

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Томский государственный университет систем управления и
радиоэлектроники» (ТУСУР)

В. Н. Жигалова

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Учебное пособие

Томск
2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
1 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКОНОМИКИ	
НЕДВИЖИМОСТИ	5
1.1 Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости.....	5
1.2 Классификация объектов недвижимости	8
1.2.1 Система классификаций объектов недвижимости.....	8
1.2.2 Классификация жилых объектов недвижимости	12
1.2.3 Классификаций коммерческих объектов недвижимости.....	19
1.3 Земельный участок как основа недвижимости.....	35
1.3.1 Сущность земельного участка	35
1.3.2 Категории земель.....	40
Вопросы для самопроверки	52
2 СУЩНОСТЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	54
2.1 Содержание основных понятий и основные функции рынка недвижимости.....	54
2.2 Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости	61
2.2.1 Государственная политика в развитии недвижимости.....	61
2.2.2 Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости.....	66
2.3 Законодательные и нормативные правовые акты	70
Вопросы для самопроверки	87
3 ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	88
3.1 Зонирование городского пространства и государственный кадастровый учет.....	88
3.2 Сделки с объектами недвижимости	105
3.3 Государственная регистрация прав на недвижимость.....	126
3.3.1 Принципы государственной регистрации прав на недвижимость.....	127
3.3.2 Единый государственный реестр прав.....	134
3.3.3 Процедура государственной регистрации прав на недвижимость	140

Вопросы для самопроверки	146
4 ТЕХНОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	148
4.1 Виды стоимости объектов недвижимости	149
4.2 Принципы и технологии оценки стоимости недвижимости	153
4.3 Методы оценки стоимости недвижимости и их практическое использование.....	168
4.4 Оформление результатов оценки недвижимости	173
Вопросы для самопроверки	174
5 ФИНАНСИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	176
5.1 Кредитование объектов недвижимости.....	176
5.1.1 Возникновение и развитие ипотечного кредитования	176
5.1.2. Методы ипотечного кредитования недвижимости	187
5.2 Методы финансирования недвижимости в особых случаях	195
Вопросы для самопроверки	198
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	199
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	213
ПРЕДМЕТНЫЙ УКАЗАТЕЛЬ	214

ВВЕДЕНИЕ

«Экономика недвижимости» - это дисциплина, знание которой совершенно необходимо при подготовке современных специалистов различных направлений, так как любой профессионал в настоящее время сталкивается в своей практической деятельности с процессами, происходящими на рынке недвижимости.

Объекты недвижимости занимают особое место в любой системе общественных отношений и при любом общественном устройстве, поскольку с ними прямо или косвенно связаны хозяйственная деятельность и приоритетные интересы людей во всех сферах.

Сегодня именно объекты недвижимости представляются центральным звеном всей системы рыночной экономики страны. И это понятно – объект недвижимости не только особый товар, но одновременно и капитал, приносящий доход, и основание для оказания услуг с целью ведения эффективной предпринимательской деятельности. Однако владение недвижимостью – это не только и не столько право на обладание благом, сколько обязанность его эффективного использования и сохранения, сопряженная подчас с немалыми затратами. В связи с этим возрастает потребность в системе профессиональных знаний, которые охватывают все этапы жизненного цикла объектов недвижимости.

1 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКОНОМИКИ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости

В России термин «недвижимое и движимое имущество» впервые появился в законодательстве во времена правления Петра I в Указе от 23 марта 1714 г. «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах». Под недвижимым имуществом признавались земля, угодья, дома, заводы, фабрики, лавки. К недвижимому имуществу относились также полезные ископаемые, находящиеся в земле, и различные строения, как возвышающиеся над землей, так и построенные под ней, например: шахты, мосты, плотины.

В советском гражданском праве (ГК РСФСР – ст.21, 1922 г.) было установлено, что в связи с отменой частной собственности на землю деление имущества на движимое и недвижимое упразднено.

В процессе проведения экономических реформ в России вновь введено деление имущества на движимое и недвижимое.

21 июля 1997 года принят закон Российской Федерации «О частной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (№122-ФЗ). Это основной закон, регулирующий все отношения касающиеся недвижимости.

Согласно этому закону «Недвижимость - это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, которые связаны с землей так, что перемещение их без несоразмерного ущерба невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения леса, многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы».

Также к недвижимости относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты и иные предметы, наделенные статусом недвижимости по закону.

Кондоминиум – это правовая форма собственности, по которой объект разделяется на элементы индивидуальной совместной собственности.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Недвижимое имущество может быть *делимым* и *неделимым*.

Делимым является имущество, которое может быть без нарушения его сущности разделено на доли и каждая его доля после раздела представляет целую недвижимость. При этом в установленных законом случаях делимая недвижимость может быть признана неделимой (фермерские хозяйства в ряде стран).

Недвижимое имущество может иметь *неотделимые части*, которые называются *существенными* (не могут быть отделены от недвижимости без причинения ей несоразмерного ущерба – например, лифт и лифтовое оборудование жилого дома).

С недвижимостью могут быть связаны движимые вещи, называемые *принадлежностями*. Принадлежностью является такая движимая вещь, которая, не являясь существенной частью, служит недвижимости и связана с ней общим назначением.

Недвижимая вещь может иметь различные *обременения* – условия, запрещения, стесняющие правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других), устанавливаемых на основе договора или закона.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком.

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 соответствии с процедурой, установленной законодательством Российской Федерации, и сохраняется, пока данный объект недвижимости су-

существует как единый объект зарегистрированного права. Кадастровый номер здания или сооружения состоит из кадастрового номера земельного участка, на котором находится здание или сооружение, и инвентарного номера здания или сооружения. Кадастровый номер помещения в здании или сооружении состоит из кадастрового номера здания или сооружения и инвентарного номера помещения.

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.

Существенной характеристикой недвижимости является ее целевое назначение или разрешенное использование.

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.

Географическая концепция отражает физические (технические) характеристики недвижимости: конструкцию и материалы строений, размеры, местоположение, 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 полезности, способности удовлетворять различные потребности и интересы людей. За счет налогообложения владельцев недвижи-

мости формируются муниципальные бюджеты и реализуются социальные программы.

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

В России, как и в других промышленно развитых странах мира, законодательно гарантировано частным лицам право покупать, продавать, сдавать в аренду или передавать имущество либо права на владение и пользование им другим гражданам и предприятиям, т.е. свободно распоряжаться своей собственностью. Однако, когда частная собственность на недвижимость приходит в противоречие с общественными интересами, она перестает относиться к юрисдикции частного права.

Социальная роль недвижимого имущества состоит в удовлетворении физиологических, психологических, интеллектуальных и других потребностей людей. Владение недвижимостью престижно в общественном сознании и необходимо для формирования цивилизованного среднего социального слоя.

Интерес для инвесторов представляют, прежде всего, те объекты недвижимости, которые активно обращаются на рынке как самостоятельный товар. В настоящее время в России это квартиры и комнаты, офисные помещения и здания под офисы, пригородные жилые дома с земельными участками, а в ближайшей перспективе свободные земельные участки под застройку и для других целей. К объектам недвижимости относятся также месторождения полезных ископаемых, российский рынок которых ещё не сформировался.

1.2 Классификация объектов недвижимости

1.2.1 Система классификаций объектов недвижимости

Классификация объектов недвижимости по различным признакам способствует более успешному изучению объектов. Для этих целей можно применять разные принципы классификации в зависимости от их происхождения и назначения.

Определение объектов недвижимости предполагает выделение в их структуре двух элементов (рисунок 1.1):

1) естественные (природные) объекты, которые также называют «недвижимостью по природе». К ним относят земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр;

2) искусственные объекты или постройки. К ним относят жилую, коммерческую и общественную недвижимость.

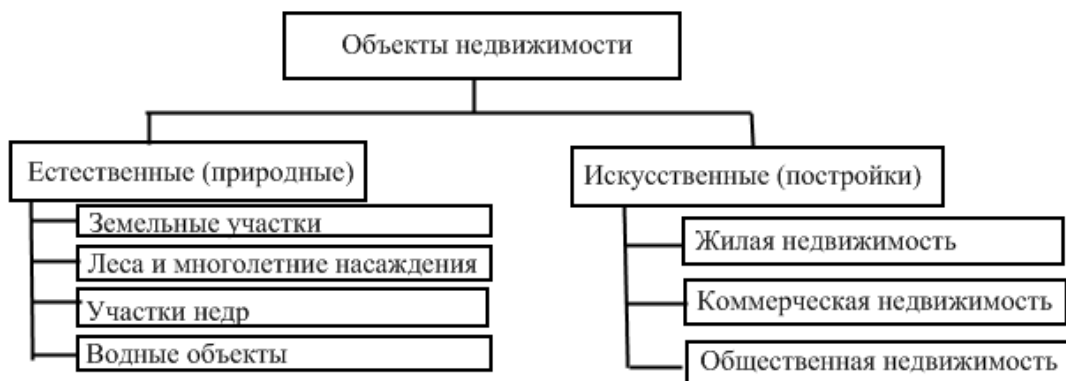


Рисунок 1.1 – Укрупненная классификация объектов недвижимости

Жилая недвижимость. Жилым помещением признается изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания граждан и являющееся объектом недвижимости.

К видам жилых помещений относятся:

- комната;
- квартира, часть квартиры;
- индивидуальный дом, часть дома;
- многоквартирный дом, подъезд, этаж в подъезде.

Комната – это часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Квартира – это 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.

Жилой дом – это 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.

Различают следующие многоквартирные дома:

- малоэтажный дом (до 3 этажей);
- многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей);
- дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей);
- высотный дом (свыше 20 этажей).

Любой многоквартирный дом как объект недвижимости представляет собой единую целостную конструкцию, но с позиции использования для проживания такая конструкция является неоднородной.

Все помещения в многоквартирном доме можно разделить на:

- жилые помещения;
- нежилые помещения;
- помещения, входящие в состав общего имущества.

Жилые помещения предназначены только для проживания граждан.

Нежилые помещения не предназначены для проживания и имеют другое функциональное значение.

Общее имущество – это части многоквартирного дома предназначенные для совместного использования и доступа к помещениям, а также обслуживания, и тесно связанные с ним назначением. К общему имуществу относят:

- 1) крыши;
- 2) чердачные помещения;
- 3) технические подвалы;
- 4) коридоры;
- 5) мусороуборочные камеры;
- 6) несущие конструкции и наружные части фасадов здания, балконов, козырьков, лоджий;
- 7) внеквартирное инженерное оборудование (лифты; мусоропроводы; водоотводящие устройства; системы водоснабжения; системы теплоснабжения; системы электроснабжения; системы канализации; системы вентиляции);
- 8) оборудование общего использования (сантехническое; светильники; инженерные соединения; выключатели);
- 9) внутриквартирное оборудование, работа или состояние которого оказывают влияния на работу или состояние всего инженерного оборудования дома (радиаторы отопления; стояки канализации; другое оборудование);
- 10) придомовые территории и элементы внешнего благоустройства.

Функциональное назначение помещений определяется проектной документацией СНиП (строительные нормы и правила), документами БТИ (Бюро технической документации) и действующим законодательством.

Коммерческая недвижимость. К коммерческой недвижимости относят: офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественные комплексы.

Общественная недвижимость. Общественная недвижимость классифицируется по следующим признакам:

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

2) учебно-воспитательные здания и сооружения (детские сады и ясли; школы, лицеи, гимназии; колледжи, училища, техникумы; институты, академии, университеты; дома детского творчества и т.д.);

3) культурно-просветительские здания и сооружения (музеи и выставочные комплексы; парки культуры и отдыха; дома культуры, театры, цирки; планетарии; зоопарки; ботанические сады и т.д.);

4) специальные здания и сооружения:

- административные (полиция, суд, прокуратура, органы власти);
- памятники, мемориальные сооружения;
- вокзалы, порты, станции и т.д.

Одной из основных задач на современном этапе развития рынка недвижимости в нашей стране является разработка Единого классификатора объектов недвижимости, так как их классификация способствует более успешному их изучению.

1.2.2 Классификация жилых объектов недвижимости

Классифицировать жилые объекты недвижимости принято по следующим основаниям.

1. В зависимости от предпочтений целевых групп потребителей жилья (маркетинговый подход) и уровня их платежеспособности принято выделять:

Жилье высокой степени комфортности (элитное). Каждой эпохе и стране присуще свое видение элитности жилья. В настоящее время уровень элитности жилья в различных городах разный. Однако существуют общие требования к жилью данного типа. По многовековому опыту британских риелторов, основных критериев элитности всего три: во-первых – место расположения объекта недвижимости, во-вторых – место расположения объекта недвижимости, в-третьих – место расположения объекта недвижимости.

Отечественные специалисты рынка недвижимости выделили семь критериев элитности. Отсутствие хотя бы одного из которых существенно снижает шансы дома называться элитным. Итак, к ним относят:

– место — светлое, чистое, с хорошей энергетикой. Придомовая территория обязательно с зелеными насаждениями, местом для отдыха и детской площадкой, относительно открытая, но огороженная и охраняемая. Близость городского сквера. Хороший вид из окон: на воду или зеленые насаждения. Близость к центру;

– дом должен быть построен из надежных экологичных материалов с применением современных технологий, иметь интересное архитектурное решение, небольшое количество квартир (от 5 до 30). Часто элитность дома определяется именем архитектора;

– клубность. Важно не только, где вы живете, но и то, кто живет рядом с вами: их социальный, культурный, финансовый уровень. В элитном доме, как правило, живут представители наиболее высокодоходной группы жителей города (не представители «среднего класса»). Социокультурной единицей элитного жилья является именно дом с жильцами. Число квартир на площадке должно быть не более двух;

– инженерные сети, позволяющие комплексное решение энерго- и теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, вентиляции и кондиционирования; электрический ввод должен быть двойным. Отопление предполагает возможность выбора одной из систем: воздушное, радиаторное, выделяемое через пол или их комбинированное использование. Системы: спутниковое телевидение, оптоволоконная система связи, выделенные интернет-линии, современная система охранной и пожарной сигнализации, расширенная сеть внутренних коммуникаций. Современные электронные системы доступа, видеонаблюдение, компьютерная диспетчеризация. Бесшумные лифты ведущих производителей. Наличие этих систем должно закладываться на стадии проектирования с возможностью их развития и дополнения. Инженерные системы должны быть вы-

полнены из экологически чистых материалов, иметь большой эксплуатационный срок;

– инфраструктура дома должна включать: подземный паркинг, из которого можно попасть в квартиру или на этаж; внутренний дворик или придомовую зеленую зону, магазины, прачечные; службы консьержей, уборки квартир, быта; бассейны, сауны, спортивные центры, салоны красоты, детскую игровую комнату, причем все это должно быть закрыто для «внешнего мира» и вписано в структуру объекта недвижимости, чтобы жильцы могли получить услуги, не выходя за пределы своего дома;

– элитное позиционирование дома. Настоящий элитный дом — это бренд с присущими ему свойствами: название, легенда, уникальность, отличие от аналогов и т.д. Когда жилец такого дома приносит его название, то ему уже не нужно говорить адрес — все и так поймут, о чем идет речь;

– управление недвижимостью. Prestиж складывается не только из вышеперечисленных критериев, но и из уровня управляющей компании, которая должна обеспечивать повседневный комфорт на таком уровне, чтобы жильцы постоянно ощущали свою избранность.

Местоположение – основной критерий элитности – является и основным фактором ценообразования. Цена одинаковых домов в разных районах города будет различной (получить «пятна» застройки в историческом центре очень трудно, поэтому стоимость квартиры там всегда будет выше, чем в других районах). На цену влияют также проект и развитость инфраструктуры, которые могут частично компенсировать недостатки месторасположения.

Для индивидуальных загородных жилых домов, входящих в состав элитных, характерны такие потребительские требования, как транспортная доступность, характеризуемая временем доставки до города средствами общественного транспорта в пределах одного часа.

Жилье повышенной комфортности. Такое жилье ориентируется на запросы и доходы граждан, которых принято называть «средним классом». Потребительский спрос на жилье этого типа предполагает:

– возможность размещения в различных (не только наиболее престижных) районах города, кроме мест массового строительства недорогого панельного жилья;

– хороший вид из окон;

– индивидуальную планировку (перегородки ставятся по желанию владельца);

– минимальный размер квартир 50 м^2 , а максимальный определяется заказчиком;

– деление на жилую и нежилую (гостевую) зоны;

– наличие нескольких санузлов;

– высокую степень звуко- и теплоизоляции;

– эффективную приточно-вытяжную вентиляцию, кондиционеры, телекоммуникационные сети, скоростной лифт, регулируемое отопление и пр.;

– наличие двух и более изолированных комнат, по конфигурации приближенных к квадрату, и большой кухни (площадью не менее 15 м^2);

– круглосуточную охрану. Концепция охраны должна разрабатываться для каждого конкретного дома. В комплекс охранных устройств входят видеокамеры, домофоны, видеофоны, управляемые с пульта ворота и множество других систем – все, что позволяет жильцам чувствовать себя дома в полной безопасности;

– деревянные или пластиковые окна со стеклопакетами известного своим качеством производителя;

– надежные металлические двери;

– конструкцию пола с бетонной стяжкой и системой подогрева либо с утеплителем;

– инженерные коммуникации из металлопластика;

– парковку для машин;

– высоту потолка от 2,8 м;

– ориентацию окон дома на более чем одну сторону света;

- обязательное наличие учета «розы ветров» в проекте дома;
- высоту дома до 9 этажей;
- низкую плотность окружающей застройки.

Малоэтажные дома, расположенные в пригородной зоне, должны отличаться высокой прочностью, долговечностью и низкой теплопроводностью стен, а также наличием инженерных сетей.

Типовое жилье. Этот класс жилья еще называют жильем эконом-класса, для него характерно:

- размещение в любом районе города;
- соответствие архитектурно-планировочных параметров современным строительным нормам и правилам;
- по конструктивно-технологическим параметрам это панельные и кирпично-монолитные дома.

Для малоэтажной пригородной застройки существенны не только технические характеристики, но и обеспеченность основными объектами социально-бытового назначения.

Жилье низких потребительских качеств (низший эконом-класс). Требования к жилью этого типа весьма невысоки, поскольку оно предназначено для населения с низкой платежеспособностью:

- размещено в непрестижных районах;
- удалено от основных транспортных коммуникаций;
- принадлежит к зданиям «старого» фонда, не подвергавшимся капитальным и ремонтно-строительным работам, и домам первого поколения индустриального домостроения;
- квартиры размещены в первых этажах домов других типов;
- заниженные архитектурно-планировочные характеристики и т. д.

2. На основании градостроительных ориентиров принято выделять следующие виды жилой недвижимости:

- 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, малопрестижные в настоящее время. Однако такие дома обладают высокими конструктивно-технологическими характеристиками;

– «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 принято различать: дома с кирпичными стенами; панельные; монолитные; деревянные; смешанного типа.

С середины 1990-х гг. быстрыми темпами развивается монолитное домостроение, которому, по мнению специалистов, принадлежит будущее, т.к. стоимость строительства монолитных домов сопоставима со стоимостью панельных. Скорость строительства монолитного дома не уступает панельному (возможно возведение одного этажа в день). Срок службы монолитного дома составляет порядка 100 лет, а его конструктивные особенности дают возможность выдержать землетрясение силой до 8 баллов. Нормативная нагрузка на межэтажные перекрытия в монолитном доме (600 кг на 1 м²) в 3 раза выше, чем в панельном доме, и звукоизоляция также выше.

Конструктивная жесткость и прочность позволяют выполнять качественные отделочные работы практически сразу же после возведения дома (в панельном доме это возможно лишь спустя год после завершения строительства). Монолитные дома легче реконструировать для продления их жизненного цикла.

4. В зависимости от продолжительности и характера использования

выделяют жилье:

- первичное — место постоянного проживания;
- вторичное — загородное жилье, используемое в течение ограниченного периода;
- третичное — предназначено для кратковременного проживания (гостиницы, мотели и т. д.).

В последнее время в России второе рождение обрела мансарда. В XVII в. французский архитектор Франсуа Мансар при строительстве дворца «Мэ-зон-Лаффит» придумал использовать многочисленные чердачные помещения в качестве дополнительной жилой площади. Решение было просто и гениально: он снабдил кровлю дворца роскошными окнами. Впервые в истории маленькие тесные комнаты обрели статус апартаментов, с тех пор в честь Мансара подобного рода помещения стали называть мансардами.

Большинство офисных и жилых городских зданий, возведенных по индивидуальному проекту, имеют заранее запроектированную мансарду. Часто люди, покупающие квартиру на последнем этаже, заодно выкупают и чердак и переоборудуют его под мансарду.

Мансарда может быть спроектирована как составная часть многоуровневой квартиры (в ней можно разместить детскую, комнату отдыха, спальню и даже каминный зал) или зимний сад и как самостоятельная жилплощадь и соответственно может быть зарегистрирована как объект недвижимости.

Таун-хаус – многоквартирный жилой дом – появился на российском рынке сравнительно недавно. Зачастую таун-хаус приравнивают к коттеджу, что не совсем верно, поскольку это не загородный, а городской дом. На российском рынке термин «таун-хаус» обозначает дом с отдельными входами, имеющий одну или две общие стены с соседними домами и общий фундамент, иногда с наделом земли (всегда очень небольшим). Дома обычно выстраиваются в цепочку по 6-12, очертания зависят от размеров и конфигурации земельного участка. Так как таун-хаусы соответствуют статусу многоквартирных домов,

соответственно к ним применимо законодательство, регулирующее положение таких объектов. Отношения между собственниками помещений в таун-хаусах складываются подобно отношениям владельцев квартир в многоквартирных домах.

Признаки классификации жилых объектов недвижимости, послужившие основой для группировки, различны, как различны мотивации, предпочтения и условия платежеспособности. Использовать единый типологический критерий, интегрирующий влияние всех факторов, не представляется возможным. Поэтому на практике применяют несколько критериев, дающих обоснованное представление об объекте недвижимости.

Рынок недвижимости развивается не по классификации, а в соответствии с теми или иными потребностями его участников. Поэтому всегда появляются объекты смешанных форматов, некоторые лишь отчасти совпадают с классическими определениями.

1.2.3 Классификация коммерческих объектов недвижимости

Коммерческие объекты недвижимости подразделяются на (рисунок 1.2):

- объекты недвижимости, приносящие доход — коммерческие;
- объекты недвижимости создающие условия для получения прибыли — промышленные (индустриальные).

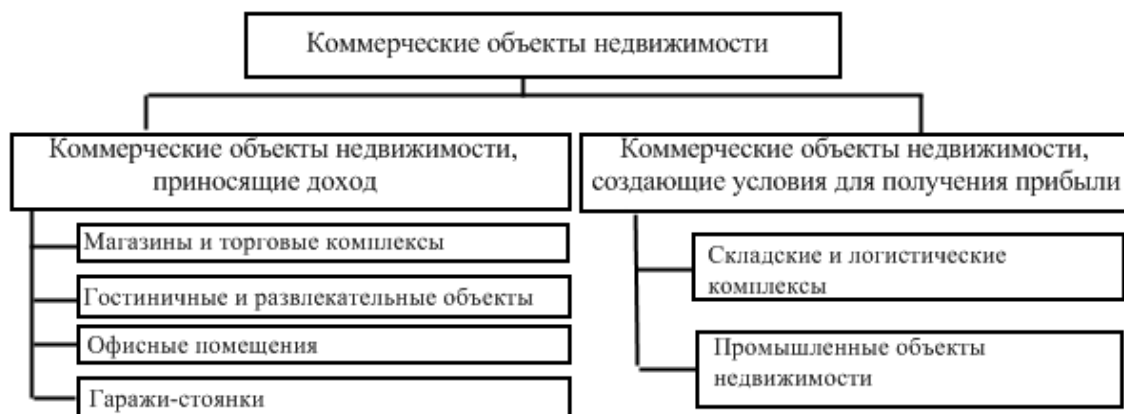


Рисунок 1.2 – Классификация коммерческих объектов недвижимости

Объекты недвижимости, приносящие доход.

К объектам, приносящим доход, относятся:

- магазины и торговые комплексы;
- гостиницы и развлекательные центры;
- офисы;
- гаражи.

1. Магазины и торговые комплексы. В настоящее время торговля и общественное питание — наиболее интенсивно развивающаяся сфера экономики. Объекты этой отрасли первыми прошли разгосударствление и приватизацию, что стимулировало их активное развитие.

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

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.

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.

Универмаг — это торговая организация, расположенная в отдельном здании, или во встроенном 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, объеди-

ненных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Базовыми принципами и правилами, отличающими МТК от других объектов, в которых также работают арендаторы торговых или иных розничных площадей, являются следующие:

- передача арендаторам только подготовленных к эксплуатации площадей;
- включение всех расходов в арендную плату;
- единая концепция дизайна помещений и методов представления товаров всеми торговыми арендаторами МТК;
- соблюдение арендаторами требований собственника комплекса к ассортименту, графику работы, качеству обслуживания и т. п.;
- единые системы безопасности и служба информации по МТК;
- парковка для личного транспорта покупателей и клиентов.

Традиция развития крупных торговых помещений, пассажей, гостиных дворов, где любой посетитель мог приобрести все что душе угодно в соответствии с доходом, куда можно было прийти «на других посмотреть и себя показать», уходит корнями в российское прошлое. В современной России процессы появления новых и модернизации старых торговых центров неоднородны, так как регионы находятся в разных экономических условиях и развиваются по своим, присущим им законам. Лидирует здесь Москва как мировой мегаполис, существующий по сравнению с другими городами России в режиме наибольшего инвестиционного благоприятствования.

Торговля как сфера экономической деятельности наименее подвержена влиянию негативных социально-политических изменений, быстро оправляется от кризиса и депрессий.

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, а также уровню обслуживания.

Уровень комфорта — главнейший и решающий фактор, определяющий класс гостиницы. В каждом государстве принят свой стандарт комфорта как критерий классификации. Это обстоятельство, а также ряд факторов, обусловленных культурно-историческими и национальными традициями, препятствуют введению в мире единой классификации гостиниц. Иногда даже в пределах одной страны имеется несколько систем классификации. Например, в Великобритании гостиницы оценивают по уровню сервиса и гостеприимства, вышкolenности персонала, обустройству номеров и общественных зон, качеству питания, т.е. по тому, что составляет особый лоск организации и с трудом поддается объективной оценке.

В настоящее время известно 30 систем классификаций гостиниц по уровню комфорта. Наиболее распространенными среди них считаются 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 (А, В, С, D) используется в Греции (А = 4*, В = 2*, С = 3*, D = 1*);
- система корон — в Великобритании;
- система разрядов — на территории бывшего СССР: люкс, высший А, высший В, первый, второй, третий, четвертый.

В Российской Федерации при отнесении объектов недвижимости к объектам гостиничного типа предъявляют требования, изложенные в СНиП от 02.08.02 г. и СанПиН 42-123-5774.

Гостиница любой категории должна иметь удобные подъездные пути с необходимыми дорожными знаками, благоустроенную и освещенную прилегающую территорию, площадку с твердым покрытием для временной парковки и маневрирования автотранспорта (в том числе автобусов), вывеску с названием гостиницы и указанием ее категории, при наличии отдельного входа в ресторан — вывеску с его названием. Гостиница, занимающая часть здания, должна иметь отдельный вход. Любая гостиница должна располагаться в благоприят-

ных экологических условиях, гарантировать полную безопасность жизни, здоровья гостей и сохранность их имущества. В здании должны быть аварийные выходы, лестницы, хорошо заметные информационные указатели, обеспечивающие свободную ориентацию гостей как в обычной, так и в чрезвычайных ситуациях.

