительства, свободно приватизируемые.

2.10 Согласно признаку классификации «отраслевая принадлежность» объекты недвижимости подразделяются на:

- а) производственные и непроизводственные;
- б) природные, невозпроизводимые и искусственные, воспроизводимые;
- в) введение в эксплуатацию и незавершенные строительством;
- г) частные, коллективные совместные, коллективные долевые, общественных организаций и государственные;
- д) промышленные, строительные, сельскохозяйственные, связи, транспорта, жилищно-коммунальные, науки, культуры и искусства;
- е) запрещенные к приватизации, приватизируемые по решению правительства, свободно приватизируемые.

2.11. *Изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан – это:*

- а) квартира;
- б) жилой дом;
- в) жилое помещение;
- г) жилая комната.

2.12. *Индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании – это:*

- а) квартира;
- б) жилой дом;
- в) жилое помещение;
- г) жилая комната.

2.13. *Структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении – это:*

- а) квартира;
- б) жилой дом;
- в) жилое помещение;
- г) жилая комната.

2.14. *Комната представляет собой:*

а) часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире;

б) изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан;

в) структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

г) индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

2.15. *К коммерческим объектам недвижимости, приносящим доход, относятся:*

а) жилой дом, квартира, комната;

б) супермаркет, гипермаркет, универмаг, торговый центр;

в) складские и логистические комплексы;

г) дачи.

2.16. *Объектами земельных отношений в РФ являются:*

а) земля, земельные участки, земельные доли;

б) складские и логистические комплексы;

в) дачи;

г) сооружения, здания.

2.17. *Отдельно стоящие или сгруппированные на единой территории крытые небольшие одноэтажные строения (боксы) для хранения автомашин – это:*

а) встроенно-пристроенные гаражи;

б) индивидуальные типовые гаражи;

в) паркинг;

г) автостоянка.

2.18. *Под недрами понимается:*

а) земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и

водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения;

б) морское дно и недра подводных районов, находящихся за пределами территориального моря России в 12-мильной зоне на всем протяжении естественного продолжения ее сухопутной территории до внешней границы подводной окраины материка;

в) земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах; а также занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах;

г) земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

2.19. Земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель – это:

а) земли лесного фонда;

б) земли водного фонда;

в) земли запаса;

г) земли сельскохозяйственного назначения.

3. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

С недвижимостью тесно связано понятие собственности. Термин «собственность» означает правовое (в отличие от физического) господство над материальным объектом физического или юридического лица.

Собственник может получать от материального объекта экономическую выгоду в форме ренты, прибыли, арендной платы или просто удовлетворять личные потребности. В юридическом плане собственность обозначает комплекс прав, которые могут быть распределены между различными лицами. Возникновение права собственности происходит по основаниям, предусмотренным законом. К их числу относятся, например: договор о приватизации, заключение договора о переходе (передаче) имущества в собственность, переход имущества между гражданами в порядке наследования.

В соответствии с ГК (часть 1, ст. 131, п.1) «Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты».

Право собственности определяет отношение физических и юридических лиц к недвижимости – как к своей, так и к чужой. Закон устанавливает правомочия на недвижимость путем установления традиционной для русского гражданского права "триады" прав: владения, пользования и распоряжения.

Право **владения** означает определенную законом возможность физического контроля над объектом, обладания недвижимостью (иметь у себя данное имущество, содержать его в своем хозяйстве, числить на балансе и т.д.). При этом следует иметь в виду, что кроме собственников законными владельцами недвижимых вещей могут быть лица владеющие имуществом по договору, например, в силу соглашения об аренде, либо по иным основаниям, к примеру, в результате предоставления права пожизненного пользования.

Право пользования представляет собой основанную на законе возможность жилищного, хозяйственного, коммерческого либо иного использования имущества путем извлечения из него полезных свойств, его потребления. Оно тесно связано с правомочиями владения, поскольку по общему правилу, пользоваться имуществом, можно только владея им. Как правило, использование недвижимости носит строго целевой характер. Например, жилые помещения могут использоваться только для проживания.

Право распоряжения означает возможность совершать действия, определяющие юридическое положение недвижимости, путем изменения его принадлежности, состояния или назначения, отчуждения, развития (реконструкции) и т.д. в пределах оговоренных законодательством или иными правовыми актами. Собственник может распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью через такие гражданско-правовые акты как куплю-продажу, мену, дарение, обмен, завещание и залог.

Гражданские правоотношения делятся на:

- *имущественные*, которые можно определить как экономические отношения, урегулированные нормами гражданского права, и приобретшие правовую форму, и
- *неимущественные* или личные правоотношения.

Имущественные правоотношения, в свою очередь можно разделить на *вещные* и *обязательные*.

Вещное право – это право, дающее юридическую власть над вещью. Различные виды вещных прав различаются именно объемом этой власти, т.е. набором конкретных правомочных действий лица-правообладателя. За исключением права собственности, все другие вещные права являются правами на чужие вещи. Различают следующие виды вещных прав:

1. Право собственности.
2. Вещные права лиц, не являющихся собственниками:
 - право полного хозяйственного ведения;
 - право оперативного управления имуществом;
 - сервитуты;
 - право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Обязательственные правоотношения:

1. Аренда (договор имущественного найма).

2. Залог, как форма обеспечения обязательств.

Несколько особняком стоит *траст* – доверительное управление и имуществом собственника.

Право полного хозяйственного ведения. В соответствии со ст. 294 ГК это право распространения только на государственные или муниципальные *унитарные* предприятия, т.е. предприятия, 100% уставного капитала которых находится в государственной собственности, созданные для ведения определенного собственником вида коммерческой деятельности. «Имущество унитарного предприятия является неделимым и не может быть распределено по вкладам, в том числе между работниками предприятия» (ст. 113 ГК). «Предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставной (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника» (ст. 295 ГК).

Правомочие владения, пользования и распоряжения здесь представлены так:

- *владение* передается полностью;
- *пользование* ограничивается исключительно целевым использованием;
- *распоряжение* осуществляется с разрешения собственника либо уполномоченного им органа.

Здесь субъекту предоставлены вещные права на имущество ограниченного содержания. Эти права сохраняют абсолютный характер своего содержания и защиты, однако являются производными, зависимыми от воли собственника, более узкими по содержанию, ограниченными волей собственника и закона.

«Собственник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия» (ст. 295 ГК).

При этом субъекты права полного хозяйственного ведения получают право на самостоятельное хозяйствование (предпринимательскую деятельность) или иное использование чужого имущества, принадлежащего собственнику. За собственником или уполномоченным лицом остаются следующие возможности:

1. Создавать предприятие и определять цели его деятельности;
2. Проводить его реорганизацию и ликвидацию, при этом собственнику требуется получить согласие трудового коллектива;
3. Осуществлять контроль за эффективностью использования и сохранностью вверенного предприятию имущества, означающий возможность проведения периодических ревизий и проверок финансово-хозяйственной деятельности;
4. Получать часть прибыли от использования, переданного предприятию имущества, размер которой определяется по договору собственника с предприятием;
5. Иные права, оговоренные учредительными документами предприятия.

В остальном предприятие свободно в своих действиях, если иные ограничения не установлены самим собственником в договоре с предприятием.

Обладателям таких вещных прав закон предоставляет те же возможности защиты своих интересов, что и собственнику, в том числе и от неправомерного вмешательства в дела предприятия самого собственника.

Бремя содержания имущества в данном случае собственник передает предприятию в полном объеме вместе с правами на имущество.

Право оперативного управления. В соответствии с ст.296, 297 ГК распространяется на, так называемые казенные предприятия, т.е. унитарные предприятия, основанные на базе имущества, находящегося в федеральной собственности (ст.115) и учреждения, т.е. организации, полностью финансируемые собственником и не приносящие ему доход (прибыль). Так же, как и предприятия, основанные на праве полного хозяйственного ведения, казенные предприятия создаются для решения задач, сформулированных собственником, и на базе имущества собственника, но круг их самостоятельности в вопросах распоряжения имуществом собственника еще более сужен. Собственник имущества,

закрепленным за казенным предприятием, вправе изъять излишнее, не используемое, либо используемое не по назначению имущество и распорядиться им по своему усмотрению.

Собственник, наделяя подчиненную организацию определенным имуществом, возлагает на нее обязанность по использованию указанного имущества в соответствии с его назначением и установленными заданиями.

«Триада» правомочий собственника ограничена здесь не только законом и целями деятельности, что сближает право оперативного управления имуществом и право полного хозяйственного ведения, но и заданиями собственника, в том числе выраженными в статьях сметы расходов данного учреждения, и назначением имущества, которое, следовательно, распределяется по различным имущественным фондам в соответствии с законодательством и указаниями собственника, а не по усмотрению самого субъекта вещного права. Более того, собственник вправе по своему усмотрению изъять и перераспределить имущество своих учреждений, т.е. он может вмешаться в финансово-хозяйственную деятельность учреждений. Никаких договоров с собственником или уполномоченным им органом учреждение не заключает (во всяком случае, в отношении имущества, переданного ему в оперативное управление), т.е. объем передаваемых имущественных прав здесь еще более ущемлен. Правомочия пользования, владения, и распоряжения имуществом организация осуществляет в пределах, установленных не только законом, но и собственником. Эти отношения выходят за рамки имущественных взаимоотношений и регулируются нормами административного права.

Право оперативного управления подлежит защите, аналогичной защите права собственности. Так, учреждения могут оспаривать действительность актов государственных органов и иных органов по изъятию находящегося у них имущества, если такие акты приняты в нарушение компетенции этих органов. Однако споры учреждения с собственником или уполномоченным им органом по этим вопросам возможны только в узких рамках права оперативного управления, что лишает эту возможность большого практического значения.

Сервитуты. Под *сервитутом* (от лат. *servitus* – подчинение, рабство) понимается признанное законом право ограниченного пользования чужим имуществом (объектом).

Сервитут устанавливается по взаимному соглашению сторон, по решению суда или в соответствии с законом, и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

Ст. 274-277 ГК. Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линии электропередач, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком».

Две следующие категории ограниченных вещных прав субъектов, не являющихся собственниками, относятся к земельным участкам.

Право собственности на землю в определенном смысле – условная категория. Земля неперебрасываема, господство над ней ограничено. Правомочия *владения* землей реализуются путем отвода участка на местности, правомочия *пользования* – законом возможность хозяйственной эксплуатации земли, правомочия *распоряжения* – допускаемая законом возможность определения юридической судьбы земельного участка. Но если мы определили, что права собственника – такие права, которые осуществляются исключительно по его воле, то уже закрепленная законом возможность исключительно целевого использования земли яв-

ляется ограничением полного и абсолютного права собственности. Таким же ограничением является запрет фактического неиспользования земельного участка.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком. Исторически подобная законодательная конструкция известна давно. Это владение земельными угодьями на условиях майората. Возникновение майората связано с тем, что во Французском королевстве вплоть до конца XVIII века для того, чтобы иметь дворянский титул, необходимо было иметь землю, которой был бы присвоен подобный титул. Учредитель майората, чаще всего последний представитель древнего рода по мужской линии, мог установить майорат на часть земельных владений рода, т. е. эта земля должна была всегда находиться в собственности семьи. Она не могла быть продана, заложена или подарена, более того, историческое название этого поместья было фамилией учредителя майората и становилось фамилией последующего владельца майората с присвоением ему соответствующего дворянского титула. Т. е. всегда должен был быть Д'Артаньян из Артаньяна, даже если владение майоратом не приносило владельцу никаких доходов. В России майораты появились в законодательстве Петра I, вместе с законодательным урегулированием права собственности на недвижимое имущество.

«Право пожизненного владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретается гражданином на основании и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством» (ст. 265-267 ГК).

Здесь за владельцем земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения сохраняются *права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству*. Правомочие пользования также ограничено договором с собственником – уполномоченным государственным органом. Если из условий этого договора не вытекает иное, владелец участка может возводить на нем здания, сооружения или создавать иное недвижимое имущество, приобретая на него права собственности. *Правомочие распоряжения передается владельцу участка на праве пожизненного наследуемого владения постольку, поскольку оно не влечет отчуждение земельного участка*. Т. е. владелец участка может сдать его в аренду или иным способом использовать как

доходную недвижимость до тех пор, пока такие действия не привлекут за собой отчуждения земельного участка.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Согласно ст. 266-270 ГК «Лицо, которому земельный участок предоставлен в пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование».

Пользователь участка вправе застраивать участок сооружениями, предназначенными для собственного пользования, если иное не предусмотрено законом или договором на предоставление права постоянного пользования земельным участком, приобретая на возведенную недвижимость права собственности. Пользователь участка на праве постоянного пользования не должен использовать участок с целью извлечения дохода, не оговоренного целями использования земельного участка и договором с собственником. Т.е. здесь ограничения правомочий владения, пользования и распоряжения аналогичны ограничениям правомочий по праву полного хозяйственного ведения на имущество. Правомочие владения передается пользователю, правомочие пользования ограничено договором с собственником и целями использования, правомочие распоряжения сохраняется за собственником.

Аренда (договор имущественного найма). *Аренда* – это переход имущества во временное пользование на возмездных началах. По договору аренды одна сторона – *арендодатель* – обязуется предоставить другой стороне – *арендатору* – имущество во временное пользование за плату, а другая сторона обязуется своевременно вносить плату за пользование имуществом и вернуть его по истечении срока договора.

В качестве арендодателя могут выступать как собственники имущества, так и уполномоченные ими органы или организации. Предметом взаимоотношений выступают индивидуально-определенные и непотребляемые вещи, подлежащие возврату по завершении отношений. В этом качестве может выступать недвижимость любого вида. Цель договора имущественного найма – самостоятельное использование имущества нанимателя для предпринимательских или потребительских нужд. Т.е. арендатор самостоятельно использует переданное ему имущество. Вместе с

тем арендатор обязан использовать имущество в соответствии с условиями договора и целевым назначением вещи, не меняя ее характера и назначения. Так, взяв в аренду нежилое помещение, арендатор не вправе переоборудовать его в жилое и наоборот, если такая возможность прямо не оговорена в договоре.

При возникновении таких правоотношений имущество поступает в пользование арендатора. Однако в случае аренды недвижимости пользование имуществом невозможно без передачи его во владение арендатора. Здесь арендатор становится и субъектом правомочия владения, титулом (основанием) которого становится заключенный договор аренды. В качестве титульного владельца арендатор может потребовать устранения препятствий в пользовании имуществом. В силу этого переход прав собственности на сданную в аренду вещь от арендодателя другому лицу не влечет за собой изменения или расторжения договора аренды, он полностью сохраняет силу и для нового арендодателя. Права арендатора имеют обязательную природу. Вместе с тем они носят *срочный характер*, что в любом случае отличает их от вещных правомочий. Срок договора определяется соглашением сторон. В ряде случаев аренда не прекращается по истечении срока действия договора. Если арендатор продолжает пользоваться арендованным имуществом при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается перезаключенным на неопределенный срок.

Права и обязанности сторон по договору носят взаимный характер. На *арендодателе*, прежде всего, лежит обязанность по своевременной передаче имущества во владение и пользование арендатором. Кроме того, арендованное имущество должно находиться в состоянии, соответствующем условиям договора, т. е. быть пригодным для достижения определенной договором цели аренды. Так, при аренде нежилых помещений необходимо оговорить наличие в них отопления, освещения, водоснабжения, телефона и т. д. Арендодатель отвечает перед арендатором за все недостатки, препятствующие пользованию арендуемым имуществом, кроме тех, которые прямо оговорены договором. Наконец, арендодатель, как собственник, несет бремя содержания, ремонта и охраны своего имущества, если иное не оговорено договором.

Основной обязанностью *арендатора* является своевременное внесение арендной платы и использование имущества в строгом соответствии с условиями договора, не допуская необоснованного ухудшения его состояния. Ухудшение состояния имущества по вине арендатора является основанием для досрочного расторжения договора с арендатором. Арендодатель, будучи собственником или уполномоченным собственником лицом несет риск случайной гибели или порчи своего имущества. При возврате арендованного имущества по окончании срока действия договора в состоянии худшем, чем предусмотрено договором, арендатор обязан возместить арендодателю убытки.

Залог – это один из наиболее эффективных способов обеспечения обязательств. Он представляет собой правоотношение, в силу которого кредитор вправе при невыполнении должником обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами.

Такое правоотношение может возникнуть как в силу особого договора о залоге, так и по иным основаниям.

Сущность залога состоит в обособлении должником конкретного имущества для обеспечения первоочередного удовлетворения требований кредитора, оговоренных договором о залоге. Наличие такого имущества и составляет основную отличительную черту залога.

Предметом залога могут служить не только движимые и недвижимые вещи, но и права пользования (например, земельными участками, зданиями и т. д.), права требования (в частности, выраженные в ценных бумагах – акциях, облигациях) и другие имущественные права.

В договоре о залоге должен быть указан предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. В нем также должно содержаться указание на то, у какой из сторон находится заложенное имущество.

Траст (доверительное управление имуществом собственника). Ст. 209 ГК говорит о доверительном управлении и о том, что передача имущества в доверительное управление не влечет за собой перехода прав собственности к доверительному управляющему.

Гражданский кодекс, как и аналогичное законодательство большинства стран континентальной Европы, не оговаривает существование подобной законодательной конструкции. Считается, что собственник либо сохраняет свои правомочия в полном объеме, даже при передаче имущества другому лицу, например, в аренду, либо утрачивает их вместе с правом собственности, но не может разделить их между собой и другими лицами. Коммерческая практика разных стран показала значительные удобства в применении этого института права, например, в отношении трастовых операций банков с ценными бумагами своих клиентов. Но, в соответствии со ст. 209 ГК мы можем говорить только о доверительном управлении имуществом. Т.е., это право аналогично по передаче правомочий владения, пользования и распоряжения праву оперативного управления имуществом, но собственником здесь может выступать любое лицо, которое в договоре с управляющим на образование траста самостоятельно оговаривает пределы передаваемых правомочий.

В качестве **сделок** признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Цель любой сделки – приобретение права собственности или права пользования имуществом.

Сделки могут быть двух- или многосторонними (договоры) и односторонними.

Односторонней считается сделка, для совершения которой в соответствии с Законом, иными правовыми актами или соглашением сторон необходимо и достаточно выражение воли одной стороны.

Для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двухсторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка).

Сделки с недвижимостью подлежат нотариальному удостоверению и государственной регистрации.

К основным видам сделок с недвижимостью относятся:

- купля-продажа;
- мена и обмен;
- дарение;
- наследование;
- рента;

- ипотека;
- аренда;
- лизинг;
- доверительное управление (траст);
- взнос в уставный капитал ОАО, ЗАО, ООО;
- постоянное пользование;
- полное хозяйственное ведение и оперативное управление;
- приватизация.

По договору **купли-продажи** продавец обязуется передать имущество в собственность покупателю, а покупатель обязуется принять имущество и уплатить за него определенную денежную сумму. Договор должен быть нотариально удостоверен, если хотя бы одной из сторон является гражданин, и зарегистрирован в государственных органах. Поскольку здания, сооружения и т.п. объекты находятся на земле, покупателю такой недвижимости передаются права на пользование земельным участком, на котором они располагаются и без которого пользование недвижимостью невозможно.

При продаже жилого дома, его части или отдельной квартиры сохраняется право пользования соответствующей частью жилого помещения за лицами, которые имели его до продажи, не будучи собственниками. В случае нарушения прав этих лиц договор купли-продажи считается недействительным.

При продаже предприятия как имущественного комплекса продаются не только здания и оборудование, но также права и обязанности продавца. Составляется акт инвентаризации имущества, передается бухгалтерский баланс, определяется перечень всех обязательств продаваемого предприятия, и делается это на основе независимого аудиторского заключения. Требуется согласие кредиторов на продажу, а если долги были переведены на покупателя предприятия без согласия кредиторов, то покупатель и продавец в соответствии с законом несут солидарную ответственность перед кредиторами по долгам предприятия.

По договору **мены** между сторонами производится обмен одного имущества на другое. При этом каждый из участвующих в договоре мены считается продавцом имущества, которое он дает, и покупателем имущества, которое он получает. Право собственности в этой сделке переходит к сторонам одновременно после

исполнения обеими сторонами обязательств передать объекты недвижимости.

Наниматель или арендатор жилого помещения в домах государственного, муниципального, общественного жилищных фондов имеет право с согласия проживающих с ним совершеннолетних членов семьи произвести **обмен** занимаемого жилого помещения с другим нанимателем или арендатором, в т.ч. с проживающим в другом населенном пункте.

Наниматель или арендатор жилого помещения в домах государственного, муниципального, общественного жилищных фондов имеет право с согласия собственника жилищного фонда или уполномоченного собственником лица (органа) и проживающих с ним совершеннолетних членов семьи передать права и обязанности по договору найма или аренды этого помещения собственнику частного жилищного фонда взамен приобретения права собственности на жилой дом (жилое помещение). Обмен жилых помещений производится в установленном порядке.

Дарение – безвозмездная передача недвижимости собственником другому лицу, к которому переходит право собственности. Дарение оформляется в виде юридического документа – дарственной.

Для сделки дарение есть ограничения. Если объект недвижимости находится в общей совместной собственности, то дарение возможно только с согласия всех его участников. Для юридических лиц, если объект недвижимости принадлежит им на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, дарение возможно только с согласия собственника недвижимости.

В сделке дарения одаряемый вправе в любое время до передачи ему объекта недвижимости отказаться от него.

Наследование осуществляется по закону и по завещанию. Наследование по закону имеет место, когда и поскольку это не определено завещанием.

Если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо ни один из наследователей не принял наследства, либо все наследники лишены завещателем наследства, имущество умершего по праву наследования переходит к государству.

При наследовании по закону наследниками *первой очереди* являются дети (в т.ч. усыновленные), супруг(а) и родители (усы-

новители) умершего, а также ребенок умершего, родившийся после его смерти.

Наследники *второй очереди* братья и сестры умершего, его дед и бабушка, как со стороны отца, так и со стороны матери. Наследники второй очереди призываются к наследованию по закону лишь при отсутствии наследников первой очереди или при неприятии ими наследства, а также в случае, когда все наследники первой очереди лишены завещателем прав наследования.

При отсутствии наследников первой и второй очереди к наследованию призываются наследники *третьей очереди*. К ним относятся братья и сестры родителей умершего (дяди и тети наследодателя).

Если таковых нет, наследство переходит к наследникам *четвертой очереди* – это прадеды и прабабушки умершего, как со стороны деда, так и со стороны бабушки.

В новой части ГК РФ перечень наследников первой, второй, третьей и четвертой очередей такой же. Но согласно статье 1145 ГК РФ, при отсутствии наследников первой, второй, третьей и четвертой очередей теперь право наследовать по закону получают наследники *пятой очереди*. К ним относятся дети родных племянников и племянниц наследодателя (двоюродные внуки и внучки) и родные братья и сестры его дедушек и бабушек (двоюродные дедушки и бабушки).

Если же нет наследников пятой очереди, к наследованию призываются наследники *шестой очереди*. Это дети двоюродных внуков и внучек наследодателя (двоюродные правнуки и правнучки), дети его двоюродных братьев и сестер (двоюродные племянники и племянницы) и дети его двоюродных дедушек и бабушек (двоюродные дяди и тети).

Если не окажется наследников предшествующих очередей, к наследованию призываются пасынки, падчерицы, отчим и мачеха наследодателя – это *седьмая очередь*.

Согласно пункту 3 статьи 1148 ГК РФ наследниками по закону будут признаваться также граждане, не входящие в круг перечисленных родственников, но ко дню открытия наследства являющиеся нетрудоспособными. При наличии других наследников по закону они будут наследовать наравне с наследниками той очереди, которая призывается к наследованию. При отсутствии

других наследников указанные выше иждивенцы наследодателя будут наследовать самостоятельно в качестве наследников *восьмой очереди*.

В случае оформления *завещания*, последнее должно быть составлено письменно с указанием места и времени его составления, собственноручно подписано завещателем и нотариально удостоверено.

Рента. В этом виде сделки получатель ренты – собственник объекта недвижимости передает объект в собственность плательщику ренты, который в свою очередь, обязуется в обмен на полученный объект периодически выплачивать получателю ренты определенную денежную сумму либо предоставлять средства на его содержание в иной форме. Причем получатель ренты лишается права собственности на объект недвижимости и приобретает право его залога.

Ипотека – получение кредита под залог недвижимого имущества. Институт ипотеки предполагает регистрацию отношений кредитора и заемщика в специальных документах, имеющих юридическую силу, а также удостоверение прав собственности заемщика на закладываемую недвижимость.

Договор об ипотеке должен быть нотариально заверен. Ипотека регистрируется в поземельной книге по месту нахождения объекта недвижимости.

Переход права собственности или полного хозяйственного ведения на предмет ипотеки от залогодателя к другому лицу подлежит регистрации в той же поземельной книге, в которой зарегистрирована ипотека.