Гостиница должна быть оборудована системами противопожарной безопасности, оповещения и средствами защиты от пожара. В гостинице должны соблюдаться санитарно-гигиенические нормы и правила, установленные органами санитарно-эпидемиологического надзора.

При проектировании новых и реконструировании старых гостиниц необходимо предусматривать условия для приема и обслуживания инвалидов, использующих как средство передвижения кресла-коляски, в соответствии с ВСН-62.

К объектам недвижимости гостиничного типа относятся:

- отель «люкс» — по вместимости относится к категории малых и средних предприятий, обычно расположенных в центре города. Хорошо обученный персонал обеспечивает уровень сервиса, удовлетворяющий самых требовательных клиентов. Характерна высокая стоимость номера, включающая всевозможные виды обслуживания;

- гостиница среднего класса — по вместимости больше отеля «люкс» (400-2 тыс. мест). Располагается в центре города или в пределах городской черты. Предлагает достаточно широкий набор услуг по ценам, соответствующим уровню цен в регионе, или несколько выше. Рассчитана на прием бизнесменов, туристов, участников конгрессов и конференций и т. д.;

- гостиница-апартаменты — до 400 мест. Характерна для крупного города с непостоянным населением. Номера — квартирного типа, используются как временное жилье, функционируют по принципу самообслуживания. Цены обычно варьируют в зависимости от сроков размещения. Обслуживают семейных туристов, бизнесменов, коммерсантов, останавливающихся на длительный срок;

– отель-курорт — предполагает значительные различия по вместимости и предлагает полный набор услуг, включая специальное медицинское обслуживание и диетическое питание. Располагается, как правило, в курортном месте;

– мотель — простые одноэтажные и двухэтажные сооружения, расположенные вне городской застройки, вблизи автомагистралей. Это — малые и средние предприятия. Уровень обслуживания средний при минимальном количестве персонала. Клиентами являются все категории туристов;

– частная гостиница типа ВВ (ночлег и завтрак) — малой, иногда средней вместимости. Расположена в пригороде или сельской местности. В обслуживание, как правило, входят завтрак и ранний легкий ужин в домашней обстановке. Клиентами являются коммерсанты и маршрутные туристы, стремящиеся к домашнему уюту. Гостиницы данного типа широко распространены в США;

– отель-гарни — предоставляет ограниченное количество услуг: размещение и континентальный завтрак;

– пансион — предполагает простой стандартный и ограниченный спектр услуг. В отличие от отелей-гарни, здесь предоставляются завтраки, обеды и ужины, однако только для проживающих;

– гостиный двор — отличается упрощенным стандартом обслуживания, меньшей вместимостью, отсутствием ряда общественных помещений (холлов, вестибюлей, гостиных и т. д.). В структуре гостиного двора обязательно наличие ресторана или бара;

– ротель — передвижная гостиница, представляющая собой вагон с двухместными отсеками, в которых расположены кресла. Обязательное наличие отсека для переодевания, туалета, ванной, холодильника;

– ботель — небольшая гостиница на воде, в качестве которой используется специально оборудованное судно;

– флотель — крупная гостиница, часто называемая «курортом на воде». Туристам предлагаются комфортабельные номера с большим набором услуг: бассейны, водные лыжи, снасти для рыбной ловли, оснащение для подводного плавания и подводной охоты, тренажерные залы, залы для конгрессов и кон-

ференций, библиотеки, разнообразное информационное обеспечение (телефон, телефакс, телетайп, телевизор и т. д.). В последнее время часто используется для организации бизнес-туров, конгресс-круизов, обучающих туров;

– флайтель — аэрогостиница, или «летающий отель». Чрезвычайно дорогой и немногочисленный тип гостиниц. Оборудован связью с метеослужбами.

Так отель с тремя звездами обязан иметь светящуюся вывеску, аварийное освещение, холодное и горячее водоснабжение, бутылки с минеральной водой в каждом номере, пять этажей и круглосуточный лифт, внутреннюю, городскую и междугородную телефонную связь, одно- и двухместных номеров не менее 80%. Все номера должны быть оснащены холодильниками, телевизорами, письменными столами, электрочайниками, кондиционерами. Холл гостиницы должен быть оборудован для удобного размещения гостей. В «трех звездах» клиентам вручают корреспонденцию, будят по утрам, каждый день убирают номер и заправляют постели, оказывают почтовые и телеграфные услуги, хранят их ценности в специальных сейфах, предоставляют туристическую информацию.

Присвоение «звезд» гостиницам осуществляется в соответствии с положением о государственной классификации гостиниц от 2003 г. после экспертизы.

В настоящее время все более популярным становится строительство спортивных, развлекательных и гостиничных комплексов в курортных зонах.

В крупных городах стремительно развивается недвижимость, которую принято относить к индустрии развлечений:

- культурно-деловые и культурно-досуговые центры,
- дома мод,
- бильярдные залы,
- фитнес-центры,
- теннисные корты,
- аква-парки,
- боулинги и другие развлекательные объекты.

3. *Офисные помещения.* При классификации бизнес-центров в каждом регионе учитываются различные факторы, по которым помещение относится к тому или иному классу. Как правило, это: местоположение; тип и технический уровень; качество здания (уровень отделки, состояние фасада, центрального входа, наличие лифтов); качество менеджмента (управляющая компания, наличие дополнительных услуг для арендаторов) и др.

Международная классификация может не совпадать с используемой в различных регионах России (табл. 1.1), в настоящее время практикуется присваивать классы в основном самими управляющими компаниями, что не всегда отражает реальное состояние объектов и дезориентирует участников рынка недвижимости.

Таблица 1.1 – Классификация офисных помещений

Класс	Международная классификация
A1	1- Центральное местоположение 2 – Удобный доступ 3 – Полностью заново отстроенное здание 4 – Подземная парковка 5 – Современные системы безопасности здания 6 – Профессиональный арендодатель 7 – Правильно оформленная документация
A2	1, 2, 5, 6, 7 8 – Полностью реконструированное в 1990-х гг. здание
B1	1, 6, 7, 8 9 – Автономное теплоснабжение 10 – Системы предварительного охлаждения приточного воздуха 11 – Планировка этажей в виде офисных блоков 12 – Ремонт «евростандарт» 13 – Современные лифты 14 – 24-часовая охрана
B2	1, 6, 7, 11, 12, 14 15 – Возможен не очень удобный доступ
C1	1, 6, 7, 11, 14 16 – Косметически отремонтированное здание
C2	7, 14 17 – Любое местоположение 18 – Здание бывшего института 19 – Любое состояние помещений
D	7, 15, 17, 18, 19

Сегодня более 80% офисных помещений предлагается в аренду и только 20% — на продажу. Рынок купли офисных зданий, в отличие от аренды, крайне непрозрачен. Большая часть сделок реализуется без посредников. При этом основную массу на вторичном рынке составляют инвестиционные приобретения. Известность получают только сделки, осуществляемые крупными российскими или иностранными компаниями.

Большинство сделок по купле-продаже офисов реализуются не путем покупки объекта недвижимости, а путем покупки юридического лица, на которое оформлено здание. Это делается с целью снижения налогов, но это легитимная схема. Юридическое лицо, на которое продавец переписывает это здание, неотяжелено никакими другими обязательствами. Таким образом, сделка представляет из себя покупку 100% акций компании.

Среди факторов привлекательности офисных центров, созданных вблизи промышленных предприятий либо на их территории (класс D), следует выделить:

1) положительные моменты:

- низкие арендные ставки, возможность организации собственного производства на территории соседнего предприятия;
- возможность использования складских помещений завода;
- близость офиса к собственному производству, складу, гаражу.

2) отрицательные моменты:

- удаленность от центра города, невысокий уровень сервиса;
- расположение в экологически неблагоприятных районах;
- зависимость здания от инженерной инфраструктуры предприятия — прежнего владельца.

4. *Гаражи-стоянки (автопаркинги)* как коммерческие объекты недвижимости подразделяются на:

- индивидуальные типовые гаражи (ИТГ);
- паркинги;
- встроенно-пристроенные гаражи (ВПГ);

– автостоянки.

Индивидуальные типовые гаражи – отдельно стоящие или сгруппированные на единой территории крытые небольшие одноэтажные строения (боксы) для хранения автомашин. Такие гаражи имеют в основном стандартные размеры — 18 м², но встречаются также гаражи других размеров, в том числе на 2 и более автомобиля.

Располагаются массивы ИТГ, как правило, на территориях, не приспособленных для капитального строительства: вдоль линий электропередачи, железнодорожных путей, в буферных зонах, на окраине города и т. д. Небольшие гаражные комплексы могут располагаться рядом или внутри жилых массивов.

Гаражи располагаются на временно арендуемых землях, так как железные гаражи и железные боксы числятся как временные сооружения с арендой до 3 лет. Таким образом, достаточно большая часть городских территорий используется крайне нерационально. По мнению многих специалистов, однослойное капитальное строительство гаражей — недопустимая роскошь.

Паркинг – отдельно стоящее одно- или многоуровневое крытое замкнутое охраняемое помещение, специализированное исключительно для парковки и хранения автомобилей, с компактно выделенными для этой цели обозначенными разметкой местами, или боксами. На верхние уровни автомобили поднимаются по серпантинам, расположенным по торцам сооружения.

Паркинги находятся в основном в удобно расположенных местах относительно жилой застройки, близко к потребителю. Паркинги обладают целым рядом преимуществ перед обычными гаражами такими как, экономия площади застройки, внешняя привлекательность и т.д..

В объектах первичного рынка предлагаемые места реализуются в основном по схеме долевого участия в строительстве с гибким графиком оплаты и последующим оформлением в общую долевую собственность.

Наличие по соседству альтернативных парковок (ИТГ) не оказывает существенного воздействия на цены мест в паркингах, поскольку они ориентированы на различных потребителей. Основная масса автолюбителей, желающих

иметь гараж в конкретном районе с заданными характеристиками, не могут позволить себе приобрести место в паркинге из-за высокой стоимости. Строящиеся паркинги ориентированы в основном на будущих жильцов строящихся по соседству жилых домов, т.е. на людей с более высоким уровнем дохода, чем основная масса автовладельцев.

Встроенно-пристроенные гаражи (встроенные в нижнем этаже жилого здания или пристроенные к жилому зданию) – помещения для парковки и хранения автомобилей с компактно выделенными для этих целей обозначенными разметкой местами, или боксами. В отличие от паркингов встроенно-пристроенные гаражи — это часть здания с иным общим функциональным назначением.

Все подобные сооружения устраиваются в цокольном (подвальном) этаже и имеют один уровень, реже встречаются гаражи на первом этаже. Строят также полузаглубленные (подземные) паркинги во дворах будущих зданий.

Как правило, все парковочные места в ВПГ оформляются в собственность. Количество мест почти всегда значительно меньше числа строящихся квартир. К тому же далеко не все будущие жильцы испытывают потребность в парковочном месте для своего автомобиля. К преимуществам относятся защищенность от атмосферного воздействия, охрана и т.д. Владелец ВПГ затрачивает минимальное количество времени на перемещение от своей квартиры к машине и обратно.

На стоимость места в ВПГ влияют такие критерии, как способ организации парковочного пространства, размер одного места, удаленность его от выезда.

Автостоянка — здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенная для размещения или хранения автотранспортных средств.

Как правило, под стояночные комплексы город отводит по договорам временной аренды территории, капитальная застройка которых в ближайшие 5-6 лет не предполагается. Этим городские власти решают проблему пустырей и пополняют районные бюджеты.

Рынок гаражей и автостоянок, как и другие секторы рынка недвижимости, подразделяется на первичный и вторичный, а они, в свою очередь, — на рынок купли-продажи (товарный) и аренды (услуг).

Первичный рынок купли-продажи гаражей представлен проектами строительства паркингов и парковочными местами в строящихся домах. На вторичном рынке можно приобрести ИТГ и место в существующих паркингах. Рынок аренды формируется в основном за счет предложений мест на автостоянках, а также частных предложений по сдаче в аренду ИТГ, мест в паркингах и в ВПГ.

Один из основных элементов, определяющих развитие рынка гаражей и автостоянок, — это общее число автомобилей в городе. Однако темпы их роста организованных парковочных мест значительно ниже, так как:

- гараж покупается (арендуется), прежде всего, для защиты транспортного средства от возможного угона, а также нежелательного природного воздействия. В то же время гараж не является насущно необходимым, поэтому несоответствие гаража предъявляемым требованиям лишает смысла его покупку или аренду;

- по оценкам западных специалистов, стоимость гаража должна составлять около 30-50% от стоимости автомобиля. У нас это соотношение справедливо с точностью до наоборот;

- явно ограничено предложение хорошо расположенных «новых» объектов, особенно вблизи жилых домов. Окружающая застройка далеко не всегда позволяет построить гараж.

Объекты недвижимости, создающие условия для получения прибыли.

Объекты недвижимости, способствующие извлечению прибыли, — это складские и логистические комплексы, объекты промышленного назначения, бизнес-парки и др.

В последние годы в стране наблюдается подъем промышленного производства и развитие торговли, что способствует росту спроса на производственно-складскую недвижимость.

1. Складские и логистические комплексы являются неотъемлемой частью инфраструктуры переработки грузов. Без складов не обходится ни одна коммерческая организация. Продолжающийся экономический рост порождает повышенный спрос на складские помещения у предпринимателей. В результате на рынке складской недвижимости наблюдается значительный дефицит складских помещений, а также специализированных складов. Под складские помещения переоборудуются подвалы жилых домов и бывшие заводские цеха.

Требования арендаторов, предъявляемые к складским помещениям, постоянно растут, однако возможности арендодателей им не отвечают. Большинство предлагаемых складских помещений являются перепрофилированными производственными площадками, предлагаемыми заводами и фабриками, которые являются собственниками простаивающих цехов и свободных складов. В основном эти помещения не подходят под цели специализированных складов. В них отсутствуют погрузочное оборудование, холодильные помещения, не соблюдаются необходимые меры безопасности, требования санитарии и условия температурного режима хранения продуктов и медикаментов. Клиенты все чаще предпочитают арендовать современные складские помещения при полном наличии дополнительных услуг (погрузочно-разгрузочные услуги, учет и контроль, растаможивание, логистические услуги и т. д.). Выдвигаются и технические требования к складам:

- наличие погрузочно-разгрузочных механизмов;
- наличие отопления;
- близость к транспортным магистралям, удобство подъезда;
- высота потолков — 7-9 м (обеспечение возможности складирования грузов по высоте в несколько ярусов, при этом возможность достаточного отопления);
- складские помещения должны отвечать требованиям безопасности, санитарии, температурным режимам;
- наличие железнодорожных путей для облегчения доставки грузов до склада.

Если раньше наиболее распространены были краткосрочные договоры аренды на складские площади, то сейчас, в связи с нехваткой складских площадей, все большее распространение получает долгосрочная аренда, поскольку арендаторы вынуждены инвестировать в переоборудование предлагаемых площадей (как правило, при условии, что вся инфраструктура — подъездные пути, электроснабжение, отопление — имеется).

Все чаще арендаторы предпочитают сочетание в имущественных комплексах складских и производственных помещений с офисными.

В последние несколько лет существенно вырос спрос на земельные участки под строительство логистических терминалов.

Основной объем предлагаемых на рынке складских помещений не удовлетворяет требованиям потенциальных покупателей и арендаторов. Они отвечают запросам средних и небольших компаний, не имеющих финансовых возможностей для строительства.

Старые заводские помещения сегодня являются основным источником пополнения рынка складских помещений. Компания-собственник может продавать или сдавать в аренду незадействованные площади. Как правило, это «голые» ангары или бывшие производственные комплексы, требующие в обязательном порядке инвестиционных вложений. На их долю приходится больше половины всех выходящих на рынке складов.

Отсутствие рынка оборудованных складских помещений заставляет крупные торговые сети самостоятельно возводить складские комплексы.

Строительство логистических центров как вид бизнеса только начинает зарождаться в стране. Крупные управляющие компании выкупают или берут в доверительное управление целые промзоны, инвестируют в проекты развития и выводят эти территории на рынок. Строительство новых складских терминалов ведут, как правило, крупные компании для собственного пользования. Чаще всего это крупные западные холдинги. Постепенно данная тенденция охватывает средние компании.

Осуществляя реконструкцию промышленных предприятий, часть производственных зданий перепрофилируется в складские корпуса с элементами логистики.

Логистические терминалы, несмотря на их экономическую целесообразность для экономики страны, пока еще не пользуются спросом. Исключение составляет Москва, где за последние пять лет открыто несколько современных логистических комплексов и все площади в них арендованы на несколько лет вперед крупными международными компаниями.

Логистические терминалы — это перевалочные базы для реформирования крупных партий грузов, доработки грузов до товарной кондиции (сборки, фасовки, розлив в мелкую тару и т.п.). Терминалы нужны и крупным универсамам, расположенным в центре города, как периферийные бондовые склады с продажей товаров по образцам и мелким оптом. Терминалы могут использоваться в качестве складов для хранения и продажи крупных партий товаров, растаможивания в момент продажи. Развитие международного транспортного комплекса в России потребует размещения въездных грузовых таможенных терминалов и сервисных комплексов, логистических таможенно-транспортных комплексов вблизи транспортных коридоров и крупных городов.

2. Промышленные (индустриальные) объекты недвижимости. В последнее время происходит определение собственника основной массы объектов приватизации. С одной стороны, прежде чем заключать сделку, необходимо провести всесторонний анализ правоустанавливающих документов, чтобы убедиться в бесспорности прав продавца на предлагаемый объект, возможности его законного отчуждения. По мере формирования реального собственника объем сделок в этой сфере будет увеличиваться. С другой стороны, почти в каждом городе можно наблюдать пустые корпуса заводов и фабрик в 5-8 этажей с обветшалыми и/или пришедшими в негодность инженерными сетями и выбитыми стеклами. Они стоят и не находят эффективного собственника. Основные причины в том, что:

– промышленная застройка 1960-1980-х гг. не отвечает требованиям современных технологий, а реконструкция требует значительных капитальных вложений в течение длительного периода их освоения;

– в настоящее время основной потребитель промышленных объектов недвижимости — малые предприятия, для развития которых требуются: высокие мощности, наличие железнодорожных подъездных путей, одноэтажные и желательны отдельно стоящие здания с развитыми и автономными коммуникациями;

– большинство предлагаемых промышленных объектов требованиям потенциальных арендаторов не удовлетворяют и имеют завышенную стоимость;

– собственники предлагают на рынок объекты, находящиеся в аварийном состоянии, и по завышенным ценам;

– отсутствует более или менее полная и точная информация о промышленных объектах недвижимости, их правовом статусе, размерах, состоянии и т.д.;

– требования потенциальных владельцев к приобретаемым помещениям зависят от особенностей конкретных производств.

3. Бизнес-парки. Рост спроса на производственные площади вызвал к жизни новое явление — бизнес-парки, нечто вроде экспериментальных цехов, научных лабораторий и т.п. Идея бизнес-парка состоит в том, чтобы на территории бывших промышленных предприятий, которые более всего подходят для организации бизнес-парков, разместить и производственные помещения, и склады, и офисы. Работающая на объекте управляющая компания берет на себя заботы по эксплуатации, налаживанию связей и прочим насущным вопросам.

Основная задача бизнес-парка — использование промышленных объектов, где производство резко сократилось.

В индустриально развитых странах (США, Германии, Франции и др.) широко развита сеть технопарков. Суть ее состоит в том, что предпринимателю нет надобности строить свои производства, их можно взять в аренду и, разместив там необходимое оборудование, выпускать продукцию и получать консультации по внедрению новых технологий на основе разрабатываемых научных

идей. Технопарки оказывают содействие учебным и научным организациям в передаче технологий в экономику, в создании новых видов производств и новых рабочих мест.

1.3 Земельный участок как основа недвижимости

1.3.1 Сущность земельного участка

В повседневной практике применяются термины «земля» и «земельный участок». Однако эти понятия не взаимосвязаны и имеют определенные различия. Так, термин «земля» может употребляться в том случае, когда речь идет о неосвоенной собственности, а «земельный участок» означает часть территории, на которой выполнены какие-то работы (улучшения), позволяющие использовать его по целевому назначению.

Гражданский кодекс РФ (Ст. 261 ГК РФ) дает определение земельного участка как *объекта права собственности*, территориальные границы которого определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству.

Земельный кодекс РФ (Ст. 6 ЗК РФ) определяет земельный участок как *объект земельных отношений* — это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Законом о кадастре (Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 г. № 28-ФЗ) земельный участок определяется как часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также как все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, водным, лесным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, иными федеральными законами (Гл. 17 ГК РФ).

Итак, общее *положение о праве собственности* и других вещных правах на земельные участки установлено Гражданским кодексом РФ (Ст. 129 п. 3, ст. 210 п. 3 ГК РФ), а *отношение по использованию и охране земель* регулирует Земельный кодекс РФ, который необходимо рассматривать в неразрывной связи с гл. 17 ГК РФ, а также с иными нормами Гражданского кодекса.

Земельный участок может быть делимым и неделимым.

Делимым является участок, который может быть разделен на части, при этом каждая часть после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории (за исключением случаев, установленных федеральными законами).

Формирование земельного участка осуществляется в соответствии с региональными нормативными актами. Размер земельного участка, прилегающего к многоквартирному дому, устанавливается с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действующих в период застройки указанных территорий. На дома, построенные после 1997 г., распространяется действие Постановления Правительства РФ от 26.09.1997 г. № 1223. Оно предписывает устанавливать границы по красным линиям, границам смежных участков (если они есть) и проездов, естественным границам, отводам магистральных инженеро-транспортных коммуникаций. Территории общего пользования (площади, улицы, автодороги, скверы и т. д.) собственники получить не могут. Так что у многих граждан (например, у обитателей домов в центре города) шансов расширить свои владения за пределы здания нет.

Выделить личный надел один собственник не имеет права. Участок оформляется на ТСЖ или ЖСК в собственность или в аренду.

Неделимым признается земельный участок, который по своему целевому и хозяйственному назначению и разрешенному использованию не может быть разделен на самостоятельные земельные участки. В соответствии с законодательством, не допускается раздел городских земель, земель фермерских хозяйств и пр.

Правовой статус земельного участка включает целевое назначение, разрешенное использование, форму законного владения.

В описании земельного участка отражаются следующие показатели:

1. Наименование субъекта земельного права — юридического или физического лица с указанием точного адреса, документов, удостоверяющих лицо, и финансовых реквизитов.

2. Адресные ориентиры — район (жилой массив, промзона и др.), поселок, улица, номер дома и строения (в городах и поселках).

3. Документы, устанавливающие и удостоверяющие право землепользования (постановление, решение, распоряжение, государственный акт, свидетельство, договор аренды и т. д.).

4. Категория земель, целевое назначение и фактическое использование.

5. Код классификатора земель.

6. Площадь по документам, удостоверяющим (устанавливающим) право на участок; площадь фактическая, в том числе постороннего пользования (глубина, ширина, форма).

7. Площадь санитарно-защитной зоны и/или зоны с особым режимом использования в пределах земельного участка.

8. Вид земельного права (собственность — частная, государственная и др.).

9. Поверхностный и подпочвенный слой, ландшафт, контуры и топография.

10. Улучшения и инженерное обустройство (подводы электроэнергии, воды и др.).

Паспорт земельного участка должен содержать:

- экспликацию земель — застроенная территория, площади под инженерными коммуникациями, дорогами, дамбами, карьерами, отвалами, лесными

насаждениями, садами, пашней, сенокосами, пастбищами и другими сельскохозяйственными угодьями, болотами, песками, торфоразработками и водными поверхностями;

- размер земельного налога (в случае нахождения земельного участка в собственности) или арендной платы с единицы площади;
- расчетную и рыночную стоимость земельного участка;
- балансовую стоимость строений, сооружений и насаждений;
- общую стоимость земельного участка и строений;
- налог на стоимость объекта недвижимости;
- инженерно-технические характеристики;
- экологические показатели;
- градостроительные характеристики — функциональная зона, планировочная зона и др.;
- залежи полезных ископаемых.

Оборот земельных участков — переход от одного лица к другому посредством заключения договоров и иных сделок — осуществляется в соответствии с Гражданским и Земельным кодексами.

Существует деление земель на изъятые из оборота, ограниченные в обороте и не изъятые из оборота. Отчуждение земельных участков, полностью изъятых из оборота, не допускается вообще, а земли, ограниченные в обороте, могут приобрести лишь определенные лица. Так, например, в Санкт-Петербурге определен *перечень земель целевого использования, не подлежащих продаже*. К ним относятся:

- участки, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности, охраняемые или особым образом используемые природные территории (заповедники, памятники природы, национальные и дендрологические парки, ботанические сады и др.);
- земельные участки исторического и культурного наследия федерального значения по перечню, утверждаемому Правительством РФ;
- земельные участки лесного и водного фондов;

- участки оздоровительного и историко-культурного назначения;
- участки крематориев и кладбищ;
- незастроенные земельные участки сельскохозяйственного назначения, лесного и водного фондов, особо охраняемых земель, для которых законодательством РФ установлен особый режим приватизации;
- участки, зараженные опасными веществами и подвергшиеся биогенному заражению;
- участки общего пользования (улицы, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водоемы, пляжи и иные участки, отнесенные в соответствии с законодательством к землям общего пользования);
- участки, расположенные в морских, речных и воздушных портах федерального значения либо отведенные (зарезервированные) для перспективного развития;
- участки, находящиеся во временном пользовании без права возведения капитальных строений;
- участки, по которым на момент обращения имеются споры о принадлежности этих участков или прочно связанных с ними объектов недвижимости;
- иные участки, не подлежащие приватизации в соответствии с законодательством РФ.

Вышеперечисленные земли предназначены для *текущего использования земельного участка*, т. е. не для продажи.

Продажа земельных участков, а также выделение их для предпринимательской деятельности и перевода из одной категории в другую осуществляются в соответствии с законами РФ и субъектов Федерации.

Земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в случаях, предусмотренных законодательством, в связи с выполнением международных обязательств РФ, размещением объектов государственного или муниципального значения (при отсутствии других вариантов их размещения), а также иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях. Применительно к

изъятию участка из земель, находящихся в собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности, законодательством предусмотрена возможность выкупа или последующего предоставления равноценного земельного участка. Однако не все земли могут быть изъяты, ибо в ЗК РФ установлен закрытый перечень случаев изъятия. Так, к примеру, земельные участки городских и сельских поселений могут быть изъяты для государственных и муниципальных нужд, для целей застройки только в соответствии с их генеральными планами, правилами землепользования и застройки.

Принудительное изъятие участков может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения собственнику стоимости участка на основании судебного решения. При добровольном согласии собственника земельного участка на его изъятие выкуп участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется без судебного решения, в соответствии с договором.

Земельный участок может быть временно изъят (реквизирован) в силу чрезвычайных обстоятельств. Собственникам участков возмещаются убытки, связанные с изъятием. При прекращении действия чрезвычайных обстоятельств собственник вправе требовать возврата принадлежащего ему участка, а в случае невозможности возмещения убытков — предоставления равноценного земельного участка.