Предметом залога может быть всякое имущество, в т.ч. вещи и имущественные права (требования), за исключением имущества, изъятого из оборота, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, а также иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом.

В договоре о залоге должны быть указаны предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. В нем также должно содержаться указание на то, у какой из сторон находится заложенное имущество.

По договору **аренды** (имущественного найма) арендодатель (наимодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество во временное пользование за плату для самостоятельного осуществления предпринимательской деятельности или иных целей.

Лизинг – это долгосрочная аренда, иногда на весь срок службы объекта недвижимости, допускающая возможность выкупа объекта недвижимости лизингополучателем у лизингодателя (собственника недвижимости). После истечения срока лизингового договора лизингополучатель либо возвращает имущество лизингодателю, либо продлевает срок договора, либо же выкупает имущество по остаточной стоимости.

Действительность сделок с недвижимостью определяется через совокупность следующих условий:

- законность содержания;
- правоспособность и дееспособность физических и юридических лиц, совершающих сделку;
- соответствие воли и волеизъявления участников сделки;
- соблюдение формы сделки.

Если хотя бы одно из вышеперечисленных условий не будет соблюдено, то сделка считается недействительной.

Сделка считается **ничтожной**, если:

- совершена с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности;
- волеизъявление не соответствует подлинной воле;
- нарушены форма сделки и требования о ее государственной регистрации;
- сторона сделки недееспособна, т.е. неспособна понимать значение своих действий;
- сделка юридического лица выходит за пределы его правоспособности.

Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Вопросы для самоконтроля

1. Какими нормативными актами регулируются отношения собственности на рынке недвижимости?
2. Назовите субъекты и объекты собственности на недвижимость.
3. В чем заключаются ограничения прав собственности на недвижимое имущество? Назовите виды ограничений прав собственника.
4. В чем заключается сущность права хозяйственного ведения?
5. Раскройте содержание права оперативного управления недвижимостью.

Тестовые задания

3.1. Обременительные условия:

а) не влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду;

б) влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду.

3.2. Частное (гражданское) право - это:

а) совокупность периодических норм, регулирующих отношения между частными лицами и политическим обществом;

б) совокупность периодических норм, определяющих частные отношения отдельных лиц в обществе;

в) правило, установленное законодателем, регулирующее отношения между частными лицами или частным лицом и обществом.

3.3. К абсолютным правам относятся:

а) вещные права;

б) обязательственные права;

в) авторское право.

3.4. Полномочие - это:

а) набор имеющихся у юридического или физического лица прав и обязанностей законодательно за ним закрепленных;

б) совокупность прав и обязанностей, возникших по воле другого лица.

3.5. Учредитель, передавший собственную недвижимость в уставной капитал:

- а) является собственником переданной недвижимости;
- б) утратил право на собственность недвижимости.

3.6. Право собственности на недвижимость возникает:

- а) после подписания договора;
- б) по договору с момента передачи имущества;
- в) после государственной регистрации.

3.7. Принудительное изъятие у собственника недвижимости производится при:

- а) обязательствам взыскания на имущество по обязательствам;
- б) передаче другим лицам правомочие на владение;
- в) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка;
- г) передаче в залог.

3.8. Совместная собственность на недвижимость может быть:

- а) делимой с согласия всех участников данной недвижимости;
- б) делимой по решению суда;
- в) делиться не может.

3.9. Продажа своей доли в совместной общей собственности постороннему лицу производится:

- а) без согласия всех участников совместной собственности;
- б) с согласия всех участников;
- в) преимущество в приобретении имеют участники общей собственности.

3.10. При переходе права собственности на здания или сооружения, принадлежащие собственнику земельного участка:

- а) к приобретателю здания (сооружения) переходят права на сервитут;
- б) необходимо с новым собственником решать вопрос по сервитуту.

3.11. При получении права хозяйственного ведения над государственным и унитарным предприятием назначенный директор, наделенный правами пользования, может:

- а) пользоваться вверенным ему имуществом;
- б) распоряжаться вверенным ему имуществом;
- в) реализовывать вверенное ему имущество по собственному усмотрению.

3.12. При оперативном управлении казенное предприятие или учреждение в отношении закрепленного за ними имуществом:

- а) осуществляют права владения;
- б) осуществляют права пользования;
- в) осуществляют права распоряжения;
- г) отчуждать имущество по собственному усмотрению.

3.13. *При доверительной собственности:*

- а) передается в траст имущество;
- б) передается в траст пакет акций ОАО;
- в) доверитель может оставить в своем распоряжении процент дивидендов, получаемых по акциям.

3.14. *При доверительном управлении:*

а) доверительный управляющий от своего имени имеет возможность владеть, пользоваться и распоряжаться всем доверенным ему имуществом;

б) доверительный управляющий может распоряжаться доверенным ему имуществом только с согласия доверителя.

3.15. *Система отношений между разными субъектами одного объекта собственности и отношения по поводу формирования нового объекта собственности представляет собой:*

- а) отношения собственности;
- б) субъектов права собственности;
- в) объектов права собственности;
- г) права собственности.

3.16. *К формам прав граждан на жилище в РФ не относятся:*

- а) вступление в ЖК и ЖСК;
- б) приобретение жилья в частную собственность различными способами;
- в) оперативное управление жилым помещением;
- г) предоставление служебной жилой площади.

3.17. *Субъекты права собственности на недвижимое имущество – это:*

а) участок земли как пространственный базис в определенных границах фиксированной площади и местоположения, здания, сооружения и другие вещи;

б) собственники конкретных земельных участков и других объектов недвижимости, наделенные земельными и другими имущественными правами и несущие обязанности;

- в) сервитуты;
- г) доверительное управление.

4. ОСНОВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок недвижимости – это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования.

С абстрактной точки зрения рынок недвижимости можно представить как фактический поток сделок с недвижимостью, с интересами и правами на недвижимость, а также поток информации, касающихся таких сделок.

Действия на рынке недвижимости представляют собой движение капитала, приносящее доход. Участники операций вступают между собой в финансовые отношения, что обуславливает тесную взаимосвязь рынков недвижимости и финансов. Более того, капитал, овеществленный в недвижимости, приносит доход, если он используется для производства товаров или услуг, сдается в аренду, перепродается и т.п. В этом случае он взаимодействует также с рынками товаров, труда. Поэтому рынки недвижимости, труда, товаров и услуг, финансов тесно связаны между собой.

Реальная экономика может быть в полной мере рыночной лишь при наличии рынка недвижимости.

Рынок недвижимости – это рынок товаров, обладающих индивидуальными характеристиками. Недвижимость может обладать различными потребительскими свойствами: степенью новизны, архитектурным стилем, внутренней планировкой, материалом изготовления, отделкой, сроком службы и т.д. Даже при совпадении внешних эксплуатационных свойств недвижимость может различаться местоположением, его инфраструктурой и экологическими особенностями. Для жилой недвижимости важен вид из окна, близость к центру, метро, месту работы, этаж на котором находится квартира и т.д.

Рынок недвижимости – это рынок ограниченных ресурсов, продавцов и покупателей. Ограничено количество продавцов недвижимости, находящейся в экологически чистых и центральных районах, объектов с высокими потребительскими свойствами. Ограничено и число покупателей такой недвижимости, так как она в силу перечисленных потребительских свойств имеет высокую

цену. Указанные обстоятельства приводят к формированию практически индивидуальных цен на каждый объект недвижимости.

Информация о рынке недвижимости является не такой открытой и достаточной, как на потребительском рынке товаров и услуг. Здесь трудно получить сведения о ценах фактически состоявшихся сделок, их содержании. Высокий уровень государственных пошлин, налогообложения сделок с недвижимостью ведет к сокрытию реальной цены сделки. Часто сделки оформляются как обмен, дарение и др. Большая часть сделок купли-продажи нежилой недвижимости проводится через продажу акций, смену учредителей и т.д.

Рынок недвижимости более локализован, чем другие рынки, его объекты не могут быть перемещены и подвержены воздействию физической среды. Объекты недвижимости более дифференцированы по своим характеристикам (каждый участок земли имеет свои уникальные свойства; один и тот же тип жилья, расположенный в разных местах, будет иметь разную ценность).

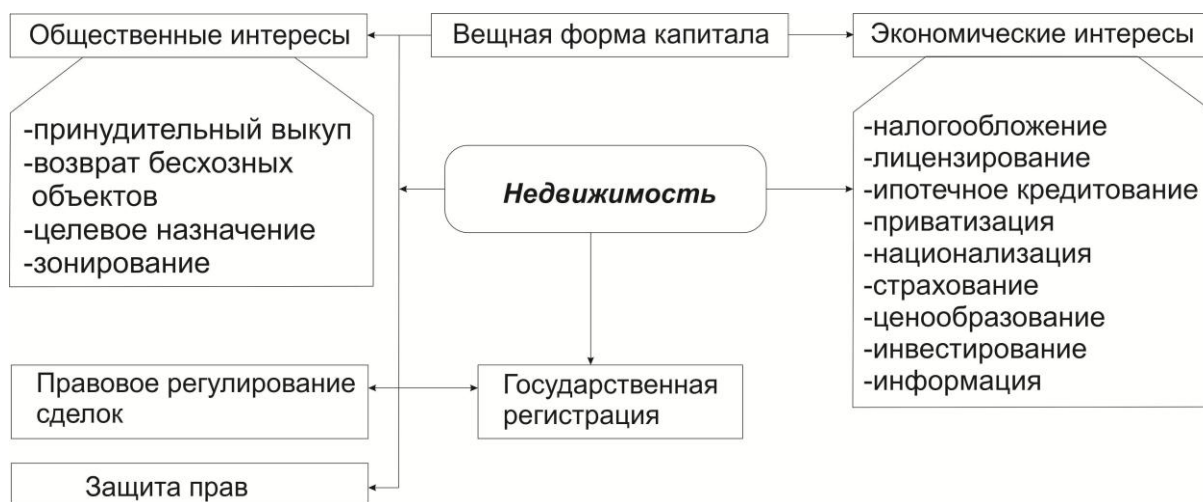


Рисунок 4.1 – Недвижимость как объект государственных и экономических интересов.

К основным **функциям** рынка недвижимости относят:

- *установление равновесных цен* – соответствие платежеспособного спроса объему предложения;
- *регулирующая* – перераспределение ресурсов по сферам предпринимательства в целях удовлетворения общественных интересов и формирования эффективной структуры экономики;

- *коммерческая* - состоит в реализации стоимости и потребительной стоимости недвижимости и получении прибыли на вложенный капитал;

- *санирование* - это очищение экономики от неконкурентоспособных и слабых участников рынка, банкротство неэффективных;

- *информационная* - способ оперативного сбора и распространения обобщенной объективной информации, позволяющий продавцам и покупателям недвижимости свободно, со знанием дела принять решение в своих интересах;

- *посредническая* - выражается в том, что рынок выступает в качестве совокупного посредника и места встречи множества независимых и экономически обособленных в результате общественного разделения труда покупателей и продавцов, устанавливается связь между ними и предоставляется возможность альтернативного выбора партнеров;

- *стимулирующая* – выступает в форме экономического поощрения прибылью продуктивного использования достижений научно-технического прогресса в создании и использовании недвижимого имущества;

- *функция конкуренции* экономически принуждает и поддерживает высокую деловую активность и поиск новых возможностей эффективного управления капитальной собственностью;

- *инвестиционная* - способствует переводу сбережений и накоплений населения из пассивной формы запасов в реальный производительный капитал, приносящий доход владельцу недвижимого имущества;

- *социальная* - проявляется в росте трудовой активности всего населения, в повышении интенсивности труда граждан, стремящихся стать собственниками квартир, земельных участков и других капитальных и престижных объектов;

- *перераспределительная* - неоднократное перераспределение объектов на рынке ведет к их переходу к эффективным стратегическим инвесторам, обеспечивающим высокопроизводительное использование указанных объектов.

Рынок недвижимости может быть сегментирован по целому ряду параметров:

- *по использованию*: жилого, коммерческого, промышленного и сельскохозяйственного назначения;
- *по географическому фактору*: местный, городской, региональный, национальный, мировой;
- *по цене*;
- *по качеству*: квартиры одного и того же типа с ремонтом «евростандарт» могут принадлежать к совсем другому сегменту рынка, чем с обычным ремонтом, хотя обе могут находиться даже в одном доме;
- *по инвестиционной мотивации*: как средство сохранения капитала, как выгодное вложение для получения дохода в будущем и т.д.;
- *по типу прав собственности*: неограниченные права собственности, сервитуты, право на аренду, участие в кондоминиумах, право хозяйственного владения, право оперативного управления, право пожизненного владения, право постоянного пользования, другие виды прав.

Сделки с недвижимостью по своей природе носят частный характер. Поэтому открытая публичная информация по ним часто бывает неполной или неверной.

В отличие от других видов рынков, где цены определяются соотношением спроса и предложения со стороны большого числа участников, на некоторых сегментах рынка недвижимости зачастую насчитывается всего один или несколько покупателей или продавцов. Это особенно характерно для специализированных объектов или объектов уникального назначения.

При осуществлении сделок с недвижимостью необходимо различать понятия: *потребительная стоимость, стоимость и рыночная стоимость*.

Под **потребительной стоимостью** понимается полезность недвижимости, выраженная совокупностью ее потребительских характеристик. Потребительная стоимость является носителем стоимости объекта недвижимости и выступает в виде вещественного содержания богатства. Часто потребительская стоимость может не иметь количественного выражения, а описываться качественными характеристиками.

Стоимость имеет количественное выражение и представляет собой денежный эквивалент объекта недвижимости. Под стоимостью понимается величина затрат, необходимых для того, чтобы создать объект, схожий с оцениваемым (стоимость земли, материалов, строительства и т.д.)

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена продажи недвижимости на данный момент времени на свободном рынке. Рыночная стоимость может быть больше, равна или меньше стоимости недвижимости. Рыночная стоимость – это цена, которая будет преобладать на свободном, открытом и конкурентном рынке на основе равновесия, устанавливаемого факторами предложения и спроса.

Рыночная стоимость – это идеальный стандарт, который не всегда достижим. По этой причине цена сделки часто не совпадает с обоснованной рыночной стоимостью. Поэтому необходимо различать понятия «*рыночная стоимость*» и «*рыночная цена*».

Рыночная цена – это договорная цена, реализованная в результате переговоров между покупателем и продавцом.

Различие между *рыночной стоимостью* и *рыночной ценой* объясняется тем, что для того, чтобы цена была равновесной, необходимо соблюдение ряда условий, которые в реальной сделке достаточно часто нарушаются.

К таким условиям относятся следующие:

1. Рынок, должен быть открытым, конкурентным и позволять свободно взаимодействовать достаточному числу покупателей и продавцов конкурентоспособных объектов недвижимости.

2. Покупатели и продавцы типичны по своей мотивации, экономически рациональны, не находятся под посторонним влиянием, разумно осторожны, обладают необходимыми знаниями и стремятся в максимальной степени реализовать свои интересы.

3. Собственность будет находиться на рынке в течение разумного периода времени, чтобы быть доступной для покупателей.

4. Оплата сделки производится теми способами, которые соответствуют стандартам рынка, т.е. покупатель использует типичные для данного рынка условия финансирования.

В реальной жизни эти допущения часто нарушаются (покупатели не обязательно хорошо информированы, свободны от влияния или действуют независимо и т.п.).

На рынке недвижимости выделяются две его составляющие: первичный и вторичный рынок недвижимости.

На **первичном рынке** недвижимость как товар выступает впервые. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих федеральных, региональных и местных органов власти, а также строительные компании – поставщики жилой и нежилой недвижимости.

На **вторичном рынке** недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику – физическому или юридическому лицу.

Подобное деление рынка имеет место и на рынке потребительских товаров, рынке ценных бумаг и т.д. Но там товары свободно перемещаются в экономическом пространстве, в то время как предложение на рынке недвижимости всегда привязано к определенному региону, в рамках города – определенному району или даже микрорайону.

Учитывая, что потребности населения в жилье, а предпринимателей в производственной недвижимости далеки от удовлетворения, дальнейшее развитие рынка недвижимости связано с новым строительством, а, следовательно, с более быстрым развитием первичного рынка недвижимости.

Первичный и вторичный рынки тесно взаимосвязаны. Например, если по каким-либо причинам (спад деловой активности, неблагоприятная экологическая обстановка, затяжной межнациональный или религиозный конфликт и т.д.) в регионе увеличивается предложение недвижимости на вторичном рынке, то автоматически падает спрос и цены на первичном рынке.

По структуре рынок недвижимости делится на:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земли.

Субъектами рынка недвижимости являются:

- покупатели (физические и юридические лица);
- инвесторы;
- продавцы (собственники имущества, фонды имущества, органы, уполномоченные местной властью);
- всевозможные посредники, организующие процесс купли - продажи и передачи прав собственности.

Рынок жилья. В качестве объектов недвижимости на рынке жилья выступают жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания, сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

Жилым помещением признается помещение, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и предназначенное для проживания граждан.

Не допускается размещение в жилых домах промышленных производств. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений или организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое, определяемом жилищным законодательством.

Конъюнктура рынка жилья складывается под воздействием следующих основных показателей: изменение структуры спроса и предложения, цены на жилье разных типов, соотношение между строительной и рыночной стоимостью.

Рынок коммерческой недвижимости стал формироваться в связи с приватизацией предприятий. Он гораздо меньше, чем рынок жилья, количество сделок невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для структур, работающим на данном рынке.

На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья. Рынок имеет большие перспективы и резервы для своего развития, особенно в крупных городах, но развивается медленно.

Рынок коммерческой недвижимости состоит из рынка нежилых помещений и рынка промышленной недвижимости.

Рынок нежилых помещений подразделяется на несколько сегментов, которые различаются по *функциональному назначению объектов*: офисные, торговые, складские и производственные.

На рынке нежилых помещений можно отметить две составляющие: первичный и вторичный рынок.

Первичный рынок образуют нежилые помещения муниципального фонда, которые предоставляются в аренду через коммерческие конкурсы и аукционы, организуемые комитетами по управ-

лению городским имуществом. Этот рынок, хотя и имеет большие перспективы и резервы для развития, особенно в крупных городах, развивается очень медленно и неравномерно.

На *рынке промышленной недвижимости* обращаются промышленные здания и сооружения, созданные в эпоху индустриализации и в большей своей части не соответствующие современным условиям производства. Требования к производственным помещениям зависят от специфики и технологии производства, требований по пожарной и экологической безопасности, по санитарно-техническому состоянию.

Предприятие в целом или его части могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

Предприятием как объектом прав признается *имущественный комплекс*, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

В состав предприятия как *имущественного комплекса* входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Рынок недвижимости оказывает большое влияние на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций: ценообразующую, регулирующую, коммерческую, санирования, информационную, посредническую, стимулирующую, инвестиционную, социальную.

Функционирование рынка недвижимости осуществляется его субъектами, к которым относятся: продавцы, покупатели, профессиональные участники, государственные органы.

Таблица 4.1 – Особенности рынка недвижимости

Признак	Характеристика
Локализация	<ul style="list-style-type: none"> – абсолютная неподвижность – большая зависимость цены от местоположения
Вид конкуренции	<ul style="list-style-type: none"> – несовершенная, олигополия – небольшое число покупателей и продавцов – уникальность каждого объекта – контроль над ценами ограничен – вступление в рынок требует значительного капитала
Эластичность предложений	<ul style="list-style-type: none"> – низкая, при росте спроса и цен предложение мало увеличивается – спрос может быть очень изменчивым
Степень открытости	<ul style="list-style-type: none"> – сделки носят частный характер – публичная информация, часто неполная и неточная
Конкурентоспособность товара	<ul style="list-style-type: none"> – во многом определяется окружающей внешней средой, влиянием соседства – специфичностью индивидуальных предпочтений покупателей
Условия зонирования	<ul style="list-style-type: none"> – регулируется гражданским и земельным законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и другого специального права – большая взаимозависимость частной и других форм собственности
Оформление сделок	юридические сложности, ограничения и условия
Стоимость	включает стоимость объекта и связанных с ним прав

Профессиональными участниками рынка являются риэлтеры, оценщики, дилеры и другие посредники. Риэлтерской считается деятельность, осуществляемая юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по доверенности) по совершению от его имени и за его счет или от своего имени, но за счет и в интересах заинтересованного лица гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, сооружениями, строениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них. Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру и его можно дифференцировать по различным признакам.

Таблица 4.2 – Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное значение	Производственных помещений, жилищный, производственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Рынок недвижимости оказывает большое воздействие на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций.

Одна из главных функций рынка — установление равновесных цен, при которых платежеспособный спрос соответствует объему предложений. При ценах ниже равновесной имеет место избыточный спрос, а в случае превышения равновесной цены — избыточные предложения. В цене концентрируется и большой объем информации о насыщенности рынка, предпочтениях покупателей, затратах на строительство, хозяйственной и социальной политике государства в области, например жилищного строительства и т.д.

Регулирующая функция состоит в том, что рынок, автономно функционируя, по определению А. Смита, "невидимой рукой"

перераспределяет ресурсы по сферам предпринимательства и направляет его участников к цели, которая совсем не входила в их намерения, — к формированию эффективной структуры экономики и удовлетворению общественных интересов. В современном мире недостатки рыночного регулирования все больше компенсируются государственным управлением народным хозяйством, особенно в части охраны природы, защиты конкуренции, перераспределения доходов, создания правовой среды бизнеса, решения социальных проблем и др.

Коммерческая функция состоит в реализации стоимости и потребительной стоимости недвижимости и получении прибыли на вложенный капитал.

Функция санирования - это очищение экономики от неконкурентоспособных и слабых участников рынка, банкротство неэффективных. Рыночный механизм указывает людям направления поиска, но не дает им никаких гарантий относительно конечных финансовых результатов. Он признает лишь общественно необходимые инвестиции в недвижимость, ведь только их и оплачивает покупатель. Поэтому освобождение рынка от неэффективных собственников предприятий и других объектов недвижимости ведет к повышению устойчивости и экономическому росту.

Информационная функция - это уникальный рыночный способ оперативного сбора и распространения обобщенной объективной информации, позволяющий продавцам и покупателям недвижимости свободно, со знанием дела принять решение в своих интересах.

Посредническая функция выражается в том, что рынок выступает в качестве совокупного посредника и места встречи множества независимых и экономически обособленных в результате общественного разделения труда покупателей и продавцов, устанавливается связь между ними и предоставляется возможность альтернативного выбора партнеров. Действуют на рынке недвижимости и профессиональные посредники: риэлторы, оценщики, агенты, брокеры, страховщики, ипотечные кредиторы и другие лица, оказывающие услуги заинтересованным участникам.

Стимулирующая функция, в конечном счете, выступает в форме экономического поощрения прибылью продуктивного использования достижений научно-технического прогресса в создании и использовании недвижимого имущества. Конкуренция

экономически принуждает и поддерживает высокую деловую активность и поиск новых возможностей эффективного управления капитальной собственностью.

Инвестиционная функция — рынок недвижимости, это привлекательный способ сохранения и увеличения стоимости капитала. Он способствует переводу сбережений и накоплений населения из пассивной формы запасов в реальный производительный капитал, приносящий доход владельцу недвижимого имущества. При этом само недвижимое имущество служит своеобразной страховой гарантией инвестиционных рисков.

Социальная функция проявляется в росте трудовой активности всего населения, в повышении интенсивности труда граждан, стремящихся стать собственниками квартир, земельных участков и других капитальных и престижных объектов. Из владельцев недвижимости, в общем, формируется средний социальный слой общества. В результате неоднократного перераспределения на рынке предприятия земельные участки, здания и сооружения, в конечном счете, переходят к эффективным стратегическим инвесторам, обеспечивающим высокопроизводительное их использование.

Качества недвижимости как товара проявляются в виде ее полезности и ограниченности. Если земля и недра не были бы ограничены и исчерпаемы, они были бы бесплатными как воздух. Если бы объекты недвижимости не обладали полезностью — способностью удовлетворять потребности владельца именно в данном месте и в течение соответствующего периода времени — они бы не пользовались спросом.

Основными факторами, которые действуют на любом рынке, являются: спрос, предложение и цена.

Спрос — это количество земельных участков, зданий, сооружений и прав на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени.

При прочих равных условиях спрос на недвижимость изменяется в обратной зависимости от цены.

Формируется же спрос на недвижимые объекты под влиянием многочисленных факторов.

1. Экономические факторы: темпы экономического роста и научно-технического прогресса;

уровень конкуренции на рынке; уровень, динамика и дифференциация доходов потенциальных покупателей;

уровень деловой активности населения; возможность привлечения заемных средств; стоимость

строительства и цены на объекты недвижимости; цены и тарифы на коммунальные услуги; уровень арендной платы; налогообложение.

2. Социальные факторы: структура населения; плотность населения; число семей; миграция населения; численность населения и тенденции ее изменения; возрастной и социальный статус населения; образовательный уровень и др.

3. Природно-климатическая среда: климат; продолжительность времен года; водный и тепловой режим; тип почв; запас питательных веществ в почве; экология.