Земельный участок принудительно изымается у собственника в случае, если он используется не по назначению или с нарушением действующего законодательства. Например, у собственника может быть принудительно изъят земельный участок, если на участке, предназначенном для строительства, не ведутся строительные работы в течение трех лет. Однако при этом земельный участок не переходит в публичную собственность, а реализуется с публичных торгов любому лицу.

1.3.2 Категории земель

Целевое назначение земель в Российской Федерации определяется Земельным кодексом, согласно которому земля делится на семь категорий (ст.7 ЗК РФ), которым присвоены соответствующие коды (Приказ Минфина РФ от 23.09.2005г. № 124н) (рис. 1.3).

Эти земли используются в соответствии с установленным целевым назначением:

1. *Земли сельскохозяйственного назначения* – земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

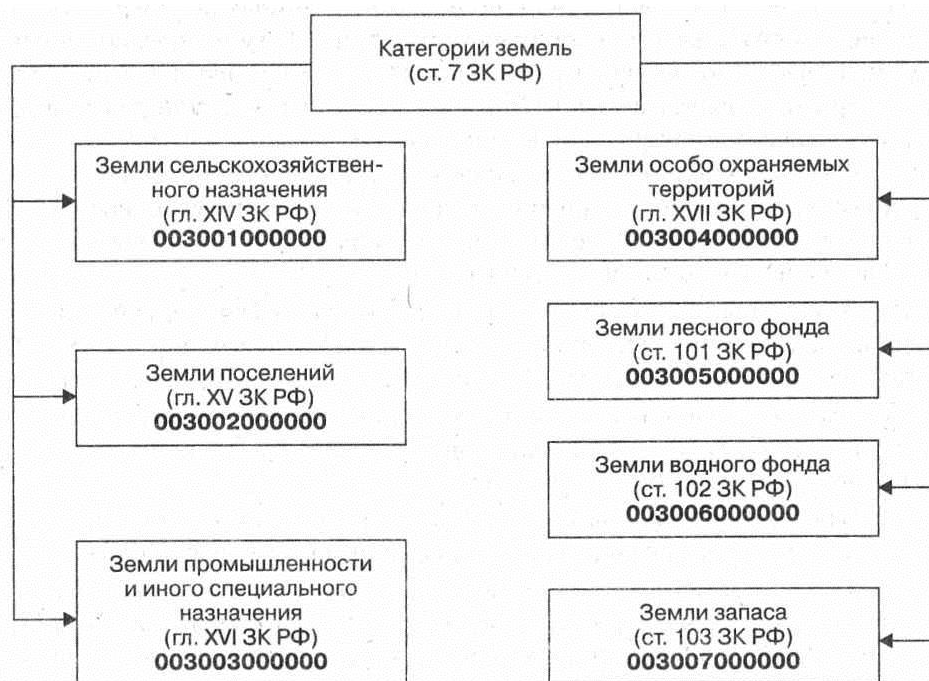


Рисунок 1.3 – Состав земель в РФ

Эти земли могут использоваться для сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей:

- гражданами, в том числе ведущими крестьянское (фермерское) хозяйство, личное подсобное хозяйство, садоводство, огородничество, животноводство;
- коммерческими и некоммерческими организациями;
- казачьими обществами;
- опытными и научными подразделениями сельскохозяйственного профиля.

Особым охранным статусом обладают сельскохозяйственные угодья — пашни, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.).

2. *Земли поселений* — это земли, предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные чертой от земель других категорий.

Черта поселений проводится на основании утвержденной государственной землеустроительной документации и проходит по границам земельных участков, предоставляемых гражданам и юридическим лицам. В эту категорию земель могут входить участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к территориальным зонам. Состав земель поселений и зонирование территорий земель поселений представлены на рис. 1.4.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков:

- *жилые* зоны предназначены для застройки жилыми зданиями (индивидуальными, мало-, средне- и многоэтажными домами), культурно-бытовыми объектами и иных видов застройки;
- *общественно-деловые* зоны используются для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального и иного общественного назначения;

- *производственные (промышленные)* зоны предназначены для промышленных, коммунально-складских и прочих производственных объектов:

- земельные участки в составе *инженерной и транспортной* инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного,



речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, размещения инженерной инфраструктуры и пр.;

Рисунок 1.4 – Земельные участки земель поселений

- *рекреационные* зоны — земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, садами, прудами, озерами, водохранилищами и предназначенные для отдыха граждан и туризма;

- земельные участки, которые используются для ведения сельскохозяйственного производства и заняты пашнями, многолетними насаждениями, зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, относятся к зонам *сельскохозяйственного назначения*.

Изменение назначения земельных участков может происходить только в соответствии с генеральными планами поселений. В пределах черты поселений могут выделиться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное назначение.

Земли, находящиеся за пределами городской черты, но составляющие с городом единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав иных поселений, называются пригородными зонами. В их составе могут выделяться зеленые зоны, выполняющие санитарно-гигиенические и рекреационные функции, в границах которых запрещена хозяйственная деятельность, негативно воздействующая на окружающую среду, а также территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города.

Все собственники земельных участков, землевладельцы и арендаторы земельных участков в обязательном порядке должны использовать градостроительный регламент. Строительство, реконструкция или расширение объектов недвижимости могут осуществляться только в установленном градостроительным регламентом порядке.

Земли поселений занимают 4% территорий страны, однако обеспечивают 86% поступлений в консолидированный бюджет от всех платежей за землепользование. Потребительские качества земель поселений России столь высоки, что при разработке грамотного процедурного механизма они могут принести в бюджет государства доходы, сопоставимые с доходами от экспорта ценнейших природных ресурсов. При этом вопрос о форме собственности городских земель является более острым, чем в случае сельхозугодий или иных видов землепользования. Это связано прежде всего с тем, что в городской черте каждый квадратный метр территории находится в пользовании десятков, сотен и даже тысяч людей, например, станций метрополитена. Поэтому единственной социально приемлемой формой взаимоотношений такого большого количества

людей на сравнительно небольшом пространстве (на земле, над землей и под землей) является договорная.

3. *Земли промышленности и иного специального назначения*, в зависимости от характера задач, для решения которых они используются или предназначены, разделены на 6 видов.

1) Земли промышленности предназначены для обеспечения деятельности организаций и/или эксплуатации объектов промышленности. На этих землях могут быть построены производственные и административные здания, сооружения и обслуживающие их объекты, а также устанавливаться санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования земель, предусмотренными Земельным кодексом, федеральным законом и законами субъектов РФ;

2) Земли энергетики предназначены для обеспечения деятельности организаций и/или эксплуатации объектов энергетики (гидроэлектростанций, атомных станций, ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранения ядерных отходов, тепловых электростанций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов); размещения воздушных линий электропередачи, подземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики. Для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов энергетики могут устанавливаться охранные зоны электрических сетей.

3) Земли транспорта используются (или предназначены) для обеспечения деятельности организаций и/или эксплуатации железнодорожного, морского, внутреннего водного, воздушного и иных видов транспорта.

На полосах отвода автомобильных дорог (за исключением предусмотренных законодательством случаев) запрещается:

- строительство жилых и общественных зданий, складов;
- проведение строительных, геологоразведочных, топографических, горных и изыскательских работ, а также устройство наземных сооружений;

- распашка земельных участков, покос травы, порубка и повреждение многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта;
- установка наружной рекламы, информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к безопасности дорожного движения.

Для создания нормальных условий эксплуатации федеральных автомобильных дорог, обеспечения безопасности дорожного движения и создаются придорожные полосы в виде земельных участков, прилегающих к полосам отвода дорог, с установлением особого режима их использования, включая строительство зданий, строений и сооружений, ограничение хозяйственной деятельности в пределах придорожных полос, установку рекламных щитов и плакатов, не имеющих отношения к безопасности движения.

В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта предоставляются земельные участки:

- для размещения железнодорожных путей;
- для размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и других объектов, установления полос отвода и охранных зон железных дорог.

Земельные участки на полосах отвода могут передаваться в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов для хранения горюче-смазочных материалов, опасных веществ, а также автозаправочных станций).

Для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов морского, внутреннего водного транспорта предоставляются земельные участки:

- для искусственно созданных внутренних водных путей (каналов);
- для устройства морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений и других необходимых объектов;

- для выделения береговой полосы для работ, связанных с судоходством и сплавом по внутренним водным путям вне территорий поселений.

В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта предоставляются земельные участки:

- для размещения нефте-, газо- и иных трубопроводов;
- для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития объектов трубопроводного транспорта;
- для установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков.

На этих участках не допускается строительство каких бы то ни было зданий, строений, сооружений в пределах установленных минимальных расстояний до объектов газоснабжения.

В целях создания условий для строительства и реконструкции объектов транспорта осуществляется резервирование земель в соответствии с федеральным законодательством.

4) Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики предназначены для размещения:

- эксплуатационных предприятий связи, на балансе которых находятся радиорелейные, воздушные кабельные линии связи и радиофикации;
- наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи;
- наземных сооружений и инфраструктур спутниковой связи.

Все перечисленные инфраструктуры имеют соответствующие охранные зоны.

5) Земли обеспечения космической деятельности — на них размещаются наземные объекты космической инфраструктуры.

6) Земли обороны и безопасности предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных сил РФ, войск пограничной службы, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осу-

ществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территорий РФ, защите и охране государственной границы РФ, информационной и другим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях (ЗАТО).

В ЗАТО устанавливается особый режим использования земель по решению Правительства РФ.

4. Земли особо охраняемых территорий — это земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение.

К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников (в том числе биосферных), государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока России. Эти земли относятся к объектам общенационального достояния и могут находиться как в федеральной собственности, так и в собственности субъектов РФ и в муниципальной.

Законом (Ст. 95 п. 7 ЗК РФ) на этих землях запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов, в том числе не разрешается:

- предоставление садоводческих и дачных участков;
- строительство федеральных автомобильных дорог, трубопроводов, линий электропередачи и других коммуникаций, а также строительство и эксплуатация промышленных, хозяйственных и жилых объектов, не связанных с функционированием особо охраняемых территорий;
- движение и стоянка механических транспортных средств, не связанных с функционированием особо охраняемых природных территорий, прогон скота вне автомобильных дорог;
- иные виды деятельности, запрещенные федеральным законодательством.

Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов относятся к особо охраняемым и предназначены для лечения и отдыха граждан. В их состав включаются земли, обладающие природными лечебными ресурсами (месторождениями минеральных вод, лечебных грязей), с благоприятным климатом и иными природными факторами и условиями, которые могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека.

На территориях лечебно-оздоровительных местностей и курортов в соответствии с законодательством устанавливаются округа санитарной (горно-санитарной) охраны. Границы и режим таких округов для курортов федерального значения устанавливаются Правительством РФ.

К землям природоохранного назначения относятся:

- земли водоохранных зон рек и водоемов;
- земли запретных и нерестоохранных полос;
- земли лесов, выполняющих защитные функции; противоэрозионных, защитных и полезащитных насаждений;
- иные земли, выполняющие природоохранные функции.

На землях природоохранного назначения допускается ограниченная хозяйственная деятельность при соблюдении установленного режима их охраны в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Юридические лица, в интересах которых выделяются земельные участки с особыми условиями использования, обязаны обозначить их границы специальными информационными знаками.

В пределах земель природоохранного назначения вводится особый правовой режим использования, ограничивающий или запрещающий вид деятельности, несовместимый с основным назначением этих земель.

К землям рекреационного назначения относятся земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной, спортивной деятельности граждан. В состав земель этого вида входят участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги,

объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболовов и охотников, детские туристические станции, туристские парки, лесопарки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

Использование учебно-туристических троп и трасс, установленных по соглашению с собственниками земельных участков, землепользователями, землеуладельцами и арендаторами земельных участков, может осуществляться на основе сервитутов; при этом указанные земельные участки не изымаются из использования.

К землям рекреационного назначения относятся также земли пригородных земельных зон.

На этих землях запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.

К землям историко-культурного назначения относятся земли объектов культурного наследия народов РФ (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия; достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производства и ремесел; военных и гражданских захоронений. Земли этого вида используются строго в соответствии с их целевым назначением. На отдельных из них может быть запрещена любая хозяйственная деятельность.

В целях сохранения исторической ландшафтной и градостроительной среды в соответствии с федеральными законами, законами субъектов РФ устанавливаются зоны охраны объектов культурного назначения. В пределах земель поселений вводится особый правовой режим использования земельных участков, не отнесенных к землям историко-культурного назначения, но расположенных в зонах охраны. Он определяется правилами землепользования и застройки в соответствии с требованиями охраны памятников истории и культуры.

К особо ценным относятся земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную,

историко-культурную ценность (типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщество растительных, животных организмов, редкие геологические образования, земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научно-исследовательских организаций). На собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов таких земельных участков возлагаются обязанности по их сохранению. Сведения об особо ценных землях должны отражаться в документах земельного кадастра, документах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иных документах, удостоверяющих права на землю.

5. Земли лесного фонда — это лесные земли, покрытые и не покрытые лесной растительностью, но предназначенные для ее восстановления (вырубки, гарри, редины, прогалины и др.), а также нелесные земли (просеки, дороги, болота и др.), предназначенные для ведения лесного хозяйства. Границы земель лесного фонда определяются путем их отграничения от земель иных категорий в соответствии с материалами лесоустройства. Данные о границах земель лесного фонда заносятся в Государственный земельный кадастр. Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется Земельным кодексом и лесным законодательством.

6. Земли водного фонда — это земли, занятые водными объектами, земли водоохранных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозабора, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов.

Земли водного фонда могут использоваться для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение потребностей населения в питьевой воде, бытовых, оздоровительных и других потребностях населения, а также для водохозяйственных, сельскохозяйственных, природоохранных, промышленных, рыбохозяйственных, энергетических, транспортных и иных государственных или муниципальных нужд, при соблюдении установленных требований.

Для охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения устанавливаются зоны охраны, в пределах которых вводится особый правовой режим использования земель. Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется Земельным кодексом и водным законодательством.

7. *Земли запаса* находятся в государственной или муниципальной собственности и не предоставляются гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения, формируемого в соответствии с Земельным кодексом. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Благодаря делению земель на то или иное направление использования земельного участка является относительно стабильным.

Законодатель уделяет особое внимание вопросу принадлежности земель к той или иной категории и требует указания ее в актах органов исполнительной власти и органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков, например, постановлениях глав районных администраций; договорах, предметом которых являются земельные участки, например, купли-продажи, мены, аренды и др.; документах государственного земельного кадастра, например, кадастровых планах земельных участков; документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, например, свидетельстве о регистрации прав, выписке из Единого государственного реестра прав. Отсутствие категории земель в указанных выше документах может послужить основанием для отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Вопросы для самопроверки

1. Охарактеризуйте недвижимое имущество.
2. Что такое кондоминиум?
3. Какое недвижимое имущество называют делимым, а какое неделимым?
4. Что относится к жилой недвижимости?
5. Дайте характеристику общественной недвижимости.

6. Какие объекты коммерческой недвижимости могут приносить доход?
7. Какие объекты коммерческой недвижимости создают условия для получения прибыли?
8. Как характеризует земельный участок Гражданский Кодекс РФ?
9. Как характеризует земельный участок Земельный Кодекс РФ?
10. Какие целевые назначения земель определены Земельным Кодексом РФ?

2 СУЩНОСТЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

2.1 Содержание основных понятий и основные функции рынка недвижимости

Одним из главных показателей развития в стране нормальных рыночных отношений является состояние рынка недвижимости в целом и его отдельных секторов в частности. Рынок недвижимости является существенной составляющей в любой национальной экономике, ибо недвижимость — важнейшая часть национального богатства, на долю которой приходится более 50% мирового богатства. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как рынки труда, капитала, товаров и услуг и т. д. для осуществления уставной деятельности должны иметь (или арендовать) необходимые помещения. Важное значение отечественного рынка недвижимости как сектора экономики подтверждается его высокой долей в валовом национальном продукте, высоким уровнем доходов, поступающих в бюджет от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости (в том числе земли), поступлением сборов в бюджет налогов от недвижимости и сделок с ней.

Рынок недвижимости – это механизм, посредством которого соединяются интересы и права, устанавливаются цены на недвижимость.

Рынок недвижимости и уровень его развития характеризует развитие национальной экономики. В развитии рынка недвижимости в России можно выделить следующие этапы.

Первый, наиболее бурный период развития рынок недвижимости пережил в начале 90-х годов. Открытие и развитие предприятий происходило практически в правовом вакууме, спрос намного опережал предложение, а следовательно, доходы были очень высоки. Точкой отсчета здесь можно считать разрешение на приватизацию квартир и, как следствие, появившаяся возможность продавать и покупать квартиры. Именно тогда появилось значительное количество бизнесменов и просто обеспеченных людей, которые захотели улучшить свои жилищные условия новым путем. То есть не ожиданием бесплатного муниципального

жилья, не сложными схемами обмена, а просто покупкой квартир. Квартир в то время приватизировалось относительно немного, продающих квартиры было мало, а покупателей было уже достаточно.

На втором этапе появляются первые нормативные акты, регулирующие риэлтерскую деятельность в России. Этот период характеризуется предоставлением значительных льгот, что при сохранении хорошей конъюнктуры позволяло получать хорошие доходы, что влекло в данный сегмент рынка новых предпринимателей. Начался рост цен на жилье, но квартиры стали продаваться значительно труднее, а покупатель стал привередливее. Возникли новые формы обслуживания клиентов. Появилась, в частности, и стала широко распространяться продажа квартир с рассрочкой платежа, предоставление кредитов под залог квартир. Некоторые фирмы стали работать по эксклюзивным договорам, беря на себя обязательство реализовать квартиру клиента за определенный срок.

Третий этап характеризуется превышением спроса над предложением, ужесточением законодательной базы, острой конкуренцией на рынке, что привело к падению доходов. Мелкие предприятия разоряются, средние и даже крупные ведут борьбу за выживание. К началу 1996 года начался естественный спад стоимости квартир. К весне 1996 года цены на квартиры в Москве, Санкт - Петербурге и других российских городах стали падать. В среднем они дешевели ежемесячно на 2 -3%. Количество квартир, выставляемых на продажу, все увеличивалось, а число потенциальных покупателей сокращалось.

Со второго полугодия 1999 года наступил новый этап развития рынка недвижимости России после августовского кризиса 1998 года - этап прекращения снижения цен, начала стабилизации и некоторого подъема. Это происходило на фоне благоприятного развития макроэкономических показателей в стране и, в частности, невысоких (по сравнению с осенью 1998 года) темпов инфляции, плавной и ограниченной девальвации рубля к доллару.

Следовательно, рынок недвижимости, как это следует из теории рыночной экономики, прошел стадию спада, вышел на стабилизацию, а впереди (не обязательно сразу) – новый подъем, в том числе и некоторый рост цен.

Недвижимое имущество занимает центральное место в любом общественном устройстве, выполняя одновременно две важнейшие функции: средства производства и предмета личного потребления для проживания, отдыха, культурного досуга и т.п. С объектами недвижимости тесно связано экономическое и правовое регулирование государством различных сфер жизни общества и материального производства.

Основной, базовый объект недвижимости – земля имеет уникальное значение во всей системе предпринимательской деятельности людей и самой их жизни. Она представляет собой особую ценность для всего человеческого общества, поскольку является единственным местом проживания всех народов и поколений людей, основным и единственным фактором в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующих в производстве всех других товаров и благ. Недвижимость находится в центре совмещения экономических процессов, частных и общественных интересов, административных норм и правил (рис.2.1).

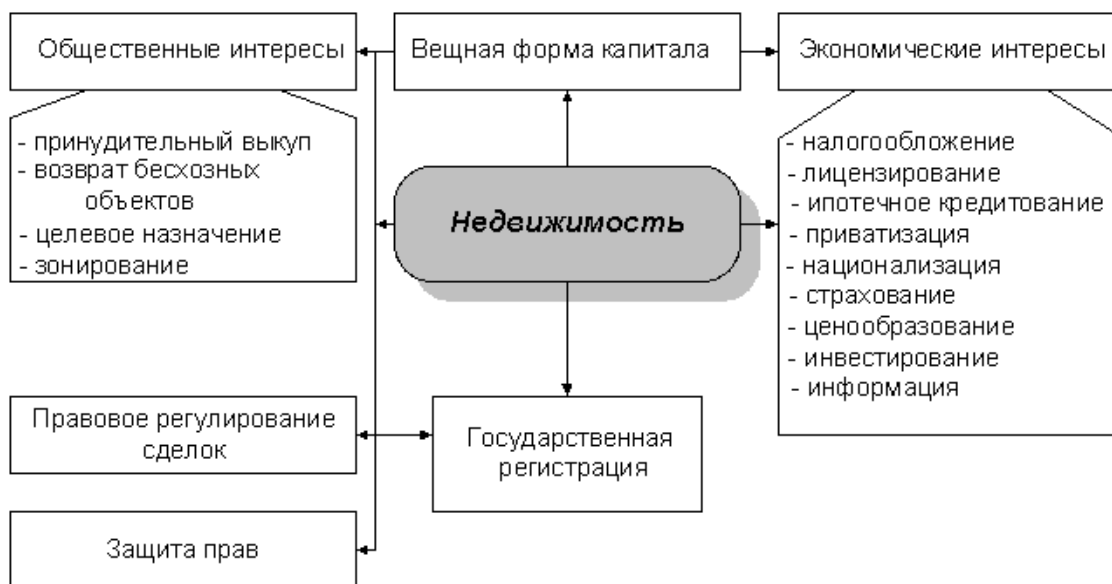


Рисунок 2.1 – Недвижимость как объект экономических и государственных интересов

Недвижимое имущество как товар – это объект сделок, удовлетворяющий различные, реальные или потенциальные потребности и имеющий определенные качественные и количественные характеристики.

Недвижимое имущество – наиболее *долговечный товар* из всех существующих, обеспечивающий надежность инвестиций, так как стоимость его со временем может возрастать под влиянием различных факторов. Другой важной особенностью недвижимости является то, что недвижимые товары потребляются по месту их расположения, поэтому возникает такая экономическая характеристика как территориальные предпочтения. Другими экономическими особенностями недвижимости являются неравномерность денежных потоков, дифференциация налогообложения, многообразие комбинаций вещных прав, жесткая регламентация оформления сделок, ликвидность и необходимость менеджмента. В условиях рыночных отношений управление недвижимостью представляет собой сложную комплексную систему по удовлетворению потребностей в конкретном виде недвижимости.

В силу своей специфики рынок недвижимости носит ряд особенностей, представленных в таблице 2.1.

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.

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, зда-

ниями, сооружениями, строениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них.

Таблица 2.1 – Особенности рынка недвижимости

Признак	Характеристика
Локализация	- абсолютная неподвижность - большая зависимость цены от местоположения
Вид конкуренции	- несовершенная, олигополия - небольшое число покупателей и продавцов - уникальность каждого объекта - контроль над ценами ограничен - вступление в рынок требует значительного капитала
Эластичность предложений	- низкая, при росте спроса и цен предложение мало увеличивается - спрос может быть очень изменчивым
Степень открытости	- сделки носят частный характер - публичная информация, часто неполная и неточная
Конкурентоспособность товара	- во многом определяется окружающей внешней средой, влиянием соседства - специфичностью индивидуальных предпочтений покупателей
Условия зонирования	- 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

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру и его можно дифференцировать по различным признакам, представленным в таблице 2.2.

Таблица 2.2 - 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 назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных 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 соци-

альный 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.

2.2 Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости

2.2.1 Государственная политика в развитии недвижимости

Повышение эффективности использования объектов недвижимости возможно путем качественного преобразования всей системы отношений, возникающих по поводу создания, развития и эксплуатации объектов недвижимости. Это возможно только после формирования основных стратегических направлений в стране, на основе которых реализуются все мероприятия и процессы на рынке недвижимости.

Целью государственной политики в сфере недвижимости является существенное расширение правовых основ для развития рынка недвижимости, обеспечение условий для эффективного использования земельных участков и иных объектов недвижимости всех форм собственности. В этот период должны быть проведены преобразования в рамках трех основных направлений.

Реформирование правоотношений в сфере земли и иной недвижимости включает:

- разграничение государственной собственности на землю, обеспечивающее права Российской Федерации и ее субъектов на земельные участки, необходимые для реализации задач и функций, установленных законодательством РФ, и земельные участки под объектами недвижимости, приватизированными и отчужденными из соответствующей собственности; передачу в собственность муниципальных образований земель в их границах, за исключением земель, отнесенных к государственной собственности или находящихся в частной собственности;

- законодательное оформление правовой концепции единого объекта недвижимости через определение земельного участка как базового элемента недвижимости, а любых его строительных изменений — как улучшений земельного участка;

- передача прав собственности на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, собственникам расположенных на них объектов недвижимости, приватизация земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости как единых объектов;

- законодательное обеспечение продажи в основном на конкурсной основе под застройку земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- законодательное обеспечение гарантии надежности регистрации прав на недвижимость, а в перспективе — переход к принципу полной защиты государством имущественных прав добросовестного приобретателя (зарегистрированного собственника).

Государственная политика по стимулированию эффективного использования земли и иной недвижимости и развития рынка недвижимости предусматривает:

- создание государственного земельного кадастра как единой системы государственного учета недвижимости на основе автоматизированных технологий и обеспечение публичности его сведений;

- проведение территориального зонирования земель, поселений и иных территорий с целью установления разрешенного использования земель и градостроительных регламентов;

- обеспечение условий для проведения землеустройства на землях сельскохозяйственного назначения, закрепленных за сельскохозяйственными организациями и крестьянскими (фермерскими) хозяйствами;

- создание экономических условий, стимулирующих объединение земельных долей в земельные участки, находящиеся в собственности или аренде у

сельскохозяйственных организаций или крестьянских (фермерских) хозяйств, с последующим гражданским оборотом исключительно земельных участков;

- организацию эффективного контроля за охраной и использованием земельных ресурсов, направленного на сохранение и восстановление природных свойств земель.

Для стимулирования инвестиций в развитие недвижимости необходимы:

- упрощение процедур и сокращение сроков получения прав на земельные участки для строительства;

- создание условий для формирования земельных участков как объектов недвижимости путем разработки землеустроительной, градостроительной и иных видов документации;

- развитие конкуренции на рынке услуг по формированию и техническому описанию земельных участков и иной недвижимости;

- развитие ипотечного кредитования с использованием в качестве обеспечения земельных участков и других объектов недвижимости.

Приоритетное значение приобретает реформирование системы платежей за землю и иную недвижимость, которое должно реализовать принцип единства земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости. С этой целью предусматриваются:

- разработка правил и проведение кадастровой оценки земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости по принципу наиболее эффективного их использования;

- планомерный переход от земельного налога и налога на имущество к налогу на недвижимость, что создаст постоянный и предсказуемый источник наполнения бюджетов муниципальных образований и позволит обеспечить эффективное использование и развитие недвижимости;

- установление общих принципов расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности (и прочно связанные с ними объекты недвижимости) в случае единства прав на

них), а также правил определения цены земельных участков при их отчуждении, залоге из государственной и муниципальной собственности.

Институциональное обеспечение государственной политики в сфере недвижимости предполагает создание правовой «законодательной вертикали» (т. е. вертикальной структуры законодательной власти) и «исполнительной горизонтали» (т. е. распределение функций по регламентации процессов на рынке недвижимости между федеральными, региональными и муниципальными исполнителями).