4. Административные факторы: постоянные и временные ограничения; условия получения прав на строительство недвижимости; правовые условия совершения сделок (регистрация, сроки и др.).

5. Окружающая среда: состояние социальной инфраструктуры; транспортные условия; местонахождение недвижимости.

6. Национальные и культурные условия, традиции населения.

7. Политические факторы: степень совершенства законодательства, уровень стабильности.

Спрос на недвижимость может быть очень изменчивым по регионам, районам и микрорайонам.

Например, открытие в маленьком городке новой фабрики может вызвать значительный приток рабочей силы, что, в свою очередь, потребует строительства большого количества нового жилья, торговых и рекреационных объектов и так далее. В то же время, недостаток средств для ипотечного кредитования и высокие процентные ставки могут сдерживать спрос на недвижимость.

Спрос на землю как фактор производства, по своей сути является производным от спроса на конечный продукт, производимый с использованием земли. Поэтому величина спроса на землю будет определяться:

– ценой земли относительно цены на другие факторы производства;

- продуктивностью земли;
- ценой конечного продукта.

Предположим, что конечным товаром являются парковочные места для автомобилей. На рисунке 4.2 представлена изокванта P_{100} , которая показывает все возможные сочетания земли и капитала, обеспечивающие производство 100 парковочных мест. Предположим далее, что имеется бюджетное ограничение, обеспечивающее либо приобретение OM единиц земли, либо ON единиц капитала. При этом линия HM будет являться бюджетной линией, а наклон бюджетной линии будет соответствовать относительной цене земли и капитала. Комбинация двух факторов производства, обеспечивающая минимальные издержки для производства 100 парковочных мест, будет определяться точкой касания C изокванты P_{100} и бюджетной линии HM , а любая другая комбинация обеспечит производство меньшего количества продукции (парковочных мест).

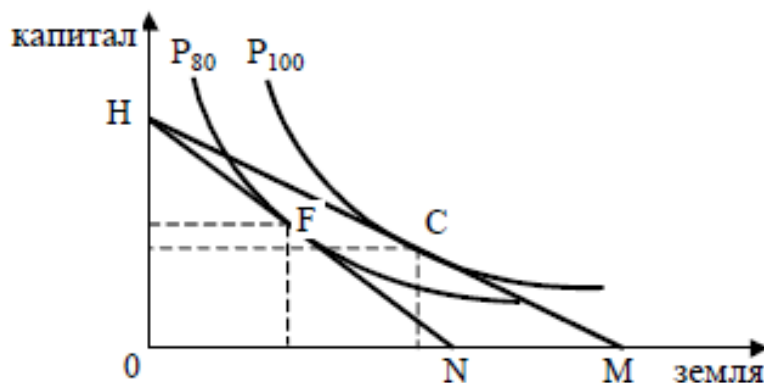


Рисунок 4.2 – Влияние изменения относительной цены земли на спрос на землю.

Если цена земли относительно цены капитала увеличится, то в рамках ограниченного бюджета можно будет приобрести только ON единиц земли. При этом изменится наклон бюджетной линии, а изокванта, соответствующая 100 единицам продукции, будет проходить выше новой бюджетной линии $H'N'$.

Точка F будет соответствовать новому сочетанию факторов производства, обеспечивающему минимальные издержки при производстве максимально возможного количества продукции – 80 парковочных мест. Таким образом, при увеличении относи-

тельной цены земли, как фактора производства, спрос на землю при заданном бюджетном ограничении будет уменьшаться, так же как и количество произведенной продукции.

Рассмотрим, каким образом влияет на спрос изменение продуктивности земли (рис. 4.3). Если продуктивность земли возрастает (предположим, в результате того, что требуемая площадь одного места уменьшается при той же цене), то изокванта, соответствующая 100 единицам продукции, займет новое, более близкое к началу координат положение $1 P_{100}$. При постоянном соотношении цен на факторы производства наклон бюджетной линии не изменится, но сама линия, для удовлетворения условию касания изокванты, сместится вниз ($H^1 M^1$). Производство 100 единиц продукции потребует несколько большего количества земли и меньшего количества капитала (точка В), что будет способствовать увеличению спроса на землю.

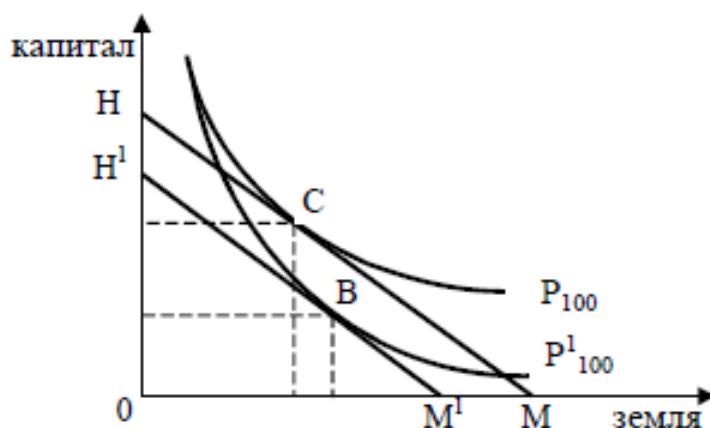


Рисунок 4.3 – Влияние изменения продуктивности земли на спрос на землю

Предположим далее, что цена на конечный продукт увеличилась. Тогда при одном и том же сочетании цен факторов производства доход от производственной деятельности увеличится, что будет соответствовать новой изокванте (предположим, эквивалентной 130 единицам в старых ценах). При этом новая точка касания бюджетной линии и данной изокванты покажет увеличение спроса как на землю, так и на капитал (рис. 4.4).

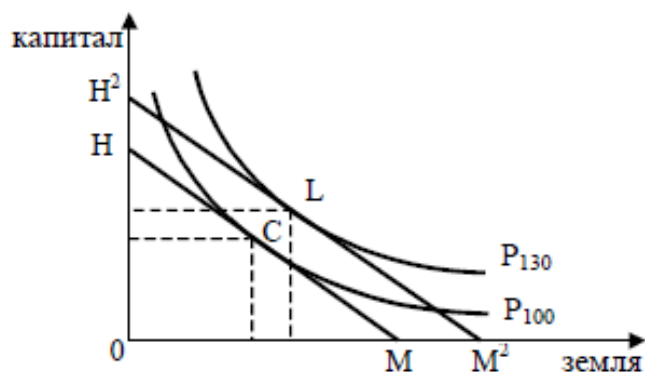


Рисунок 4.4 – Влияние цены на конечный продукт на спрос на землю.

Для недвижимости характерна большая положительная эластичность спроса по доходу. Другими словами, изменения покупательной способности оказывает существенное влияние на спрос на недвижимость, хотя и в различной степени для разных видов недвижимости. Например, спрос на сельскохозяйственные земли, как правило, менее эластичен, чем спрос на производственную недвижимость, так как спрос на продукцию сельского хозяйства более стабильный при изменении доходов населения.

Аналогично, спрос на первоклассные магазины менее эластичен, чем спрос на второстепенные магазины.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период времени.

В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов – предложение уже существующей и новой недвижимости. Соотношение двух элементов предложения изменяется во времени и от места к месту. В то же время, основной тенденцией является преобладание предложения существующей недвижимости, что связано с ее долговечностью.

Следует отметить, что изменение предложения земли и других объектов недвижимости фактически требует значительного времени, в связи с чем принято различать предложение:

- в краткосрочном (от даты принятия решения об осуществлении проекта до даты завершения строительства) периоде. Так как предложение земли в целом как природного ресурса постоянно (искусственное увеличение территорий, например, за счет смыва или освоения морского шельфа, тре-

бует таких значительных капиталовложений, что такие дополнительные территории правильнее будет относить к средствам производства), то цена земли, также как и других объектов недвижимости, будет определяться исключительно спросом. При падении спроса снизится и равновесная рыночная цена. Заметим, что при падении цены практически до нуля предложение объектов недвижимости не уменьшится. Это означает, что альтернативная стоимость “чистой” земли равна нулю; такая ситуация на практике уменьшает действенность ценового механизма и приводит к тому, что для земли (и недвижимости в целом) в течение существенного периода времени предложение неизменно. Кроме того, недвижимость, в отличие от других потребительских товаров, имеет несопоставимо длительный срок жизни. Здания и сооружения городской застройки, как правило, имеют эксплуатационный срок жизни до 100 и более лет. Если не говорить о более долгосрочной перспективе, то здания и сооружения так же неизменны, как и земля, на которой они расположены. В результате объекты недвижимости по мере строительства накапливаются и образуют существенный “запас”, что приводит к ослаблению влияния на цены поступающего на рынок нового предложения. То есть предложение существующей недвижимости всегда преобладает над предложением новой недвижимости, и цены, как правило, определяются спросом – в среднесрочном (около 10 лет) и долгосрочном периоде. Очевидно, что использование обществом объектов недвижимости по одному назначению является абстрактной гипотезой. Объективной реальностью является существование множества видов использования объектов недвижимости, которые, как правило, конкурируют между собой и которые как ограниченные ресурсы необходимо эффективно распределять в соответствии с предпочтениями каждого потребителя и общества в целом. Так, в реальной жизни использование земли не однородно: различают земли, предназначенные для сельскохозяйственного использования, и земли, предназначенные для городского строительства. Внутри каждого вида использования существует большое разнообразие типов использования. Например, сельскохозяйственные земли могут использоваться для производства продуктов овощево-

ства или животноводства, а городские земли могут использоваться для размещения на них офисной, торговой, жилой или производственных функций. Если мы вводим предположение о возможности нескольких альтернативных использований объектов недвижимости, то, с точки зрения какого-либо одного использования, предложение не может рассматриваться как постоянное, так как всегда может быть дополнено за счет объектов недвижимости другого использования, если последнее не является наиболее эффективным. Тогда предложение объектов недвижимости описывается стандартной кривой. Чем больше цена объекта недвижимости, тем больше предложение, которое формируется, в том числе и за счет изменения типов существующего использования.

Итак, изменение предложения объектов недвижимости на рынке может быть реализовано:

- за счет строительства новой или реконструкции существующей недвижимости;
- за счет изменения типа использования;
- за счет изменения существующих прав на недвижимость без физического изменения недвижимости.

Рыночное взаимодействие спроса и предложения определяет точку равновесия, которая соответствует наилучшему и наиболее эффективному использованию земли (рис.4.5).

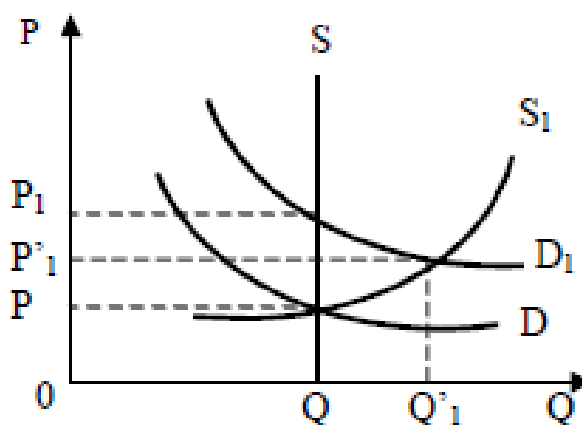


Рисунок 4.5 – Спрос и предложение на рынке недвижимости.

Цена – это количество денег, уплаченных за единицу недвижимости в совершенных сделках.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятный денежный

эквивалент собственности. Это наивысшая цена, которую принесет продажа участка на конкурентном и открытом рынке, когда покупатель и продавец действуют разумно, со знанием дела и на сделку не влияют посторонние стимулы.

Важнейший элемент и условие существования любого рынка, в том числе и недвижимого имущества, – информационная инфраструктура – должна содержать достоверные сведения трех видов:

- о существующих нормах и правилах работы на рынке недвижимости и их ожидаемых изменениях;
- о структуре спроса и предложения по различным объектам;
- об уровне и динамике цен на объекты недвижимости по районам, микрорайонам и другим сегментам рынка.

Основными источниками формирования базы данных служат:

- Федеральные законы и нормативные положения, постановления Правительства РФ и органов власти субъектов РФ;
- заявки потенциальных продавцов и покупателей, арендаторов, пользователей и владельцев, желающих произвести обмен или залог недвижимости;
- рекламные объявления в газетах, журналах и других изданиях;
- специальные исследования, опросы.

В практике применяют информационные системы, формируемые каждой компанией для собственного использования, и региональные корпоративные базы данных.

Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы и подвержены воздействию физической среды. Каждый участок имеет уникальные черты. Рынок в Нью-Йорке отличается от рынка в Москве: сделки регулируются различными законами, осуществляются в различных климатических и экономических условиях.

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру, и его можно сегментировать по различным признакам.

По способу совершения сделок на рынке недвижимости выделяют следующие его составляющие.

Первичный рынок – это экономическая ситуация, когда недвижимость как товар впервые поступает на рынок. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих федеральных, региональных и местных органов власти (за счет

приватизации государственных и муниципальных предприятий, жилых объектов и вещных прав) и строительные компании – поставщики жилой и нежилой недвижимости. Количество недвижимости, предлагаемой на первичном рынке, зависит от нового строительства. Учитывая, что потребности населения в жилье, предпринимателей – в коммерческой недвижимости, далеки от должного удовлетворения, дальнейшее развитие рынка недвижимости может происходить только с учетом нового строительства, т. е. первичного рынка.

На вторичном рынке недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику – физическому или юридическому лицу.

Первичный и вторичный рынки недвижимости взаимосвязаны. Если по каким-либо мотивам (например, межнациональный конфликт в регионе, неблагоприятная экологическая обстановка и т. д.) увеличится предложение недвижимости на вторичном рынке, это приведет к обесцениванию недвижимости на первичном рынке. В то же время рост затрат на строительство приводит к увеличению цен на первичном рынке жилья, что тут же сказывается на росте цен на вторичном рынке.

Организованный рынок – это хозяйственный оборот недвижимости и прав на нее в строгом соответствии с действующим законодательством с участием лицензированных профессиональных посредников. Этот рынок гарантирует юридическую чистоту сделок и защиту прав их участников.

Неорганизованный (уличный) рынок не всегда обеспечивает надежность совершаемых операций.

По виду объекта (товара): земельный рынок, рынок зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав и иных объектов.

По географическому фактору: каждый регион и район может представлять собой отдельный рынок; даже в различных районах отдельного города могут существовать различные рыночные условия (местный, городской, региональный, национальный, мировой).

По стоимости: рынок дорогой недвижимости, массовый рынок относительно недорогой недвижимости.

По степени готовности к эксплуатации: существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства.

По форме собственности: государственных и муниципальных объектов, частных, др.

По виду сделок: купли-продажи, аренды, инвестиций, ипотеки, залога и др.

По использованию (функциональному назначению): рынок жилья, рынок нежилых помещений (коммерческой недвижимости), рынок недвижимости промышленного и сельскохозяйственного назначения.

Вопросы для самоконтроля

1. Какие факторы влияют на формирование спроса и предложения на рынке недвижимости?
2. В чем заключается специфика рынка недвижимости?
3. Какие функции рынка недвижимости Вы знаете?
4. Назовите участников рынка недвижимости.
5. Какие субъекты рынка недвижимости относятся к категории профессиональных участников?
5. Как регулируется риэлторская деятельность в России?

Тестовые задания

4.1. *Рынок недвижимости подразделяется на рынок:*

- а) жилья;
- б) коммерческой недвижимости;
- в) дачных участков;
- г) земельных участков;
- д) наземного транспорта.

4.2. *Эластичный рынок недвижимости - это когда:*

- а) спрос превышает предложение;
- б) спрос соответствует предложению;
- в) предложение превышает спрос.

4.3. *Рынок продавца - это когда:*

- а) спрос превышает предложение;
- б) предложение превышает спрос;
- в) спрос идентичен предложению.

4.4. *Основные факторы, действующие на рынке недвижимости:*

- а) спрос;
- б) количество предложений;
- в) качество предлагаемой недвижимости;
- г) цена;
- д) разновидность предлагаемой недвижимости;
- е) возраст недвижимости.

4.5. *Выставление на конкурс объектов недвижимости - это:*

- а) способ показать качественные характеристики объекта;
- б) знакомство с объектами недвижимости;
- в) способ продажи имущества, когда от покупателя требуется выполнение условий.

4.6. *Посредниками рынка недвижимости являются:*

- а) риэлтерские компании;
- б) страховые компании;
- в) банки;
- г) брокеры;
- д) службы технической инвентаризации недвижимости.

4.7. *Совокупность организационно-экономических отношений, средство перераспределения земельных участков, зданий, сооружений и другого имущества между собственниками и пользователями экономическими методами на основе конкурентного спроса и предложения – это:*

- а) рынок недвижимости;
- б) рынок прав на недвижимость;
- в) рынок аренды;
- г) рынок предложения недвижимости.

4.8. *К основным функциям рынка недвижимости не относят:*

- а) регулирующая;
- б) стимулирующая;
- в) функция конкуренции;
- г) функция спроса.

4.9. *Сущность перераспределительной функции рынка недвижимости:*

- а) состоит в реализации стоимости и потребительной стоимости недвижимости и получении прибыли на вложенный капитал;
- б) неоднократное перераспределение объектов на рынке ведет к их переходу к эффективным стратегическим инвесторам,

обеспечивающим высокопроизводительное использование указанных объектов;

в) очищение экономики от неконкурентоспособных и слабых участников рынка, банкротство неэффективных;

г) проявляется в росте трудовой активности всего населения, в повышении интенсивности труда граждан, стремящихся стать собственниками квартир, земельных участков и других капитальных и престижных объектов.

4.10. *Сущность социальной функции рынка недвижимости:*

а) состоит в реализации стоимости и потребительной стоимости недвижимости и получении прибыли на вложенный капитал;

б) неоднократное перераспределение объектов на рынке ведет к их переходу к эффективным стратегическим инвесторам, обеспечивающим высокопроизводительное использование указанных объектов;

в) очищение экономики от неконкурентоспособных и слабых участников рынка, банкротство неэффективных;

г) проявляется в росте трудовой активности всего населения, в повышении интенсивности труда граждан, стремящихся стать собственниками квартир, земельных участков и других капитальных и престижных объектов.

4.11. *Сущность коммерческой функции рынка недвижимости:*

а) состоит в реализации стоимости и потребительной стоимости недвижимости и получении прибыли на вложенный капитал;

б) неоднократное перераспределение объектов на рынке ведет к их переходу к эффективным стратегическим инвесторам, обеспечивающим высокопроизводительное использование указанных объектов;

в) очищение экономики от неконкурентоспособных и слабых участников рынка, банкротство неэффективных;

г) проявляется в росте трудовой активности всего населения, в повышении интенсивности труда граждан, стремящихся стать собственниками квартир, земельных участков и других капитальных и престижных объектов.

4.12. *Санация рынка недвижимости представляет собой:*

а) состоит в реализации стоимости и потребительной стоимости недвижимости и получении прибыли на вложенный капитал;

б) неоднократное перераспределение объектов на рынке ведет к их переходу к эффективным стратегическим инвесторам, обеспечивающим высокопроизводительное использование указанных объектов;

в) очищение экономики от неконкурентоспособных и слабых участников рынка, банкротство неэффективных;

г) проявляется в росте трудовой активности всего населения, в повышении интенсивности труда граждан, стремящихся стать собственниками квартир, земельных участков и других капитальных и престижных объектов.

5. СДЕЛКИ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Сделкой называются осознанные действия граждан и юридически лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей. Сделку характеризуют следующие признаки: волевые действия людей, правомерные действия, информированность, специальная направленность на возникновение, прекращение или изменение гражданских правоотношений.

Существует классификация сделок по различным признакам. В зависимости от числа участников, сделки бывают одно-, двух- и многосторонними. Односторонней является сделка, для совершения которой достаточно выражения воли одной стороны, например составление завещания, принятие наследства, объявление конкурса. Сделки могут быть возмездными и безвозмездными, действительными и недействительными, срочными и бессрочными.

Сделка представляет собой единство четырех элементов: субъектов (участников сделки), субъективной стороны (единства их воли и волеизъявления), формы и содержания. Отсутствие любого или нескольких элементов приводит к ее недействительности.

Субъектами сделки могут быть граждане и юридические лица. С объектами недвижимости могут заключаться различные виды сделок, как с именем собственника, так и с изменением права пользования и владения.

Право собственности возникает у сторон с момента государственной регистрации перехода соответствующих прав, а не после исполнения обязательств по передаче объектов недвижимости.

Купля-продажа. При этой сделке заключается письменный договор купли-продажи объекта недвижимости, где продавец обязуется передать объект недвижимости (земельный участок, здания, сооружения) в собственность покупателю, а покупатель обязуется принять этот объект и уплатить за него определенную цену.

Мена. В этой сделке каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороне один объект недвижимости в обмен на другой.

Договор мены обязательно заключается в письменной форме и подписывается сторонами. Нотариальное удостоверение дого-

вора необязательно. Если объекты обмена признаются неравноценными, то сторона, цена объекта недвижимости которой ниже, должна оплатить разницу.

Если сроки передачи объектов недвижимости не совпадают, то применяются правила о встречном исполнении обязательств.

Дарение. В сделке дарения даритель безвозмездно передает или обязуется передать одаряемому в собственность как объект недвижимости, так и имущественное право либо освобождение или обязательство освободить одаряемого от имущественных обязанностей.

Ограничения сделки дарения:

- если объект недвижимости находится в совместной собственности, то дарение возможно только с согласия всех его участников;

- для юридических лиц, если объект недвижимости принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, дарение возможно только с согласия собственника объекта. Одаряемый вправе в любое время до передачи ему объекта недвижимости отказаться от него.

Рента. В этом виде сделки собственник объекта недвижимости «передает его в собственность плательщику ренты, который обязуется в обмен на полученный объект недвижимости периодически выплачивать получателю ренты определенную денежную сумму либо предоставлять средства на его содержание в иной форме. Причем получатель ренты лишается права собственности на объект недвижимости и приобретает право его залога».

Если договор не удостоверен нотариально и не зарегистрирован, то сделка считается ничтожной. Рента обременяет объект недвижимости. В случае его продажи плательщиком ренты обязательства по договору переходят к покупателю объекта недвижимости.

Приватизация – это процесс перехода (передачи, продажи) государственного имущества в собственность юридических и физических лиц. В соответствии с российской программой массовой приватизации в течение почти восемнадцати месяцев большинство объектов государственной собственности (более 12 тыс. предприятий) перешло в частное владение.

Приватизация зданий, строений, сооружений возможна только одновременно с приватизацией земельных участков, на которых расположены указанные объекты недвижимости.

Продажа приватизируемого предприятия осуществляется путем заключения договора купли-продажи, в котором четко определяются права и обязанности продавца и покупателя, порядок оплаты, иные условия. Право собственности на передаваемое имущество переходит к покупателю в момент регистрации договора. Сделка с предприятием предполагает передачу не только входящих в его состав вещественных, но и иных элементов, без которых невозможно его функционирование. Поэтому в состав предприятия могут быть включены нематериальные активы, например права, вытекающие из принадлежащих его собственнику патентов на изобретения, товарный знак. Отметим, что практика включения указанных элементов в состав предприятия, их оценки еще не сложилась, однако в условиях рыночного хозяйства данные элементы могут представлять большую ценность.

Покупатель приватизированного предприятия приобретает на него все права собственника и, следовательно, может продать предприятие другому лицу.

Особенности сделок с предприятием (имущественным комплексом). Причинами продажи предприятия как единого имущественного комплекса могут быть неплатежеспособность предприятий, их ликвидация или банкротство; потребность в денежных средствах; переход к другим занятиям; возможна также принудительная продажа предприятия. Не исключен вариант, когда предприятие специально создавалось для последующей продажи. Жесткая конкуренция, дефицит инвестиционных ресурсов и риски, присущие российской экономике, привели к ситуации, когда вложение средств в расширение старого бизнеса стало во многих случаях менее привлекательным, чем покупка функционирующих смежных предприятий. Во всех таких ситуациях в роли покупателя могут выступать предприятия различных организационных форм.

С учетом сложности и разнородности состава предприятия как имущественного комплекса его продажа выделена законодательством в отдельный вид.

Моментом передачи считается день подписания обеими сторонами передаточного акта. С этого момента к покупателю переходит риск случайной гибели или случайного повреждения имущества. Покупатель вправе использовать входящее в состав предприятия имущество и извлекать выгоды, но не вправе распоряжаться предприятием до перехода права собственности. Продавец после передачи предприятия тоже не вправе распорядиться им. Право собственности на предприятие переходит к покупателю только с момента государственной регистрации этого права.

Рейдерские технологии при сделках с имущественным комплексом. Основная сфера интересов рейдеров – недооцененное или проблемное предприятие, располагающее избыточным имущественным комплексом.

Обычно рейдеры позиционируют себя как агентства недвижимости, управляющие или инвестиционные компании. Компания берет в управление объект, а потом пытается захватить его в собственность. Недружественное поглощение (захват) – это нечто среднее между чисто силовой акцией и юридической процедурой и осуществляется, как правило, хоть и на минимальных, но правовых основах.