Следует законодательно зафиксировать две различные функции государства и органов местного самоуправления на рынке недвижимости:

- публично-правовую — как организаторов этого рынка;
- частно-правовую — как собственников недвижимости, участников рынка.

Участие граждан и их объединений в решении проблем рынка недвижимости обеспечивается через процедуры публичных слушаний по вопросам территориального зонирования, посредством саморегулирования деятельности профессиональных участников рынка недвижимости.

Для этого необходимы:

- совершенствование государственного регулирования и стратегического планирования развития рынка недвижимости;
- передача функций по распоряжению объектами в одно ведомство, представляющее государство или муниципальное образование как собственника;
- совершенствование системы государственных и муниципальных служб (учреждений), развивающих инфраструктуру рынка недвижимости;
- создание на местном уровне муниципальных служб, выполняющих функции по планированию использования земель и их территориальному зонированию, оценке и налогообложению объектов недвижимости на базе ее рыночной стоимости;
- отделение от государственных и муниципальных функций развития рынка услуг по проведению землеустройства, формированию и техническому описанию объектов недвижимости;

- передача части функций по регулированию деятельности профессиональных участников рынка недвижимости (риелтеров, оценщиков, страховщиков) их объединениям и ассоциациям.

Развитие системы ипотечного кредитования — одной из ключевых задач развития рынка недвижимости, направленной на привлечение инвестиций в реальный сектор экономики, создание необходимых условий для развития жилищного строительства и обеспечения населения жильем.

Совершенствование института профессиональной оценки недвижимого имущества — неотъемлемой части цивилизованного рынка недвижимости.

Основными направлениями деятельности по формированию института профессиональной оценки недвижимого имущества являются:

- определение механизмов государственного регулирования оценочной деятельности;
- выработка стандартов оценки;
- определение порядка и методов проведения оценки рыночной стоимости недвижимого имущества для целей налогообложения;
- развитие системы профессиональной подготовки специалистов по оценочной деятельности на базе высших учебных заведений России.

Подготовка кадров в сфере недвижимости:

- формирование в государстве системы профессионального обучения специалистов на базе высших и средних специальных учебных заведений;
- развитие системы повышения квалификации специалистов;
- участие в международных и общероссийских образовательных программах по подготовке специалистов в сфере недвижимости.

Одно из основных направлений государственной политики развития рынка недвижимости — поддержка деятельности саморегулируемых объединений профессиональных участников рынка недвижимости, деятельность которых направлена на:

- создание и развитие правовых и экономических механизмов регулирования рынка недвижимости;

- создание профессиональных стандартов деятельности, единого информационного пространства, системы профессионального образования;
- защиту интересов всех участников рынка недвижимости.

Государственные органы и профессиональные объединения участников рынка недвижимости разрабатывают согласованную стратегию развития цивилизованного рынка недвижимости в стране.

2.2.2 Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости

Одними из немногих средств государственного регулирования в условиях рыночной экономики являются программы экономического и социального развития. В рыночных условиях ресурсы на экономическое и социальное развитие выделяются не из бюджета, а привлекаются из различных источников. Поэтому при составлении программ необходима тщательная проработка множества вопросов, в их числе: схема привлечения средств, система страхования инвестиционных и коммерческих рисков, оценка конкурентоспособности намечаемой к производству продукции, формирование механизмов корректировки программы на случай изменения конъюнктуры на рынке, срыва сроков выполнения того или иного осуществления программы, неполного ее финансирования и т. д.

В настоящее время в Российской Федерации более 20% от всех действующих программ направлены на развитие рынка недвижимости.

Одним из главных способов привлечения средств в развитие рынка недвижимости являются разработка и реализация системы программ федерального и регионального значения. Все программы можно разделить на 3 категории: федеральные целевые; региональные, действующие в рамках федеральных целевых; региональные, действующие только на территории отдельного региона.

Для реализации современных программ используются различные источники финансирования — как внебюджетные средства, так и различные формы государственной поддержки граждан и юридических лиц.

Программы экономического и социального развития на рынке недвижимости, в частности жилья, разработаны в настоящее время по следующим основным направлениям:

1. *Определение путей долгосрочного развития экономических процессов в той или иной сфере рынка недвижимости.*

Основой национального проекта «Доступное и комфортное жилье гражданам России» является федеральная целевая программа «Жилище». Она включает в себя четыре подпрограммы:

- обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства;
- модернизация объектов коммунальной инфраструктуры;
- обеспечение жильем молодых семей;
- выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством.

Реальные средства пойдут по двум направлениям: на стимулирование спроса и на стимулирование предложения. Первый путь — это ипотечное кредитование и дотации малоимущим слоям населения. Второй — механизмы, регламентирующие продажу земли и ее инженерную подготовку.

Результатом реализации программы должно стать решение следующих задач:

- создание комплексной и качественной правовой базы для осуществления жилищной реформы;
- изменение структуры жилищного фонда и жилищного строительства по формам собственности, источникам финансирования, типам зданий (сооружений) и технологиям их возведения;
- рост темпов жилищного строительства и реконструкции жилья;
- приведение структуры и технических характеристик жилья в соответствие со спросом и потребностями населения;
- повышение качества жилищного строительства;

- обеспечение жильем за счет средств федерального бюджета отдельных категорий граждан, определенных законодательством РФ, в соответствии с объемом государственных обязательств.

2. Развитие конкуренции на рынке недвижимости.

3. Формирование и стабильное функционирование вторичного рынка жилой недвижимости.

4. Развитие отдельных территорий. В Ленинградской области реализуется план застройки вокруг кольцевой автомобильной дороги в соответствии со специально разработанной региональной программой.

5. Развитие малоэтажного строительства объектов недвижимости.

В Московской области действует региональная государственная программа «Комплексное освоение территорий (малоэтажное строительство)», нацеленная на организацию малоэтажного строительства «под ключ». В результате реализации программы предполагается внедрить в Московской области (а впоследствии — в целом по России) легкокаркасные системы малоэтажных домов, которые в перспективе составят отдельный сектор рынка недвижимости.

6. Формирование предпосылок для развития рынка недвижимости в сельской местности. Особенностью развития строительства жилых объектов недвижимости (в Белгородской области) является предоставление государственным учреждением «Фонд развития жилищного строительства и социальных инвестиций» ипотечных кредитов с правом натуральной формы возврата кредита и процентов (например, сельскохозяйственной продукцией).

7. Регламентация и правовое фиксирование особенностей развития объектов недвижимости в городах России, не имеющих статуса крупных.

Для каждого малого и среднего города разрабатывается собственная структура источников финансирования развития рынка недвижимости.

8. Реализация концепции развития объектов недвижимости как источника блага для отдельных категорий граждан.

Для обеспечения постоянным жильем семей военных, уволенных или увольняемых со службы, в настоящее время работает подпрограмма «Государ-

ственные жилищные сертификаты». В реализации программы участвуют все территориальные отделения Сбербанка России и их филиалы. Федеральные и региональные органы исполнительной власти организуют работу по выдаче сертификатов и формированию очереди. Безвозмездная субсидия составляет 80% от расчетной стоимости жилья по социальной норме площади, установленной для семей разной численности. В отдельных случаях субсидия может достигать 100%.

9. Создание условий для привлечения российских предпринимателей в развитие рынка недвижимости.

10. Создание предпосылок для привлечения собственных средств населения на рынок недвижимости.

Не трудно заметить, что большая часть программ в России основана на приоритетности решения проблем и развития жилищного строительства. Такой подход обусловлен:

- высокой значимостью жилых объектов недвижимости как определенного вида товара, удовлетворяющего одну из самых насущных потребностей человека — право на жилье, которая определена Конституцией РФ;
- необходимостью принятия эффективных мер для разрешения социально-экономического противоречия в сфере строительства жилых объектов недвижимости, которое заключается в несоответствии материальных возможностей населения и ситуаций в России по обеспечению граждан доступным жильем;
- низкой ликвидностью некоторых видов жилых объектов недвижимости в сельской местности из-за несоответствия между предложением и спросом на них.

Влияние программ на остальные объекты недвижимости является косвенным и заключается в формировании благоприятных условий для актуального развития соответствующих секторов рынка недвижимости и создании предпосылок для улучшения уровня инвестиционного климата в том или ином секторе.

2.3 Законодательные и нормативные правовые акты

Законодательство в сфере недвижимости представляет собой совокупность законов, иных нормативных правовых актов, посредством которых государственные органы устанавливают, изменяют или отменяют соответствующие правовые нормы.

Права и интересы в сфере недвижимости делятся на общественные и частные.

К общественным правам относятся:

- право на налог (имущественное налогообложение);
- право отчуждать за компенсацию недвижимость для общественных нужд;
- право полицейской власти — ограничения, которые устанавливаются обществом для защиты своих интересов (введение зональных ограничений в области строительства, дорожного движения, законодательство по застройке и развитию территории, по контролю за окружающей средой, законодательство по эксплуатации и разработке земли и т. д.);
- право выморачивать имущество в казну (возвращение государству права собственности в случае смерти владельца, не оставившего завещания, и в случаях отсутствия законных наследников).

К частному праву относятся:

- владение имуществом одним физическим или юридическим лицом;
- пожизненное имущественное право (права на недвижимость, которые прекращаются со смертью владельца);
- права на недвижимость в соответствии с законом (право жены на часть недвижимости умершего мужа, право вдовца, при наличии детей, на пожизненное владение имуществом умершей жены — супружеская собственность заключается в том, что каждый супруг владеет 1/2 частью супружеского имущества).

Источники права подразделяются на три основные группы:

- федеральные законы в сфере недвижимости и иные, принятые в соответствии с ними, нормативные правовые акты;
- законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ (региональное законодательство);
- законодательство о местном самоуправлении и местные нормативные правовые акты.

Конституция РФ является правовой основой развития всего российского законодательства. Она имеет высшую силу и прямое действие. Законы и иные правовые акты, принимаемые в РФ, должны полностью соответствовать положениям

Конституции РФ. В Конституции РФ решаются вопросы компетенции РФ и ее субъектов по гражданскому, земельному и жилищному законодательству.

В Конституции РФ изложены основополагающие принципы, определяющие законное и цивилизованное управление недвижимостью в России. Она гарантирует «единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержку конкуренции и свободу экономической деятельности», при этом «признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности».

«Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами». Владение, пользование и распоряжение землей и имуществом осуществляются их собственниками свободно. Конституция РФ устанавливает, что граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю, что каждый имеет право на жилище (ст. 36, 40). Государство гарантирует неприкосновенность и защиту частной собственности на землю, а также защиту прав собственников земли при совершении ими сделок с землей.

Гражданский кодекс РФ содержит ряд разделов, регулирующих отношения в сфере управления недвижимостью как единым объектом, в том числе отношения купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды, займа и других сделок, од-

нако на практике сохраняются три вертикали управления объектами недвижимости, каждая из которых имеет свою специфику.

Реально отдельные части объекта недвижимости (земельный участок, расположенные на нем здания, а также его части) могут находиться в собственности различных юридических и физических лиц.

Законодательная основа имущественно-земельных отношений. В соответствии с Конституцией РФ, земельное законодательство является предметом ведения РФ и субъектов РФ и состоит из Земельного кодекса РФ (ЗК РФ), иных федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов РФ. Иные акты, содержащие нормы земельного права, могут издавать: Президент РФ, Правительство РФ, органы исполнительной власти субъектов РФ, а также местного самоуправления. В сфере недвижимости роль региональных и муниципальных нормативных актов более значительна, чем в других секторах рыночной экономики.

До введения ЗК РФ права на земельные участки, являющиеся предметом сделки, на которых находятся объекты недвижимости, переходили в соответствии со статьями ГК РФ³. С принятием ЗК РФ сформирован правовой механизм по организации и управлению земельными отношениями в условиях формирования земельного рынка.

Федеральное законодательство. Земля как объект недвижимости имеет особый правовой статус и служит объектом специфических общественно-экономических отношений. Земельная реформа началась в 1990 г., когда были приняты Закон РФ «О собственности в СССР» и Основы законодательства СССР и союзных республик о земле. Более радикальное изменение земельных отношений связано с принятием в 1991 г. РСФСР Закона «О земельной реформе» и Земельного кодекса РСФСР. Земельный кодекс ликвидировал исключительную государственную монополию на землю и установил различные формы собственности на землю, в том числе и частную.

Постановлением Правительства РФ от 30 мая 1993 г. был утвержден «Порядок купли-продажи гражданами Российской Федерации земельных участков», а

в июне 1993 г. Комитет РФ по земельным ресурсам и землеустройству разработал типовой договор купли-продажи земельного участка — купчую.

Долгое время земли, в том числе городские, не имели стоимости, что являлось причиной их неэффективного и бесхозяйственного использования. С развитием рыночных отношений возникла необходимость создания таких условий, при которых невыгодно иметь неиспользованные земли. Поэтому в октябре 1991 г. был принят Закон РСФСР «О плате за землю», который закрепил любое использование земли в России только на платной основе. Плата за землю осуществляется в форме земельного налога, арендной платы и нормативной цены земли, причем размер платы не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственника или землепользователя. Для защиты прав на земельные участки, создания эффективной системы платежей, осуществления государственного контроля и регулирования операций с землей введен Государственный земельный кадастр. Для информационного обеспечения кадастра, рационального землепользования и землеустройства, контроля за использованием и охраной земель Правительство РФ разработало и приняло Положение о мониторинге земель в России.

При регулировании земельных отношений применяется принцип разграничения действия норм гражданского и земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель, а также принцип государственного регулирования приватизации земли.

Региональное законодательство. Для оперативного решения региональных проблем, связанных с управлением и распоряжением недвижимостью, субъекты Федерации на основе федерального законодательства принимают свои законы. Например, на федеральном уровне не определено понятие «управление недвижимостью», в то время как в регионах такое понятие используется. В регионах самостоятельно формируется стратегия управления рынком недвижимости и создается необходимое законодательное, нормативно-правовое, информационное, организационное и финансовое обеспечение.

Некоторые регионы, рассматривающие городские земли как ограниченный, не воспроизводимый ресурс исключительно высокой ценности, считают аренду городских земель приоритетной формой земельных отношений.

Основные вопросы, которые решаются на региональном уровне и являются предметом законодательного регулирования субъектами Федерации: строительство, эксплуатация и ремонт объектов недвижимости, приватизация, аренда (организация конкурсов, аукционов и расчет арендной платы), государственная поддержка инвестиционной деятельности, учетная политика, налогообложение, формирование бюджета, жилищные субсидии, займы и кредиты.

Законодательство о местном самоуправлении и местные нормативные правовые акты. В соответствии с Конституцией РФ местное самоуправление в РФ обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов (ст. 132 ч. 1) владения, пользования и распоряжения (ст. 130 ч. 1) и управления муниципальной собственностью.

Управление муниципальной недвижимостью входит в концепцию органов местного самоуправления. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» от 28.08.1995 г. № 154-ФЗ устанавливает, что экономическую основу местного самоуправления составляет муниципальная собственность. В ее состав включены средства местного бюджета, имущество органов местного самоуправления, а также муниципальные земли и другие природные ресурсы, муниципальные предприятия, организации, банки и прочее движимое и недвижимое имущество. Согласно закону, органы местного самоуправления осуществляют права собственника в отношении недвижимого имущества, входящего в состав муниципальной собственности, и вправе передать его во временное или постоянное пользование, сдавать в аренду, отчуждать и совершать с ним иные сделки. Органы местного самоуправления обладают широким кругом полномочий в области земельных отношений, строительства, зонирования и планировки, развития производственной и социальной инфраструктуры. Контроль за землепользованием также является предметом ведения местного самоуправления.

Вместе с тем, согласно ст. 71 Конституции РФ, установление основ федеральной политики и федеральных программ в области экономического развития РФ, а также правовых основ единого рынка относится к сфере ведения Российской Федерации. При этом федеральные программы не должны нарушать конституционный принцип самостоятельности местного самоуправления в пределах его полномочий (ст. 12 Конституции).

Идеология ЗК РФ выражена в принципах, установленных этим законом. Главным принципом провозглашен приоритет охраны земель. Этот принцип основан на положении Конституции (ст. 9) о том, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в РФ как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, и только во вторую очередь земля является объектом недвижимости и соответственно владение, пользование и распоряжение земельными участками может осуществляться собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде.

Следующий важнейший принцип ЗК — судебный порядок разрешения земельных споров. Восстановление нарушенных прав на землю осуществляется путем:

- признания в судебном порядке актов исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления недействительными, не соответствующими законодательству;
- приостановления исполнения не соответствующих законодательству актов органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;
- приостановления промышленного, гражданско-жилищного и другого строительства, разработки месторождений полезных ископаемых и торфа, эксплуатации объектов проведения агрохимических, лесомелиоративных, геологоразведочных, поисковых, геодезических и иных работ в порядке, установленном Правительством РФ;
- восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Если первый и четвертый случаи восстановления нарушенного права осуществляются в судебном порядке, то во втором и третьем случаях это возможно как в судебном, так и в административном порядке, который предусматривает обжалование неправомерно принятого акта в вышестоящем административном органе.

Немаловажную роль в законе имеет принцип платного землепользования. Формами платы являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено законодательствами земельным, водным, лесным, о недрах, охране окружающей среды и др. Это правило полностью корреспондирует со ст. 129 п. 3 ГК РФ, согласно которому земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться иными способами в той мере, в какой их оборот допускается федеральными законами о земле и других природных ресурсах. В ст. 210 п. 3 ГК РФ также установлено, что осуществление собственниками правомочий по владению, пользованию и распоряжению земельными участками не должно наносить ущерба окружающей среде и нарушать права и законные интересы других лиц. Следовательно, оборот земельных участков регламентируется гражданским законодательством в части, не противоречащей федеральному земельному законодательству. Общие положения о праве собственности и других вещных правах на земельные участки установлены в гл. 17 ГК РФ, введенной в действие Федеральным законом от 16.04.2001 г. № 45-ФЗ «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» и Федеральным законом «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации». Таким образом, ЗК РФ необходимо рассматривать в неразрывной связи с нормами ГК РФ.

В соответствии с ЗК РФ приватизация здания (строения, сооружения) проводится только вместе с приватизацией земельного участка, за исключением случаев, когда отчуждаемая часть здания (строения, сооружения) не может

быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка, или данный земельный участок изъят из оборота либо ограничен в обороте.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящегося на нем здания, если они принадлежат одному лицу. Таким образом, земельный участок и расположенная на нем недвижимость фактически объявляются единым имущественным комплексом и только в таком виде могут быть предметом гражданско-правовых сделок (купли-продажи, ипотеки и пр.). Эта норма прямо касается «частного сектора» в пригородах, так как при оформлении договоров передачи таких домов в собственность граждан одновременно должен быть решен вопрос о предоставлении земельного участка, на котором расположен жилой дом. Это нововведение требует внесения изменений в ГК РФ, законы РФ «Об ипотеке», «О банкротстве», «Об исполнительном Производстве», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» и прочие акты.

В ст. 16 Земельного кодекса РФ утверждены и определены понятия участников и объектов земельных отношений, разграничены полномочия РФ, ее субъектов и органов местного самоуправления в этой области и проведено разграничение частной, государственной и муниципальной собственности по так называемому остаточному принципу, который гласит: «Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований».

Порядок такого разграничения установлен Федеральным законом от 17.07.2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю», в соответствии с которым право собственности на земельные участки у РФ, ее субъектов и муниципальных образований возникает с момента их государственной регистрации.

Специально уполномоченный федеральный орган исполнительной власти по имущественным отношениям совместно с другими федеральными органами исполнительной власти подготавливает перечни земельных участков, на которые соответственно у РФ, субъектов РФ и муниципальных образований возникает право собственности. Подготовка данных перечней производится по со-

гласованию. Подготовленные и согласованные с органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления перечни участков утверждаются Правительством РФ, а сведения о них включаются в документы Государственного земельного кадастра.

В соответствии со ст. 3 п. 10 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до разграничения государственной собственности на землю для распоряжения землями, находящимися в государственной собственности, регистрации не требуется.

Жилищное законодательство. Предметом совместного ведения РФ и субъектов РФ является и жилищное законодательство. Жилищные отношения могут регулироваться как актами РФ, так и актами субъектов РФ. Причем законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ не должны противоречить федеральным законам, в противном случае действует Федеральный закон (ч. 5 ст. 76 Конституции РФ).

Жилищный кодекс (ЖК), другие федеральные законы регламентируют жилищные отношения, которые, согласно ст. 72 Конституции РФ, являются предметом совместного ведения РФ и субъектов РФ. Поэтому ЖК и федеральные законы выступают в качестве правовой базы, на основе которой принимаются законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ. Законодательство в РФ в сфере недвижимости развивается как сложная система, в которой в качестве системообразующих законов выступают Конституция РФ, федеральные законы (например, «О землеустройстве», «Об основах федеральной жилищной политики», «О приватизации государственного и муниципального имущества», «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»), Земельный и Жилищный кодексы РФ

В то же время в состав законодательства в сфере недвижимости должны включаться не только федеральные законы, но и принятые в соответствии с ними другие нормативно-правовые акты субъектов РФ (ст. 76 Конституции РФ).

В состав земельного и жилищного законодательства входят также законы и другие нормативно-правовые акты, определяющие компетенцию органов исполнительной власти: Правительства РФ, министерств и других федеральных органов управления, предприятий, учреждений, организаций в области управления государственным и муниципальным жилищным и другими фондами, организации эксплуатации и ремонта жилищного фонда и др.

Гражданский кодекс (ГК) содержит наиболее важные нормы, связанные с осуществлением прав на жилое помещение¹ (гл. 18 и 35 ГК РФ). В соответствии с ГК² собственник владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением, т. е. для проживания собственника и членов его семьи. Одновременно устанавливается, что жилые помещения могут сдаваться для проживания других граждан на основании договора.

Вторая часть ГК РФ включает гл. 35 «Наем жилого помещения», посвященную общему регулированию найма жилого помещения, осуществляемого, как правило, на коммерческих началах. Вместе с тем в ГК РФ прямо признается существование жилищного законодательства.

В ГК РФ (ст. 3) понятие «гражданское законодательство» используется в узком смысле — имеются в виду только федеральные законы, а нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК РФ. Отсюда следует: во-первых, отношения в сфере недвижимости, которые регулируются нормами ГК, являются предметом ведения РФ, поскольку само гражданское законодательство относится к предметам ведения Федерации; во-вторых, нормы, содержащиеся в актах законодательства в сфере недвижимости и носящие гражданско-правовой характер, должны соответствовать положениям ГК РФ, если иное не предусмотрено.

Среди федеральных законов особое место занимает Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики», принятый 24.12.1992 г. Этот закон определяет наиболее важные, общие начала правового регулирования разнообразных жилищных и связанных с ними иных общественных отношений, которые под-

лежат конкретизации в нормах и актах жилищного, а также земельного, гражданского, административного и иного законодательства.

Закон определяет основные принципы реализации конституционного права граждан РФ на жилище в новых социально-экономических условиях, устанавливает общие начала правового регулирования жилищных отношений при становлении различных форм собственности и видов пользования недвижимостью в жилищной сфере.

Законом расширены возможности развития частной собственности в жилищной сфере, установлено право частной собственности на недвижимость или ее часть, предусмотрены возможности для развития долгосрочного кредитования

индивидуального и кооперативного строительства. В него включена ст. 19 «Приобретение гражданами жилья в частную собственность», в соответствии с которой граждане имеют право приобретать жилье в частную собственность без ограничения его количества, размеров и стоимости. Предусмотрена также возможность перехода объектов жилищной сферы из одной формы собственности в другую, что является важным компонентом в системе реализации конституционного права на жилище, расширяет права собственников жилых домов и жилых помещений.

В законе урегулированы также отношения найма жилья, обмена жилых помещений (ст. 17, 20), включены нормы, посвященные регулированию земельных отношений: строительству, содержанию и ремонту жилья, налогово-кредитной поддержке жилищной реформы (ст. 22-28) и др.

Жилищный кодекс является наиболее полным и кодифицированным законодательным актом, регулирующим жилищные отношения в России, в котором правовые нормы систематизированы по отдельным институтам жилищного законодательства. Однако нормы ЖК регулируют в основном отношения, складывающиеся в связи с использованием жилыми помещениями. В нем уделяется недостаточно внимания регулированию жилищных отношений в частном и других фондах, не нашли отражения разнообразные формы приобретения жи-

ля в собственность. После принятия ЖК был издан целый ряд новых жилищных законов, появились новые понятия, которые не включены в Кодекс (например, понятие частный жилищный фонд, приватизация и др.).

Жилищный кодекс — это базовый документ пакета «Доступное жилье», а всего законов, вошедших в этот пакет, который приняла Госдума в конце 2004 г., более двух десятков, в том числе внесение изменений в Федеральный закон об ипотеке.

Жилищное право — это совокупность норм права, регулирующих жилищные отношения.

Жилищные отношения — это общее, родовое понятие, которым охватываются различные виды отношений, возникающих по поводу жилища: пользования жилыми помещениями, предоставления жилых помещений нуждающимся в них, строительство, управление и эксплуатация жилищного сектора экономики.

Жилищные отношения складываются, как правило, по поводу готового объекта: жилого дома или иного жилища, включенного в установленном порядке в состав жилищного фонда и предназначенного для проживания.

Жилищные отношения подразделяются на следующие основные группы:

1. Отношения по найму жилых помещений на основании договора найма либо пользования жилыми помещениями по иным основаниям (иному договору, членству в жилищном кооперативе и др.). Отношения пользования жилыми помещениями регулируются главным образом нормами гражданско-правового характера.

2. Отношения в области обеспечения граждан жилыми помещениями. Субъектами этих отношений, с одной стороны, являются граждане, которые обращаются с просьбой о предоставлении им жилого помещения в порядке улучшения жилищных условий, а с другой — государственные органы, органы местного самоуправления, предприятия, учреждения, организации, которые правомочны решать вопросы о предоставлении жилых помещений как собственники или уполномоченные на то организации.

Жилищные отношения этого вида регулируются главным образом нормами административно-правового характера, а в некоторых случаях — актами гражданско-правового характера (например, при предоставлении жилого помещения члену ЖК или ЖСК).

3. Отношения по пользованию служебными жилыми помещениями, общежитиями, другими специализированными жилыми помещениями (жилыми домами) как не являющимися объектами постоянного проживания граждан.

4. Отношения, возникающие в процессе строительства жилья, управления, эксплуатации, обеспечения сохранности и ремонта жилищного фонда, регламентируются нормами административного, финансового, налогового, земельного права. Вместе с тем часть этих отношений, связанных со строительством и ремонтом жилых помещений, может регулироваться нормами гражданско-правового характера.

Отдельную группу образуют отношения, связанные со строительством и передачей жилых домов одним органом управления другому, с исключением жилых домов из состава жилищного фонда, приватизацией жилых помещений и др. В этих случаях соответствующие государственные и общественные органы управления выступают в качестве субъектов имущественных прав носителей государственно-властных полномочий по управлению объектами жилищного фонда.

5. Отношения, возникающие в связи со строительством и приобретением в собственность жилого дома или части его, регламентируются нормами административно-правового характера, земельного права и отчасти гражданского права.

Законодательство по приватизации.