Это может быть обременение предприятия долгами, в результате чего накладывается арест на недвижимость и счета предприятия, а затем имущественный комплекс переходит в собственность кредитора-рейдера.

После достижения цели рейдеры начинают продавать имущество. Поглощенная недвижимость проходит цепь сделок купли-продажи с участием трех-четырех лиц (фирм-однодневок или оффшорных компаний). Добросовестным приобретателем является лишь последний покупатель, изъять имущество у такого покупателя чрезвычайно сложно.

Еще один действенный метод рейдеров – завладеть контрольным пакетом акций. Акции скупаются небольшими долями на физических лиц. Эффективны «каскадные атаки», когда проблемы защищающихся все время меняются, мешая создать эффективную защиту. За «акционерным каскадом» следует «арбитражный», затем «уголовный», «надзорный», «информационный» (с привлечением СМИ), «регистрационный», «имущественный». Есть даже «каскад надежды», когда возникшие вдруг доброхоты

предлагают жертве купить у нее обреченное предприятие (хотя и существенно дешевле) или провести переговоры с захватчиками.

Обязательные элементы рейдерской тактики – привлечение властного ресурса (включая судебный), фальсификация документов (почти всегда), скорость проведения операций.

Аренда объектов недвижимости. Основная особенность рассмотренных выше сделок заключается в том, что объекты недвижимости передаются другой стороне в собственность. Еще Аристотель утверждал, что богатство состоит в пользовании, а не в праве собственности. И эта мысль не потеряла актуальности. Аренда не предполагает передачу объекта недвижимости в собственность. Для арендатора важны, прежде всего, его знания, умения и предприимчивость.

Право сдачи объектов недвижимости в аренду принадлежат собственникам и лицам, установленным законом. Арендодатель (собственник объекта или лицо, уполномоченное на это законом или собственником) обязуется предоставить арендатору объект недвижимости за арендную плату во временное владение и пользование или только во временное пользование. В аренду могут быть переданы земельные участки, предприятия как имущественные комплексы, здания, сооружения.

Виды аренды зданий и сооружений:

- текущая, при которой арендатор получает во временное пользование здания (сооружения) за плату, но право собственности остается за арендодателем;
- долгосрочная, при которой предусматривается переход арендованного здания (сооружения) в собственность арендатора (выкуп) по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной суммы.

Договор аренды, не оговоренный сроком, на который он заключен, считается заключенным на неопределенный срок.

Если объект недвижимости передается в собственность другому лицу (т.е. собственник его продает, обменяет, подарит или заключит рентный договор), то арендный договор не изменяется с новым собственником и не расторгается (если этого не желает арендатор).

Аренда земельных участков осуществляется в соответствии с Земельным кодексом, который предоставляет арендатору участка право передавать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу (в том числе в залог), вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

Арендатор может передать арендованный участок в субаренду без согласия собственника участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. Если основным договором аренды запрещает передачу прав по нему без предварительного согласия арендодателя, то в учреждение по регистрации прав необходимо представить такое согласие для проверки законности сделки.

Вопросы для самоконтроля

1. Что представляет собой дееспособность физического лица? Как определить его правоспособность?
2. В чем заключается сущность сделки?
3. Назовите основные признаки классификации сделок с недвижимостью.
4. Перечислите условия действительности сделок с недвижимостью.
5. Какие сделки на рынке недвижимости подлежат государственной регистрации?
6. Что представляет собой договор? Охарактеризуйте структуру договорных отношений на рынке недвижимости.

Тестовые задания

- 5.1. Сделка считается действительной если она:
- а) имеет законченное содержание;
 - б) соблюдена форма сделки;
 - в) сделка юридического лица выходит за пределы его правоспособности;

5.2. Сделка считается ничтожной:

а) если она совершена с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности;

б) если она совершена в соответствии с волей и волеизъявлением участников сделки;

в) если сторона сделки недееспособна, то есть, неспособна понимать значение своих действий.

5.3. Осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей, представляют собой:

а) волевые действия;

б) правомерные действия;

в) сделку;

г) информированность.

5.4. К сделкам с объектами недвижимости, связанным с изменением права пользования и владения, не относятся:

а) аренда;

б) сервитут;

в) ипотека;

г) рента.

5.5. К сделкам с объектами недвижимости не относятся:

а) купля-продажа;

б) дарение;

в) ипотека;

г) обучение.

5.6. Обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью применимо в отношении договоров:

а) купли-продажи;

б) ренты;

в) аренды;

г) сервитута.

5.7. Преамбула договора:

а) связана с юридическими последствиями реализации договорных отношений;

б) содержит необходимые сведения о сторонах, вступающих в договорные отношения, их правовом статусе;

в) при ее отсутствии договор не признается заключенным;

г) определяет отдельные, частные вопросы договорных отношений, вытекающие из специфики вида договора, объекта недвижимости, действующих законов и иных нормативных актов.

5.8. Договор – это:

а) соглашение двух или более лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей;

б) договор между страхователем и страховщиком, в соответствии с условиями которого страховщик обязуется выплатить страхователю или выгодоприобретателю определенную денежную сумму при наступлении предусмотренного договором страхового случая взамен уплаты страхователем страховой премии;

в) договор, по которому одна сторона обязуется предоставить что-либо другой стороне без получения от неё платы или иного встречного предоставления;

г) не существующий на самом деле, но признающийся судом, как существующий контракт, когда обязательства, возникающие при отсутствии между сторонами контракта, по своему характеру и содержанию сходны с обязательствами, возникающими из контрактов, которые согласно закона должны были быть заключены.

5.9. Простая письменная форма сделки предполагает:

а) частный случай письменной сделки, когда на документе, соответствующем простой письменной форме нотариус (или должностное лицо, имеющее право совершать нотариальные действия) совершает удостоверительную надпись;

б) составление специального документа либо совокупности документов, которые отражают содержание сделки и волю сторон сделки на её заключение;

в) согласованное выражение воли двух или более сторон;

г) действия, которые создают, изменяют и прекращают права и обязанности не в сфере материального права, а в сфере гражданско-процессуальных отношений.

5.10. Нотариальная форма сделки представляет собой:

а) частный случай письменной сделки, когда на документе, соответствующем простой письменной форме нотариус (или должностное лицо, имеющее право совершать нотариальные действия) совершает удостоверительную надпись;

б) составление специального документа либо совокупности документов, которые отражают содержание сделки и волю сторон сделки на её заключение;

в) согласованное выражение воли двух или более сторон;

г) действия, которые создают, изменяют и прекращают права и обязанности не в сфере материального права, а в сфере гражданско-процессуальных отношений.

5.11. *Сделки, в которых определен либо момент вступления сделки в действие, либо момент ее прекращения, либо оба указанных момента, называются:*

а) бессрочными;

б) срочными;

в) ничтожными;

г) мнимыми.

6. ИПОТЕКА И ЗАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

Ипотека – это такой вид залога объекта недвижимости, при котором закладываемое имущество не передается в руки кредитора, а остается у должника (залогодателя) в его владении и пользовании. Это означает, что залогодатель, отдавший объект недвижимости в залог, уже не может быть полным собственником в прямом смысле слова, ибо отсутствует полная триада собственности: владение, пользование и распоряжение, а имеются только владение и пользование.

Ипотека - залог недвижимости как способ обеспечения обязательств. Наличие системы ипотечного кредитования — неотъемлемая составная часть любой развитой системы частного права. Роль ипотеки особенно возрастает, когда состояние экономики является неудовлетворительным. В этом случае продуманная и эффективная ипотечная система, с одной стороны, способствует снижению инфляции, оттягивая на себя временно свободные денежные средства граждан и предприятий, с другой — помогает решать социальные и экономические проблемы.

Первые дошедшие до нас акты о залоге в России относятся к периоду XIII—XIV вв., а законодательные нормы впервые появились в самом конце XIV или начале XV в. в Псковской Судной Грамоте, в которой наряду с древнейшим способом взыскания — личным - появляется взыскание имущественное. Однако передачи заложенного имущества во владение кредитора не требовалось, что было крайне невыгодно кредитору, который оказывался беззащитным при отчуждении имущества должником. Значительно позднее при совершении закладной имущество стало передаваться кредитору, который мог пользоваться его плодами вместо процентов. Так в русском праве появилась новая форма залога, обеспечивающая надежными гарантиями для кредиторов и позволяющая использовать заложенное имущество вместо начисления процентов на кредит.

Примерно в середине XVII в. созрели предпосылки для новой формы залога: экономический подъем и усовершенствование поземельной регистрации уменьшили необходимость передачи имущества кредитору с целью обезопасить его от злоупотреблений должника.

В конце XVII в. в России складывается система ипотечного кредитования дворянства. При этом банками предусматривались дополнительные гарантии по сохранению имений за их собственниками. В 1770 г. были установлены условия ведения Дворянским банком пассивных операций, согласно которым предполагалось платить вкладчикам 5 % годовых, а из денег вкладчиков выдавать ссуды под 6% годовых.

Для увеличения капитала банка за счет выпуска ассигнаций и других ценных бумаг в 1787 г. был создан Государственный заемный банк. В обновленном банке, как и в прежнем Дворянском, активные операции по выдаче ссуд сочетались с пассивными по приему вкладов от государственных учреждений и частных лиц. Государственный заемный банк, был приближен к стандартному ипотечному банку. Единственным отличием являлось то, что объектом залога была усадьба с землей и крепостными, вследствие чего на величину выдаваемой ссуды значительно влияла цена «крепостной души». Рос дефицит государственного бюджета, который перекрывался за счет эмиссии ассигнаций, что приводило к резкому падению их курса. Правительство не решилось предоставить Заемному банку дополнительные средства на долгосрочное кредитование.

Возникшее ограничение в предоставлении ссуд послужило поводом для развития ипотечных операций в других кредитных учреждениях, начинается выпуск новых ценных бумаг — ипотечных облигаций. Для восполнения средств, потраченных на предоставление ссуд, был произведен выпуск билетов сохранной казны. Происходила постепенная организация рынка ценных бумаг, формирующих вторичный рынок закладных.

Во второй половине XIX в. порядок оформления залога определялся в Положении о нотариальной части, получившем силу закона 14 апреля 1866 г., и Правилами, утвержденными Министерством юстиции 31 мая 1891 г., в которых определялся порядок ведения реестра крепостных дел. Сделка по залогу недвижимости должна была совершаться у нотариусов, а затем утверждаться старшим нотариусом округа, в котором находится недвижимое имущество. Старший нотариус взыскивал соответствующую пошлину, делал на договоре надпись об утверждении и вносил сделку в крепостную книгу, отмечая в реестре крепост-

ных дел, и налагал запрещение на заложенное имение. В таких банках, как Государственный дворянский банк, Крестьянский поземельный банк, городские общественные банки, городские кредитные общества, акционерные поземельные банки был выработан механизм операций с недвижимостью, ставший основой, на которой базировались соответствующие положения в других странах.

Для получения кредита в перечисленных выше заведениях ссудополучателю необходимо было представить в банк правоустанавливающие акты на недвижимость, свидетельство старшего нотариуса или суда о принадлежности имени залогодателя и о свободе от запрещений, сведения о страховании строений. Оценка имущества производилась самим банком, а выдаваемая под залог сумма составляла 50—75% от оценочной суммы.

В конце XIX — начале XX вв. активно шел процесс кредитования под залог земельных участков, которые собирался приобрести ссудополучатель. Этот процесс развивался при содействии крестьянских поземельных банков, которые были созданы практически во всех губерниях России и способствовали наделению обедневших крестьян землей. С 1922 по 1961 г. в России действовал Гражданский кодекс РСФСР, ст. 85 которого определяла залог как право требования, которое позволяет кредитору в случае невыполнения должником обязательства получить преимущественное перед другими кредиторами удовлетворение из стоимости заложенного имущества (без разделения на движимое и недвижимое). Институт ипотеки ввиду различных экономических и правовых препятствий до настоящего времени не приобрел в России значительного распространения, поэтому он регулируется относительно небольшим массивом нормативных актов.

Предметом ипотеки могут быть объекты недвижимости, права на которые зарегистрированы в установленном порядке.

Все объекты недвижимости могут быть предметом ипотеки при соблюдении условия: ипотека предприятий, зданий или сооружений допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором они находятся.

Для максимального сокращения процедуры оформления кредита и получения кредитором максимальной информации о кли-

енте кредитными учреждениями разработаны стандартные формы документов.

Например, для кредитования жилья: заявление о предоставлении кредита, справка о наличии вкладов, справка о наличии работы, калькуляция затрат на получение кредита и кредитная справка.

Выделяют следующие **этапы ипотечного кредитования**:

- 1) предварительный этап (разъяснение клиенту основных условий кредитования, передача списка документов для получения ссуды);
- 2) сбор и проверка информации о клиенте и о залоге;
- 3) оценка вероятности погашения кредита;
- 4) принятие решения по кредиту (сумма, срок, ставка процента, порядок погашения);
- 5) заключение кредитной сделки;
- 6) обслуживание кредитной сделки;
- 7) закрытие кредитной сделки.

На *предварительном этапе* заемщик должен получить всю необходимую информацию о кредиторе, об условиях предоставления кредита, о своих правах и обязанностях при заключении кредитной сделки. После разъяснения заемщику основных условий кредитования определяется максимально возможная сумма кредита, согласовываются процедуры кредитования и расчетов, составляется примерная смета предстоящих расходов заемщика, заполняется заявление на кредит.

Цель следующего этапа «*Сбор и проверка информации о клиенте и залоге*» выявление потенциальных некредитоспособных заемщиков, для чего проводят проверку трудоустройства клиента, подтверждение его текущих доходов и расходов, проверку клиента службой экономической безопасности кредитного учреждения и оценку собственности клиента, предполагаемой к продаже для получения суммы первоначального взноса, оценка предмета залога.

На следующем этапе «*Оценка вероятности погашения кредита*» проводится андеррайтинг заемщика. *Андеррайтинг* – процедура, которая включает оценку кредитором вероятности погашения ипотечного кредита и определение максимально возможной суммы кредита с учетом доходов заемщика, наличия соб-

ственных средств для первоначального взноса и оценки предмета ипотеки. Для этого анализируются финансовые возможности заемщика, оценивается его стремление погасить кредит, вычисляются коэффициенты по ипотечному кредиту и оцениваются риски, после чего предоставляются рекомендации кредитному отделу.

Следующий этап – «*Принятие решения по кредиту*». На этом этапе оформляется запрос о проведении оценки объекта залога, разрабатываются заключение юриста о приемлемости предмета залога, заключение специалиста по оценке вероятности погашения кредита, анализируются риски, оформляется залог недвижимости, принимается решение о величине кредита, процентных ставках, сроках кредитования, порядке погашения кредита.

На этапе «*Заключение кредитной сделки*» оформляются и заключаются следующие договоры:

- договор купли-продажи недвижимости;
- кредитный договор;
- договор ипотеки (подлежит государственной регистрации);
- договоры страхования.

Этап «*Обслуживание кредитной сделки*» заключается в следующем:

- осуществляется прием платежей;
- проверяется соответствие фактических выплат графику платежей;
- ведется бухгалтерский учет операций;
- рассчитываются и перечисляются платежи по налогам на недвижимость и страховке;
- взимаются просроченные платежи;
- ведется работа с проблемными кредитами;
- переговоры, заключение нового кредитного договора, изменение условий договора (срока, процентной ставки, порядка погашения),
обращение взыскания на заложенное имущество и т.п.;
- ведется отчетность по выданным кредитам.

«*Заккрытие кредитной сделки*» заключительный этап ипотечного кредитования. После полного погашения задолженности по кредиту, уплаты начисленных процентов и штрафных санкций ссудный счет заемщика обнуляется, и, таким образом, происходит закрытие кредитной сделки. Соответственно, ипотека пре-

кращается, о чем делается соответствующая запись в Государственном реестре РФ.

Если заемщиком и залогодателем не выполняются условия кредитного договора или договора об ипотеке, кредитор обращает взыскание на заложенную недвижимость в судебном или внесудебном порядке. Предмет ипотеки реализуется. Полученные от реализации средства идут на погашение долга кредиторам (основной суммы долга, процентов, штрафов, пеней и т.д.), осуществление расходов по процедуре обращения взыскания и продажи предмета ипотеки. Оставшиеся средства получает заемщик.

В рыночных условиях хозяйствования банковский кредит – один из основных источников заемных средств. Законодательство Российской Федерации предусматривает выдачу кредитов под различные виды обеспечения. Важнейшие из них: залог имущества и имущественных прав, гарантии и поручительства третьих лиц, страхование кредитного риска, переуступка в пользу банка требований и счетов заемщика, предоставление «связанных» кредитов.

Залог объектов недвижимости с целью получения денежной ссуды – ипотечного кредита (кредита под закладную) – называется ипотекой. Под этим термином подразумеваются закладная, собственно ипотека и ипотечный кредит.

Модель ипотечного рынка, как правило, строится исходя из схем ипотечного кредитования: это будет либо одноуровневый ипотечный рынок, либо двухуровневый. Законодательная база нашей страны предусматривает построение именно двухуровневого ипотечного рынка.

Субъектами кредитных отношений в области банковского кредита применительно к сфере недвижимости являются все субъекты рынка недвижимости и сами банки. *Кредиторами* являются субъекты, передающие свои временно свободные средства в распоряжение заемщика на определенный срок. *Заемщик* – сторона кредитных отношений, получающая средства в пользование и обязанная их вернуть в установленный срок. Например, застройщик, помещая свои средства на расчетный счет в банке, выступает в роли кредитора, а банк – в роли заемщика. Испрашивая у банка кредит, застройщик превращается в заемщика, а банк играет роль кредитора.

Одним из наиболее часто используемых видов обеспечения является залог.

Залог определяется как имущество либо другие ценности, служащие обеспечением займа. То есть залог является неким способом обеспечения обязательства, при котором залогодержатель (юридическое или физическое лицо, предоставившее предмет залога для обеспечения своего долга) имеет преимущественное право перед другими кредиторами удовлетворить свое требование из стоимости заложенного имущества.

Закладная – юридический документ о зкладе (залоге) объекта недвижимости, который удостоверяет отдачу объекта в обеспечение обязательств под кредит (ссуду).

Обязательными лицами по закладной являются должник по обеспеченному ипотекой обязательству и залогодатель.

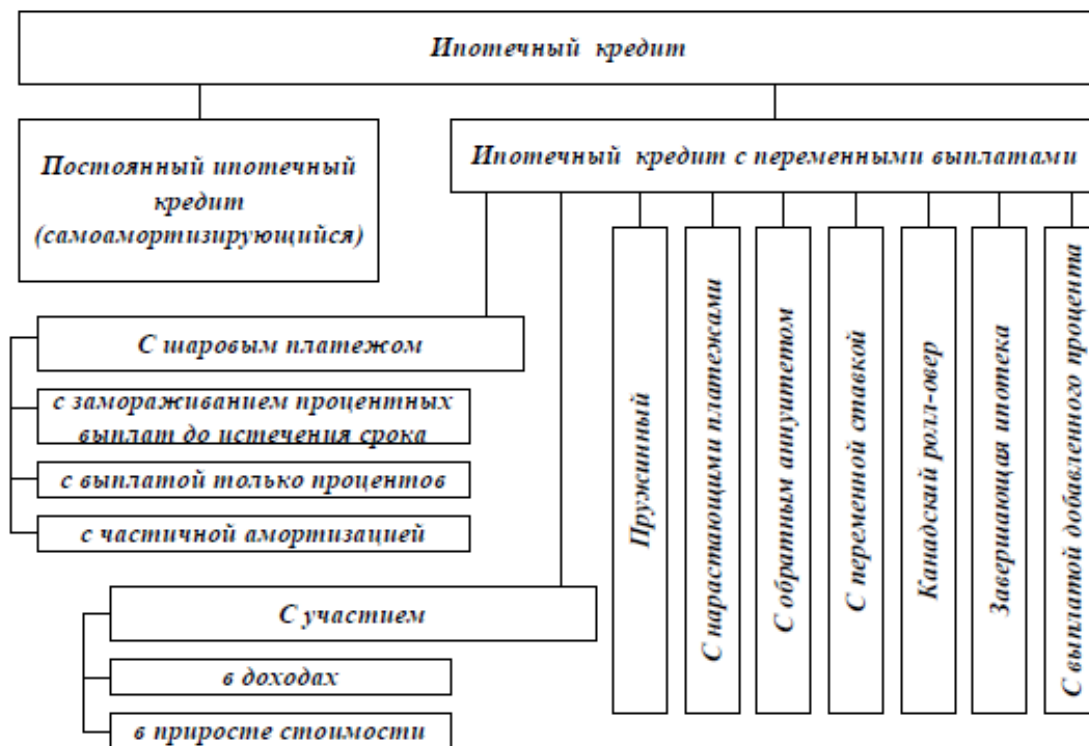


Рисунок 6.1 – Виды ипотечных кредитов.

Закладная составляется залогодателем, а если он является третьим лицом – также и должником по обеспеченному обязательству. Закладная выдается первоначальному залогодержателю после государственной регистрации органом ипотеки.

Оценка и анализ методов финансирования необходимы при анализе потоков дохода от недвижимости. Величину и периодич-

ность получения доходов по закладным на финансовом рынке можно спрогнозировать более точно, чем при инвестировании собственного капитала.

Практическое применение ипотечных кредитов как методов финансирования недвижимости должно обеспечивать выполнение следующих условий:

- достижение прибыльности и возвратности средств;
- сохранение денежных средств кредитора от инфляции;
- защита от рисков;
- доступность заемщику условий предоставления кредита.

Основными участниками системы ипотечного кредитования являются следующие лица.

Залогодатель – физическое или юридическое лицо, предоставившее недвижимое имущество в залог для обеспечения своего долга.

К ним предъявляются следующие требования:

- надежность и платежеспособность;
- добровольное предоставление в залог недвижимого имущества;
- способность внести авансовые платежи.

Залогодержатели – юридические лица, выдающие кредиты под залог недвижимого имущества. К ним относятся банки, фонды и другие кредитные учреждения, с которыми залогодатели заключают договор о предоставлении ипотечного кредита. Ипотечные кредиторы осуществляют обслуживание выданных ипотечных кредитов в течение всего срока действия договора.

Ипотечный банк – учреждение, которое специализируется на выдаче долгосрочного кредита под залог недвижимости. Ссуды такими банками выдаются не только на жилищное, но и на производственное строительство.

Кредитование через ипотечные банки является классической схемой ипотечного кредита, на основе которой работает большинство ипотечных программ в мировой практике.

Преимущества ипотечного кредитования для банков:

- сравнительно низкий риск при выдаче кредитов, так как они обеспечиваются недвижимостью;

- долгосрочность кредитования освобождает банки от частых переговоров с клиентами;
- ипотечные кредиты обеспечивают банку вполне стабильную клиентуру;
- закладные могут активно обращаться на вторичном рынке, что позволяет банку диверсифицировать свой риск, продав закладную после выдачи кредита.

Недостатки ипотечного кредитования для банков:

- необходимость держать в штате узких специалистов профессионалов – оценщиков недвижимости, которую представляют в залог, что увеличивает издержки банка;
- долгосрочное отвлечение денежных средств;
- большая длительность срока, на который предоставляется кредит, является большой угрозой предстоящей прибыли банка, так как очень трудно спрогнозировать на десятилетия вперед динамику рыночных процентных ставок.

В настоящее время разработано множество типов ипотечных кредитов, различающихся в зависимости от схем выдачи, погашения и обслуживания в приросте стоимости.

Вопросы для самоконтроля

1. В чем заключается экономический смысл залога?
2. В каких случаях целесообразно применение залога?
3. Каковы права и обязанности залогодателя и залогополучателя?
4. Раскройте механизм ипотечного кредитования на рынке жилой недвижимости.
5. Назовите последовательность действий по получению ипотечного кредита. Какой способ кредитования предпочтительнее?
6. Что выступает в качестве объекта залога при ипотечном кредитовании?

Тестовые задания

6.1. *Жилье используется в качестве:*

- а) товара;
- б) места проживания;
- в) средства наживы;
- г) средства расчета.

6.2. *Финансирование строительства жилья производится за счет:*

- а) собственных средств;
- б) кредитов банка;
- в) средств спонсоров;
- г) бюджетных средств государственных и местных органов;
- д) амортизационных средств предприятий.

6.3. *К финансово-кредитным механизмам финансирования жилищного*

строительства относятся:

- а) вторичный рынок закладных;
- б) льготное или бесплатное предоставление инженерно-подготовленных участков земли под жилищное строительство;
- в) лизинг;
- г) расширение перечня имущества сдаваемого в залог;
- д) институт залога;
- е) ипотечный кредит.

6.4. *Индексирование закладных инструментов, используемых в инвестировании жилищного строительства, обеспечивает:*

- а) баланс выданных ссуд в соответствии с инфляцией;
- б) приведения платежей к реальной проектной ставке;
- в) стимулирование к долгосрочному погашению ссуды;
- г) своевременный возврат ссуды;
- д) предоставление ссуды на льготных началах.

6.5. *Индексируемые кредитные инструменты, используемые в жилищном строительстве, гарантируют банку:*

- а) определенный уровень дохода;
- б) позволяет увеличить сумму кредита;
- в) значительно увеличить сумму кредита по сравнению с кредитами по фиксированным или изменяющимся кредитным ставкам;
- г) давать кредит заемщику на погашение ранее взятого в этом банке кредита.

6.6. *При выдаче ипотечного кредита банк принимает во внимание:*

- а) состав семьи заемщика;
- б) многодетность семьи;
- в) личный годовой доход заемщика;

- г) доход годовой семьи;
- д) большой постоянный доход;
- е) небольшой семейный доход, но работающих в высокодоходных организациях;
- ж) гарантию фирм или организаций в погашении кредита.

6.7. *Ипотечный кредит выдается:*

- а) на приобретение любых вещей;
- б) на строительство жилья;
- в) на приобретение жилья;
- г) на погашение ранее взятого кредита на приобретение дачи.

6.8. *Ипотека - это:*

- а) кредит под залог любого имущества;
- б) кредит под залог строящегося имущества;
- в) кредит под залог уже построенного жилья;
- г) кредит под залог приобретенного жилья.

6.9. *В договоре ипотечного кредита предусмотрено:*

- а) принятие мер по сохранности заложенного имущества;
- б) возможность неоднократного залога жилья приобретенного по ипотечному кредиту;
- в) обращение взыскания на имущество в порядке определенном законом.

6.10. *В зависимости от объекта кредитования ипотечные кредиты можно подразделять на:*

- а) ссуды для приобретения земельных участков;
- б) ссуды на жилищное строительство;
- в) ссуды на приобретение мебели для жилья;
- г) ссуды на освоение земельных участков под нежилые строения;
- д) ссуды под освоение дачного участка.

6.11. *В зависимости от субъекта кредитования ипотечные кредиты выдаются:*

- а) застройщику на строительство жилья;
- б) подрядчику на строительство жилья;
- в) индивидуальному частному предпринимателю торговли на приобретение стройматериалов;
- г) юридическому лицу для создания цеха керамзитоблоков.

6.12. *При ипотечном кредитовании объектом залога является:*

- а) земельный участок, не зарегистрированный в едином государственном реестре;

- б) строительство жилья;
- в) коттедж;
- г) приобретение земельного участка.

6.13. *Ипотечный кредит с шаровыми платежами - это:*

- а) с выплатой только процентов;
- б) с нарастающими платежами;
- в) с замораживанием процентных выплат до истечения срока;
- г) с переменной ставкой;
- д) с частичной амортизацией и итоговым шаровым платежом;
- е) с выплатой добавленного процента.

6.14. *Финансовый левиридж - это:*

- а) привлечение заемного капитала для завершения инвестиционной сделки;
- б) вложение нераспределенной прибыли в реконструируемый объект;
- в) кредит под приобретение земельного участка.

6.15. *Риск процентной ставки ипотечного кредита - это:*

- а) несвоевременная проплата заемщиком кредитных платежей;
- б) потенциальные потери, вызванные финансированием периодичности пересмотра ставок процента по кредитам;
- в) потери при реинвестировании вызванные ранним погашением кредита.

6.16. *Обращение взыскания на заложенное имущество производится:*

- а) по решению суда;
- б) по решению кредитодателя;
- в) по решению заемщика кредита.

6.17. *Более высокий процент ссуды в величине залога:*

- а) уменьшает риск банка;
- б) увеличивает риск банка;
- в) привлекает клиентов;
- г) отталкивает клиентов.

6.18. *При реализации взысканного залога банк:*

- а) всю сумму, полученную от реализации залога, оставляет себе;
- б) из суммы реализованного залога оставляет сумму кредита и процентов по нему, оставшуюся часть возвращает владельцу залога.

6.19. *В залог под ипотечный кредит принимается имущество стоимостью равной:*

- а) величине кредита;
- б) величине кредита и процентов по нему;
- в) выше стоимости кредита и процентов по нему.

6.20. *Гарантия обеспечения возврата ипотечного кредита обеспечивается:*

- а) состоянием заложенного имущества;
- б) распиской заемщика, что кредит будет своевременно возвращен;
- в) соотношением величины и размера залога;
- г) использованием вторичного рынка закладных.

7. УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

В современных экономических условиях управление недвижимостью можно рассматривать на макро- и микроуровнях.

С позиции государства управление недвижимостью предполагает регулирование рынка недвижимости и имущественных отношений на этом рынке.

Основные цели управления рынком недвижимости:

- реализация конституционных прав граждан на недвижимое имущество и обязанностей, связанных с владением им;
- установление на рынке определенного порядка и условий для работы всем его участникам;
- обеспечение сохранности, эффективного использования и развития государственного и муниципального недвижимого имущества;
- обеспечение свободного ценообразования на объекты недвижимости в соответствии с предложением и спросом;
- создание условий для инвестиций, стимулирующих предпринимательскую деятельность в сфере производства;
- оздоровление экологической среды, достижение экономического роста, снижение безработицы, решение жилищной проблемы и других общественных целей;
- справедливое налогообложение недвижимого имущества и участников рынка недвижимости;
- создание благоприятных условий решения жилищной проблемы в стране и регионах.

Система государственного регулирования рынка недвижимости состоит из двух элементов:

- а) государственные и муниципальные органы и организации;
- б) государственные и иные нормативные акты.

Федеральным государственным информационным ресурсом является *государственный кадастр недвижимости* - систематизированный свод сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы РФ, о границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных

зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных сведений.

Цели создания государственного кадастра недвижимости:

1) обеспечение государственных гарантий прав на недвижимое имущество;

2) создание налоговой базы земельного и имущественного налогов;

3) повышение эффективности управления территориями, организация градостроительного и регионального планирования;

4) стимулирование экономического роста страны за счет включения в оборот стоимости недвижимого имущества.

Принципы ведения государственного кадастра недвижимости:

- единство технологии ведения;
- общедоступность сведений;
- непрерывность актуализации сведений;
- сопоставимость;
- дублирование (на бумажных и/или электронных носителях);
- постоянство хранения.

Структура государственного кадастра недвижимости включает:

1) *реестр объектов недвижимости* - систематизированный свод записей об объектах недвижимости в текстовой форме путем описания внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений о таких объектах;

2) *кадастровые дела* - совокупность скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых внесены соответствующие сведения в государственный кадастр недвижимости;

3) *кадастровые карты* - составленные на единой картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения.

В свою очередь на микроуровне **управление объектами недвижимости** заключается в разработке концепции, направленной на повышении привлекательности объекта недвижимости, реконструкция (косметический ремонт), сдача объекта недвижимости в аренду и т. д. Управление недвижимостью предполагает деятельность специалистов на всех этапах жизненного цикла объекта.

Создание или реконструкция объекта (комплекса объектов) на территории муниципального образования предусматривает работу с инвестиционными ресурсами и получение дохода на стадии реализации объекта.

Девелопмент означает качественное преобразование недвижимости, обеспечивающее возрастание ее стоимости, и одновременно это профессиональная деятельность по организации и реализации инвестиционно-строительных проектов. Девелоперская компания управляет всеми стадиями развития объекта от своего имени, за свой счет, на свой страх и риск.

Экономический аспект девелопмента реализуется в виде повышения стоимости объекта в результате его преобразования или реконструкции, применительно к требованиям рынка.

Проект развития недвижимости сводится к трем фазам: концептуальной, организационно-проектной и строительной.

1. Концептуальная включает:

- разработку концепции и предварительное рассмотрение проекта;
- постановку целей девелопмента и план их достижения;
- согласование и консультации с органами государственного регулирования;
- определение направлений финансирования.

2. Технико-экономическое обоснование местоположения и целесообразности проекта предполагает:

- анализ спроса и предложения в регионе на объект недвижимости;
- уровень цен, наличие материально-технических и людских ресурсов;
- консультации с муниципальными органами регулирования.

3. Проектирование и оценка проекта осуществляет:

- формирование команды девелопера;
- подготовку бизнес-плана;
- проектирование, расчет затрат и оценку проекта;
- согласование и утверждение проекта.

4. При заключении контракта и строительства происходят:

- выбор подрядчика и заключение договора;
- создание системы управления участниками строительства;

- контроль над ходом реализации проекта.
5. Маркетинг, управление и реализация объектов недвижимости включают:
- проведение маркетинга;
 - обеспечение сохранности объекта;
 - рекламную деятельность и определение способов реализации объекта;
 - управление денежными потоками по проекту.

Регулирование риэлторской деятельности. Риэлторская деятельность регулируется актами Правительства РФ, а также нормативными актами исполнительной власти субъектов РФ. Наряду с государственным имеет место и общественное регулирование риэлтерской деятельности.

Риэлторская деятельность осуществляется на основе соглашения с заинтересованным лицом по совершению от его имени и за его счет; либо от своего имени, но за счет и в интересах покупателя и (или) продавца гражданско-правовых сделок с объектами недвижимости и правами на них.

Основные направления риэлторской деятельности, сложившиеся в мировой практике, включают:

- 1) брокерскую деятельность;
- 2) агентскую деятельность;
- 3) деятельность в качестве поверенного;
- 4) деятельность в качестве дилера;
- 5) посредническую деятельность;
- 6) торговую деятельность;
- 7) девелоперскую и редевелоперскую деятельность;
- 8) управление недвижимостью;
- 9) деятельность в качестве специалиста по информационным технологиям;
- 10) юридическое сопровождение объектов недвижимости.

Организация работ по оказанию риэлторских услуг включает следующие этапы:

1. Получение заявки:
 - изучение характера и объема предстоящих работ на основе анализа заявленных заказчиком подробностей по объекту недвижимости;

- формирование ограничительных условий.
2. Предварительный осмотр объекта и заключение договора:
- конкретизация предмета договора и подготовка его к подписанию;
 - составление плана выполнения работ по договору.
3. Сбор и анализ данных об объекте:
- сбор документов об объекте, подтверждение достоверности, актуальности и полезности собранной документации, необходимой для проведения сделки;
 - предоставление заказчику отчета о проведенной работе и информирование о степени готовности всех субъектов к оформлению сделки.
4. Юридическое сопровождение сделки:
- формирование комплекса документов, их исследование и подтверждение юристом законности сделки;
 - определение рисков, сопутствующих сделке;
 - ознакомление заказчика с документами и материалами, представляемыми для оформления сделки, согласование условий и техники проведения сделки.
5. Проведение сделки и оплата услуг риэлтора:
- проведение сделки и документальное оформление ее результатов;
 - оформление акта сдачи-примерки работ, выполненных по договору об оказании услуг;
 - оплата услуг риэлтора.

Страхование на рынке недвижимости - система мероприятий по созданию денежного (страхового) фонда за счет взносов его участников, из средств которого возмещается ущерб, причиненный дольщикам стихийными бедствиями; несчастными случаями; нарушением действующего законодательства, допущенным при оформлении регистрации сделки с объектами недвижимости; непреднамеренными ошибками риэлторов, оценщиков и других профессионалов рынка недвижимости; подрядчиком, третьим лицом; застройщиком.

Правила страхования – условия страхования, определяющие права и обязанности сторон по договору страхования, объект

страхования, перечень страховых случаев и исключений, при которых страховщик освобождается от ответственности.

Страховщик – страховая компания, принимающая на себя риск за определенную в договоре плату. **Страхователь** – физическое или юридическое лицо, передающее риск по договору страховщику. **Страховая стоимость** - действительная, фактическая стоимость объекта страхования. **Страховая сумма** – объявляемая при заключении договора сумма, на которую страхователь страхует свой интерес. **Страховая сумма** в имущественном страховании не должна превышать страховой стоимости объекта страхования.

Страховое возмещение – сумма, выплачиваемая страховщиком страхователю в возмещение убытков, вызванных наступлением страхового случая, предусмотренного договором страхования.

Страховой риск – вероятное событие или совокупность событий, на случай наступления которых проводится страхование.

К наиболее страхуемым объектам, принадлежащим юридическим лицам, относятся офисные помещения, производственные помещения и склады, к которым применяются общие подходы к страхованию, но, поскольку они подвергаются разным рискам, а размеры возможных потерь у них разные, в правилах страхования есть различия.

Страхование прав собственности на объект недвижимости от потерь в результате нарушений законодательства, допущенных при оформлении и регистрации сделки, называется **титulyным страхованием**. Титульное страхование призвано защищать интересы добросовестного приобретателя от возможных претензий со стороны третьих лиц. Смысл страхования титула заключается в том, что страховая компания, предварительно изучив правовую историю объекта, принимает на себя финансовую ответственность за законность приобретенного права собственности.

На рынке коммерческой недвижимости риск присутствует более чем в 50% сделок. В значительной степени риск связан с нарушением прав акционеров и антимонопольного законодательства.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием)

оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Договор обязательного страхования ответственности заключается на срок не менее одного года с условием возмещения ущерба, причиненного в период действия договора обязательного страхования ответственности, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Страхование профессиональной ответственности риелторов в России является обязательным условием сертификации риелторских фирм и одним из стандартов риелторского сообщества. Страховщики принимают на себя обязанность возместить ущерб за причинение вреда заказчику риелторских услуг в случае, если его «вещные права были нарушены в результате непреднамеренных ошибок, небрежности или упущений при осуществлении риелторской деятельности». Страхование профессиональной ответственности риелторов представляет собой механизм компенсации расходов, понесенных риелтором вследствие претензий клиентов по возмещению ущерба, наступившего в результате непреднамеренной ошибки, небрежности или упущения, допущенного фирмой или ее работником. Опасными для клиента могут стать неправильное оформление сделки, мошенничество или упущения, вызванные, к примеру, несовершенством законодательства.

Страхование банковских ипотечных кредитов под покупку уже построенного жилья. Страхователем выступает заемщик кредита, выгодоприобретателем (лицом, в чью пользу осуществляется страхование) – банк-кредитор. Для получения ипотечного кредита необходимо застраховать объект недвижимости от риска утраты или повреждения.

Размер страховой суммы ограничен размером требования о возврате суммы основного долга.

Вопросы для самоконтроля

1. Какова роль государства на рынке недвижимости?
2. Что представляет собой государственный кадастр недвижимости? Какая информация в нем отражена?

3. Какие разделы присутствуют в ЕГРПН?
4. В чем заключается государственная регистрация прав на недвижимость? Какие органы ее осуществляют?
5. Каков порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним?
6. Назовите способы управления многоквартирным домом. Какой из способов наиболее эффективный?

Тестовые задания

7.1. *Подлежит государственной регистрации недвижимость:*

- а) аренда;
- б) право постоянного пользования;
- в) купля-продажа автотранспорта;
- г) ипотека;
- д) сервитуты;
- е) доверительное управление авиалайнером.

7.2. *Выпуску из единого государственного реестра может получить:*

- а) физическое и юридическое лицо, получившее доверенность от правообладателя;
- б) налоговые органы по своему желанию;
- в) лица имеющие право на наследование имущества правообладателя по завещанию или закону;
- г) суд и правоохранительные органы (по желанию);
- д) любое лицо по поданному им заявлению.

7.3. *Управление недвижимым имуществом осуществляется:*

- а) государством: через механизм купли-продажи, аренды;
- б) региональными органами управления на основании федеральных и местных законов, указов, постановлений;
- в) городскими, районными, сельскими органами власти через управление пакетами акций, конкурсами, выдачу лицензий.

7.4. *Финансовое обоснование инвестиционного проекта решает задачи:*

- а) финансирование инвестиционного проекта;
- б) снижение инфляционных процессов;

- в) определение денежных потоков;
- г) системы подбора потенциальных приобретателей недвижимости;
- д) получаемого дохода от реализации недвижимости;
- е) ставки дисконтирования.

7.5. Цель управления собственностью административно-хозяйственного органа территории:

- а) обеспечение доходной части бюджета территории;
- б) развитие хозяйственных связей с внешними территориями;
- в) решение социально-экономических проблем территории.

7.6. Управление собственностью со стороны административно-хозяйственных органов территории осуществляется в отношении:

- а) влияния на управление акционерных обществ базирующихся на подведомственной им территории;
- б) объектов собственности;
- в) управлением долей собственности входящей в уставной капитал акционерных обществ.

7.7. Управление собственностью территории направлено:

- а) на оптимизацию структуры собственности;
- б) на полное освобождение от собственности путем её приватизации;
- в) на проведение банкротства предприятий, расположенных на подведомственной территории;
- г) на конкурсное исполнение территориальных заказов.

10.8. Федеральные органы как участники финансового рынка недвижимости производят вложение средств и решают вопросы:

- а) строительства жилых домов социального жилищного фонда для очередников бюджетных организаций;
- б) производства высокоэффективных строительных материалов;
- в) выдачу ипотечных кредитов;
- г) страхование ипотечных ссуд.

7.9. Из местных бюджетов средства выделяются на:

- а) строительство жилья для военнослужащих;
- б) развитие базы стройиндустрии и промышленности стройматериалов;
- в) льготное или бесплатное предоставление инженерно подготовленных участков земли под жилищное строительство;

г) ремонт, развитие и реконструкция объектов жилищно-коммунального назначения.

7.10. *Участие банков в создании объектов недвижимости сводится:*

а) к строительству отдельных крупных объектов коммунального хозяйства межрегионального значения;

б) к строительству коммунальных объектов, включая территории для нового жилищного строительства;

в) к залогу недвижимости;

г) к использованию вторичного рынка закладных.

8. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

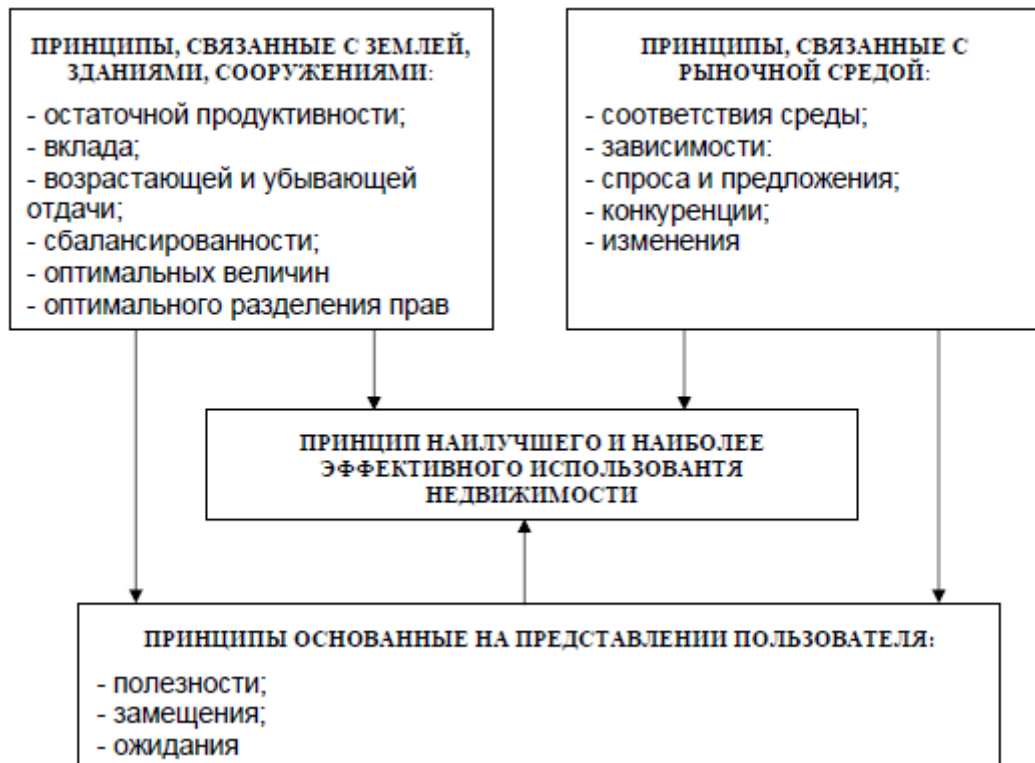


Рисунок 8.1 – Принципы оценки недвижимости.

Оценка недвижимости может производиться для:

- совершения сделок;
- налогообложения недвижимости;
- государственного и муниципального управления.

Субъектами оценочной деятельности признаются, с одной стороны, юридические лица и физические лица (индивидуальные предприниматели), деятельность которых регулируется Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (оценщики), а с другой - потребители их услуг (заказчики).

К *объектам* оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);

- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество движимое и недвижимое, а также предприятия как имущественные комплексы;
- права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оценка недвижимости является обязательной в случае вовлечения в сделку объектов недвижимости, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

- при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;
- при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;
- при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
- при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
- при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц, а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе при национализации имущества;

Оценка недвижимости обязательна при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки. Оценка недвижимости является обязательной также при составлении брач-

ных контрактов и соглашений о разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества. При выкупе или ином предусмотренном законодательством Российской Федерации изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд в обязательном порядке производится оценка объектов, подлежащих выкупу. Обязательной является оценка недвижимости в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

Законодательство, которое регулирует оценочную деятельность в Российской Федерации, состоит из Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», государственных стандартов оценки, принимаемых в соответствии с ним федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также из международных договоров Российской Федерации.

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей.

Теоретическим фундаментом процесса оценки недвижимости является единый набор оценочных принципов. Профессиональные оценщики разработали логический и систематический подход к оценке недвижимости различных типов. Он реализуется через серию последовательных шагов, позволяющих принять во внимание все важные и значимые рыночные факты, которые могут повлиять на стоимость собственности.

В мировой практике принято выделять четыре группы **оценочных принципов**:

- принципы, основанные на представлениях потенциального собственника;
- принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями;
- принципы, обусловленные действием рыночной среды;

- принцип лучшего и наиболее эффективного использования.

Данные принципы взаимосвязаны. При анализе и оценке конкретного объекта недвижимости одновременно могут быть задействованы сразу несколько принципов. Одному принципу может придаваться наибольшее значение за счет другого, что будет определяться конкретной ситуацией.

Рассмотрим более подробно каждую группу принципов оценки недвижимости.

Принципы, основанные на представлениях потенциального собственника.

Принцип полезности означает, что чем больше объект недвижимости способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость. Недвижимость обладает стоимостью только в том случае, если она полезна какому-либо потенциальному собственнику и может быть нужна для реализации определенной экономической функции, например, для работы промышленного предприятия или выращивания урожая. Недвижимость может быть полезной, поскольку кто-то готов платить арендную плату за временное владение этой недвижимостью. Полезность – это способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени. В случаях с приносящей доход собственностью удовлетворение потребностей пользователя в конечном счете может быть выражено в виде потока доходов.

Принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой. Рациональный покупатель не заплатит за собственность больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность такой же полезности. Соответственно было бы неразумно платить за уже существующий объект больше, если другой объект с аналогичной полезностью может быть воспроизведен без необоснованной задержки при меньших затратах. Принцип замещения гласит, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью.

Принцип ожидания определяется тем, какой доход (с учетом величины и сроков получения) или какие выгоды и удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей пере продажи, ожидает получить потенциальный собственник. Данный принцип лежит в основе оценки недвижимости доходным подходом и характеризует точку зрения потенциального пользователя на будущие доходы и их текущую стоимость. Стоимость приносящих доход объектов определяется тем, какую чистую выручку от использования актива, а также от его перепродажи ожидает потенциальный покупатель. Для инвестора важны величина, качество и продолжительность ожидаемого будущего потока доходов. Однако ожидания, связанные с потоком доходов, могут меняться. Например, мнение людей о конкретной собственности может повлиять такое, как объявление о строительстве неподалеку от нее нового регионального аэропорта или автострады.

Принципы оценки, связанные с землей, зданиями и сооружениями.

Эти принципы включают: остаточную продуктивность, вклад, прогрессию и регрессию (возрастающие и уменьшающиеся доходы), сбалансированность, экономическую величину и экономическое разделение.

В основе стоимости земли лежит ее *остаточная продуктивность*. Любой вид экономической деятельности обычно требует наличия четырех факторов производства. Каждый фактор должен быть оплачен из чистых доходов, создаваемых данной деятельностью. Поскольку земля физически недвижима, то труд, капитал и предпринимательство должны быть привлечены к ней. Это означает, что сначала должны быть оплачены три этих фактора, а уже затем остаток дохода выплачивается собственнику земли как рента. Экономическая теория гласит, что земля имеет остаточную стоимость и какую-либо ценность только тогда, когда есть остаток после оплаты всех других факторов производства. Остаточная продуктивность измеряется как чистый доход, отнесенный к земле, после того, как были оплачены затраты на труд, капитал и предпринимательство. Остаточная продуктивность может иметь место, поскольку земля позволяет пользователю максимизировать выручку, миними-

зировать за траты, удовлетворять потребности в каких-либо удобствах или добиваться сочетания этих трех условий.