С 26 апреля 2002 г. вступил в действие Федеральный закон № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», сменивший Федеральный закон № 123-ФЗ «О приватизации муниципального имущества в Российской Федерации».

В контексте этих законов *приватизация* — это исключительно возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности РФ, ее субъектов, муниципальных образований, в собственность физических или юридических лиц.

В соответствии с этим законом разрешена приватизация земли, на которой расположены объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы (ст. 28), возможна приватизация объектов культурного наследия, а также приватизация объектов социально-культурного и коммунально-бытового значения.

Этим законом исключен выкуп арендованного имущества и исключена приватизация путем преобразования государственных и муниципальных унитарных предприятий в открытые акционерные общества, 100% акций которых находятся в государственной или муниципальной собственности, отсутствуют преимущественные права работников ОАО, созданных в процессе приватизации, на приобретение акций и арендаторов на выкуп арендованного недвижимого имущества (арендатор, вложивший деньги в ремонт и содержание занимаемых им помещений, участвует в их приватизации на общих основаниях, например на конкурсе или аукционе).

Единственное, что может сделать арендатор, — это потребовать от арендодателя произведенные им неотделимые от арендованного имущества улучшения, если они выполнены с разрешения арендодателя.

Однако этот закон вводит несколько новых способов приватизации: продажа государственного или муниципального имущества как без объявления цены, так и путем публичного предложения акций ОАО по результатам доверительного управления.

Четко определены критерии выбора способа приватизации.

Инициатива в приватизации государственного имущества принадлежит исключительно государственным органам. Приватизация федеральных зданий и земель под ними начинается с момента включения такого имущества в план (программу) приватизации федерального имущества, которая ежегодно утверждается Правительством РФ. На основании плана (программы) принимается решение об условиях приватизации конкретного государственного имущества.

Органы местного самоуправления самостоятельно определяют порядок планирования и принятия решения о приватизации находящегося в их собственности имущества. Потенциальные покупатели могут узнать о продаже из средств массовой информации: планы (программы) и решения о продаже подлежат обязательному опубликованию.

Особое место занимает Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» от 4 июля 1991 г. № 154-1 (с последующими изменениями и дополнениями), который установил основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищных фондов, определил правовые, социальные, экономические основы преобразования отношений собственности на жилье.

Основополагающие принципы — безвозмездность (оплачивается только госпошлина и справки, а само жилье передается формально бесплатно), однократность (каждый гражданин имеет право приобрести в собственность занимаемое им жилое помещение в домах государственного, муниципального или ведомственного фонда только один раз), добровольность (участие в приватизации — право, а не обязанность граждан, и отказавшиеся от оформления в собственность данного жилого помещения члены семьи не теряют права пользования им, а также сохраняют возможность приватизации другой жилплощади (например, после обмена)).

Законом подробно определен порядок приватизации жилья. Вступление граждан в права собственности на жилье дает им возможность эффективно вкладывать свои средства, выступать со своей недвижимостью на рынке жилья, свободно владеть, пользоваться и распоряжаться жильем.

Кроме приватизации, законодатели ввели еще такое понятие, как расприватизация. Зачем это введено? Сегодня есть опасения, что налог на имущество плюс рост тарифов на ЖКХ не позволит гражданину содержать свою квартиру, поэтому у него должно быть право дальше как-то с этой квартирой поступить: или продать ее, или переехать в меньшую. Жилищный кодекс практически снимает с государства обязанности по содержанию жилого фонда.

При приватизации государственного или муниципального имущества должна определяться нормативная цена, под которой понимается минимальная цена возможного отчуждения этого имущества. Процедура установления нормативной цены на приватизируемые объекты недвижимости определяется Постановлением Правительства РФ «Об утверждении правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества» от 31 мая 2002 г. № 369. Исходной позицией для определения нормативной цены являются данные промежуточного бухгалтерского баланса, отражающего расчет чистых активов унитарного предприятия. При этом учитываются:

- стоимость земельных участков, подлежащих приватизации в составе унитарного предприятия, определяемая в составе цены выкупа земельных участков, установленной в соответствии с законодательством РФ о приватизации;
- стоимость акций (долей, вкладов) в уставных капиталах в составе долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений, определяемая исходя из нормативной цены недвижимости;
- НДС в отношении приобретенного имущества. Не учитываются:
- балансовая стоимость объектов недвижимости, не подлежащих приватизации, в составе всего недвижимого имущества;
- просроченная дебиторская задолженность.

Следует помнить, что нормативная цена имущества унитарного предприятия при его преобразовании, например, в открытое акционерное общество (ОАО) используется только для определения нормативной цены акций создаваемого общества.

В зависимости от того, какой период времени прошел с даты регистрации открытого акционерного общества до даты определения, нормативная цена акций (ОАО) определяется с использованием разных методик:

1. Если прошло меньше года — с помощью корректировки, осуществляемой путем умножения нормативной цены имущества предприятия на долю акций в уставном капитале ОАО на коэффициент контроля и на коэффициент «золотой

акции». Коэффициент контроля¹ отражает степень влияния акционера на принятие решений и зависит от доли принадлежащих ему акций. Коэффициент «золотой акции» устанавливается Правилами в размере 0,8.

2. Если прошло больше года или акционерное общество не было образовано в процессе приватизации — на основании данных сводной бухгалтерской отчетности как средневзвешенное значение указанных в Правилах величин, умноженное на коэффициент «золотой акции». Средневзвешенное значение величин определяется путем сложения этих величин, умноженных на их весовые коэффициенты, отражающие степень влияния каждой величины на итоговое значение нормативной цены. При этом в зависимости от наличия чистой прибыли ОАО продаж его акций в процессе приватизации и их биржевых котировок применяются различные варианты расчета нормативной цены.

Нормативная цена иного, подлежащего приватизации, государственного или муниципального имущества, не находящегося в хозяйственном ведении и не закрепленного в оперативном управлении за государственными или муниципальными унитарными предприятиями и учреждениями, устанавливается равной балансовой стоимости такого имущества, но не ниже его первоначальной (восстановительной) стоимости, определенной на основании первичной документации по учету основных средств и умноженной на коэффициент 0,1.

На этих примерах наглядно видно, как динамично изменяется нормативная база, регулирующая вопросы экономико-социальной жизни общества, в данном случае в области управления недвижимостью. Поэтому полезно пользоваться таким сводным источником информации, как «Разъяснения о применении законодательства о приватизации и нормативных правовых актов, регулирующих порядок разграничения собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 23 апреля 1999 г. № 592-р).

Вопросы для самопроверки

1. Что такое рынок недвижимости?
2. Охарактеризуйте недвижимость как объект экономических и государственных интересов.
3. Опишите особенности рынка недвижимости.
4. Какие виды рынков недвижимости Вы знаете?
5. Что включает в себя реформирование правоотношений в сфере земли и иной недвижимости?
6. Охарактеризуйте основные направления программ экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости.
7. Что относят к общественным правам в сфере недвижимости?
8. Что относят к частному праву в сфере недвижимости?
9. Дайте определения следующим понятиям: жилищный кодекс, жилищное право, жилищные отношения.
10. Охарактеризуйте основные группы на которые подразделяются жилищные отношения.

3 ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

3.1 Зонирование городского пространства и государственный кадастровый учет

В настоящее время задача эффективности использования земель и ее повышения решается посредством развития рынка недвижимости, и в том числе земельного рынка.

По природным условиям выделяют города средней полосы, северной и южной зон, а также расположенные в экстремальных условиях.

Используется классификация городов по типам роста: быстрорастущие, ограниченного развития, стабилизировавшиеся или с оттоком населения.

Кроме этого, широко применяются исторические классификации городов по времени возникновения и истории развития, а также классификации, отражающие ценности историко-архитектурного и культурного наследия, и др.

Экономика рассматривает город как элемент системы народного хозяйства, одну из форм размещения производственных сил, элемент системы расселения, сети населенных мест. Промышленность вместе с учреждениями, обслуживающими тяготеющее к городу население окружающей территории, составляет экономическую базу города.

Урбанизированная территория (urban area) — это центральный город и городское окаймление, а также самоуправляющиеся городские населенные пункты, имеющие плотное центральное ядро (не менее 100 жилых единиц) или не являющиеся городом территории с плотностью более 1 тыс. чел. на км².

Территориально город ограничивает условная линия, которая отделяет земли, находящиеся в пользовании городских властей, от территории других землепользователей, — городская черта.

Городская среда — конкретная пространственная форма городских процессов, обеспечивающих нормальное функционирование территориальной общности и позволяющая городу осуществлять свою роль в системе высшего и низ-

шего уровнем. Разумно функционирующая городская среда превращает неодушевленные объекты недвижимости и землю под ними в структуру, удобную для производства и потребления жизненных благ, наполняет землю и строения потребительской и рыночной стоимостью.

Развитие градостроительства и градорегулирования в России основано на Конституции Российской Федерации, гарантирующей права граждан на благоприятную среду обитания, жилище и все формы социального обслуживания, что и составляет предмет планировки и застройки городов и населенных мест. Формирование городской среды обеспечивается нормативно-правовой базой градостроительства.

Сегодня уже можно говорить о содержании и путях становления нормативно-правовой базы градостроительства, обеспечивающей правовое поле взаимодействия всех участников формирования городской среды. Первым был Закон Российской Федерации «Об основах градостроительства в Российской Федерации» (1993 г.). В 1998 г. утвержден Градостроительный кодекс РФ, более детально раскрывающий полномочия и механизмы, которые связаны с управлением в градостроительстве на федеральном, региональном (субъектно-федеральном) и местном уровнях. Этот закон является фундаментом, на котором можно строить новые правовые отношения в области градостроительства, развивать региональное законодательство.

Наименее разработанным сейчас является местный уровень — муниципальный. В некоторых городах разрабатываются местные акты — градостроительные уставы, правила землепользования и застройки и другие документы, регулирующие взаимоотношения всех субъектов градостроительной деятельности, определяющие требования к городской среде. Однако какой-либо общепринятой методики разработки или каких-то общих, уже установившихся положений нет.

Разработка градостроительных норм и стандартов также приобретает децентрализованный характер с выделением трех уровней — федерального, регионального и местного (муниципального). Здесь возникают практически те же

проблемы — взаимоувязка нормативных документов, разделение их компетенции, порядок разработки и утверждения. Основным принципом является установление на федеральном уровне минимальных или максимальных допустимых параметров в зависимости от характера нормативов. На региональных или местных уровнях эти параметры могут уточняться только в том случае, если это будет способствовать улучшению качества городской среды, повышению безопасности, надежности функционирования городских систем.

Зарубежный опыт показывает, что проектная практика в области градостроительства идет по пути исключения ненужной детализации проектов, того, что нельзя точно предвидеть, а можно только установить определенные рамки. В этих рамках с участием всех субъектов градостроительной деятельности (властей, населения, инвестора, проектировщика) могут появиться различные конкретные решения. Сейчас в нашей стране изменилось традиционное понимание генеральных планов городов как всеобъемлющих проектов на 25-30 лет. Главным становится принцип зонирования территории города по преимущественно «разрешенному» функциональному использованию территории с установлением регламентов для отдельных территориальных зон в условиях конкретной градостроительной ситуации.

Это важно в связи с развитием частной собственности на объекты недвижимости и необходимостью рационально использовать городскую территорию. Генплан — это структурный документ, определяющий перспективное территориальное развитие города и его основных структурообразующих элементов. В составе генплана предусматривается укрупненное зонирование территории — как правило, функциональное. Главная задача генплана — это создание коммуникационного каркаса, размещение основных центров притяжения, формирование системы открытых пространств (природного комплекса) на основе оценки ресурсов и прогноза развития по комплексу факторов.

В большинстве городов России существующие генеральные планы устарели, отсутствуют градостроительные прогнозы развития на перспективу с учетом изменившихся социально-экономических условий. Поэтому необходим

прежде всего пересмотр генпланов в аспекте решения структурных вопросов, включая территориальное развитие, развитие транспортной и инженерной инфраструктур. Это решается в рамках разработки концепции генерального плана без детальной проработки отдельных отраслевых вопросов.

В градостроительстве планирование и прогнозирование в новых социально-экономических условиях трансформируется из отраслевого, ведомственного в территориальное, из командно-административного — в научно обоснованное и общественно приемлемое, из детерминированного — в вероятностное. Правовое регулирование становится важнейшим дополняющим механизмом развития города, но не заменяющим территориальное городское планирование в его новом понимании. Поэтому в городах, прежде чем перейти к правовому зонированию, необходимо посмотреть, на какой структурной основе это можно сделать. Не устарел ли безнадежно Генеральный план и есть ли вообще концепция территориального развития?

Немаловажное значение имеет включение широких слоев населения для решения градостроительных задач, включая разработку стратегических планов развития городов. В России этот опыт только нарабатывается, ведь раньше генпланы были секретными и закрытыми документами, в которых население вообще не участвовало.

Градостроительные проблемы пространственного развития Российской Федерации должны рассматриваться в тесной увязке с государственной (национальной) стратегией устойчивого развития страны, включая комплексное поэтапное решение социальных, экологических и экономических задач на трех основных уровнях: федеральном, субъектно-федеральном, местном (муниципальном);

Важно также отметить необходимость координации градостроительной и земельно-имущественной политики, направленной на решение пространственного планирования в рамках Российской Федерации, отдельных субъектов Федерации (регионов) и городов. Градостроительный и Земельный кодексы РФ устанавливают порядок осуществления градостроительной деятельности на

конкретной территории — правила землепользования и застройки. Эти правила состоят из двух основных частей — собственно правил, или регламентов использования каждого участка территории (зоны), и схем зонирования, на которых вся территория города разделена границами на зоны. В каждой такой зоне упомянутыми правилами устанавливается определенный режим градостроительной деятельности.

Правила землепользования и застройки — документ для всех участников градостроительного процесса, который определяет, что и как можно строить в той или иной зоне, а чего — нельзя.

Действенным инструментом развития городского пространства является городское зонирование.

Зонирование территорий. Основным инструментом гибкого регулирования в городах при планировании градостроительства является зонирование (функциональное, территориально-экономическое, строительное, ландшафтное и др.).

Регулирование градостроительного развития в странах развитой рыночной экономики имеет давнюю традицию. В США, например, с 1916 г., когда были предприняты первые попытки ввести ограничения на стихийное развитие Нью-Йорка. В настоящее время зонирование осуществляется под руководством федеральных властей штата и не имеет единой стандартной формы, распространяемой на всю страну. В США используются четыре основные категории пользователей городской территории. Для каждой категории формулируется свой набор планировочных стандартов и правил:

1. Жилая застройка ранжируется по показателям плотности. В малых городах это мало- и среднеплотные кварталы индивидуальных и многоквартирных домов. В больших городах добавляются зоны высокоплотной многоэтажной застройки и кварталы максимальной плотности. Помимо этого, в составе зоны жилой застройки выделяются «узловые центры» рядом с транспортными узлами и «смешанные зоны» в исторической части города. Для концентрации застройки и повышения плотности в отдельных городах дополнительно устанавли-

ливаются следующие стандарты и правила: минимально разрешенная плотность, уменьшенный отступ от красных линий, мероприятия по стимулированию блокировки домов. При подсчетах брутто до 30% территории акра отводится на дороги, парки, школы и другие объекты социально-бытового обслуживания.

2. Коммерческая застройка включает крупные торговые центры — группу из 25 торговых предприятий и более, из которых хотя бы одно имеет общую торговую площадь около 10 тыс. м². Согласно градостроительному предписанию для этой территории, она может включать многоэтажные жилые и конторские здания. Для каждого города определяется свой состав коммерческих пользователей: крупные торговые центры, районные центры, транспортно-коммуникационные узлы, торговые улицы, микрорайонные центры и др.

3. Промышленная застройка включает предприятия тяжелой промышленности (обработка сырья в больших количествах), средней и легкой промышленности (вторичная обработка сырья и полуфабрикатов), мелкие производства, автономные производства.

4. Общественная застройка включает административные здания правительства, учебные учреждения, парки и открытые пространства, сельскохозяйственные земли в непосредственной близости от городской черты.

Такой подход призван предотвратить выборочное освоение наиболее удобных участков в ущерб интересам населения и общей композиции застройки.

В Великобритании различают пять групп пользователей городской территории:

- Класс А — торговля.
- Класс Б — бизнес, индустриальные предприятия.
- Класс В — жилище.
- Класс Г — общественное пользование и рекреация.
- Класс Д — другие пользователи, не входящие в вышеназванные.

В отличие от США «общественная застройка» подразделяется на два класса — А и Г, но в остальном деление совпадает. Кроме того, отдельно выделяются

смешанные функциональные зоны, в которых допускается совмещение жилых, общественных и производственных функций, как это характерно для многих исторически сложившихся городов.

В Градостроительном и Земельном кодексах РФ приведены названия основных территориальных зон (жилых, производственных, региональных и др.). В то же время в этих документах нет запрета на формирование иных зон. В генплане используется укрупненное зонирование территории по функциональному признаку.

Функциональное зонирование городских территорий (рис. 14.2) — наиболее общая форма учета разнообразных требований к рациональному землепользованию, включающих комплекс нормативных параметров (целевое назначение участка, его предельные размеры, коэффициент застроенности, доля озелененных и открытых пространств и т. п.).

При зонировании рассматриваются структуроформирующие и локальные территории градостроительной системы с точки зрения различных аспектов ее функционирования: транспортно-функционального, визуально-пространственного, природно-экологического, историко-культурного, инженерно-технического.

С позиций административного управления выделяют зоны общегородского, районного значения, промышленные зоны, селитебных районов и рекреационные зоны (места сосредоточения ценных природных объектов), места проживания населения.

Итоговым документом является план зонирования земель: графический документ с пояснительной запиской, разработанный в составе генплана города (в его отсутствие — самостоятельный документ). Он определяет состав земель города, объединенных общими признаками перспективного функционального использования, с указанием их перспективы и степени эффективности.

В условиях рыночной экономики зонирование земель — устойчивая форма контроля за использованием территории, средство политической власти.

Функциональное зонирование — это дифференциация территории города

по характеру использования, т. е. по типу функционального назначения. Выделение функциональных зон позволяет создать наилучшие условия для основных форм жизнедеятельности городского населения — труда, быта, отдыха, поскольку каждый из этих видов деятельности выдвигает специфические требования к размещению и организации городского пространства.

Основными при функциональном зонировании являются зоны:

- селитебная, предназначенная для размещения жилых и общественных зданий;
- промышленная — для размещения промышленных, энергетических, транспортных и других объектов;
- коммунально-складская — для размещения складов, гаражей, автобаз, транспортных депо, водозаборов, очистных сооружений, канализации, теплоцентралей, кладбищ и др., размещаемых с разрывом от селитебных зон;
- транспорта, связи и инженерных коммуникаций;
- рекреации — парки, пляжи и другие места отдыха.

Кроме того, могут быть выделены зоны общественного центра, спортивная и др.

Селитебная территория составляет примерно половину всей территории города. При этом территория жилой застройки брутто (в красных линиях) занимает половину селитебной территории. Территория жилой застройки нетто (без участков обслуживающих учреждений, зеленых насаждений, улиц и дорог) занимает половину территории жилой застройки брутто. Иными словами, собственно на жилую застройку приходится 12-13% земли в городских границах.

Основополагающая роль пространственно-планировочной организации функционального зонирования города сохраняется только при условии учета реальной сложности и многофункционального характера современной организации городских пространств. Особенно четко это видно на примере развития центров крупнейших городов, где сочетание мест приложения труда, уникальных объектов общественного обслуживания, административно-управленческих учреждений и жилых комплексов приводит к необходимости обособления по-

лифункциональной зоны общественного центра. Другой пример развития принципов интеграции функций — создание комплексных производственно-селитебных районов — планировочных образований, включающих производственные зоны и тяготеющие к ним жилые территории (в ряде случаев с комплексным общественным обслуживанием).

В свою очередь, элементы города — жилые и промышленные территории, общественные центры — также организуются на основе дифференциации территории по функциональному назначению и другим признакам. Так, в жилых районах выделяются зоны застройки, игровых площадок и отдыха, коммунальные, транспортные и территории учреждений обслуживания.

Часто используется экономическое зонирование.

Территориальное экономическое зонирование следует связывать исключительно с кадастровым делением города. Районирование города обычно связывают с кварталами БТИ. Существуют различные подходы к выделению экономических зон города.

Число зон должно соответствовать количеству частей территории, имеющих различную градостроительную ценность. Отличия между этими зонами выражены в первую очередь в удобствах проживания; соответственно, стоимость аналогичных объектов недвижимости в экономических зонах будет различной.

Территориально-экономическое зонирование — это дифференциация городской территории на зоны в соответствии с ее комплексной экономической оценкой. Территориально-экономические оценочные зоны (ТЭОЗ) — относительно однотипные участки территории города, ограниченные естественными или искусственными преградами и имеющие определенную качественную, экономическую и социально-экономическую ценность. Они различаются этапами застройки города, архитектурно-планировочной структурой и системой основных магистралей, уровнем инженерного обустройства, транспортного обеспечения, коммунального обслуживания, природными факторами. При установлении границ ТЭОЗ принимают во внимание прохождение крупных магистральных дорог, полосы отчуждения железнодорожных линий, линии высоковольт-

ной электропередачи, газопроводы высокого давления, реки и акватории крупных водоемов, зеленые массивы и др.

ТЭОЗ классифицируются по следующим признакам:

- положению на плане города;
- характеру застройки с точки зрения функционального и градостроительного зонирования;
- техническому состоянию застройки;
- уровню благоустройства и озеленения;
- уровню культурно-бытового и коммунального обслуживания;
- транспортной доступности к местам постоянного тяготения населения и к элементам системы центра города;
- архитектурно-художественным качеством застройки;
- природно-географическим условиям;
- престижности местоположения;
- наличию или удаленности мест приложения труда;
- плотности насыщения объектами социальной инфраструктуры;
- экологическим и санитарно-гигиеническим условиям.

Оценочные зоны характеризуются базовыми ставками земельного налога и арендной платы. При необходимости вводится система поправочных коэффициентов к базовым ставкам платежей, при этом учитываются динамичные показатели, влияющие на оценку городских земель и достаточно широко изменяющиеся внутри оценочных зон.

Учет этих показателей в полной мере невозможен при территориально-экономическом оценочном зонировании. Поправочные коэффициенты должны влиять на итоговые размеры платежей (как налога, так и арендной платы), а также учитываться при расчете стартовой цены при организации конкурсов, выкупе права аренды.

Кадастровый учет. Одним из основных направлений управления объектами недвижимости является кадастровое деление территории РФ. Единицами кадастрового деления территории Российской Федерации являются округа,

районы, кварталы. Кадастровый номер земельного участка состоит из номеров округа, района, квартала и земельного участка в квартале. Порядок кадастрового деления территории Российской Федерации и присвоения соответствующих номеров земельным участкам устанавливается Правительством Российской Федерации. Существуют три основных типа кадастров:

- правовой — запись прав на объекты недвижимости;
- фискальный — запись стоимости объектов недвижимости и информации, необходимой для налогообложения;
- многоцелевой — объединение правовой и фискальной систем с информацией по планированию и землепользованию (в России это называется ГИС города, района).

Регистрационная подсистема земельного кадастра (Регистрационный кадастр, РК) формировалась для гарантирования прав землепользователей и является необходимым условием создания рынка недвижимости и любых инвестиций.

Фискальная подсистема земельного кадастра (Фискальный кадастр, ФК) ведает земельными налогами, арендной платой, денежными поступлениями от всех операций с землей и т. д. ФК включает прогноз, начисление и контроль поступления от арендных платежей и земельного налога. Одна из задач ФК — определение базы налогообложения.

Развитие рынка недвижимости ставит проблему организации надежной, открытой общественной системы кадастра, которая будет заниматься сделками с объектами недвижимости, определяя тип и стороны сделки, права на объекты недвижимости. Для работы земельного рынка требуется четкая идентификация прав собственности и границ участков (полные карты с указанием границ, площадей и наложенных ограничений). Четкая формулировка прав собственности является непременным условием при залоге земли.

Во всем мире системы земельного кадастра являются открытыми. Это принципиально важно для контроля со стороны общественности за рынком недвижимости.

Правовой и фискальный кадастры в России создаются одновременно. Более того, часть средств (в пределах 10% от земельных платежей) используется для развития кадастра.

На рынке недвижимости в качестве товара выступают права на объекты недвижимости, поэтому для его функционирования необходимо юридически оформить недвижимость. Это означает создание на каждый объект недвижимости кадастрового дела с последующей государственной регистрацией прав на недвижимость.

Кадастровое дело — система управления территориями с учетом их обустройства с обязательным отображением в регистрационных источниках информации органов государственной власти актов экономической деятельности на земельном участке.

Документы, содержащиеся в кадастровом деле, являются основанием для внесения соответствующих сведений о земельном участке в Единый государственный реестр земель. Кадастровое дело состоит из регистров титулов, топогеодезического, экономического, сервитутов и имущества. Государство гарантирует права на недвижимость, и она становится товаром только после государственной регистрации в одном из кадастров или реестров недвижимости. Договор аренды земельного участка заключается на основе кадастрового дела. Таким образом, сдать в аренду объект недвижимости можно только после юридического оформления объекта.

Земельные участки регистрируются в земельных комитетах в Поземельной книге и в Государственном земельном кадастре. Землепользователю выдается свидетельство о регистрации участка. Это означает, что государство гарантирует землепользователю условия пользования земельным участком, зафиксированные в правоустанавливающем документе (государственном акте или договоре аренды).

После регистрации данные по земельному участку заносятся в эталонную базу данных земельного кадастра, и руководитель организации, ведущей кадастр, несет ответственность за их достоверность.

Отношения, возникающие при осуществлении деятельности по ведению Государственного земельного кадастра и при использовании его сведений, регулируются Федеральным законом «О Государственном земельном кадастре», принятым Государственной думой 24 ноября 1999 г. Закон определяет *Государственный земельный кадастр как систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими участками объектов* (далее — сведения Государственного земельного кадастра).

Государственный кадастровый учет земельных участков — описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земельных участков, в результате чего каждый участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.

Согласно п. 1 и 2 ст. 7 Федерального закона от 02.01.2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», «государственному кадастровому учету подлежат земельные участки, расположенные на территории РФ, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков.

Государственный кадастровый учет земельных участков, проводившийся в установленном порядке на территории РФ до вступления в силу настоящего Федерального закона, является юридически действительным».

Статьей 19 вышеназванного закона определяется порядок проведения государственного кадастрового учета земельных участков — он проводится по месту нахождения земельных участков в обязательном порядке на всей территории РФ, по единой методике.

Проведение государственного кадастрового учета земельных участков включает в себя:

- проверку представленных заявителями документов;
- составление описаний земельных участков в Едином государственном реестре земель;
- присвоение кадастровых номеров земельным участкам;
- изготовление кадастровых карт (планов) земельных участков;
- формирование кадастровых дел.

Составной частью кадастрового дела является межевое дело, которое формируется по результатам межевания земельного участка.

Межевание земельного участка — это мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности. Таким образом, проведение процедуры межевания является необходимым условием формирования кадастрового дела и изготовления кадастровой карты (плана) земельного участка.

Подробный порядок проведения межевания изложен в следующих основных документах:

- «Инструкция по межеванию земель», утвержденная Комитетом РФ по земельным ресурсам и землеустройству 8.04.1996 г.;
- «Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства», утвержденные Росземкадастром 17.04.2003 г. с изменениями от 18.04.2003 г.;
- приказ Росземкадастра от 02.10.2002 № П/327 «Об утверждении требований к оформлению документов о межевании, представленных для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет».

В результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков заявителям (землепользователям) выдаются удостоверенные в установленном порядке кадастровые карты (планы) земельных участков.

Единый государственный реестр и кадастровые дела подлежат вечному хранению, их уничтожение и изъятие не допускаются.

Часть 2 п. 1 ст. 17 Федерального закона № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» содержит требование, согласно которому, в качестве обязательного приложения к документам, необходимым для государственной регистрации прав, является кадастровый план земельного участка с указанием кадастрового номера.

Идентификация земельного участка в Едином государственном реестре прав осуществляется по кадастровому номеру, который присваивается органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра (ч. 4 п. 3 ст. 12 № 122-ФЗ).

Порядок образования кадастрового номера определен Постановлением Правительства РФ № 475 от 15.04.1996 г. «Об утверждении положения о структуре и порядке учета кадастровых номеров объектов недвижимости и порядке заполнения форм государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Любое изменение границ земельного участка влечет за собой прекращение существования прежнего кадастрового номера. Уже использованный кадастровый номер не может быть присвоен другому земельному участку, даже если участок под данным кадастровым номером прекратил свое существование.

Кадастровый номер необходим для: кодировки объекта недвижимости; увязки земельного участка и объектов недвижимости, на нем находящихся; увязки объектов недвижимости с определенной территорией, экономической зоной, административным районированием; увязки графической и семантической информации в базе данных.

Создание земельно-имущественного кадастра начинается с решения проблемы кадастровых номеров. Для города и сельской местности эта задача решается по-разному. В городе кадастровое районирование устанавливается на основе уже имеющихся кварталов БТИ, поэтому структура кадастрового номера для города проще: номер субъекта Федерации, код города (для Москвы и Санкт-Петербурга отсутствует), номера квартала и участка в квартале. Для сельской местности кадастровый номер должен отражать административное деление

данной территории.

Кадастровый номер строений или других объектов недвижимости строится на основе кадастрового номера земельного участка с дополнением номера объекта на земельном участке.

Кадастровый номер имеет иерархическую структуру — от номера субъекта Российской Федерации до номера конкретного объекта недвижимости А: Б : В : Г: Д : Е, где:

- А — номер субъекта РФ, определяемый Комитетом РФ по земельным ресурсам и землеустройству;
- Б — номер административно-территориального образования, входящего в состав субъекта РФ, определяемый органом исполнительной власти данного субъекта;
- В — номер зоны (микрорайона, квартала, иной учетной единицы), утвержденной органом местного самоуправления;
- Г — номер земельного участка, присваиваемый исходя из существующего порядка учета земельных участков;
- Д — номер здания или сооружения, присваиваемый исходя из существующего порядка их учета;
- Е — номер жилого или нежилого помещения, присваиваемый в соответствии с существующим порядком их учета;
- : — разделитель составных частей кадастрового номера.

При изменении кадастрового номера земельного участка (в случае слияния или дробления) возникает проблема с кадастровыми номерами строений. Для решения этой проблемы необходимо вести историю (архив) кадастровых номеров данного земельного участка.

В 2004 г. в Российской Федерации создано *Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости*, осуществляющее:

- государственную кадастровую оценку земель и представление ее результатов в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- ведение Государственного земельного кадастра, Государственного градо-

строительного кадастра и Государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства;

- государственный мониторинг земель в Российской Федерации, в том числе с использованием автоматизированной информационной системы;
- ведение государственного технического учета объектов градостроительной деятельности;
- создание и ведение Государственного кадастра объектов недвижимости;
- утверждение заключений экспертных комиссий при проведении экспертизы землеустроительной документации;
- предоставление заинтересованным лицам сведений государственного земельного кадастра и сведений об объектах градостроительной деятельности;
- государственный земельный контроль;
- утверждение карт (планов) и материалов межевания объектов землеустройства.

В настоящее время системы учета земли и иной недвижимости разделены, что существенно увеличивает временные затраты правообладателей при учете недвижимости и регистрации прав на нее, а также при получении информации из систем учета, поскольку для постановки на государственный кадастровый учет земельного участка и прочно связанного с ним объекта недвижимости и получения информации об объектах недвижимости необходимо обратиться в каждую из систем. Срок постановки земельного участка на государственный кадастровый учет, а также предоставления сведений из государственного земельного кадастра составляет 1 месяц. Сведения об объектах недвижимости содержатся в базах данных систем государственного земельного кадастра, технического учета объектов градостроительной деятельности, а также водного, лесного и других природно-ресурсных кадастров.

В системах учета имеют место дублирование функций и наличие погрешностей в сведениях об объектах недвижимости вследствие многократного ручного введения, различий в идентификации объектов и субъектов права, а также сложности проверки взаимного расположения объектов и непротиворечивости

информации, содержащейся в разрозненных информационных системах.

В настоящее время только 7,7% дел, находящихся в архивах организаций технической инвентаризации, переведены в электронный вид. Для создания государственного кадастра недвижимости Федеральному агентству кадастра объектов недвижимости необходимо провести инвентаризацию и введение в государственный кадастр недвижимости сведений о более чем 42 млн. земельных участков и 70 млн. иных объектов недвижимости.

Отсутствие современной цифровой (картографической) основы при проведении государственного кадастрового учета земельных участков создает проблемы с определением и согласованием границ земельных участков, что является негативным фактором при регистрации права собственности и иных вещных прав на землю.

Существующие недостатки сказываются на инвестиционной политике и объемах ипотечного кредитования, поскольку не позволяют инвестору быть уверенным в надлежащем обеспечении исполнения обязательств, а также использовать недвижимое имущество как полноценный ликвидный актив.

Другой важнейшей проблемой в сфере земельно-имущественных отношений является неурегулированность вопросов, связанных с реформированием системы имущественных налогов. В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации, с 2006 г. вводится порядок исчисления земельного налога на основе кадастровой стоимости земельного участка. Однако при отсутствии механизма актуализации кадастровой стоимости земель экономический эффект от введения налога будет существенно снижен.

3.2 Сделки с объектами недвижимости

В РФ существуют два вида собственности:

- 1) государственная (муниципальная);
- 2) частная.

Право собственности на недвижимость. В соответствии с российским за-

конодательством, право собственности предполагает право владения, распоряжения и использования объектов недвижимости в целях и пределах, не нарушающих права собственников, а также соблюдение ограничений (сервитутов).

У собственника недвижимости концентрируются все три названных правомочия. Но порознь (а иногда и все вместе) они могут принадлежать иному законному (титульному, опирающемуся на определенное юридическое основание — титул) владельцу объекта недвижимости, например арендатору. Последний не только владеет и пользуется недвижимостью собственника-арендодателя по договору с ним, но и вправе с его согласия сдать недвижимое имущество в поднаем (субаренду), улучшить объект недвижимости, т. е. в известных рамках распорядиться им. Однако сама по себе «триада» правомочий еще недостаточна для характеристики прав собственника.

Собственник вправе передавать другим лицам свои права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему недвижимым имуществом, оставаясь его собственником, например при сдаче недвижимого имущества в аренду. На этом основана и возможность передачи недвижимого имущества в доверительное управление другому лицу, что не влечет за собой перехода к последнему (доверительному управляющему) права собственности на переданное недвижимое имущество. Доверительное управление является способом осуществления собственником принадлежащих ему правомочий — одной из форм реализации правомочия распоряжения, но вовсе не установлением нового права собственности на недвижимое имущество.

Объекты недвижимости могут находиться как на праве хозяйственного ведения, так и на праве оперативного управления. При имущественных отношениях на праве оперативного управления объектами недвижимости можно владеть и пользоваться в соответствии с целями и задачами собственника. Когда же объекты недвижимости находятся на праве хозяйственного ведения, ими можно владеть, пользоваться и распоряжаться (чего нельзя делать в первом случае).

Субъектами права собственности могут быть любые субъекты гражданского

права, физические и юридические лица (кроме унитарных предприятий и финансируемых собственником учреждений), государственные и муниципальные образования. Не могут выступать в этом качестве образования, не имеющие гражданской (имущественной) правосубъектности, в частности, трудовые и иные «коллективы», различные «общины» и т. п. объединения граждан (физических лиц), не имеющие никакого собственного имущества, обособленного от имущества их участников. Создать и обособить такое имущество можно лишь предусмотренным законом способом: создав зарегистрированное юридическое лицо. Тогда речь пойдет о собственности данного юридического лица.

Способы приобретения права собственности принято делить на первоначальные и производные. Приобретение права на недвижимость и владение ею предполагает наличие дополнительных обременений, накладываемых на владельца объектов недвижимости. Так, регистрации прав на земельный участок, ранее находившийся в государственной или муниципальной собственности, предшествует его отвод. Для возведения жилого дома, помимо отвода участка и регистрации права застройщика на него, требуется получение разрешения на строительство дома, соблюдение целого ряда противопожарных, санитарных, строительных и иных норм и правил. После приобретения в установленном порядке прав на недвижимость на собственнике лежит обязанность уплаты налога.

Некоторыми особенностями обладают права содержания собственности на землю и другие природные ресурсы (рис. 3.1). Конституционная возможность иметь указанные объекты недвижимости в собственности не только государства или муниципальных образований, но и частных собственников, предполагает и возможность их перехода от одних собственников к другим, т. е. оборот земельных участков и участков недр. Однако этот оборот законодательно ограничен в общественных интересах (как и содержание прав всякого землепользователя или природопользователя), поскольку количество и состав таких объектов недвижимости ограничены, а их использование всегда затрагивает интересы общества в целом. Поэтому свободное, по усмотрению собственника, ис-

пользование принадлежащих ему правомочий относительно земельных участков и иных природных объектов недвижимости подвергается неизбежным ограничениям в интересах общества.



Рисунок 3.1 – Право собственности на землю и другие природные ресурсы

Так, собственник должен учитывать природоохранные (экологические) требования и запреты, целевое назначение данных объектов, требования закона по их рациональному использованию, права и интересы третьих лиц (пользователей) и т. д. Это не ограничивает его права собственности на объект недвижимости, а устанавливает более точные границы его содержания, которое в любом случае не может быть беспредельным.

Установлен особый режим земли как ограниченного природного ресурса. В частности, государственной собственностью считается вся земля, прямо не переданная в частную и муниципальную собственность, т. е. установлена презумпция (предположение) государственной собственности на землю, что исключает возможность бесхозного ее существования. Поэтому рыночный оборот земель законодательно ограничивается в общих публичных интересах.

Так, не подлежат приватизации (об этом уже говорилось ранее) земли обще-

го пользования в населенных пунктах (площади, улицы, парки, скверы, пляжи, водоемы и др.), земли заповедников, ботанических садов, оздоровительного и историко-культурного назначения и т. д.

Поскольку земля — важнейший природный ресурс, содержание права собственности на землю определяется гражданским, земельным правом с учетом лесного, водного и природоохранного законодательства.

Отдельно необходимо сказать об *особенностях* таких объектов недвижимости, как *квартиры*. Объектом купли-продажи может быть только квартира, находящаяся в частной собственности. Муниципальная квартира перед совершением операции купли-продажи должна быть приватизирована. Общая собственность возникает в случае, когда одним и тем же объектом недвижимости (например, квартирой) владеют несколько граждан. Общая собственность может быть долевой или совместной.

Части в долевой собственности могут быть определены по соглашению сторон (например, пропорционально занимаемой участниками жилой площади) или не определены вовсе, и тогда они считаются равными. Необходимо учитывать, что при продаже одной из долей владельцы-дольщики имеют право преимущественной покупки за равную цену перед другими покупателями. При дарении своей доли остальные доли никакими преимуществами не обладают. Однако если доля принадлежит ребенку, ее нельзя дарить, а можно только продавать с одновременным выделением равноценной доли на другой жилплощади (например, при покупке или при прописке ребенка к одному из родителей).

Отличие совместной собственности от долевой состоит в том, что распорядиться имуществом, находящимся в совместной собственности, можно только в целом, не деля ее на части, причем сделать это может любой из собственников с согласия остальных или все собственники вместе.

Что касается ЖСК, то человек может считать себя собственником квартиры ЖСК с момента полной выплаты пая. Таким образом, право собственности на квартиру возникает в результате ее оплаты, а не безвозмездного получения, зна-

чит, квартира ЖСК не считается приватизированной и ее владелец сохраняет право на бесплатную приватизацию. У квартиры ЖСК может быть только один собственник — член кооператива, члены семьи пайщика не являются собственниками, но имеют право проживания. Исключение составляют случаи, когда член ЖСК получал деньги от третьего лица для внесения пая, тогда этому лицу может принадлежать доля собственности, супруг пайщика также может иметь право на половину доли, оплаченной в период брака.

Виды сделок с объектами недвижимости. Сделкой называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей. Сделку характеризуют следующие признаки: волевые действия людей, правомерные действия, 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,¹ например составление завещания, принятие наследства, объявление конкурса. Сделки могут быть возмездными и безвозмездными.

Сделки бывают действительные и недействительные. Так, иногда сделки с недвижимостью совершаются для вида, без намерения создать соответствующие правовые последствия (мнимые) или для прикрытия другой сделки (притворные). Сделки могут быть срочными и бессрочными.

Условия действительности: сделка представляет собой единство четырех элементов: субъектов — лиц — участников сделки, субъективной стороны — единство их воли и волеизъявления, формы и содержания. Отсутствие любого или нескольких элементов сделки приводит к ее недействительности.

Сделка, совершенная гражданином, признанным недееспособным вследствие психического расстройства, является ничтожной. Это означает, что она изначально не порождает прав и обязанностей сторон. Однако опекун может потребовать в суде признать сделку действительной, если она выгодна недееспособному.

способному. Признание гражданина недееспособным, если он вследствие психического расстройства не может понимать значения своих действий или руководить ими, осуществляется судом.

Сделки с недвижимостью совершаются только в письменной форме, путем заключения договора, который имеет два значения:

- юридический факт, порождающий права и обязанности;
- само правоотношение, содержание которого составляют права и обязанности, установленные договором.

Форма сделки является либо условием ее действительности (при государственной регистрации), либо основанием для использования определенных процессуальных прав.

С объектами недвижимости могут заключаться различные виды сделок как с изменением собственника, так и с изменением права пользования и владения.

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.

В соответствии с Земельным кодексом, при переходе права собственности на здание (сооружение), находящееся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования частью участка, занятой зданием (сооружением) и необходимой для его использования, на тех же правах, что и прежний собственник.

Данное правило корреспондирует с ГК РФ, который также предусматривает, что продажа здания (сооружения) допускается без согласия собственника земельного участка, на котором оно расположено, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным Федеральным законом или договором.

Собственник здания (сооружения), находящегося на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки участка в порядке, установ-

ленном гражданском законодательством. Однако если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, применяются правила, установленные в ЗК РФ.

Любое отчуждение здания (сооружения), находящегося на земельном участке, принадлежащем на праве собственности собственнику здания (сооружения), производится вместе с земельным участком.

Таким образом, ЗК РФ изменил правила ст. 552 п. 2 ГК РФ, согласно которому договором можно было предусмотреть для покупателя право аренды или иное право пользования частью земельного участка, необходимой для использования купленного им здания (сооружения). ЗК РФ также запрещает отчуждение земельного участка без расположенного на нем здания (сооружения), если их собственником является одно лицо. Следовательно, ст. 533 ГК РФ («Права на недвижимость при продаже земельного участка»), по-иному регламентирующая аналогичные правоотношения, применяться в этом случае не должна.

Таким образом, ЗК РФ законодательно закрепил важнейший принцип единства объектов недвижимости, согласно которому здания (сооружения) не могут отчуждаться без отчуждения земельного участка, на котором они расположены, равно как и земельный участок не может быть отчужден отдельно от расположенных на нем зданий (сооружений). Однако на практике уже возник вопрос: обязательна ли приватизация доли в праве собственности на земельный участок, расположенный под многоквартирным жилым домом, при приватизации гражданином квартиры, входящей в состав государственного или муниципального жилищного фонда? Данный вопрос актуален и в случае последующей продажи квартиры на вторичном рынке. Представляется, что приватизировать и впоследствии продать квартиру можно без оформления в собственность гражданина доли в праве собственности на земельный участок, так как в ЗК РФ установлен особый порядок приобретения прав на земельный участок, расположенный под многоквартирным жилым домом, собственниками квартир.

Земельный кодекс устанавливает, что объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие кадастровый учет. При заключении до-

говора купли-продажи продавец объекта недвижимости обязан предоставить имеющуюся у него информацию об ограничениях и обременениях земельного участка, а также о недостатках продаваемого здания (сооружения), квартиры и т. д. В противном случае покупатель вправе потребовать снижения покупной цены объекта недвижимости, устранения недостатков либо возмещения расходов по их устранению. Покупатель не может требовать замены товара. Расторжение договора допускается только при обнаружении существенных недостатков у продаваемого объекта недвижимости. Собственник земельного участка может продать не весь участок, а только его часть. Для того чтобы продать часть земельного участка, его необходимо выделить так, чтобы образовались два самостоятельных земельных участка.

В результате раздела земельного участка образуется несколько совершенно самостоятельных земельных участков, которые не имеют кадастрового номера и не поставлены на кадастровый учет. С точки зрения действующего законодательства они не являются объектами гражданского права и не могут принимать участия в гражданском обороте. Поэтому необходимо провести кадастровую съемку и межевание земли, после чего каждый участок получит кадастровый номер и будет поставлен на кадастровый учет. Эти работы может выполнить только фирма, имеющая лицензию на проведение геодезических работ. Собственнику нескольких объектов недвижимости необходимо зарегистрировать свое право собственности в органе, осуществляющем такую регистрацию, по месту нахождения объекта недвижимости. Только после получения новых свидетельств о государственной регистрации права собственности на новые земельные участки (части старого) собственник может заключить договор купли-продажи вновь образованного земельного участка. Купля-продажа такого объекта недвижимости как товара может быть обременена особыми условиями.

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 договора необязательно. Субъектами сделки могут быть граждане и юридические лица.

Дарение. В сделке дарения даритель безвозмездно передает или обязуется передать одаряемому в собственность как объект недвижимости, так и имущественное право.

Субъектами сделки могут быть как граждане, так и юридические лица.

Однако имеются специальные оговорки относительно такой сделки между коммерческими организациями.

Законом предусматриваются случаи отмены уже исполненного договора дарения. Основания такой отмены:

- покушение на жизнь дарителя со стороны одаряемого;
- причинение дарителю телесных повреждений;
- плохое обращение с подарком, которое может привести к утрате вещи; дарение от имени предприятия, находящегося под процедурой банкротства, или за 6 месяцев до объявления лица несостоятельным;
- предусмотренные договором случаи;
- нецелевое использование пожертвований.

Одаряемый вправе в любое время до передачи ему объекта недвижимости отказаться от него.

Дарение объекта недвижимости обязательно оформляется письменным договором, который подлежит государственной регистрации и считается заключенным только с момента такой регистрации.

В соответствии со ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации отчуждение здания, строения, сооружения (их долей), находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком (долей) — для жилых домов.

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 содержа-

ние в иной форме. Причем получатель ренты лишается права собственности на объект недвижимости и приобретает право его залога».

Договор по этой сделке совершается в письменной форме и обязательно удостоверяется нотариально и регистрируется. Если эти условия не выполнены, сделка считается ничтожной.

Рента имеет несколько подвидов.

1) постоянная рента – выплачивается бессрочно в денежной форме или путем предоставления вещей, выполнения работ (оказания услуг), соответствующих по стоимости денежной сумме ренты;

2) пожизненная рента – выплачивается в течение жизни ее получателя. Денежная сумма не может быть меньше МРОТ. Выплачивается, как правило, ежемесячно;

3) пожизненное содержание с иждивением – закрепляется договором, где определяется стоимость всего объема содержания с иждивением (не может быть меньше МРОТ в месяц). Также содержание может быть заменено периодическими денежными платежами.

Постоянная рента на объект недвижимости может быть выкуплена как по желанию плательщика ренты, так и по требованию получателя ренты. В последнем случае она может быть выкуплена:

- при нарушении плательщиком своих обязательств;
- при неплатежеспособности плательщика ренты;
- в случае поступления объекта, переданного под выплату ренты, в общую собственность или раздела его между несколькими лицами;
- в других случаях, предусмотренных договором.

Рента обременяет земельный участок, предприятие, здание, сооружение или другой объект недвижимости, переданный под ее выплату. В случае отчуждения такой недвижимости плательщиком ренты его обязательства по договору переходят на покупателя объекта недвижимости. Лицо, передавшее обремененный рентой объект недвижимости в собственность другому лицу, несет субси-

диарную ответственность с ним по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора ренты.

Плательщик ренты вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять объект недвижимости, переданный ему в обеспечение пожизненного содержания, только с предварительного согласия получателя ренты. При существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать возврата объекта недвижимости, переданной в обеспечение содержания, либо выплаты ему выкупной цены.

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 частные владения.

Основным способом приватизации было преобразование государственного предприятия в открытые акционерные общества со 100% акций в государственной собственности и продажа их работникам предприятий, а также на конкурсной основе и на специализированных аукционах.

Оформление сделок приватизации государственных и муниципальных предприятий как имущественных комплексов должно осуществляться путем заключения договора купли-продажи между покупателем и продавцом (Фонд имущества), который обязан заключить такой договор. В то же время закон не предусматривает принуждения к заключению договора лица, признанного покупателем приватизируемого имущественного комплекса.

Коммунальные квартиры, в которых имеются комнаты, предоставленные по договорам аренды, приватизируются с учетом требований Инструкции о передаче в собственность граждан в порядке приватизации коммунальных квартир с оплатой стоимости комнат, занимаемых по договору аренды или занимаемых по договору найма гражданами, ранее использовавшими и свое право на бесплатную приватизацию жилья.

В приватизации могут принимать участие все, кто прописан в квартире постоянно (а также те, кто имеет право на такую прописку — бронь), или только некоторые жильцы, если остальные не претендуют на участие в приватизации, не возражают против нее, а также в случае, когда кто-либо из жильцов уже использовал право бесплатной приватизации.

Правоустанавливающим документом, подтверждающим право собственности в случае приватизации, является договор приватизации. Он оформляется в районном агентстве (по местоположению квартиры) или в городском и подписывается администрацией города и гражданами, приватизирующими жилплощадь.

Приватизация зданий, строений, сооружений возможна только одновременно с приватизацией земельных участков, на которых расположены указанные объекты недвижимости (ст. 35 п. 4, ст. 36 п. 1 Земельного кодекса РФ, ст. 28 п. 4 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» № 178-ФЗ от 21.12.2001 г.).

Приватизация земельного участка осуществляется в соответствии с Земельным кодексом, который предоставляет юридическим лицам, имеющим в собственности здания (сооружения), расположенные на государственных участках, исключительное право на приватизацию данных участков.

Процедура продажи земельного участка максимально упрощена и включает следующие действия:

- покупатель (юридическое лицо) получает кадастровую карту (план) земельного участка, а если ее нет, то обращается в государственный орган, уполномоченный осуществлять кадастровый учет земельных участков, с заявлением об изготовлении кадастрового плана участка и утверждении проекта его границ. При этом границы и размеры участка определяются в течение месяца с учетом фактически используемой площади участка в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Установление границ государственного участка на местности и изготовление кадастрового плана участка осуществляются за счет юридического лица;

- покупатель подает заявление с просьбой о продаже земельного участка в орган, уполномоченный распоряжаться имуществом (КУГИ). В двухнедельный срок со дня подачи покупателем заявления (с кадастровой картой) уполномоченный государственный орган³ (КУГИ) должен принять решение о предоставлении (продаже) земельного участка юридическому лицу и о заключении договора купли-продажи (на стороне продавца будет выступать ГУ Фонд имущества);

- покупатель и продавец заключают договор купли-продажи и подписывают акт приема-передачи земельного участка;

- стороны регистрируют право собственности покупателя на земельный участок в соответствующих органах. Услуги регистратора оплачивает покупатель.

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.

В качестве объекта права предприятие может принадлежать любым субъектам — участникам предпринимательской деятельности. Не исключена возможность принадлежности одному субъекту нескольких предприятий — имущественных комплексов, в частности, предназначенных для изготовления разных видов продукции или для иных видов предпринимательской деятельности.

Предприятие как объект недвижимости, используемый для предпринимательской деятельности, нельзя сводить к комплексу оборудования для выпуска определенной продукции: для превращения такого комплекта в предприятие необходимо организовать на его основе процесс производства. Предприятие как объект недвижимости составляет единый имущественный комплекс, включающий не только все виды имущества, предназначенные для его деятельности, но и неимущественные права. Так, например, часто встречаются предприятия, которые арендуют объекты недвижимости, т. е. в состав предприятия входит

имущественное право пользования объектом недвижимости для определенной производственной деятельности.

Приватизация предприятия как имущественного комплекса. Правовое регулирование предприятий, созданных в порядке приватизации, определяется специальным законодательством, которое имеет приоритет по отношению к общим нормам ГК о касающихся приобретения права собственности. Как правило, при приватизации государственных и муниципальных предприятий имущественный комплекс сохраняется, изменяются только собственник и правовая организационная форма.

Эти отношения регулируются Законом РФ «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР» от 3 июля 1991 г., в который неоднократно вносились существенные изменения, а также многими указами Президента РФ и «Основными положениями Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ после 1 июля 1994 г.», утвержденными Указом Президента РФ от 22 июля 1994 г. Все эти законодательные акты должны действовать до утверждения новой государственной программы приватизации. Общий порядок и способы приватизации предприятий подробно определены в приложениях к Указу Президента РФ от 29 января 1992 г. Там указаны порядок подачи, оформления и принятия к рассмотрению заявки на приватизацию, правила оценки стоимости объектов приватизации, положения о преобразовании государственных и муниципальных предприятий в открытые акционерные общества; установлены порядок и условия организации и проведения аукционов, порядок проведения конкурсов.

Большое значение имеют положения Указа Президента РФ «Об организационных мерах по преобразованию государственных предприятий, добровольных объединений государственных предприятий в акционерные общества» от 1 июля 1992 г. и Положение о коммерциализации государственных предприятий с одновременным преобразованием их в акционерные общества.

В результате приватизации имущественный комплекс переходит в собственность хозяйственного товарищества, общества или индивидуальных предпри-

нимателей. Приватизации подлежат и части предприятия.

В Указе Президента РФ от 1 июля 1992 г. предусмотрено выделение в процессе приватизации структурных подразделений предприятий (цехов, производств, участков и др.) в самостоятельные предприятия с правами юридического лица, с соблюдением требований антимонопольного законодательства.

Действующими нормативными документами порядок бухгалтерского учета операций по продаже предприятия и их налогообложению однозначно не определен. В бухгалтерском учете продажа предприятия должна отражаться как продажа основных средств.

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.

При всех способах приватизации предприятий от лица собственника имущества — государства — выступает соответствующий государственный орган или орган местного самоуправления (комитеты по управлению имуществом и фонды имущества).

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

Особенности продажи предприятия как имущественного комплекса. Причинами продажи предприятия как единого имущественного комплекса могут быть: неплатежеспособность предприятий, их ликвидация или банкротство; потребность в денежных средствах, переход к другим занятиям, изменение маркетинговой ситуации; возможна также принудительная продажа предприятия. Не исключен вариант, когда предприятие специально создавалось для последующей продажи. Во всех таких ситуациях в роли покупателя могут выступать предприниматели различных организационных форм.