Принцип вклада предполагает анализ, показывающий как увеличивается или уменьшается стоимость хозяйственного объекта или чистый доход от него вследствие наличия или отсутствия какого-либо дополнительного фактора производства. Вклад – это сумма прироста стоимости хозяйственного объекта в результате привнесения какого-либо нового фактора, а не фактически затраты на сам этот фактор. Некоторые факторы увеличивают стоимость недвижимости на большую величину, чем связанные с ними затраты, хотя есть и такие, которые фактически уменьшают стоимость. Например, новая покраска дома снаружи может улучшить его вид и сделать его более привлекательным. Однако в том случае, если цвет краски не соответствует рыночным стандартам, стоимость дома может снизиться.

Если рассматривать действие данного принципа в динамике, по отношению к расширяющемуся объекту, то величина каждого последующего вклада может и не соответствовать конкретным затратам на создание рассматриваемого компонента, поскольку общая стоимость недвижимости не всегда выступает простой суммой стоимостей отдельных составляющих элементов. Принцип вклада часто используется для определения излишних или недостающих улучшений при анализе лучшего и наиболее эффективного использования.

Принцип прогрессии и регрессии (принцип возрастающих и уменьшающихся доходов) гласит, что по мере добавления ресурсов к основным факторам производства чистые доходы будут увеличиваться растущими темпами вплоть до той точки, начиная с которой общие доходы хотя и растут, однако уже замедляющимися темпами. Это замедление происходит до тех пор, пока прирост стоимости не становится меньше, чем затраты на добавляемые ресурсы.

Принцип сбалансированности предполагает, что любому типу землепользования соответствуют оптимальные суммы различных факторов производства, при сочетании которых достигается максимальная стоимость земли. Если к земле приложено слишком мало факторов производства, то она недозастроена. Если слишком много – перегружена застройкой. В обоих случаях земля использу-

ется неэффективно, и в соответствии с принципом остаточной продуктивности ее стоимость снижается. Все факторы производства должны находиться в надлежащем соотношении друг с другом, чтобы общие доходы от земли были максимальными. Принцип сбалансированности применим также к региону. Для достижения баланса между частным и государственным секторами должно осуществляться разумное сотрудничество, а также грамотное планирование, продуманное применение норм зонирования.

Принцип экономической величины предусматривает существование определенного размера земли, необходимого для достижения оптимального масштаба землепользования в соответствии с рыночными условиями в данном местоположении. Оптимальный масштаб застройки земли определяется условиями рыночной конкуренции и потребностями пользователей. Участок земли с хорошим местоположением, который, однако, слишком мал или слишком велик для возможных пользователей, может потерять в цене на рынке. Например, лот на перекрестке дорог может быть идеальным местом для автозаправочной станции. Но если он слишком мал, то возникнут проблемы с доступом, будет ощущаться дефицит площадей для обслуживания и складирования. Если же он слишком велик, то избыточная земля не принесет дополнительной выручки действующей станции.

Принцип экономического размера – это тот же принцип сбалансированности, хотя и рассматриваемый в иной плоскости. Экономический размер – это количество земли, необходимое для достижения оптимального масштаба землепользования в соответствии с рыночными условиями в данном местоположении.

При рассмотрении возможных вариантов повышения эффективности использования объекта недвижимости необходимо учитывать принцип разделения элементов недвижимости и имущественных прав на них. *Принцип экономического разделения* означает, что физические элементы недвижимости и имущественные права на них можно разделять и соединять таким образом, чтобы достичь максимальной стоимости объекта.

При разделении физических элементов недвижимости и имущественных прав на них возможны следующие варианты:

- пространственное разделение: разделение прав на воздушное пространство, на почвенный слой земли, на подземное пространство с недрами, на водные ресурсы прибрежных полос, разбиение земельного массива на отдельные участки, разделение здания на подвальное помещение, этажи и т.д.;

- разделение по видам имущественных прав: аренда, ограниченное использование, ипотека, внесение в уставные фонды предприятий, эмиссионное обеспечение для выпуска акций;

- разделение по времени владения или пользования: краткосрочная и долгосрочная аренда, бессрочное пользование, пожизненное владение, право хозяйственного ведения, оперативного управления.

Группа **принципов оценки, связанных с рыночной средой** включают: зависимость, соответствие, предложение и спрос, конкуренцию и изменение.

*В оценочной деятельности существуют особенности применения данного принципа для оценки земельных участков. Выбор оптимального использования земельного участка зависит:

- от потенциала местоположения участка – оценка удобств (неудобств), негативных факторов, сопутствующих данному варианту;

- возможности рынка принять данный вариант использования – оценка того, насколько данный вариант использования участка вписывается в характер спроса и предложения на данном рынке – инфраструктура, демографическая ситуация в исследуемом районе, возможные конкуренты;

- правовой обоснованности застройки – экспертиза с точки зрения законодательства, градостроительных нормативов, перспективных планов застройки, ограничений местной администрации и требований местного населения;

- технологической обоснованности застройки – оценка возможности осуществления планируемого варианта строительства в заданные сроки, при соответствующем графике финансирования и проекте организации строительно-монтажных работ;

- финансовой обоснованности застройки – подразумевает оценку эффективности инвестиционного проекта;

- физических, грунтовых и ландшафтных характеристик.

Принцип зависимости гласит, что стоимость конкретного объекта недвижимости подвержена влиянию и сама влияет на природу и величину стоимости других объектов в районе его расположения. Местоположение является одним из наиболее важных факторов, влияющих на стоимость недвижимости. Качество местоположения зависит от того, насколько физические параметры участка соответствуют принятому в данном районе типу землепользования, а также от его близости к экономической среде. Вместе эти две характеристики составляют «ситуус», или экономическое местоположение недвижимости. «Ситуус» определяется взаимодействием конкретного варианта землепользования и экономической среды, по крайней мере, на четырех уровнях. Эти четыре уровня отмечены концентрическими окружностями, которые обозначают примыкающую территорию, ближайшие окрестности, торговую зону и весь регион. Для некоторых типов землепользования, например для крупных предприятий обрабатывающей промышленности, уровни зависимости могут существовать в общенациональном или международном масштабе.

Если в окружающей системе землепользования или в экономической среде объекта недвижимости происходят изменения, то это может повлиять на его стоимость. Отдельные примеры изменений в окружающей системе землепользования включают: строительство неподалеку от объекта торгового центра, строительство школы или открытие предприятия по утилизации отходов. Эти изменения способны оказать как позитивное, так и негативное влияние на стоимость объекта. Степень такого влияния определяется масштабами нового варианта землепользования, а также связями между нововведением и оцениваемым объектом. Связь измеряется затратами на доступ от оцениваемого объекта к обслуживающим его объектам для достижения какой-либо конкретной цели. Связи могут измеряться временными затратами, расстоянием или денежными затратами.

Таблица 8.1 – Принципы оценки недвижимости

Группа	Принцип	Характеристика
Принципы пользования недвижимого имущества	Полезности	Любой объект недвижимости обладает стоимостью, если он может быть полезен потенциальному владельцу
	Замещения	Рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше минимальной цены за другой аналогичный объект с такой же полезностью
	Ожидания	Стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены в будущем от владения недвижимостью
Принципы, связанные с объектом недвижимости	Остаточной продуктивности	В основе стоимости земельных участков лежит их остаточная продуктивность, т. е. чистый доход, после того, как оплачены затраты на труд, управление и эксплуатацию капитала
	Предельной продуктивности	В результате инвестиций должен быть получен доход, остающийся после покрытия издержек
	Вклад	Любые добавочные элементы оправданы тогда, когда получаемый прирост стоимости превышает затраты на приобретение этих элементов
	Возрастающей и убывающей доходности	Закономерность об убывающей предельной производительности – т. е. наращивание капиталовложений ведет к пропорциональному росту прибыли до определенного предела, после чего прирост прибыли становится меньше, чем прирост капиталовложений
	Сбалансированности (пропорциональности)	Оптимальное сочетание факторов предпринимательства, обеспечивающих максимальную стоимость – составные части объекта недвижимости должны быть согласованы между собой
	Оптимальных величин	Оптимальное количество земли, необходимой для эффективного использования различных видов недвижимости
	Оптимального разделения имущественных прав	Имущественные права следует соединять и разделять так, чтобы увеличить общую стоимость объекта недвижимости
	Наиболее эффективного использования	Из возможных вариантов выбирается вариант наилучшего и наиболее эффективного использования
Принципы внешней рыночной среды	Соответствие	Максимальная стоимость образуется тогда, когда архитектура, уровень удобств и характер использования объекта соответствуют потребностям и ожиданиям рынка
	Зависимость	Стоимость объекта недвижимости зависит от качества его местоположения, близости к экономической среде и инфраструктуре и т. п.
	Спрос и предложение	Цена недвижимого имущества определяется взаимодействием предложения и спроса на соответствующем сегменте рынка
	Конкуренция	Рыночные цены устанавливаются на определенном уровне, кроме того уравнивается доходность инвестиций
	Изменение	Стоимость недвижимости непрерывно изменяется во времени. Изменению подвержен как сам объект недвижимости, так и внешние условия
Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования		Разумное и возможное использование объекта недвижимости, даже если текущее использование объекта другое, обеспечивающее самую высокую стоимость недвижимости на дату оценки*

Принцип соответствия определяет, в какой степени архитектурный стиль и уровни удобств и услуг, предлагаемых застройкой земли, отвечают потребностям и ожиданиям рынка. Проект, который не соответствует рыночным стандартам, скорее всего, проиграет в финансовом отношении. Проект, составленный из квартир с двумя комнатами, встретит противодействие на рынке, если арендная плата за него будет назначена такая же, как и для трехкомнатных квартир. Причем это произойдет даже в том случае, если двухкомнатная квартира будет иметь ту же площадь, что и трехкомнатные. Поэтому для реализации на рынке менее привлекательных объектов, возможно, потребуется снизить их ставки арендной платы. Проекты застройки недвижимости должны соответствовать типу землепользования в соответствующем районе. Это не значит, что все дома должны быть построены в одном архитектурном стиле. Тем не менее, архитектурные стили должны соответствовать типу землепользования.

Принцип спроса и предложения означает, что цена недвижимости изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения. Недвижимость имеет стоимость, если она обладает полезностью для какого-либо пользователя или группы пользователей. Однако полезность не является единственным фактором, влияющим на стоимость. Недвижимость должна быть также относительно дефицитна. Предложение – это количество объектов недвижимости, доступных на рынке по определенным ценам. В основе спроса лежит желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести недвижимость. Поскольку рынки недвижимости несовершенны, предложение и спрос не всегда диктуют цену, по которой происходит смена собственника. Умение согласовывать условия сделки, число и искушенность участников, эмоции, стоимость финансирования и другие факторы также играют роль в установлении продажных цен.

В долгосрочном плане предложение и спрос являются относительно эффективными факторами в определении направления ценовых изменений. Однако в короткие промежутки времени факторы предложения и спроса подчас теряют свою эффективность на рынке недвижимости. Рыночные искажения могут быть следствием монопольного контроля над землей со стороны част-

ных собственников. Кроме того, на рынки влияют механизмы государственного контроля. Например, местные органы власти могут сдерживать рост рынка или уровня арендной платы, вносить изменения в механизм рынка многими другими способами. Если на рынке существует избыток предложения или недостаток спроса, то уровни цен и арендной платы снижаются. В краткосрочном плане предложение недвижимости относительно неэластично. Это означает, что для увеличения предложения требуется планирование на долгосрочный период: даже если цены повысились, предложение нельзя увеличить очень быстро. Так же трудно уменьшить предложение недвижимости. Если было создано слишком много объектов одного конкретного типа, то уровень загрузки будет оставаться низким на протяжении продолжительного периода времени. Это создает прекрасную возможность для охотников поторговаться, поскольку цены остаются низкими или даже падают. Противоположное давление на цены имеет место, когда недостаточно предложение или высок спрос. Спрос обычно более изменчив, чем предложение. Он легче реагирует на изменения в ценах. Изменения объема денежной массы, процентных ставок, всплески эмоциональных предположений, страх и другие факторы могут влиять на характер спроса в любое заданное время.

Когда предложение и спрос сбалансированы, рыночная цена обычно отражает стоимость (затраты) производства. Если рыночные цены выше стоимости производства, в строй будут вводиться все новые объекты недвижимости до тех пор, пока не наступит равновесие. Если рыночные цены ниже, новое строительство замедлится или вообще остановится до момента повышения спроса в связи с ростом рыночных цен.

Принцип конкуренции предполагает, что обострение конкуренции приведет к росту предложения данного вида недвижимости в районе. Если спрос при этом не возрастает, то средний чистый доход от всей недвижимости данного вида будет снижаться. Если конкуренция чрезмерна, прибыли могут опуститься ниже нормальных или в некоторых случаях вообще исчезнут. Когда прибыли на рынке превышают уровень, необходимый для оплаты факторов производства, на данном рынке обостряется конкуренция, что, в свою очередь, приводит к снижению среднего уровня чистых доходов.

Этот принцип важен для аналитика, пытающегося оценить стоимость потока доходов, превышающих рыночную норму. Если получение сверхприбыли не связано с долгосрочной арендой или какой-либо другой причиной, поток дохода должен рассматриваться с осторожностью. В основном аналитик может воспользоваться одним из двух подходов. Во-первых, избыточная прибыль может быть отделена от нормальной прибыли и рассмотрена как отдельный поток доходов.

Принцип изменения гласит, что стоимость объектов недвижимости обычно не остается постоянной, но меняется с течением времени. Объекты постепенно изнашиваются. Одни предприятия открываются, другие – закрываются. Характер использования земли изменяется под влиянием государства и частного сектора. Колеблются объем де нежной массы и процентные ставки. Экономические условия открывают новые возможности. Международные события влияют на стоимость сырьевых товаров. Новая технология и социальное поведение создают новый спрос на недвижимость. Демографическое развитие порождает потребности в различных видах жилья. Человеческие устремления и вкусы претерпевают изменения. Среда расположения объекта проходит через фазы роста, зрелости, упадка и обновления. Все эти факторы и многие другие могут менять полезность недвижимости в данном месте.

Аналитики должны отслеживать события, которые с большой долей вероятности повлияют на недвижимость. Условия, существовавшие в прошлом, необязательно сохранятся в будущем. Чтобы правильно оценить стоимость будущих доходов от объекта недвижимости, необходимо тщательно выверять базовые предположения относительно будущей вы ручки и затрат. Поскольку события и условия постоянно меняются, оценщики придерживаются профессионального стандарта – производят оценку на конкретную установленную дату.

Четвертая группа принципов оценки (**принципы лучшего и наиболее эффективного использования**) означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Оценщик делает поправку на потери при сборе платежей, анализируя ретроспективную информацию по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики и таким образом может определить вариант, приносящий максимально возможный доход от земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какие строения находятся на нем на дату проведения оценки.

Лучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется как использование недвижимости, которое:

- является законодательно разрешенным, т.е. соответствует юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т.п.;
- физически осуществимо, т.е. размер и форма земельного участка, его транспортная доступность, имеющиеся строения позволяют реализовать выбранный вариант использования;
- финансово обосновано с точки зрения окупаемости инвестируемого капитала, т.е. использование обеспечивает доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства;
- обеспечивает наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

Все вышеперечисленные принципы оценки тесно взаимосвязаны и в зависимости от вида и специфики оцениваемого объекта, от используемого метода оценки могут играть основную или вспомогательную роль. Эти принципы представляют собой теоретическую основу оценки стоимости. На них базируются три фундаментальных подхода к оценке: доходный, сравнительный и затратный. Каждый из подходов основывается на методах оценки недвижимости. Основу представленных методов составляет оценка стоимости объекта, основанная на результатах перспективного коммерческого использования данной недвижимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на определении ожидаемых доходов от коммерческого использования оцениваемого имущества. Доходный подход определения стоимости недвижимого имущества использу-

ется для оценки объектов, приносящих доход. Основным принципом, лежащим в основе метода, является то, что стоимость объекта недвижимой собственности, в который вложен капитал, отражает качество и количество ожидаемого дохода на протяжении всего срока службы. Подход предполагает, что покупатели, желающие купить объект недвижимости, рассчитывают на получение в будущем значительного дохода. Доходный подход наиболее удобен для тех видов имущества, которые чаще всего покупаются с целью извлечения дохода. К ним можно отнести сдаваемые в аренду жилые дома, коммерческие здания, здания под размещение учреждений.

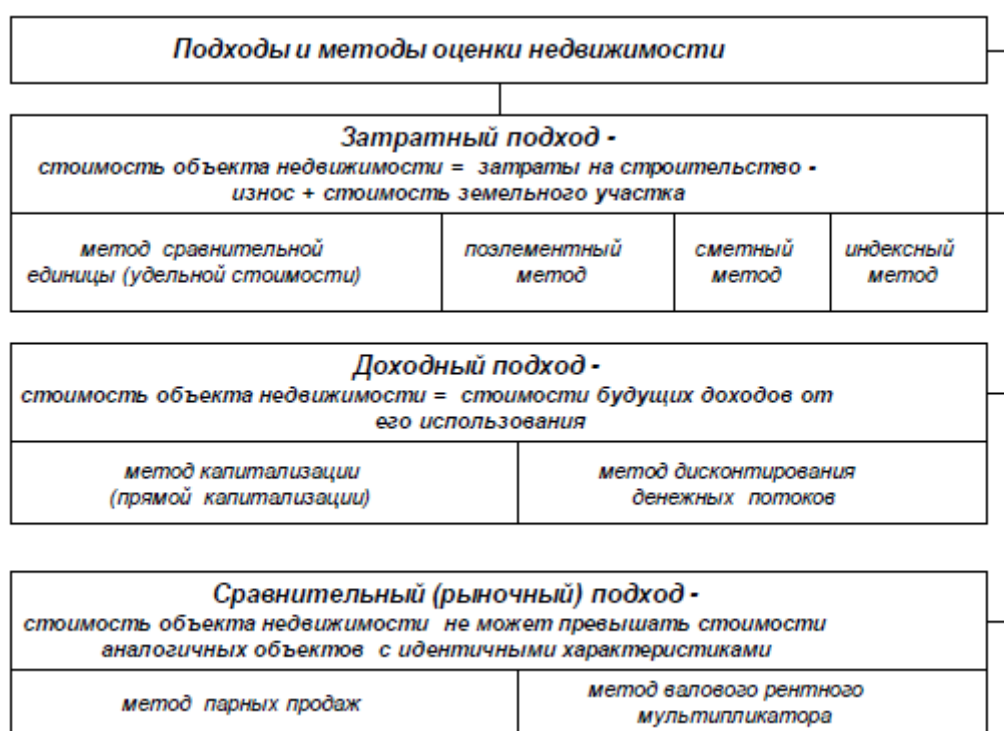


Рисунок 8.2 - Методы оценки недвижимости в соответствии с группировкой.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для ее восстановления либо замещения, с учетом накопленного износа. Затратный подход, используемый для оценки недвижимости, основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являют-

ся приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Затратный подход применяют также при технико-экономическом обосновании нового строительства, при оценке рыночной стоимости объектов незавершенного строительства и реконструируемых объектов. В ряде случаев затратный подход позволяет оценить эффективность инвестиционного проекта. Однако стоит помнить, что при применении затратного метода полученная на его основе стоимость является базисом рыночной стоимости доходоприносящей недвижимости и может в значительной мере отличаться от последней. Особенность применения затратного подхода составляет понимание оценщиком различия между восстановительной стоимостью (стоимостью воспроизводства) объекта и стоимостью замещения. Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства) определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении восстановительной стоимости воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта. Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Оптимальность выбора того или иного метода оценки объекта недвижимости в большой степени зависит от квалификации и практического опыта оценщика. В стандартах оценки оценщикам рекомендуется определять стоимость объектов недвижимости, применяя как можно большее число методов оценки, ограниченное лишь отсутствием необходимой информации. Тогда при согласовании результатов оценки по различным методам вероятность получить более точное значение стоимости объекта значительно возрастает. Например, используя сочетание затратного и доходного подхода, а именно сравнивая затраты на строительство объекта с полученным от него доходом, оценщик делает вывод о наилучшем и наиболее эффективном использовании земельного участка, относящегося к объекту оценки.

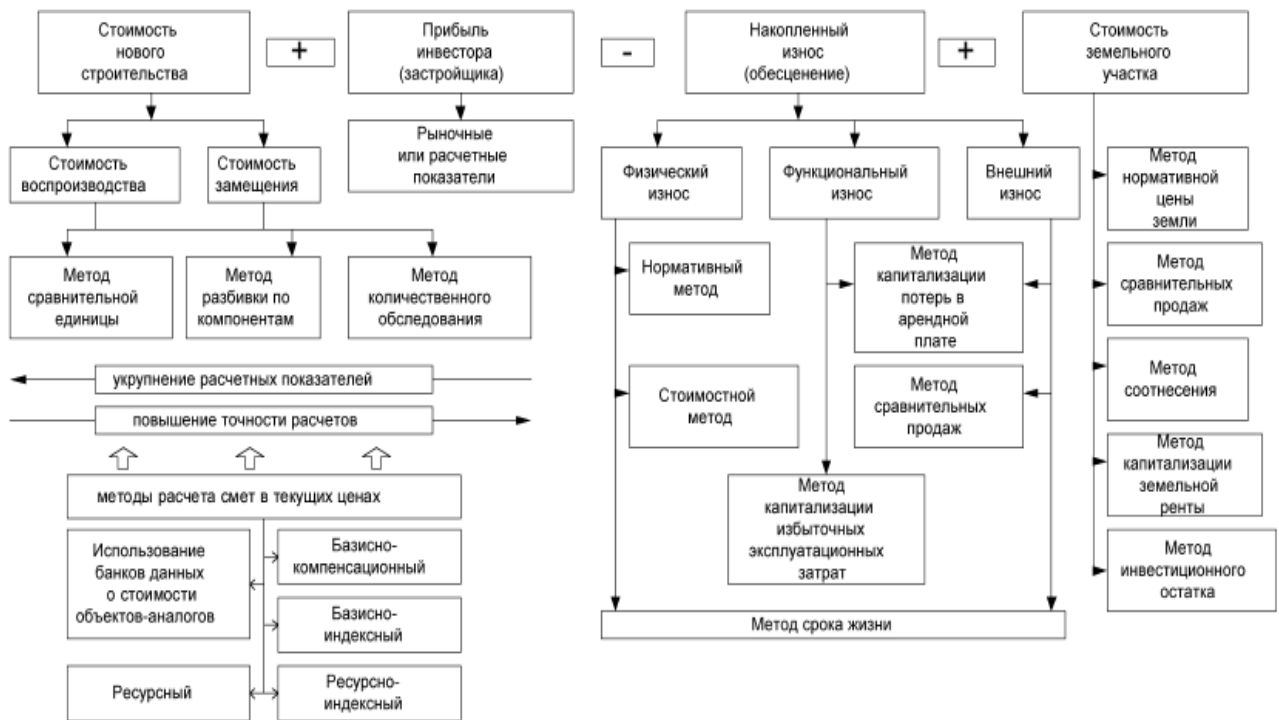


Рисунок 8.3 – Процедура оценки стоимости недвижимости затратным подходом.

Рыночный подход - совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Рыночный подход состоит в том, чтобы подобрать сопоставимые объекты и ретроспективную информацию по сделкам с ними - своеобразная проверка на «здравый смысл» результатов применения других подходов. Базируется на методах, основанных на анализе текущих затрат на воспроизводство собственности, за вычетом накопленного износа по объекту. Ограничением данной группы методов является то, что полученные результаты не отражают действия сил спроса и предложения на рынке недвижимости.



Рисунок 8.4 – Общий алгоритм применения сравнительного метода при оценке объектов недвижимости.

Таблица 8.2 – Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Группа	Характеристика факторов	Факторы
	Характеристики местоположения	- климат, ресурсы, топография, грунты, почва; - по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автотранспорту, побережью, зеленым массивам и т. д.
	Характеристики земельного участка	Размеры, форма, площадь, подъезды, благоустройство, вид использования по зонированию, сервитуты, общий вид, привлекательность и т. д.
	Характеристики зданий и сооружений	- количество; - тип, год и качество постройки; - стиль, планировка, конструкции и т. д.
	Общие	- состояние мировой экономики; - экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; - финансовое состояние предприятий
	Факторы спроса	- уровень занятости; - величина заработной платы и доходов; - платежеспособность; - наличие источников финансирования; - ставки процента и аренды; - издержки при формировании продаж
	Факторы предложения	- площадь продаваемой земли; - число объектов, выставленных на продажу; - затраты на СМР; - финансирование, налоги
Социальные		- базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования - базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности; - тенденции изменения уровня образования, уровня преступности; - стиль и уровень жизни
Политические, административные и юридические		- налоговая, финансовая политика; - предоставление разного рода льгот; - контроль землепользования, ставок арендной платы; - зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное; - строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные; - услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, транспорт, школы, охрана здоровья и т. д.; - правовые нормы и правила

Чтобы составить итоговое заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости, необходимо провести окончательное согласование результатов оценки. Для этого нужно придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта. Согласование результатов, так же как и цели оценки, в какой-то степени отражает адекватность применения каждого из подходов. Так, если результаты оценки необходимы для страхования объекта, предпочтение отдается затратному подходу. Если необходимо определить рыночную стоимость объекта для купли-продажи, то чаще используют методы доходного и сравнительного подхода.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки (ФСО № 3) и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации:

- предназначен для заказчика и иных пользователей;
- содержит профессиональное суждение оценщика о стоимости объекта оценки.