Продажа предприятия как объекта недвижимости существенно отличается от продажи его акций. В первом случае особый объект недвижимости перехо-

дит в собственность покупателя, в качестве которого выступает созданное в процессе приватизации акционерное общество. При покупке акций, независимо от их количества, бывшие работники приватизированного предприятия и другие лица — акционеры — приобретают только собственность на акции, а не на имущественный комплекс.

В последние годы в национальной экономике четко прослеживаются диверсификационные тенденции, характеризующиеся выходом компаний в сферы бизнеса, непосредственно не связанные с основным или первоначальным видом деятельности. 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.

При купле-продаже предприятия важнейшую роль играют грамотно составленный бизнес-план и финансовые вложения в раскрутку бренда.

В соответствии с законом можно продать и часть предприятия, представляющую собой обособленный имущественный комплекс. Во всех случаях в договоре должны быть указаны данные, позволяющие установить предмет продажи, в том числе расположение предприятия на земельном участке.

До подписания договора стороны должны составить и рассмотреть: акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, перечень всех долгов (обязательств), включенных в * состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размеров и сроков требования.

Договор продажи предприятия, как и другого объекта недвижимости, заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, с приложением к нему перечисленных выше документов и с обязательной государственной регистрацией.

В договоре купли-продажи должна быть четко обозначена цена приобретаемого предприятия. Как правило, цена определяется по соглашению сторон на основании инвентаризации и заключения аудитора. Предполагается, что в обу-

словленную цену включается и цена на передаваемый земельный участок или на право его использования.

Процесс реализации предприятия как имущественного комплекса может осуществляться по схеме, представленной на рис. 3.2.

Закон требует, чтобы стороны при продаже предприятия дважды осуществляли государственную регистрацию. Сначала регистрируется договор о продаже предприятия, а потом — право собственности покупателя.

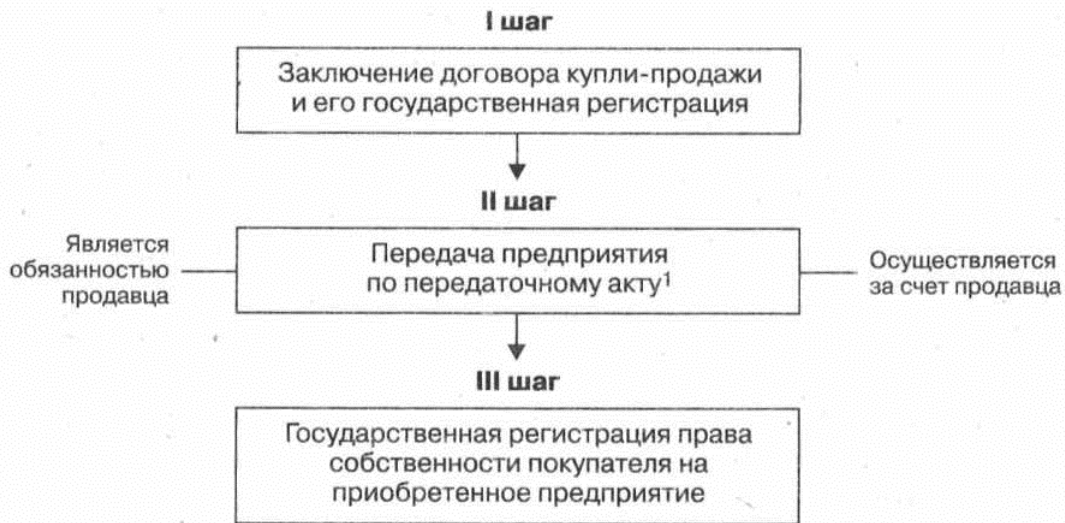


Рисунок 3.2 – Процесс реализации предприятия как имущественного комплекса

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.

Прежде чем покупать предприятие, необходимо заранее просчитать, сколько можно заработать, купив предприятие как бизнес, и как из него выйти, т. е. нужно разработать стратегию его развития и привлечения инвестиций на несколько лет вперед. Сделать это можно, проанализировав ситуацию на рынке и поняв, какое место на нем занимает интересующая предпринимателя компания. Нужно заранее просчитать несколько сценариев развития событий и варианты поведения при реализации каждого из них. Также желательно понять, каковы возможности улучшения бизнеса и какие дополнительные вложения для этого потребуются. Еще до покупки предприятия как бизнеса надо определить, находится он на пике развития (за которым, вполне возможно, последует спад) или же у него есть потенциал роста. По мнению специалистов, все зависит от нескольких условий: где находится данный бизнес на момент покупки, какова его цена, как покупатель планирует дальше с ним поступить. Важно определить и мотивы продавца — почему он продает свою компанию и почему именно сейчас. Декларировать можно одно, а реальная причина может быть совсем другой.

Покупатель может сохранить приобретенное предприятие в качестве обособленного имущества юридического лица, или присоединить его к своему имуществу, создав на его основе внутреннее подразделение другой организации, или, если это индивидуальный предприниматель, непосредственно управлять им. На основе приобретенного предприятия может быть создано юридическое лицо — «хозяйственное общество», даже с единственным участником. Последний будет иметь права, предусмотренные законом о соответствующем хозяйственном обществе, учредительными документами товарищества или общества.

Сегодня на рынке уже сформировалась тройка лидеров. На первом месте — небольшие магазины и аптечные киоски, на втором — предприятия по оказанию различных услуг: салоны красоты, туристические агентства, предприятия автосервиса, на третьем — предприятия по производству продуктов питания. При этом покупатели все больше интересуются не отдельными магазинами, а торговыми сетями. Кроме того, на рынке много предложений о продаже стома-

тологических кабинетов и интернет-магазинов. Имеются случаи продаж строительных предприятий.

Рейдерские технологии при разделе имущественных комплексов. Основная сфера интересов рейдеров — недооцененное или проблемное предприятие, располагающее избыточным (эффективно используемым) 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.

Любая рейдерская операция начинается с разведки. Уточняется все: от влияния и боеспособности собственников до юридической чистоты объекта. Если анализ информации показывает, что недружественное поглощение возможно, начинается реализация апробированных схем. В акционерных обществах, созданных в процессе приватизации, не всегда налажен учет объектов недвижимости, что облегчает рейдерам захват имущественного комплекса.

Излюбленная мишень рейдеров — бывшие НИИ, преобразованные в АО. Во-первых, они обладают солидным имуществом. Во-вторых, акционирование многих организаций происходило с правовыми неточностями.

Например, в документации одного ОАО фигурировал гараж с хозяйственной пристройкой. Как оказалось, «пристройка» представляла собой капитальное пятиэтажное здание.

Очень часто рейдеры покупают руководителей организаций, чтобы они действовали в их интересах. Это может быть обременение предприятия долгами, в результате чего накладывается арест на недвижимость и счета предприятия, в результате чего имущественный комплекс переходит в собственность кредитора-рейдера.

После достижения цели рейдеры начинают продавать имущество и замечать следы. Поглощенная недвижимость проходит цепь сделок купли-продажи с участием трех-четырех лиц. Добросовестным приобретателем является лишь

последний покупатель. Остальные — фирмы-однодневки или оффшорные компании.

После совершения сделки фирмы-однодневки за бесценок продают первому попавшемуся лицу — привлечь его к ответственности или заставить выплатить налоги практически невозможно. Зато в суде присутствует добросовестный приобретатель. Но жертве рейдера от этого не легче, поскольку изъять имущество у такого покупателя чрезвычайно сложно. Как правило, к ответственности не удастся привлечь ни самих рейдеров, ни подкупленных ими руководителей организации.

Для этого пострадавшая сторона должна иметь веские доказательства, но, как правило, их не удастся предоставить. Участники захвата никогда не признаются в сговоре. А некомпетентность директора, из-за которой пострадала организация, — не повод привлечения к уголовной ответственности.

Еще один действенный метод рейдеров — завладение контрольным пакетом акций. Акции скупаются небольшими долями на физических лиц.

Типичные методы действия рейдеров заключаются в создании системы двойного менеджмента и «параллельных» советов директоров, применении силовых методов на основании определений различных судов (желательно - максимально удаленных от места событий), оспаривании итогов приватизации по искам акционеров, создании двойного реестра и списание акций со счетов законных владельцев с их последующей продажей добросовестным приобретателям. 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 вдруг возникшие 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. Рейдер действует быстро. Если не получается — с каждым днем затея становится все менее выгодной. Неудавшиеся захваты переходят в разряд вялотекущих корпоративных конфликтов и тогда уже попадают в прессу.

Проблема серьезная, и законными методами с рейдерами бороться сложно: они стараются избегать прямых (доказуемых) нарушений норм права. Этим занимаются высококлассные специалисты, ими отработаны специальные процедуры и технологии. Рейдерский захват — мероприятие очень выгодное и, по оценке специалистов, составляет 10-20% реальной стоимости имущественного комплекса. За последние годы отработаны технологии, процесс поставлен на поток. А методов противодействия практически нет. Но решить эту проблему можно с помощью государства.

3.3 Государственная регистрация прав на недвижимость

В бывшем СССР исторически сложилось, что регистрацией прав на недвижимость занимались организации, осуществлявшие техническую инвентаризацию объектов недвижимости. При этом на практике сведения о собственниках объекта недвижимости вносились в паспорт объекта как одна из технических характеристик. С начала 1990-х гг. бюро технической инвентаризации (БТИ) были реорганизованы и приобрели статус государственных или муниципальных предприятий. При этом регистрация прав на объекты недвижимости вошла в учредительные документы этих предприятий в качестве одного из видов коммерческой деятельности. Эта система сохранилась до ввода в действие Закона о регистрации, согласно которому регистрация, осуществленная до вступления в силу Закона, в порядке, установленном в месте нахождения объекта недвижимости, признавалась юридически действительной.

Гражданский кодекс РФ создал систему государственной регистрации прав на объекты недвижимости, но только с принятием и введением Федерального закона «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» были

определены значения и правовые последствия регистрации, установлены основные начала, порядок и основания для принятия решений регистрирующим органом.

Как в ГК РФ, так и в Законе о регистрации словосочетание «регистрация прав на недвижимость» всегда сопровождается определением «государственная». Этим подчеркивается, что регистрация объектов недвижимости является функцией государства. Соответственно и осуществлять свои функции государство может только через свои органы и учреждения. *Делегирование государственных функций коммерческим структурам, даже учрежденным государством и находящимся в его собственности, недопустимо.* Тем более недопустимо придание государственной функции характера коммерческой деятельности. Государство, осуществляя свои функции через свои органы, не предоставляет этим органам права получать от граждан и юридических лиц платежи за предоставление информации о зарегистрированных правах. В соответствии с Налоговым кодексом плата за регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним заменена госпошлиной. Получение же коммерческими структурами платы за выполнение государственной функции является правонарушением и наносит государству существенный ущерб.

3.3.1 Принципы государственной регистрации прав на недвижимость

Регистрация объекта недвижимости и регистрация прав (рис. 3.3) — это два разных вида деятельности, требующих абсолютно различных методов и знаний в абсолютно разных областях. Так, описание объектов недвижимости, которые существуют независимо от прав на них, требует технических знаний, а установление прав на них — это юридическая практика.

Взаимосвязь регистрации объекта недвижимости и регистрации права на него обусловлена взаимосвязью объекта правоотношения собственности и самого этого правоотношения. Правоотношение характеризуется взаимосвязью субъектов по поводу объектов недвижимости. Без объекта недвижимости пра-

воотношение становится беспредметным, в то время как отсутствие правоотношений по поводу объекта недвижимости не делает этот объект несуществующим.



Рисунок 3.3 – Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Все объекты, подлежащие государственной регистрации и учету, можно классифицировать, как показано на рис. 3.4.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним — юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. *Порядок государственной регистрации — это совокупность норм, регулирующих отношения между государством в лице регистрирующего органа и лицом, обращающимся за регистрацией.*

Сама по себе государственная регистрация прав на объекты недвижимости является объективной необходимостью, если рынок недвижимости существует, т. е. имеется возможность перехода прав от одного собственника к другому.

Изменение прав на объекты недвижимости всегда выступает в документальной форме. Государственный орган регистрирует все изменения прав на соответствующий объект недвижимости и одновременно является держателем правовой истории каждого объекта.

По существу названная регистрация призвана служить обеспечением стабильности оборота недвижимости, поскольку последняя имеет не только имущественную, но и социальную значимость. Обеспечение стабильности достигается посредством выделения сделок и иных актов с объектами недвижимости за рамками частных интересов сторон и создания особой информационной системы, позволяющей всем субъектам права получать исключительные и единственно достоверные данные о правовом статусе того или иного объекта.

Следовательно, регистрация - это легализация для гражданского оборота сделок и порождаемых ими прав и обязанностей, а также иных оснований возникновения прав и обязанностей.



Рисунок 3.4 – Классификация прав на объекты недвижимости, подлежащие регистрации

Как исключение момент возникновения прав может по времени не совпа-

дать с их государственной регистрацией.

Например, в случае наложения ареста на объект недвижимости ограничения наступают с момента наложения, а не со времени их государственной регистрации.

Таким образом, законодатель, установив обязательность государственной регистрации прав и иных событий, вместе с тем не придал данному процессу исключительно правоустанавливающий характер, что, в свою очередь, позволяет рассматривать такую регистрацию как отражение в реестре для неограниченного круга лиц достоверной и исчерпывающей информации о правовом статусе недвижимости, его изменении или прекращении.

Разницу между государственным актом и регистрацией можно проследить и путем сравнения решаемых ими задач. Так, издание государственного акта служит основанием для возникновения прав и обязанностей. *Государственная регистрация определяет в конкретных случаях время возникновения прав.*

Вещные права являются абсолютными, т. е. субъекты таких прав могут осуществлять свои правомочия самостоятельно, без содействия третьих лиц. Даже при переходе права собственности на объект недвижимости к другому лицу вещные права лиц, не являющихся собственниками, не прекращаются, и они могут продолжить свои правомочия (действия) в отношении имущества. Поэтому любое вещное право, регламентируемое ГК РФ, должно быть зарегистрировано.

Главная задача государственной регистрации — защита имущественных прав на объекты недвижимости участников гражданского оборота. Ни один собственник не может быть уверен в действительности своих прав на объекты недвижимости при отсутствии регистрации. Функцией института государственной регистрации является также предупреждение и пресечение правонарушений и преступлений в сфере отношений, связанных с недвижимостью. Борьба с преступлениями в этой сфере находит отражение как в нормах, устанавливающих порядок регистрации, так и в организации взаимодействия регистрирующих и правоохранительных органов. Объекты недвижимости (земля,

здания, сооружения, жилой фонд и др.) — существенный источник государственных доходов, поэтому управление недвижимостью, находящейся в государственной собственности, можно назвать второй важной задачей института государственной регистрации.

Для решения проблем регистрации, координации и контроля сделок с недвижимостью путем введения единого реестра регистрации прав по субъектам РФ создан единый орган регистрации сделок с недвижимостью — Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация), являющаяся структурой Министерства юстиции РФ. В регионах созданы главные управления входящие в состав Росрегистрации (ГУ ФРС).

Являясь одним из источников информации о рынке недвижимости, а также крупнейшим (по объему недвижимости, находящейся в собственности) участником рыночных отношений, государство может влиять на процессы, происходящие на рынке недвижимости.

Государственная регистрация прав на объект недвижимости базируется на соответствующих принципах. Один из важнейших принципов — *государственный характер прав на объект недвижимости*. Это положение закреплено как в ГК РФ, так и в законе о государственной регистрации. Весь комплекс действий, связанных с государственной регистрацией, отнесен к компетенции учреждений юстиции, и возможность делегирования этих функций кому бы то ни было не ключается. *Принцип самостоятельности функции регистрации* прав на объект недвижимости исходит из самостоятельной системы целей и специфической формы осуществления этой деятельности. Законом о регистрации определено в качестве регистрирующего органа учреждение юстиции по регистрации прав, полностью отделенное от любых органов государства, выступающих на рынке недвижимости в качестве представителя государства.

В соответствии с законом регистратор является независимым в принятии решений о регистрации или в отказе регистрации. Даже уполномоченный федеральный орган исполнительной власти в системе государственной регистрации (Минюст РФ) и его территориальные подразделения не наделены полномочия-

ми по непосредственному руководству учреждениями юстиции и не могут давать им обязательных указаний по принятию конкретных решений.

Министерство юстиции РФ как орган, осуществляющий правовой контроль за деятельностью Федеральной регистрационной службы (Росрегистрацией), разрабатывает методические материалы, направленные на формирование единой практики применения законодательства, регулирующего процессы регистрации прав на объекты недвижимости и сделок с ним. Эти документы не только устанавливают определенные правила для регистрирующих органов при осуществлении ими тех или иных действий, но и существенным образом касаются лиц, совершающих сделки с объектами недвижимости.

В рамках своей компетенции ФРС Росрегистрация должна контролировать соблюдение закона и по тем сделкам, где государство выступает в качестве одной из сторон.

Принцип ответственности государства за деятельность по регистрации прав на объекты недвижимости следует из двух выше рассмотренных принципов.

В Законе о регистрации ответственности посвящена гл. V — «Ответственность при государственной регистрации прав на недвижимое имущество», состоящая из одной ст. 31: «Учреждение юстиции по регистрации прав несет ответственность за своевременность и точность записей о праве на недвижимое имущество и сделок с ним в Едином государственном реестре прав, за полноту и подлинность выдаваемой информации о правах на недвижимое имущество и сделок с ним».

В п. 2 этой статьи говорится об ответственности лиц, виновных в умышленном или неосторожном искажении имеющейся в реестре информации. Ответственность этих лиц за материальный ущерб, нанесенный какой-либо из сторон, согласно данной норме, наступает «в соответствии с законодательством РФ», т. е. на общих условиях.

Принцип открытости информации и регистрации прав на объекты недвижимости провозглашен Гражданским кодексом РФ и Законом о регистрации.

Любое лицо может получить выписку из Единого государственного реестра прав, содержащую информацию о зарегистрированных правах на любые объекты недвижимости, ограничения (обременения) прав, а также описание объекта. Для этого необходимо подать письменное заявление и документ, подтверждающий внесение платы за предоставление информации. Плата за предоставление информации взимается за каждый объект недвижимости, информация по которому предоставлена. Предъявить надлежащие документы (для юридического лица — свидетельство или иной документ о государственной регистрации и доверенность о полномочиях представителя, который от имени юридического лица обращается за информацией; для физического лица — паспорт). Наследники правообладателей для получения информации по объекту недвижимости, принадлежащему наследодателю, кроме вышеназванных документов представляют:

- свидетельство о смерти наследодателя;
- завещание;
- документы, подтверждающие наличие родственных отношений или иных отношений, являющихся основанием для наследования по закону (свидетельство о рождении и/или свидетельство о регистрации (расторжении) брака, свидетельство об изменении Ф.И.О., иные документы — при необходимости);
- справку нотариуса об открытии наследственного дела, содержащую сведения о смерти наследодателя и подтверждающую, что заявитель входит в круг наследников, — при отсутствии завещания и документов, подтверждающих родственные отношения.

Запрашиваемая информация выдается в пятидневный срок или предоставляется мотивированный отказ.

Открытость сведений о соответствующих правах на объект недвижимости ограничена, что можно истолковать как защиту личной и коммерческой тайны. Сведения о содержании правоустанавливающих документов (за исключением сведений об обременениях), обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, а также выписки, содержащие све-

дения о переходе прав на объекты недвижимости, предоставляются только соответствующим правообладателям (не только обладателям «запрашиваемого» права или обременения, но и всем обладателям каких-либо вещных прав или обременения по конкретному объекту недвижимости, если таковых несколько), их представителям и наследникам (за плату), а также государственным органам, органам местного самоуправления, судебным, правоохранительным и налоговым органам.

Сам правообладатель имеет право получать информацию о том, какие лица (физические и юридические) запрашивали и получали сведения о правах на соответствующие объекты недвижимости, что тоже можно расценить как защиту интересов правообладателя. Эта же цель преследуется и в Инструкции. В соответствии с этим документом не сообщаются полные данные о физическом лице (дата рождения, адрес, данные паспорта), а только фамилия, имя, отчество, а о юридическом лице сообщается его полное наименование.

3.3.2 Единый государственный реестр прав

Государственная регистрация производится по единой системе записей по каждому объекту недвижимости в Едином государственном реестре прав (ЕГРП) на недвижимое имущество и сделок с ним, который *хранится бессрочно*. Это исключает возможность афер с объектами недвижимости.

ЕГРП содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимости, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях. Неотъемлемой частью Единого государственного реестра прав являются дела, включающие в себя правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, и книги учета документов.

Дело правоустанавливающих документов открывается на каждый объект недвижимого имущества, который идентифицируются тем же номером, что и соответствующий раздел Единого государственного реестра прав.

В дело помещаются все документы, поступающие для регистрации прав на

указанный объект.

Книги учета документов содержат данные о: принятых на регистрацию документах об объекте недвижимого имущества, правообладателях, регистрируемом праве и заявителях; выданных свидетельствах о государственной регистрации прав; выписках о справках из Единого государственного реестра прав, об иных документах.

Разделы Единого государственного реестра прав, содержащие записи о правах на объект недвижимого имущества, возникновении, переходе и прекращении таких прав, об ограничениях (обременениях), идентифицируются в указанном реестре кадастровым номером объекта недвижимого имущества.

В случае если в установленном порядке объекту недвижимого имущества не присвоен кадастровый номер, идентификация объекта недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав осуществляется по условному номеру, который присваивается ему органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, на основании нормативного правового акта федерального органа исполнительной власти в области юстиции.

Идентификация земельного участка в Едином государственном реестре прав осуществляется по кадастровому номеру, который присваивается ему органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра.

Разделы Единого государственного реестра прав, дела правоустанавливающих документов и книги учета документов подлежат постоянному хранению. Их уничтожение, а равно изъятие из них каких-либо документов или их частей не допускается. Порядок и сроки хранения органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, разделов Единого государственного реестра прав, дел правоустанавливающих документов и книг учета документов, а также порядок их передачи на постоянное хранение в государственные архивы определяется Правительством Российской Федерации.

Если разделы Единого государственного реестра прав, документы, хранящиеся в делах правоустанавливающих документов, и книги учета документов

признаны вещественными доказательствами по уголовному делу, их выемка осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом. После вступления приговора в законную силу либо по истечении срока обжалования постановления или определения о прекращении уголовного дела суд или орган дознания, следователь, прокурор должны возвратить указанные разделы и документы в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним определяются Правительством Российской Федерации.

Правила ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов определяются федеральным органом исполнительной власти в области юстиции.

Состоит реестр из отдельных разделов, идентифицированных кадастровым или условным номером определенного объекта недвижимости (рис. 3.5). Каждый раздел состоит из трех подразделов. В правилах ведения ЕГРП формы соответствующих разделов именуются: «Земельный участок», «Здание, сооружение», «Жилое, нежилое помещение, прочие составляющие зданий, сооружений». Таким образом, законом установлена трехзвенная классификация объектов недвижимости:

- первое звено — земельный участок;
- второе — здания, сооружения и иные объекты недвижимости, связанные с землей;
- третье — объекты, входящие в состав здания, сооружения (квартиры, нежилые помещения и иные объекты).

Возникновение каких-либо промежуточных уровней законом не допускается. Так, например, комната в квартире не может быть объектом недвижимости, ибо квартира рассматривается как неделимый объект и ее раздел в натуре невозможен без изменения ее назначения как жилого помещения, пригодного для постоянного или временного проживания. Предметами сделок, связанных с

комнатами, выступает соответствующая доля в праве собственности на квартиру.



Рисунок 3.5 – Структура Единого государственного реестра прав на объекты недвижимости

При подаче заявления о государственной регистрации права, ограничения (обременения) права или сделки с объектом недвижимости в графу «Особые отметки» ЕГРП вносится запись о данном заявлении, которая указывает на существование правоприязаний в отношении данного объекта.

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним ведется на бумажных носителях информации, а в тех районах (городах), где имеются возможности, и на магнитных носителях.

При несоответствии записей на бумажном и магнитном носителях приоритет имеет запись на бумажном носителе.

Внесение изменений в Единый государственный реестр прав (ЕГРП) производится на основании следующих документов:

1. Заявление о внесении изменений в Единый государственный реестр прав (далее - ЕГРП).
2. Документ об уплате государственной пошлины.
3. Документ, удостоверяющий личность заявителя. При обращении представителя — документ, подтверждающий его полномочия, — доверенность.

4. Документ, подтверждающий факт изменения данных, ранее внесенных в ЕГРП:

- ◆ фамилии, имени, отчества правообладателя;
 - ◆ реквизитов документа, удостоверяющего личность;
 - ◆ адреса постоянного места жительства (преимущественного пребывания)
- для физических лиц;
- ◆ наименования юридического лица;
 - ◆ адреса (места нахождения) юридического лица;
 - ◆ назначения объекта;
 - ◆ адреса объекта;
 - ◆ площади объекта (в случае ее уточнения);
 - ◆ иные.

5. Опись, составленная заявителем, содержащая перечень документов, представляемых для внесения изменений в Единый государственный реестр прав, с указанием их наименования, реквизитов, общего количества листов, заверенная подписью заявителя. В описи должны быть представлены:

- ◆ копии документов, указанных в п. 4;
- ◆ копия доверенности в случаях, если интересы правообладателя представляет доверенное лицо.

Регистрация возникновения и перехода прав на объекты недвижимости удостоверяется свидетельством, а регистрация договоров и иных сделок — специальной регистрационной надписью на документе, выражающем содержание сделки.

Форма свидетельств и специальной надписи устанавливается правилами ведения ЕГРП.

При продаже коммерческого объекта недвижимости стороны обязаны осуществить сначала государственную регистрацию заключенного договора на его продажу, затем по передаточному акту произвести фактическую передачу объекта покупателю, после чего осуществить государственную регистрацию права собственности покупателя на этот объект.

Если сделка с объектами недвижимости была совершена до принятия законодательством установленного порядка регистрации договоров купли-продажи, право собственности у покупателя возникает с момента внесения платежа в соответствии с условиями заключенного договора. Отсутствие регистрации такого договора не является основанием для признания его недействительным.

При поступлении в ФРС заявлений и соответствующих документов на государственную регистрацию перехода права на один из объектов недвижимого имущества ФРС направляет сообщение об этом в учреждение юстиции по регистрации прав, на территории регистрационного округа которого расположен другой объект сделки, и запрашивает у поименованного выше учреждения юстиции по регистрации прав сведения о зарегистрированном праве на соответствующий объект недвижимого имущества, о зарегистрированных ограничениях (обременениях) права, а также о наличии правопритязаний на данный объект недвижимого имущества. Срок ответа на запрос составляет 5 дней.

В соответствии с методическими рекомендациями по порядку проведения государственной регистрации прев на недвижимое имущество и сделок с ним, документы предоставляются в подлинниках и в копиях, копии могут быть незаверенными. В этом случае их заверение осуществляется на стадии приема документов путем проставления на них сотрудником учреждения юстиции, ведущим прием, соответствующей надписи, а также его подписи и подписи заявителя. Кроме того, такие документы, как подлинники учредительных документов, документа, подтверждающего факт внесения сведений о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц, и документа о постановке на учет юридического лица как налогоплательщика, только предъявляются при подаче документов на регистрацию и сразу же возвращаются заявителю. В соответствии с Методическими рекомендациями наличие даже таких дефектов в документах, как приписки, подчистки, неоговоренные исправления, а также отсутствие прошивки, нумерации и т. д., не могут являться основанием к отказу в приеме документов, поскольку закон не предусматривает отказа в приеме вообще.