В отчете должны быть указаны:

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- юридический адрес и (или) адрес постоянного места жительства оценщика и сведения, позволяющие идентифицировать его как надлежащего профессионального оценщика;
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты балансодержателя и балансовая стоимость данного объекта оценки;
- стандарты и правила проведения оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении его оценки, перечень использованных при проведении его оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;

- последовательность определения рыночной или иной стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Информация, используемая при оценке, считается:

1) *достаточной* - если дополнительная информация не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке объекта, либо к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;

2) *достоверной* - если она соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, изучавшихся оценщиками при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта и принимать обоснованные решения.

Вопросы для самоконтроля

1. Какими нормативными документами регулируется оценочная деятельность в РФ?
2. Какие требования предъявляются к субъектам оценки?
3. Раскройте содержание отчета об оценке имущества.
4. Какие подходы к оценке недвижимости существуют?
5. Какие методы оценки применяются в рамках затратного подхода к оценке недвижимости?

Тестовые задания

8.1. *Понятие какой стоимости объекта недвижимости раскрывает следующее определение: «... – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства».*

- а) рыночная стоимость;
- б) инвестиционная стоимость;

- в) ликвидационная стоимость;
- г) стоимость при существующем использовании;
- д) стоимость с ограниченным рынком.

8.2. *Понятие какой стоимости объекта недвижимости раскрывает следующее определение: «... – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях (стоимость для конкретных инвесторов при определенных целях инвестирования)».*

- а) рыночная стоимость;
- б) инвестиционная стоимость;
- в) ликвидационная стоимость;
- г) стоимость при существующем использовании;
- д) стоимость с ограниченным рынком.

8.3. *Понятие какой стоимости объекта недвижимости раскрывает следующее определение: «... – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов».*

- а) рыночная стоимость;
- б) инвестиционная стоимость;
- в) ликвидационная стоимость;
- г) стоимость при существующем использовании;
- д) стоимость с ограниченным рынком.

8.4. *Понятие какой стоимости объекта недвижимости раскрывает следующее определение: «... – стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимых для продажи свободно обращающихся на рынке объектов».*

- а) рыночная стоимость;
- б) инвестиционная стоимость;
- в) ликвидационная стоимость;
- г) стоимость при существующем использовании;
- д) стоимость с ограниченным рынком.

8.5. *Понятие какой стоимости объекта недвижимости раскрывает следующее определение: «... – сумма затрат на создание объекта аналогичного по назначению объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки (возможно другой архитектуры,*

другого конструктивного решения, из других материалов, с применением других технологий создания)».

- а) стоимость замещения;
- б) стоимость воспроизводства;
- в) инвентаризационная и (или) налогооблагаемая стоимость;
- г) утилизационная стоимость;
- д) специальная стоимость.

8.6. Понятие какой стоимости объекта недвижимости раскрывает следующее определение: «... – сумма затрат на создание объекта полностью идентичного объекту оценки, в рыночных ценах существующих на дату проведения оценки с учетом износа объекта оценки (той же архитектуры, той же конструкции, из таких же материалов, с применением тех же технологий создания)».

- а) стоимость замещения;
- б) стоимость воспроизводства;
- в) инвентаризационная и (или) налогооблагаемая стоимость;
- г) утилизационная стоимость;
- д) специальная стоимость.

8.7. Понятие какой стоимости объекта недвижимости раскрывает следующее определение: «... – стоимость объекта оценки, определяемая для целей учета и (или) исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов ».

- а) стоимость замещения;
- б) стоимость воспроизводства;
- в) инвентаризационная и (или) налогооблагаемая стоимость;
- г) утилизационная стоимость;
- д) специальная стоимость.

8.8. Понятие какой стоимости объекта недвижимости раскрывает следующее определение: «... – стоимость объекта оценки равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки».

- а) стоимость замещения;
- б) стоимость воспроизводства;
- в) инвентаризационная и (или) налогооблагаемая стоимость;
- г) утилизационная стоимость;
- д) специальная стоимость.

8.9. *Понятие какой стоимости объекта недвижимости раскрывает следующее определение: «... – стоимость для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной устанавливаемой стандартами оценки, стоимости».*

- а) стоимость замещения;
- б) стоимость воспроизводства;
- в) инвентаризационная и (или) налогооблагаемая стоимость;
- г) утилизационная стоимость;
- д) специальная стоимость.

8.10. *Какое определение раскрывает понятие рыночной стоимости объекта недвижимости?*

а) наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства;

б) стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях (стоимость для конкретных инвесторов при определенных целях инвестирования);

в) стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов;

г) стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих целей и условий его использования;

д) стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимых для продажи свободно обращающихся на рынке объектов.

8.11. *Какое определение раскрывает понятие инвестиционной стоимости объекта недвижимости?*

а) наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства;

б) стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях (стоимость для конкретных инвесторов при определенных целях инвестирования);

в) стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов;

г) стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих целей и условий его использования;

д) стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимых для продажи свободно обращающихся на рынке объектов.

8.12. *Какое определение раскрывает понятие ликвидационной стоимости объекта недвижимости?*

а) наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства;

б) стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях (стоимость для конкретных инвесторов при определенных целях инвестирования);

в) стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов;

г) стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих целей и условий его использования;

д) стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимых для продажи свободно обращающихся на рынке объектов.

8.13. *Какое определение раскрывает понятие стоимости объекта недвижимости при существующем использовании?*

а) наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необхо-

димой информацией а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства;

б) стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях (стоимость для конкретных инвесторов при определенных целях инвестирования);

в) стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов;

г) стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих целей и условий его использования;

д) стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимых для продажи свободно обращающихся на рынке объектов.

8.14. *Какое определение раскрывает понятие стоимости объекта недвижимости с ограниченным рынком?*

а) наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства;

б) стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях (стоимость для конкретных инвесторов при определенных целях инвестирования);

в) стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов;

г) стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих целей и условий его использования;

д) стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимых для продажи свободно обращающихся на рынке объектов.

8.15. *Какое определение раскрывает понятие стоимости замещения объекта недвижимости?*

а) сумма затрат на создание объекта аналогичного по назна-

чению объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки (возможно другой архитектуры, другого конструктивного решения, из других материалов, с применением других технологий создания);

б) сумма затрат на создание объекта полностью идентичного объекту оценки, в рыночных ценах существующих на дату проведения оценки с учетом износа объекта оценки (той же архитектуры, той же конструкции, из таких же материалов, с применением тех же технологий создания);

в) стоимость объекта оценки, определяемая для целей учета и (или) исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов;

г) стоимость объекта оценки равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки;

д) стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной устанавливаемой стандартами оценки, стоимости.

8.16. *Какое определение раскрывает понятие стоимости воспроизводства объекта недвижимости?*

а) сумма затрат на создание объекта аналогичного по назначению объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки (возможно другой архитектуры, другого конструктивного решения, из других материалов, с применением других технологий создания);

б) сумма затрат на создание объекта полностью идентичного объекту оценки, в рыночных ценах существующих на дату проведения оценки с учетом износа объекта оценки (той же архитектуры, той же конструкции, из таких же материалов, с применением тех же технологий создания);

в) стоимость объекта оценки, определяемая для целей учета и (или) исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов;

г) стоимость объекта оценки равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки;

д) стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной устанавливаемой стандартами оценки, стоимости.

8.17. *Какое определение раскрывает понятие инвентаризационной и (или) налогооблагаемой стоимости объекта недвижимости?*

а) сумма затрат на создание объекта аналогичного по назначению объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки (возможно другой архитектуры, другого конструктивного решения, из других материалов, с применением других технологий создания);

б) сумма затрат на создание объекта полностью идентичного объекту оценки, в рыночных ценах существующих на дату проведения оценки с учетом износа объекта оценки (той же архитектуры, той же конструкции, из таких же материалов, с применением тех же технологий создания);

в) стоимость объекта оценки, определяемая для целей учета и (или) исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов;

г) стоимость объекта оценки равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки;

д) стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной устанавливаемой стандартами оценки, стоимости.

8.18. *Какое определение раскрывает понятие утилизационной стоимости объекта недвижимости?*

а) сумма затрат на создание объекта аналогичного по назначению объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки (возможно другой архитектуры, другого конструктивного решения, из других материалов, с применением других технологий создания);

б) сумма затрат на создание объекта полностью идентичного объекту оценки, в рыночных ценах существующих на дату проведения оценки с учетом износа объекта оценки (той же архитектуры, той же конструкции, из таких же материалов, с применени-

ем тех же технологий создания);

в) стоимость объекта оценки, определяемая для целей учета и (или) исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов;

г) стоимость объекта оценки равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки;

д) стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной устанавливаемой стандартами оценки, стоимости.

8.19. *Какое определение раскрывает понятие специальной стоимости объекта недвижимости?*

а) сумма затрат на создание объекта аналогичного по назначению объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки (возможно другой архитектуры, другого конструктивного решения, из других материалов, с применением других технологий создания);

б) сумма затрат на создание объекта полностью идентичного объекту оценки, в рыночных ценах существующих на дату проведения оценки с учетом износа объекта оценки (той же архитектуры, той же конструкции, из таких же материалов, с применением тех же технологий создания);

в) стоимость объекта оценки, определяемая для целей учета и (или) исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов;

г) стоимость объекта оценки равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки;

д) стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной устанавливаемой стандартами оценки, стоимости.

8.20. *Какая фраза раскрывает сущность принципа полезности в оценке объекта недвижимости?*

а) чем больше объект недвижимости способен удовлетворять потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость;

б) при наличии определенного количества однородных (по

полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой;

в) стоимость объекта недвижимости определяется тем, какой доход (с учетом величины и сроков получения) или выгоды и удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник;

г) для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости объекта.

8.21. *Какая фраза раскрывает сущность принципа замещения в оценке объекта недвижимости?*

а) чем больше объект недвижимости способен удовлетворять потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость;

б) при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой;

в) стоимость объекта недвижимости определяется тем, какой доход (с учетом величины и сроков получения) или выгоды и удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник;

г) для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости объекта.

8.22. *Какая фраза раскрывает сущность принципа ожидания в оценке объекта недвижимости?*

а) чем больше объект недвижимости способен удовлетворять потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость;

б) при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой;

в) стоимость объекта недвижимости определяется тем, какой доход (с учетом величины и сроков получения) или выгоды и удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник;

г) для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости объекта.

8.23. *Какая фраза раскрывает сущность принципа вклада в оценке объекта недвижимости?*

а) чем больше объект недвижимости способен удовлетворять потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость;

б) при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой;

в) стоимость объекта недвижимости определяется тем, какой доход (с учетом величины и сроков получения) или выгоды и удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник;

г) для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости объекта.

8.24. *Какая фраза раскрывает сущность принципа остаточной продуктивности в оценке объекта недвижимости?*

а) стоимость земельного участка определяется исходя из остатка дохода, отнесенного к объекту недвижимости, после того как оплачены затраты на труд, оборудование и технические средства, строительство зданий и сооружений, менеджмент;

б) для каждого типа землепользования необходимы определенные компоненты объекта, оптимальное сочетание которых обеспечивает максимальную стоимость недвижимости;

в) физические элементы недвижимости и имущественные права на них можно разделять и соединять таким образом, чтобы достичь максимальной стоимости объекта;

г) цена объекта недвижимости изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения.

8.25. *Какая фраза раскрывает сущность принципа сбалансированности в оценке объекта недвижимости?*

а) стоимость земельного участка определяется исходя из остатка дохода, отнесенного к объекту недвижимости, после того как оплачены затраты на труд, оборудование и технические средства, строительство зданий и сооружений, менеджмент;

б) для каждого типа землепользования необходимы определенные компоненты объекта, оптимальное сочетание которых обеспечивает максимальную стоимость недвижимости;

в) физические элементы недвижимости и имущественные права на них можно разделять и соединять таким образом, чтобы достичь максимальной стоимости объекта;

г) цена объекта недвижимости изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения.

8.26. *Какая фраза раскрывает сущность принципа разделения в оценке объекта недвижимости?*

а) стоимость земельного участка определяется исходя из остатка дохода, отнесенного к объекту недвижимости, после того как оплачены затраты на труд, оборудование и технические средства, строительство зданий и сооружений, менеджмент;

б) для каждого типа землепользования необходимы определенные компоненты объекта, оптимальное сочетание которых обеспечивает максимальную стоимость недвижимости;

в) физические элементы недвижимости и имущественные права на них можно разделять и соединять таким образом, чтобы достичь максимальной стоимости объекта;

г) цена объекта недвижимости изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения.

8.27. *Какая фраза раскрывает сущность принципа спроса и предложения в оценке объекта недвижимости?*

а) стоимость земельного участка определяется исходя из остатка дохода, отнесенного к объекту недвижимости, после того как оплачены затраты на труд, оборудование и технические средства, строительство зданий и сооружений, менеджмент;

б) для каждого типа землепользования необходимы определенные компоненты объекта, оптимальное сочетание которых обеспечивает максимальную стоимость недвижимости;

в) физические элементы недвижимости и имущественные права на них можно разделять и соединять таким образом, чтобы достичь максимальной стоимости объекта;

г) цена объекта недвижимости изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения.

8.28. *Какая фраза раскрывает сущность принципа конкуренции в оценке объекта недвижимости?*

а) цена на объект недвижимости устанавливается посредством постоянного соперничества субъектов рынка, которые стремятся к получению максимальной прибыли;

б) максимальная стоимость объекта недвижимости возникает тогда, когда имеется разумный уровень архитектурной однородности и совместимый характер землепользования;

в) при оценке объектов недвижимости необходимо учитывать возможные изменения экономических, социальных и юридических уровней, при которых они используются, а также учитывать внешнее окружение и перспективы развития района, где они расположены;

г) для оценки стоимости объекта недвижимости из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями.

8.29. Какая фраза раскрывает сущность принципа соответствия в оценке объекта недвижимости?

а) цена на объект недвижимости устанавливается посредством постоянного соперничества субъектов рынка, которые стремятся к получению максимальной прибыли;

б) максимальная стоимость объекта недвижимости возникает тогда, когда имеется разумный уровень архитектурной однородности и совместимый характер землепользования;

в) при оценке объектов недвижимости необходимо учитывать возможные изменения экономических, социальных и юридических уровней, при которых они используются, а также учитывать внешнее окружение и перспективы развития района, где они расположены;

г) для оценки стоимости объекта недвижимости из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями.

8.30. Какая фраза раскрывает сущность принципа изменения внешней среды в оценке объекта недвижимости?

а) цена на объект недвижимости устанавливается посредством постоянного соперничества субъектов рынка, которые стремятся к получению максимальной прибыли;

б) максимальная стоимость объекта недвижимости возникает тогда, когда имеется разумный уровень архитектурной однородности и совместимый характер землепользования;

в) при оценке объектов недвижимости необходимо учитывать возможные изменения экономических, социальных и юридических уровней, при которых они используются, а также учитывать внешнее окружение и перспективы развития района, где они расположены;

г) для оценки стоимости объекта недвижимости из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями.

9. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Объектами налогообложения в сфере недвижимости могут являться искусственные объекты недвижимости, земельные участки, доходы от продажи объекта недвижимости, отдельные виды деятельности (доверительное управление) и др. Один и тот же объект недвижимости может облагаться налогом одного вида только один раз. Неоспоримым преимуществом российского налогового законодательства является тот факт, что налоговая база остается сравнительно устойчивой и не зависит от макроэкономических цифр и деловой активности в экономике.

Таблица 9.1 – Современные принципы налогообложения недвижимого имущества.

№ п/п	Принципы налогообложения	Основное содержание (сущность)
1	Всеобщности	Каждое лицо должно уплачивать установленные законом налоги и сборы
2	Справедливости и дифференциации	Уровень налоговых ставок должен учитывать фактические возможности налогоплательщика исходя из стоимости его недвижимого имущества
3	Обязательности	Поскольку любое государство не может существовать без налогов, то уплата их неизбежна. При этом для каждого налогоплательщика должно быть выгоднее платить, чем не платить налоги
4	Равенства	Перед налогом все равны. Налоги и сборы не могут быть дискриминационными и применяться различно исходя из политических, идеологических, этнических, профессиональных и иных аналогичных различий между налогоплательщиками Недопустима дифференциация ставок налогов и сборов, а также льгот в зависимости от формы собственности, гражданства физических лиц и места происхождения капитала

Существуют налоги и сборы на недвижимость.

Налог на недвижимость – это форма безвозмездного изъятия в бюджет части стоимости недвижимого имущества, находящегося в собственности, в хозяйственном ведении или оперативном управлении физического или юридического лица.

Сбор – это обязательный взнос за юридически значимые действия, совершенные государственными или иными уполномо-

ченными органами и должностными лицами в интересах плательщика сборов (выдача лицензии, предоставление определенных прав и т.п.).

Налоги и сборы подразделяются на две группы:

- *налог на имущество*, используемое для удовлетворения личных потребностей или осуществления бизнеса;
- *налоги и сборы, выплачиваемые при совершении сделок с недвижимым имуществом*: купля-продажа, дарение, наследование, сдача внаем или в аренду, ипотека др.

К федеральным налогам и сборам относятся:

- 1) налог на добавленную стоимость;
- 2) акцизы;
- 3) налог на доходы физических лиц;
- 4) налог на прибыль организаций;
- 5) налог на добычу полезных ископаемых;
- 6) водный налог;
- 7) сборы за пользование объектами животного мира и за пользование объектами водных биологических ресурсов;
- 8) государственная пошлина.

К региональным налогам относятся:

- 1) налог на имущество организаций;
- 2) налог на игорный бизнес;
- 3) транспортный налог.

К местным налогам относятся:

- 1) земельный налог;
- 2) налог на имущество физических лиц.

Особенности правового режима недвижимости в современных условиях (необходимость государственной регистрации вещных прав на нее, ограничений этих прав, их возникновения, перехода, прекращения; исполнение обязательства, предметом которого является недвижимость, в месте ее нахождения; зависимость при совершении сделки прав на земельный участок от прав на строение и т.д.) определяют особый порядок совершения сделок с ней, что, в свою очередь, обуславливает и специфику налогообложения недвижимости и связанных с ней доходов.

Владение, пользование и управление объектами недвижимости в той или иной форме связано с выплатой различных нало-

гов и сборов для финансового обеспечения деятельности государства и регулирования условий производства, структуры народного хозяйства, инвестирования в основные фонды и решения многих других экономических и социальных задач страны. Налогообложение недвижимости, как и другого имущества и доходов в России, строится на основе следующих принципов: всеобщность; справедливость и дифференциация; обязательность; равенство.

В процессе налоговых отношений по поводу недвижимого имущества и сделок с ними на одной стороне выступают налогоплательщики (юридические и физические лица), а на другой налоговые агенты и различные учреждения и организации, выполняющие свои особые функции в системе налогообложения.

Таким образом, правовые отношения, возникающие в сфере владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом, неизбежно влекут за собой необходимость оценки недвижимости как основы формирования экономической стоимости объекта. При этом стоимостная оценка объекта недвижимости одновременно выступает в качестве налоговой базы с целью исчисления и уплаты налогов.

Вопросы для самоконтроля

1. Раскройте основные принципы налогообложения недвижимости.
2. Какие виды налогов и сборов действуют на территории РФ?
3. Какие налоги на объекты недвижимости как имущество Вы знаете? Как формируется налоговая база по данной группе налогов?
4. Какие сделки на рынке недвижимости влекут за собой возникновение определенных налоговых обязательств у физических и юридических лиц?
5. Назовите налоги на операции с недвижимостью.

Тестовые задания

9.1. Обязательный, индивидуальный безвозмездный платёж, взимаемый органами государственной власти различных уровней с организаций и физических лиц в целях финансового обеспечения

деятельности государства и (или) муниципальных образований – это:

- а) сбор;
- б) налог;
- в) налоговая ставка;
- г) налоговая льгота.

9.2. Обязательный взнос, уплата которого является одним из условий совершения государственными или иными уполномоченными органами юридически значимых действий в интересах плательщиков сборов – это:

- а) сбор;
- б) налог;
- в) налоговая ставка;
- г) налоговая льгота.

9.3. Величина налоговых начислений на единицу измерения налоговой базы – это:

- а) сбор;
- б) налог;
- в) налоговая ставка;
- г) налоговая льгота.

9.4. Имущество (объекты недвижимости), прибыль, доход, стоимость реализованных товаров, работ, услуг или иное экономическое обоснование, с которым связано возникновение обязанности по уплате налога – это:

- а) объект налогообложения;
- б) налог;
- в) налоговая ставка;
- г) налоговая льгота.

9.5. Стоимость, физическая или иная характеристика объекта налогообложения представляет собой:

- а) объект налогообложения;
- б) налоговую базу;
- в) налоговую ставку;
- г) налоговую льготу.

9.6. Налоговая ставка налога на имущество организаций составляет:

- а) 0,9 %;
- б) 1,5 %;

в) 2,2 %;

г) 2,5 %.

9.7. *Налоговая база в отношении транспортных средств, имеющих двигатели, определяется:*

а) как валовая вместимость в регистровых тоннах;

б) как единица транспортного средства;

в) как мощность двигателя транспортного средства в лошадиных силах.

9.8. *Налоговая база по земельному налогу определяется как:*

а) движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета;

б) мощность двигателя транспортного средства в лошадиных силах;

в) среднегодовая стоимость имущества;

г) кадастровая стоимость земельных участков.

9.9. *Налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как:*

а) движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета;

б) мощность двигателя транспортного средства в лошадиных силах;

в) среднегодовая стоимость имущества;

г) кадастровая стоимость земельных участков.

9.10. *Если объектом налогообложения являются доходы организации или индивидуального предпринимателя, налоговая ставка устанавливается в размере:*

а) 15 %;

б) 18 %;

в) 6 %;

г) 0,1 %.

9.11. *Если объектом налогообложения являются доходы организации или индивидуального предпринимателя, уменьшенные на величину расходов, налоговая ставка устанавливается в размере:*

а) 15 %;

б) 18 %;

в) 6 %;

г) 0,1 %.

9.12. *Налоги на операции с недвижимостью не включают:*

- а) НДС;
- б) транспортный налог;
- в) НДФЛ;
- г) налог на прибыль.

9.13. *Налоги на объекты недвижимости как имущество не включают:*

- а) налоги на недвижимое имущество физических лиц;
- б) налог на имущество предприятий;
- в) земельный налог;
- г) налог на прибыль.

9.14. *Налогоплательщиками земельного налога признаются:*

- а) организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения;
- б) организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения;
- в) лица, на которых в соответствии с законодательством РФ зарегистрированы транспортные средства;
- г) физические лица - собственники имущества, признаваемого объектом налогообложения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В процессе изучения дисциплины «Экономика недвижимости» студенты приобретают определенные знания, характеризующие принципы, роль и значение имущества в обеспечении экономических и социальных интересов юридических и физических лиц.

В результате изучения дисциплины «Экономика недвижимости» студент должен получить знания по:

- роли, значению и влиянию недвижимого имущества на экономическое и социальное развитие общества;
- видам и характеристике недвижимости;
- законодательству, определяющему права собственности на имущество;
- правовым основам операций с недвижимостью;
- видам сделок с недвижимостью, системой и порядком государственной регистрации сделок с недвижимостью;
- рынком, обеспечивающим проведение операций по видам недвижимости и их участникам;
- подходам и проблемам оценки стоимости недвижимости;
- системе управления недвижимым имуществом;
- управлению инвестициями в недвижимость;
- порядку расчета потенциального, эффективного и чистого дохода от использования недвижимости;
- ипотеке и ипотечному кредитованию;
- особенностям оценки и налогообложения отдельных объектов недвижимости.

В результате изучения дисциплины студент должен четко представлять виды и особенности каждого вида недвижимости, уметь правильно определиться с проведением оценки недвижимости, использованием вложений в инвестиционные проекты, получить определенные навыки в управлении недвижимостью.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Основная литература:

1. Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости [электронный ресурс]: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров. - М., 2010 // ИНФРА-М: электронно-библиотечная система. – Режим доступа: <http://student.rsute.ru/library/Pages/default.aspx>.

Дополнительная литература:

1. Иваницкая, И. П. Введение в экономику недвижимости / И. П. Иваницкая, А. Е. Яковлев. – 2-е изд., перераб. и доп. - М.: КноРус, 2010. – 240 с. - ISBN 5-85971-718-0.

2. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости: учебник / С. Н. Максимов. – М.: Академия, 2010. – 320 с. - ISBN 978-5-7695-6852-7.

3. Марченко, А. В. Экономика и управление недвижимостью: учеб. пособие. – М.: Феникс, 2010. - 325 с. - ISBN 978-5-222-16781-6.

4. Нагаев, Р. Т. Недвижимость. Энциклопедический словарь / Р. Т. Нагаев.. – 5-е изд., перераб. и доп. - М.: Экономика, 2008. – 1200 с. - ISBN 978-5-282-02848-5.

5. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов / А. Н. Асаул. – 2- изд. - СПб: Лидер, 2008. – 624 с. - ISBN: 978-5-91180-181-6.

6. Горемыкин, В. А. Экономика недвижимости: учебник / В. А. Горемыкин. – 6-е изд., перераб. и доп. - М.: ИД Юрайт, 2010. – 883 с. - ISBN 978-5-9916-0252-5.

7. Маховикова, Г. А. Экономика недвижимости: учебное пособие / Г. А. Маховикова, Т. Г. Касьяненко. – М.: КноРус, 2009. – 302 с.- ISBN 978-5-390-00211-7.

Рекомендуемая литература:

1. Асаул, А. Н. Управление объектами коммерческой недвижимости / А. Н. Асаул, П. Б. Люлин. – М.: СПбГАСУ, 2008. – 139 с.

2. Васин, П. Н. Оценка инвестиционной стоимости объектов недвижимости / П. Н. Васин.. - Новосибирск : СибАГС, 2009. – 185 с.
3. Грибовский, С. В. Оценка стоимости недвижимости: учеб. пособие / С. В. Грибовский. - М.: Маросейка, 2009. – 427с.
4. Денисенко, Е. Б. Экономика и экспертиза недвижимости / Е. Б. Денисенко. - Новосибирск: НГАСУ, 2009. - 60 с.
5. Иванова, Е. Н. Оценка стоимости недвижимости / Е. Н. Иванова. - М.: КноРус, 2009. – 343 с.
6. Копылова, В. В. Практика оценки недвижимости: учеб. пособие / В. В. Копылова. - Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2009. - 102 с.
7. Наназашвили, И. Х. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости / И. Х. Наназашвили, В. А. Литовченко, В. И. Наназашвили. – М.: Высшая школа, 2009. – 430 с.
8. Пархоменко, В. А. Экономические основы ценообразования недвижимости: учеб. пособие / В. А. Пархоменко. - Краснодар: КубГТУ, 2009. - 378 с.
9. Стерник, Г. М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г. М. Стерник, С. Г. Стерник. – М.: Экономика, 2009. - 605 с.
10. Фирцева, С. В. Экономика недвижимости: учеб. пособие / С. В. Фирцева, М. В. Зенкина. - Тюмень: Тюмен. гос. ун-т, 2009. - 155 с.

Терминологический словарь

Аванс - денежная сумма, выдаваемая вперед в счет будущего платежа за материальные ценности, выполненные работы и оказанные услуги.

Агент - юридическое или физическое лицо, совершающее определенные действия в интересах и по поручению другого лица без права подписи документов по сделкам

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию - юридическое лицо, осуществляющее выкуп ипотечных кредитов у первичных Кредиторов в порядке, установленном законом.

Акт о сделке - письменный документ, вручаемый получателю и содержащий заявление о том, что продавец передает право собственности на объект недвижимости.

Акт покупки недвижимости - документ, удостоверяющий сделку купли-продажи объекта недвижимости.

Актив - нечто, обладающее стоимостью и принадлежащее физическому или юридическому лицу. Включает как недвижимую, так и личную собственность.

Альтернатива - возможный вариант выбора.

Амортизация – перенос части стоимости объекта на производимую продукцию, выполненные работы, оказанные услуги.

Амортизационные отчисления – денежное выражение размера амортизации, соответствующего степени износа объекта.

Андеррайтинг - оценка вероятности погашения кредита. Андеррайтинг предполагает изучение и анализ платежеспособности потенциального Заемщика в порядке, установленном Кредитором (банком), а также принятие положительного решения по заявлению на ипотечный кредит или отказ в предоставлении ссуды. При оценке вероятности погашения кредита устанавливаются три основных момента: способность заемщика погасить кредит (оценка уровня доходов заемщика), готовность заемщика погасить кредит (анализ кредитной истории заемщика), и определить, является ли закладываемое имущество достаточным обеспечением для предоставления кредита (анализ результатов независимой оценки имущества).

Аннуитет - серия равных платежей, вносимых и получаемых через равные промежутки времени в течение определенного периода времени. Примером являются серии платежей при погашении ипотечного долга, предусматривающего равновеликие выплаты.

Аренда - соглашение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения (но не право собственности на объект) на определенное время при условии уплаты ренты.

Арендатор - сторона договора аренды, лицо, получившее во временное пользование за соответствующую плату имущество.

Брокер - лицо, действующее как посредник для другого лица и выполняющее за вознаграждение определенные функции (например, брокер по недвижимости или ипотеке). Обычно этот посредник сводит покупателей и продавцов.

Вето - отмена, приостановление действия какого-либо решения, постановления.

Виндикация заложенного имущества - изъятие у Залогодателя в установленном

федеральным законом порядке имущества, являющегося предметом ипотеки, на том основании, что в действительности собственником этого имущества является другое лицо, ипотека в отношении этого имущества прекращается. Залогодержатель после вступления в законную силу соответствующего решения суда вправе требовать досрочного исполнения обязательства, которое было обеспечено ипотекой.

Владелец - физическое лицо, являющееся владельцем имущества и имеющее возможность непосредственно воздействовать на имущество.

Возврат – 1) возвращение кредита, долга, полученных на время в прокат вещей; 2) возвращение ошибочно, незаконно взысканных денежных средств, налогов пострадавшим лицам.

Вспомогательные помещения квартиры (принадлежности жилых комнат) - конструктивно обособленные неделимые функциональные части квартиры, площадь которых в соответствии с правилами государственного учета учитывается в составе общей площади квартиры. Назначение вспо-

могательных помещений предусматривается проектом и признается в административном порядке. Вспомогательные помещения, назначение которых не указано в проекте и/или не признано в административном порядке, объектами оценки не являются.

Временное проживание - применительно к отдельному лицу, которое проживает в здании сроком не более 90 дней, имея при этом другое постоянное место жительства.

Генеральный план - официально утвержденный местными органами власти действующий план функционального зонирования территории.

Государственный кадастр недвижимости - систематизированный свод сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы РФ, о границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных сведений.

Государственный кадастровый учет - действия уполномоченного органа по внесению в государственный

кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных сведений о недвижимом имуществе.

Дарение - по договору дарения одна сторона безвозмездно передает другой стороне вещь в собственность, либо имущественное право (например, можно подарить право на получение зарплаты), либо освобождает от имущественной обязанности перед кем-либо (к примеру, переводит долг на себя).

Деприватизация жилья - это возврат гражданами государству своего права собственности на жильё. Права на пожизненное проживание в этом жилье сохраняются.

Доверенность - документ, дающий полномочия представителю совершать сделки или другие правомерные действия от имени другого лица (доверителя).

Договор аренды - соглашение, по которому арендодатель предоставляет арендатору и членам его семьи недвижимость за договорную плату во временное владение и пользование, либо только пользование, а арендатор обязуется использовать ее в соответствии с договором и своевременно вносить арендную плату, включая плату за коммунальные услуги.

Договор залога - юридически удостоверенный договор о кредите под залог недвижимости.

Договор купли-продажи - двусторонний возмездный договор, согласно которому одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму.

Долговое финансирование - использование заемных средств для покупки недвижимости.

Долевая ипотека, или ипотека с участием - соглашение между ипотечным кредитором и заемщиком, обеспечивающее кредитору определенную долю участия в

собственности на объект и/или в доходе.

Доход - финансовые или другие выгоды от инвестирования (в частности, в недвижимость).

Доходный метод - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Жилая площадь квартиры - сумма площадей жилых комнат без учета площади встроенных шкафов.

Жилищная сфера - область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилища, сооружения из элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт.

Жилое здание - существующий или вновь построенный жилой дом, включая все инженерные коммуникации, удобства, оборудование и т.п., соединенные с недвижимостью и считающиеся неотъемлемой частью дома.

Жилой дом - один из объектов права собственности физических и юридических лиц, собственности субъектов

РФ, федеральной или муниципальной собственности.

Жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам и иным требованиям законодательства).

Жилищный фонд - это совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, пригодных для проживания.

Жилищные споры - конфликтные ситуации, возникающие в процессе эксплуатации жилищного фонда при несоблюдении установленных нормативов собственниками, владельцами (управляющими), нанимателями и арендаторами жилых или нежилых помещений, обслуживающими организациями, предприятиями - поставщиками водо-, энергоресурсов и иных жилищно-коммунальных услуг.

Задаток - денежная сумма, выдаваемая одним из контрагентов в счет причитающихся с него платежей по договору.

Закладные листы - разновидность ценных бумаг,

выпускаемых ипотечными банками. Обеспечены всей массой недвижимости, заложенной в банке.

Залог - способ обеспечения обязательства. Кредитор-залогодержатель имеет право при невыполнении должником обязательства, обеспеченного залогом, получить компенсацию из стоимости заложенного имущества путем его продажи.

Застроенная площадь участка - площадь, занятая строениями.

Затратный метод - совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Земельная аренда - аренда участка обычно на длительный срок.

Земельная рента - платеж, производимый арендатором по договору о земельной аренде.

Земельный участок - свободная земельная площадь или площадь с одним или несколькими основными строениями, вспомогательными строениями, со всеми находящимися на ней сооруже-

ями и элементами благоустройства, расположенная в определенных границах и имеющая свой почтовый адрес.

Зонирование - правовой инструмент, позволяющий разделить территорию на районы и установить правила, определяющие характер и интенсивность использования земли в каждом выделенном районе. Например, районы могут быть зонированы под жилую застройку или для коммерческого использования.

Износ - в оценке - это уменьшение рыночной стоимости актива, а также прогнозируемое изменение стоимости. В оценке стоимости недвижимости учитывают физическую амортизацию, функциональное (моральное) обесценение, а также устаревание, вызванное влиянием окружающей среды.

Имущество - 1) материальные ценности, вещи, находящиеся во владении юридических и физических лиц; различают движимое, перемещаемое имущество и недвижимое в виде земли и прикрепленных к ней объектов; 2) имущественные права и обязанности юридических и физических лиц, например наследственное имущество,

имущество, находящееся на балансе предприятия.

Инвестиционная собственность - совокупность активов или прав на них, приобретенных в целях извлечения доходов (ценные бумаги, недвижимость, другие инвестиционные инструменты).

Инвестиции - Вложение денежных средств для извлечения доходов или прибыли; собственность, приобретенная для получения доходов или прибыли.

Инвесторы - юридические и физические лица, приобретающие ценные бумаги ипотечного агентства. Например, институциональные инвесторы - пенсионные фонды, страховые компании и т.д.

Информация о государственной регистрации сделок с недвижимостью – 1) Информация о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества предоставляется за плату, если иное не установлено законом. 2) Учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним бесплатно предоставляет информацию о правах на объект недвижимого имущества организации, ответственной за учет указанного объекта, в том

объеме, который необходим для ее работы.

Ипотека - обеспечение обязательства недвижимым имуществом, при котором кредитор залогодержатель имеет право в случае неисполнения должником (залогодателем) обязательства получить удовлетворение за счет заложенной недвижимости; кредит, полученный под залог недвижимости. Институт ипотеки предполагает регистрацию отношений кредитора и должника в специальных документах, имеющих юридическую силу, а также удостоверений прав собственности должника на закладываемую недвижимость.

Ипотека вторичная - ипотека вторичная когда кредит выделяется под ранее уже заложенный объект недвижимости. Общая сумма двух кредитов не превышает, как правило, 80% от продажной стоимости.

Ипотека имущества, находящегося в общей совместной собственности - ипотека имущества, находящегося в общей совместной собственности на имущество, находящееся в общей совместной собственности (без определения доли каждого из собственников в праве соб-

ственности), ипотека может быть установлена при наличии согласия на это всех собственников. Согласие должно быть дано в письменной форме, если федеральным законом не установлено иное.

Ипотека первичная - ипотека первичная первичный ипотечный залог, когда ипотека создается на базе объекта недвижимости, еще ранее не заложенного. Банки, как правило, лимитируют ипотечный кредит суммой, равной двум третям стоимости залога.

Кадастр - реестр, содержащий сведения об оценке и средней доходности объектов, которые используются для исчисления соответствующих прямых реальных налогов.

Кадастровая зона - территориально целостная совокупность нескольких кадастровых массивов, характеризующаяся значительной степенью связанности.

Кадастровое зонирование - деление территории на кадастровые единицы (зоны, массивы, кварталы) и нанесение их границ на дежурные кадастровые карты.

Кадастровый и технический учет (инвентаризация) объекта недвижимости - описание и индивидуализация

объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества. Учет объекта недвижимого имущества сопровождается присвоением ему кадастрового номера.

Кадастровый квартал - совокупность земельных участков, образующих компактный земельный массив, границы которого совпадают с внешними границами образовавших его участков.

Кадастровый массив - совокупность кадастровых кварталов, образующая планировочно-обособленный район города; населенный пункт в сельской местности; крупное сельскохозяйственное или лесохозяйственное образование.

Кадастровый номер - уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответ-

ствии с процедурой, установленной законодательством Российской Федерации, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права.

Квартира – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Клиент - продавец или покупатель, прибегнувший к услугам риэлтора и заключивший договор с риэлтором.

Коммерческая тайна - информация, имеющая действительную или потенциальную коммерческую ценность в силу неизвестности ее третьим лицам или отсутствия к ней свободного доступа на законном основании и обладатель информации принимает меры к охране ее конфиденциальности.

Комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Коммунальные услуги - водоснабжение и канализация, подача электрической и тепловой энергии, газа и вывоз бытовых отходов.

Кондоминиум (совладения) - правовая форма собственности, по которой объект разделяется на элементы индивидуальной собственности и элементы совместной собственности.

Купля – продажа - обязательство передачи одной стороной (продавцом) вещи (товара) в собственность другой стороне (покупателю) с уплатой вторым договоренной денежной суммы (цены).

Малоэтажный жилой комплекс - это жилой массив с числом домов более пяти, построенный в рамках общего генерального плана, имеющий общую социальную и инженерную инфраструктуру, единую службу управления и обслуживания (коттеджный поселок).

Мена - договор, в силу которого между сторонами производится обмен одного имущества на другое.

Налоговая оценка - процесс установления стоимости недвижимости для целей налогообложения.

Наследование - переход после смерти гражданина принадлежащей ему недвижимости к одному или нескольким лицам (возможно по завещанию и законодательству, если оно не изменено завещанием).

Недвижимое имущество - земельные участки и все, что прочно с ними связано, как-то: здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого невозможно без ущерба его назначению. К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, космические объекты.

Недра - часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения. Все участки недр в границах территории РФ и ее

континентального шельфа, включая подземное пространство и содержащиеся в нем полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственным недвижимым имуществом.

Независимая оценка - оценка стоимости собственности, производимая квалифицированной незаинтересованной стороной.

Незаложенная собственность - собственность, свободная от каких либо обязательств.

Облигация жилищного займа - ценная бумага, выпускаемая местными органами власти и дающая право на владение одной долей квартиры.

Обращение взыскания на заложенное имущество - взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего использования должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельства, за которые он отвечает.

Обмен - это сделка между нанимателями муниципальных жилых помещений, каждый из которых меняет право пользования на равноценное право, оформляемая путем

заключения новых договоров социального найма

Обоснованная рыночная стоимость - правовое понятие, определяемое как цена в денежном выражении, на которую соглашаются готовые к совершению сделки продавец и покупатель, которые действуют честно, осознанно и не испытывают никакого давления со стороны.

Общее имущество - все инженерно-технические и прочие системы, без которых невозможно эксплуатировать обособленные личные объекты недвижимости (квартиры), а также земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Объект недвижимости - земельный участок и прочно связанные с ним объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Объекты городской собственности - объекты, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности.

Обязанности - обязательства, вытекающие из законодательных актов, нормативных документов, юридических норм и правил, заключенных контрактов,ложе-

нии о компании, должностных инструкций, распоряжений и установок руководителей по работе.

Обязательства - оформленные договором отношения, заключающиеся в том, что одна из договаривающихся сторон обязана совершить определенные действия в пользу другой стороны или воздержаться от нежелательных для нее действий. Чаще всего обязательства распространяются на возврат долга, выполнение работ и услуг, передачу имущественных ценностей, охрану собственности, выплату денежных средств, поставку товаров.

Обязательства по ипотеке - соглашение, по которому кредитор соглашается предоставить определенный ипотечный кредит, а должник принимает на себя обязательства по кредиту.

Ограничения (обременения) - 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 недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, довери-

тельного управления, аренды, ареста имущества и других).

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации: предназначен для заказчика и иных пользователей; содержит профессиональное суждение оценщика о стоимости объекта оценки.

Отчуждение - действие по передаче права собственности другому лицу.

Отчуждение заложенного имущества - имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено Залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия Залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке. В случае выдачи закладной отчуждение заложенного имущества допускается, если право Залогодателя на это преду-

смотрено в закладной, с соблюдением условий, которые в ней установлены. Лицо, которое приобрело заложенное по договору об ипотеке имущество в результате его отчуждения или в порядке универсального правопреемства, в том числе в результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования, становится на место Залогодателя и несет все обязанности последнего по договору об ипотеке, включая и те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным Залогодателем.

Оценка предмета ипотеки - проведение оценки является обязательным в случае ипотечного кредитования физических и юридических лиц при возникновении спора о стоимости предмета ипотеки.

Оценочная деятельность - совокупность отношений юридического, экономического, организационно-технического и иного характера по установлению в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (залоговой, ликвидационной и другой).

Оценщик - лицо, обладающее опытом, подготовкой и квалификацией для оценки

недвижимой или движимой собственности.

Оценка - процесс или результат определения стоимости.

Передача права собственности - надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

Перепланировка - изменение конфигурации жилого помещения, требующее внесения изменений в его технический паспорт

Переустройство жилого помещения - это установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования с внесением изменений в технический паспорт квартиры.

Попечительство - правовая форма защиты личных и имущественных прав и интересов граждан. Устанавливается над несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет, оставшимися без родительского попечения, над совершеннолетними, которые по состоянию здоровья не могут самостоятельно осуществлять свои права и обязанности, над лицами ограниченными судом в дееспособности вследствие зло-

употребления спиртных напитков, наркотических средств.

Последующая ипотека - имущество, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному Залогодержателю (последующая ипотека).

Правообладатель - лицо, которое обладает правами на объекты недвижимого имущества, подлежащими государственной регистрации в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Право собственности - право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться каким-либо имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обменивать его иными способами, передавать свое имущество в собственность или управление другому лицу, а также совершать в отношении своего

имущества любые действия, не противоречащие закону.

Приватизация жилья - это бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в домах государственного и муниципального жилого фонда, включая и ведомственный.

Продажа – Купля - обязательство передачи одной стороной (продавцом) вещи (товара) в собственность другой стороне (покупателю) с уплатой вторым договоренной денежной суммы (цены).

Продавцы жилья - физические и юридические лица, продающие собственное жилье или жилье, принадлежащее другим физическим и юридическим лицам, по их поручению.

Пул закладных - группа закладных, имеющих однородные характеристики.

Регистр - список, реестр, учетная книга, указатель.

Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - представляет собой организованную систему взаимосвязанных и взаимодействующих элементов (частей), обеспечивающих факт государственного признания и подтверждения определенных

(возникновения, ограничения, перехода или прекращения) прав на объекты недвижимости.

Регистр поземельный - составная часть многоцелевого кадастра, территориальная система учета правовых отношений по поводу недвижимости и юридической регистрации прав собственности при их возникновении, передаче или прекращении.

Регистрация недвижимости - совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки с оформлением соответствующих документов.

Регистрационный округ - территория, на которой действует учреждение юстиции, осуществляющее государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрационные округа создаются субъектами Российской Федерации в границах, как правило, совпадающих с границами административно-территориальных единиц.

Рента и арендная плата - платежи за пользование недвижимостью.

Реституция - восстановление в прежнем правовом имущественном положении; возвращение собственности законному владельцу.

Рефинансирование - рефинансирование погашение задолженности по одному или более ипотечным кредитам за счет одновременного получения нового ипотечного кредита.

Риэлтор - предприниматель, занимающийся операциями с недвижимостью.

Риэлторская деятельность – деятельность, осуществляемая юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по доверенности) деятельность по совершению от его имени и за его счет либо от своего имени, но за счет и в интересах заинтересованного лица, гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, строениями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них.

Рынок недвижимости – это совокупность организационно-экономических отношений, средство перераспределения земельных участков, зданий, сооружений и другого имущества между

собственниками и пользователями экономическими методами на основе конкурентного спроса и предложения.

Рынок покупателя - рынок, на котором покупатели могут добиться очень выгодных условий и цен. Обычно это обусловлено общей экономической ситуацией или избытком предложений определенного варианта землепользования в соответствующем регионе.

Рыночная арендная плата - текущая ставка аренды, установившаяся на рынке определенного вида недвижимости.

Рыночная стоимость - цена, выраженная в деньгах или в денежном эквиваленте, на которую согласятся готовые к сделке покупатель и продавец.

Сделка - действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Сделки с недвижимостью - правовые действия, направленные на установление, изменение, передачу или прекращение прав на недвижимое имущество.

Секвестр - запрещение или ограничение, налагаемое государственной властью на пользование или распоряжение каким-либо имуществом.

Сервитут - право ограниченного использования одним или более лицами земли другого лица.

Соглашение об аренде с выкупом - соглашение, согласно которому часть рентных платежей засчитывается в счет выкупной цены; при выплате заранее согласованной суммы производится передача права собственности.

Спрос - базовое экономическое понятие, определяющее количество товаров и услуг, которое будет куплено по определенной цене.

Сравнительный метод - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Ставка налога - ставка, определяющая ту часть дохода или стоимости, которая подлежит уплате в виде налога.

Стартовая цена - минимальная цена, установленная за собственность, выставяе-

мую на аукцион или на открытую продажу.

Стоимость недвижимости - затраты капитала (включая накладные и финансовые расходы) на землю, рабочую силу, материалы, необходимые для создания недвижимости, приносящей пользу.

Страховые компании - страховые компании (участники ипотечного рынка) лицензированные страховые компании, осуществляющие имущественное страхование (страхование заложенного жилья), страхование жизни и трудоспособности заемщика и страхование гражданско-правовой ответственности участников ипотечного рынка.

Страховая стоимость - максимальная обоснованная сумма оценки собственности в целях страхования рисков.

Субаренда - передача собственности арендатором в аренду другому лицу.

Субъекты права собственности на недвижимое имущество - это собственники объектов недвижимости, наделенные земельными и другими имущественными правами и несущие обязанности в соответствии с земельным, гражданским, вод-

ным, лесным и другим законодательством России.

Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним - орган, обеспечивающий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, единый административный источник информации о правах собственности на жилье на всей территории регистрационного округа, ведущий Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Федеральное агентство по ипотечному жилищному кредитованию - юридическое лицо, осуществляющее выкуп ипотечных кредитов у первичных Кредиторов в порядке, установленном законодательством

Физический срок жизни недвижимости - это период реального существования объекта в функционально пригодном состоянии до его сноса (разрушения). Он может быть нормативным, фактическим, расчетным (прогнозируемым) и увеличиваться за счет модернизации и улучшения условий.

Хронологический возраст - это период от дня ввода объекта в эксплуатацию до даты сделки или оценки.

Целостное единство предмета ипотеки - вещь, являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной вместе с принадлежностями как единое целое, если иное не предусмотрено договором.

Экономический срок жизни недвижимости - это период прибыльного использования объекта, когда осуществляемые улучшения вносят вклад в стоимость не-

движимости. Он заканчивается, когда улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего устаревания.

Эффективный возраст объекта недвижимости - основан на оценке внешнего вида и технического состояния строения. Это возраст, соответствующий фактической сохранности объекта, его состоянию на момент сделки, оценки. Может быть больше или меньше хронологического возраста.

Учебное

**МЕТЕЛЕВ ИГОРЬ СЕРГЕЕВИЧ
КАЛИНИНА НАТАЛЬЯ МИХАЙЛОВНА
ЕЛКИН СТАНИСЛАВ ЕВГЕНЬЕВИЧ**

Экономика недвижимости

Учебно-практическое пособие

*В авторской редакции
Компьютерная верстка
Махнина Т.П.*

Подписано в печать 25.04.2012. Формат 60x84 1/16
Бумага писчая. Печать цифровая. Усл.печ.л.10,23.
Тираж 300 экз. Заказ № 26

ИП Скорнякова Е. В.
644116, Омск, ул. 27-я Северная, 48