В целом Минюст рекомендует ФРС шире использовать возможность приостановления регистрации, с тем чтобы заявители могли исправить обнаруженные

в ходе проведения экспертизы противоречия, несоответствия и иные недостатки документов, препятствующие проведению государственной регистрации.

Регистрация ограничений (обременении) права собственности и иных вещных прав правами третьих лиц может проводиться по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц. Если ограничение (обременение) регистрируется не правообладателем, обязательно уведомление правообладателя о зарегистрированном ограничении (обременении). Регистрация ограничений (обременении) права возможна только при наличии регистрации ранее возникших прав на данный объект в ЕГРП.

Регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для регистрации. Статья 16 определяет круг лиц, правомочных обращаться с требованиями о регистрации прав и сделок в учреждения Росрегистрации. Регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, стороны (сторон) договора или уполномоченного им (ими) лица при наличии у него надлежащим образом оформленной доверенности. Если право возникает на основании акта государственного органа или органа местного самоуправления, заявление о государственной регистрации права подается лицом, в отношении которого принят такой акт.

3.3.3 Процедура государственной регистрации прав на недвижимость

Установив цели, задачи и принципы государственной регистрации объектов недвижимости, логично рассмотреть процесс регистрации объектов недвижимости.

Закон о государственной регистрации детально регламентирует и устанавливает порядок регистрации, последовательно определяя ее стадии (рис. 3.6) о

государственной регистрации прав. Основным содержанием этой деятельности является юридический анализ документов, представляемых для принятия решения о государственной регистрации прав.



Рисунок 3.6 – Порядок регистрации объектов недвижимости

Отношения по регистрации прав на недвижимое имущество регулируются только актами федерального законодательства.

Государственная регистрация прав на объекты недвижимости осуществляется учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней на территории регистрационного округа по месту нахождения объекта недвижимости.

Такая регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права для всех лиц, поскольку она не оспорена в судебном порядке. Государственной регистрации подлежат кроме прав на объекты недвижимости также и все сделки с объектами недвижимости.

Основными задачами Главного управления ФСР на территории регистрационного округа являются:

- осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, расположенное на территории регистрационного округа;
- осуществление деятельности по государственной регистрации общественных и религиозных объединений;
- осуществление контроля и надзора в сфере адвокатуры и нотариата;
- осуществление контроля за деятельностью саморегулируемых организаций арбитражных управляющих.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется после уплаты государственной пошлины. Наименования действий, осуществляемых ГУ ФСР представлены в табл. 3.1.

Таблица 3.1 – Действия, осуществляемые ГУ ФСР

Наименование юридически значимого действия	Плательщик
1 Государственная регистрация прав, ограничений (обременении) прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества, за исключением указанных в п. 2-6 таблицы <i>Примечание</i> . За государственную регистрацию права оперативного управления недвижимым имуществом, находящимся в государственной или муниципальной собственности, государственная пошлина не уплачивается	Физ. лицо
	Организация
	Государственный орган
2 Государственная регистрация договора об ипотеке, включая внесение в ЕГРП записи об ипотеке как обременении прав на недвижимое имущество	Физ. лицо
	Организация
3 Государственная регистрация соглашения об изменении или расторжении договора об ипотеке, включая внесение соответствующих изменений в записи ЕГРП	Физ. лицо
	Организация
4 Государственная регистрация смены залогодержателя вследствие уступки прав по основному обязательству, обеспеченному ипотекой, в том числе сделки по уступке прав требования, включая внесение в ЕГРП записи об ипотеке, осуществляемой при смене залогодержателя	Физ. лицо
	Организация
5 Государственная регистрация смены владельца закладной, в том числе сделки по уступке прав требования, включая внесение в ЕГРП записи об ипотеке, осуществляемой при смене владельца закладной	Физ. лицо
	Организация
6 Государственная регистрация сервитутов в интересах	Физ. лиц
	Организаций
7 Внесение изменений в записи ЕГРП, за исключением указанных в п. 8	Физ. лицо
	Организация
	Государственный орган
8 Внесение изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке	Физ. лицо
	Организация
9 Повторная выдача правообладателям свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество	Физ. лицо
	Организация
	Государственный орган

Поскольку право собственности возникает не с момента заключения соглашения, а с момента государственной регистрации сделок, то проверяться должен именно переход права на объект недвижимости.

Регистрационная процедура начинается с приема регистратором от заявителя (или представителя такового) пакета документов.

При регистрации недвижимого имущества и сделок с ним обязательно предоставлять стандартный пакет уставных документов:

1. Первоначальное свидетельство о регистрации юридического лица.
2. Свидетельство ИМНС о присвоении индивидуального номера налогоплательщика (ИНН) юридическому лицу.
3. Свидетельство ИМНС о присвоении основного государственного номера налогоплательщика (ОГРН) юридическому лицу.
4. Устав и (или) учредительный договор с последующими изменениями и дополнениями, а также распоряжения (свидетельства) уполномоченных государственных органов об утверждении изменений и дополнений.
5. Протокол (решение) о назначении (генерального) директора.
6. Приказ о назначении главного бухгалтера.

Полномочия представителя юридического лица подтверждаются доверенностью, выдаваемой от имени юридического лица, должна быть указана дата ее совершения и четко определены полномочия представителя. Доверенность, выданная на заключение сделки, подлежащей нотариальному удостоверению, должна быть нотариально удостоверена (ст. 185 п. 2 ГК РФ). Доверенность, выдаваемая в порядке передоверия, должна быть нотариально удостоверена (ст. 187 п. 3 ГК РФ).

Полномочия *представителя юридического лица, действующего по доверенности от* имени правообладателя (физического либо юридического лица), подтверждаются:

- доверенностью, выдаваемой юридическим лицом для осуществления действий от имени и в интересах доверителей, которая должна быть нотариально удостоверена;

- основной доверенностью, выдаваемой юридическому лицу;
- нотариально удостоверенной копией устава юридического лица и документами, подтверждающими полномочия представителя.

Помимо этого, к каждому типу сделки необходимо приложить свой комплект документов. Опись, составленную заявителем, содержащую перечень документов, представляемых на государственную регистрацию, с указанием их наименования, реквизитов, общего количества листов, заверенная подписью заявителя.

Сроки рассмотрения, приостановки и прекращения заявки по закону — 30 дней.

Отказ в государственной регистрации возможен, когда:

- право на объект недвижимости не подлежит государственной регистрации;
- с заявлением обратилось не надлежащее лицо;
- акт органа власти о предоставлении прав на объект недвижимости признан недействительным с момента его издания;
- лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не[^]уполномочено распоряжаться правом на данный объект;
- документы по форме или содержанию не соответствуют требованиям законов;
- документ составлен без указания лицом определенных условий, ограничивающих его права;
- правоустанавливающий документ свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимости;
- в документах присутствуют технические ошибки.

Не являются основанием для отказа в государственной регистрации отсутствие или незаконченность работ по кадастровому учету земельного участка или наличие судебного спора о границах участка. Не допускается при регистрации незаконченность работ по учету зданий, сооружений и их отдельных частей.

При отказе в государственной регистрации прав заявителю в письменной форме в срок не более пяти дней по окончании срока, установленного для рассмотрения заявления, направляется сообщение о причине отказа, а копия указанного сообщения помещается в дело правоустанавливающих документов. Отказ в регистрации прав может быть обжалован в суде.

Если при регистрации прав допущена техническая ошибка, ее исправляют только когда нет оснований полагать, что исправление может причинить ущерб или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие регистрационные записи, в противном случае исправление ошибки производится по решению суда.

Технические ошибки в записях исправляют в трехдневный срок по решению регистратора прав после их обнаружения или получения от любого лица в письменной форме заявления об ошибке. Участники отношений при регистрации в такой же срок в письменной форме получают информацию об исправлении технической ошибки.

После признания поданных документов соответствующими установленным требованиям регистратор вносит необходимые записи в ЕГРП. С этого момента право (обременение права) — возникновение, переход или прекращение такого — и/или сделка считаются зарегистрированными.

Спустя установленный законом срок, при соблюдении всех условий регистрации, заявителю возвращаются документы, отправленные на регистрацию, за исключением экземпляров, оставленных в ФРС в архиве, и выдается свидетельство о государственной регистрации.

Для выдачи повторного свидетельства следует предоставить в учреждение юстиции соответствующего регистрационного округа следующие документы:

1. Заявление о выдаче повторного свидетельства.
2. Документ об уплате государственной пошлины.
3. Документ, удостоверяющий личность заявителя. При обращении представителя — документ, подтверждающий его полномочия, — доверенность.

Оформление и выдача повторного свидетельства производятся только при

наличии по объекту недвижимости соответствующей записи о зарегистрированном праве.

В повторное свидетельство вносятся сведения о зарегистрированных правах, ограничениях (обременениях) прав, имеющиеся в деле правоустанавливающих документов на дату выдачи повторного свидетельства (дату заполнения свидетельства и его подписания регистратором прав).

В случае разделения, слияния или выделения объекта недвижимости о вновь образованных объектах вносятся записи в новые разделы Единого государственного реестра прав и открываются новые дела правоустанавливающих документов с новыми кадастровыми номерами. В новых разделах Единого государственного реестра прав и в новых делах правоустанавливающих документов делаются ссылки на разделы и дела, относящиеся к ранее существующим объектам.

Регистрация возникновения и перехода прав на объекты недвижимости удостоверяется свидетельством, а регистрация договоров и иных сделок — специальной регистрационной надписью на документе, выражающем содержание сделки. Форма свидетельств и специальной надписи устанавливается правилами ведения ЕГРП.

Государственная регистрация прав на объекты недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права для всех лиц, поскольку она не оспорена в судебном порядке. Государственной регистрации подлежат кроме прав на объекты недвижимости также и все сделки с объектами недвижимости.

Вопросы для самопроверки

1. Что такое урбанизированная территория?
2. Для чего используют зонирование территорий?
3. Перечислите основные зоны при функциональном зонировании
4. Что такое территориально-экономические оценочные зоны?
5. Охарактеризуйте основные типы кадастров.

6. В каких документах изложен порядок проведения межевания земельного участка?
7. Расскажите о структуре кадастрового номера.
8. Охарактеризуйте вид сделки с объектами недвижимости: «купля-продажа».
9. Охарактеризуйте виды сделок с объектами недвижимости: «мена» и «дарение»
10. Что такое приватизация?

4 ТЕХНОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Оценка объектов недвижимости — определение денежного эквивалента стоимости объекта недвижимости.

Оценка недвижимости выступает как процесс, приведенный к определенным: типу операции (продажа, залог, налогообложение, и т. д.); участникам (собственнику и оценщику); дате (она действительна в пределах ограниченного периода), а также связанный с конкретным объектом недвижимости, находящимся в определенном окружении.

Оценка — это мнение квалифицированного специалиста-оценщика относительно объекта недвижимости — это суждение о стоимости, а не ее установление (стоимость устанавливается рынком). Свободный рынок «раскладывает все по полочкам» финансовые аспекты собственности и определяет цены. Со временем сама стоимость также может меняться.

Оценка недвижимости проводится для различных целей, например при учете имеющихся в собственности у физических и юридических лиц объектов недвижимости и переоценке основных фондов предприятий, при учете накопленного износа объекта недвижимости, при реализации инвестиционных проектов развития объектов недвижимости, при банкротстве и антикризисном управлении, при приватизации государственных и муниципальных объектов недвижимости, при заключении договоров на совершение различного рода сделок с недвижимостью между физическими и/или юридическими лицами, при страховании, при оформлении залогов, при определении налогооблагаемой базы, при принятии обоснованного решения о деловом партнерстве и др.

Но есть случаи, при которых проведение оценки обязательно:

- при составлении брачных контрактов или разделе имущества разводящихся супругов по требованию одного из них;
- при выкупе у собственника объекта недвижимости для государственных или муниципальных целей;
- при передаче государственной собственности в доверительное управле-

ние;

– при реализации инвестиционных проектов с привлечением бюджетных средств;

– при продаже объектов недвижимости Федеральной собственности в собственность субъектов РФ или муниципальных образований.

Оценка может быть:

- ретроспективной — на определенную дату в прошлом;
- текущей — как правило, используется в оценочной деятельности;
- перспективной – оценка долей собственностей в предприятиях или их стоимости к концу планового периода строительства новых предприятий. Перспективная оценка проектируемых предприятий осуществляется на тот период времени, когда предприятие должно достигнуть стабильного положения на рынке.

4.1 Виды стоимости объектов недвижимости

Как и любой товар на рынке, объекты недвижимости имеют цену и стоимость.

Рыночная стоимость объекта недвижимости – наиболее вероятная сумма, за которую он может быть продан на открытом рынке в условиях конкуренции.

Цены подразделяются на цену продавца, цену покупателя и цену реализации.

Цена продавца — это сумма, которую он получает в результате совершения сделки.

Цена покупателя — это общая сумма всех его затрат на покупку квартиры.

Цена реализации это сумма, которую покупатель отдает продавцу за квартиру.

Они различаются на величину оплаты услуг посредников и расходы на оформления сделки.

Понятие стоимости объекта недвижимости рассматривается с различных

позиций. Так, различают рыночную стоимость, стоимость замещения, потребительскую, восстановительную, инвестиционную, страховую; стоимость для целей налогообложения, ликвидационную, первоначальную, остаточную, залоговую стоимость права аренды объекта недвижимости; стоимость действующего предприятия и объекта недвижимости при существующем использовании.

Потребительская стоимость (стоимость при существующем использовании) отражает ценность объекта для конкретного собственника, который не собирается выставлять его на рынок.

Восстановительная стоимость определяется затратами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта. Здесь используются такие же архитектурные решения, применяются такие же строительные конструкции и материалы, даже качество строительно-монтажных работ; аналогично воспроизводятся моральный износ и недостатки архитектурных решений оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта недвижимости, полезность которого эквивалентна полезности оцениваемого объекта, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных проектных нормативов, прогрессивных материалов и конструкций, а также современного оборудования.

Инвестиционная стоимость — цена объекта недвижимости, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях. Инвестиционная стоимость рассчитывается исходя из ожидаемых инвестором доходов и конкретной ставки их капитализации и может быть либо выше, либо ниже рыночной стоимости.

Страховая стоимость объектов недвижимости рассчитывается на основе восстановительной стоимости либо стоимости замещения объекта, который подвержен риску уничтожения (или разрушения). На базе страховой стоимости объекта выделяются страховые суммы, выплаты и проценты.

Налогооблагаемая стоимость объектов недвижимости, в соответствии с российским законодательством, тождественна инвентаризационной стоимости,

базирующейся на восстановительной стоимости с учетом степени износа.

Ликвидационная стоимость определяется в случае, если объект недвижимости должен быть отчужден в срок меньше обычного срока службы аналогичных объектов и представляет собой чистую денежную сумму, которую собственник объекта недвижимости может получить при его ликвидации или принудительной продаже.

Утилизационная стоимость представляет собой чистую денежную сумму, которую собственник объекта недвижимости может получить при полной ликвидации последнего.

Первоначальная стоимость объекта недвижимости — фактические затраты на приобретение или создание объекта на момент начала его использования.

Остаточная стоимость объекта недвижимости — стоимость объекта с учетом износа.

Стоимость объекта недвижимости при существующем использовании — рыночная стоимость объекта недвижимости, которая исчисляется исходя из его существующих характеристик с целью последующей продажи с сохранением функций.

Стоимость действующего предприятия — стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатами функционированием сформировавшегося производства.

Залоговая стоимость — стоимость для целей обеспечения кредита.

Стоимость специализированных объектов недвижимости — стоимость объектов, которые в силу своих специфических особенностей не могут быть проданы на рынке.

Стоимость права аренды объекта недвижимости (арендная плата) единовременная плата за право пользования и распоряжения объектом.

Цена объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно сгруппировать следующим образом.

1. Объективные факторы (как правило, экономические) определяют средний уровень цен конкретных сделок с субъектами недвижимости. Их можно разде-

лить на два вида:

- макроэкономические, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);
- микроэкономические, характеризующие объективные параметры конкретных сделок (все условия договоров - предмет, сроки действия, права и обязанности сторон, расторжение договора и т.д.).

2. Факторы, связанные с феноменом массового сознания, и факторы психологического характера (массированная реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

3. Физические факторы:

- местонахождение — удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения напрямую влияют на стоимость недвижимости;
- архитектурно-конструктивные решения (в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться);
 - состояние объекта недвижимости;
 - наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, тепло и др.);
 - экологические и сейсмические факторы (данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков — увеличить стоимость квартир).

4 Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир и именно в этой части города;
- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна во двор, плохая планировка, износ и т. п.);
- престижность района;

- экологическая обстановка в районе;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- социальная однородность дома;
- характер сделки («прямая» или «встречная» продажа);
- юридическая чистота объекта.

Известно, что главным критерием любой сделки является ее выгодность для обеих сторон. Однако каждый вкладывает в это понятие свой смысл. Для одного на первом месте стоят деньги. Такой продавец готов довольно долго ждать своего клиента, ни на рубль не снижая цену. Для другого важно как можно скорее получить свободные средства. В этом случае на первое место выходит быстрота сделки и действует принцип «время — деньги». Третьему подавай надежного покупателя, который может гарантировать строгое соблюдение графика оплаты. Случается, что во время переговоров меняются и приоритеты. Разумно расставляя приоритеты между объективными факторами и собственными мотивациями, покупатель и продавец в состоянии заключить взаимовыгодную сделку и не разочароваться в её итогах.

4.2 Принципы и технологии оценки стоимости недвижимости

Принципы оценки объектов недвижимости могут быть условно объединены в следующие четыре группы:

- 1) принципы, основанные на представлениях пользователя;
- 2) принципы, связанные с объектами недвижимости (земля, здания, сооружения);
- 3) принципы, связанные с рыночной средой;
- 4) принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

Все рассматриваемые в данном разделе принципы оценки недвижимости связаны между собой. Оценивая объект недвижимости, необходимо по возможности учитывать все или основные принципы оценки, чтобы получить более

достоверную и точную оценку стоимости объекта недвижимости.

1. Принципы пользователя.

Принцип полезности заключается в том, что всякий объект недвижимости обладает стоимостью только в том случае, если он полезен какому-нибудь инвестору и может быть использован для реализации определенных функций или личных потребностей, например использование недвижимости в качестве промышленного предприятия, гостиницы, кафе, офиса, музея и пр.

Полезность — это способность объекта недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени.

Принцип замещения. Максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью. Принцип замещения используется во всех трех подходах к оценке недвижимости: затратном, доходном, сравнительном.

С точки зрения затратного подхода принцип замещения формулируется следующим образом: рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той суммы, которую он может заплатить за покупку (долгосрочную аренду) земельного участка и строительство на нем (в нормальные сроки) аналогичного объекта недвижимости с такой же полезностью, или стоимость оцениваемого объекта не должна превышать затрат на приобретение аналогичного объекта с такой же полезностью.

Принцип ожидания определяется величиной выгод и дохода, ожидаемого собственником в результате использования недвижимости в течение определенного срока и ее последующей реализации. Принцип ожидания является основным при реализации доходного подхода к оценке.

Ожидание — это установление текущей стоимости доходов или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения недвижимостью.

Важное значение имеет, за какой период времени будет получен ожидаемый доход, так как рубль инвестора сегодня стоит больше, чем рубль, который будет получен завтра.

2. Принципы, связанные с объектами недвижимости (земля, здания, со-

оружения).

Принцип остаточной продуктивности (или производительности) при оценке играет важную роль, так как чем выше остаточная продуктивность, тем выше стоимость объекта. Остаточная продуктивность измеряется как чистый доход, отнесенный к земельному участку, после того, как были оплачены затраты на труд, капитал и предпринимательство.

В основе данного принципа лежит классическая теория распределения. Согласно данной теории любой вид экономической деятельности возможен при наличии следующих четырех факторов производства:

- труда;
- капитала;
- предпринимательских способностей;
- земли.

Создаваемый в результате экономической деятельности доход идет на оплату привлекаемых факторов производства. Относимая к каждому из факторов производства часть дохода представляет собой его цену.

Для труда такой является заработная плата, для капитала — проценты, для предпринимательских способностей — прибыль, для земли — рента. Поскольку земля физически недвижима, то остальные факторы производства привлекаются к ней. Поэтому сначала оплачивается труд, капитал и предпринимательские способности, а затем остаток дохода выплачивается собственнику земли как рента.

Принцип вклада имеет для объекта недвижимости определяющее значение в изменении его стоимости. Например, евроремонт квартиры повышает ее стоимость значительно больше, нежели затраты на сам ремонт, и наоборот, запущенность и неухоженность объекта недвижимости может существенно снизить его стоимость.

Вклад — это сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость хозяйственного объекта или чистый доход от него вследствие наличия или отсутствия какого-либо фактора производства.

Основой данного принципа является теория предельной производительности. Согласно данной теории доход, получаемый владельцами факторов производства, при прочих равных условиях, равен их предельному вкладу в общий доход, создаваемый в результате экономической деятельности.

Принцип возрастающей и уменьшающейся доходности. Суть данного принципа состоит в том, что увеличение капиталовложений в основные составляющие производства обуславливает увеличение темпов роста прибыли лишь до определенного предела, после которого прирост прибыли становится меньше, чем прирост капиталовложений. Данный предел соответствует максимальной стоимости объекта недвижимости. Любые последующие дополнительные капиталовложения в недвижимость не дадут пропорционального увеличения прибыли, следовательно, и пропорционального увеличения стоимости объекта недвижимости.

В основе данного принципа лежит закон изменяющихся пропорций. Данный закон гласит, что, начиная с определенного момента, последовательное присоединение единиц переменного ресурса к фиксированному ресурсу дает уменьшающийся предельный продукт в расчете на каждую последующую единицу переменного ресурса.

Принцип сбалансированности. Согласно этому принципу любому типу землепользования соответствуют оптимальные суммы различных факторов производства, при сочетании которых достигается максимальная стоимость земли.

Как было сказано выше, согласно закону изменяющихся пропорций, используемые для экономической деятельности ресурсы обладают свойством убывающей отдачи. На этом свойстве основывается правило использования ресурсов фирмы, стремящейся к максимизации прибыли. Данное правило является схожим с принципом сбалансированности.

Согласно этому правилу фирма будет привлекать дополнительные ресурсы до тех пор, пока издержки на привлечение дополнительной единицы ресурса не сравняются с доходами от ее использования. Такое использование ресурсов будет эффективным, а их сумма — оптимальна.

Принцип оптимальной экономической величины. При сложившихся на рынке недвижимости тенденциях большим спросом пользуется определенная (оптимальная) величина объекта недвижимости данного типа.

Принцип экономического разделения. Экономическое разделение имеет место, если права на недвижимое имущество могут быть разделены на два или более имущественных интереса, в результате чего возрастает общая стоимость объекта.

Разделение имущественных прав на объект недвижимости может осуществляться следующим образом:

1) Физическое разделение — разделение объекта на части: подвал, этажи, мансарды и др. Для земельного участка — разделение прав на воздушное пространство, на поверхность земли и на ее недра.

2) Разделение по времени владения — это различные виды аренды, пожизненное владение, будущие имущественные права.

3) Разделение совокупности имущественных прав собственности — права владения срочного или бессрочного пользования, распоряжения пожизненного (наследуемого) владения, хозяйственного ведения, оперативного управления и право ограниченного использования объекта недвижимости.

4) Разделение имущественных прав среди участников — совместная аренда, товарищества, акционерные общества, опционы, трасты, контракты с оговоренными условиями продажи.

5) Разделение по заложенным правам — закладные, налоговые залоги, судебные залоги, участие в капитале.

Использование в практике имущественных отношений перечисленных выше типов разделений совокупности имущественных прав и их оптимальное соединение позволяют увеличить стоимость объектов недвижимости.

3. Принципы, связанные с рыночной средой.

Принцип спроса и предложения. Спрос на объекты недвижимости — это реальная потребность на них. Предложение — это количество объектов, имеющих на рынке недвижимости и предлагаемых по определенным ценам.

Суть принципа спроса и предложения заключается в выявлении взаимосвязи между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью его предложения.

Спрос на объект недвижимости обусловлен его полезностью (способностью удовлетворять потребности пользователя) и доступностью, но ограничен платежеспособностью потенциальных потребителей. Чем ниже спрос и выше предложение, тем ниже стоимость объекта. И наоборот, если на рынке недвижимости спрос и предложение уравновешены, рыночная стоимость объекта стабилизируется.

Для жилых помещений соотношение спроса и предложения зависит от демографического состава населения, уровня цен на объекты недвижимости и потребительские товары, интенсивности рекламной кампании, новых законодательных актов и нормативных документов, стоимости кредитов, налогообложения имущества, экологической ситуации в данной местности и других факторов.

Однако не всегда соотношение спроса и предложения определяет цену объекта недвижимости. В большинстве случаев цена объекта зависит также от условий финансирования сделки, мотивов (или условий) сделки, информированности и уровня компетенции в данном вопросе участников сделки и других причин.

Принцип конкуренции позволяет на конкурентном рынке выравнивать доходность инвестиций в разных сегментах недвижимости за счет открытой конкуренции продавцов и покупателей. Уровень доходности на рынке недвижимости привлекает инвесторов, что усиливает конкуренцию. Конкуренция регулирует спрос и предложение, повышает качество объектов и услуг и снижает их стоимость.

При оценке недвижимости необходимо также учитывать уровень риска капиталовложений.

Принцип изменения. Данный принцип гласит, что стоимость объекта недвижимости обычно не остается постоянной, а меняется с течением времени.

Наиболее характерными типами изменений являются так называемые жизненные циклы.

Типичный жизненный цикл состоит из четырех основных этапов:

- 1) Этап выведения объекта на рынок (проектирование, строительство объекта, формирование отрасли, общества, района и пр.);
- 2) Этап роста (период роста доходов от функционирования объекта недвижимости, быстрое развитие района (города), отрасли, общества и пр.);
- 3) Этап зрелости, период равновесия (стабильные доходы, сформировавшиеся вкусы потребителей объектов недвижимости, сформировавшаяся инфраструктура района и пр.);
- 4) Этап упадка (период уменьшения спроса на недвижимость, уменьшение прибыли, спад производства в отрасли, районе, городе и пр.).

С учетом жизненных циклов необходимо анализировать и прогнозировать законодательные, демографические, международные, научно-технические, градостроительные, социальные и экологические процессы, а также реакцию на них рынка недвижимости.

4. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

Рассмотренные выше принципы оценки направлены на определение стоимости недвижимости с позиций совершенного, конкурентного рынка, т.е. такого рынка, который обеспечивает наилучшее и наиболее эффективное (оптимальное) использование недвижимости. Поэтому резюмирующим принципом, выделенным в особую группу и вбирающим в себя принципы всех трех групп, является основополагающий оценочный принцип — *принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.*

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта имущества — это его разумное, вероятное и разрешенное использование, т.е. такое использование, которое является физически возможным, законодательно допустимым, экономически целесообразным, максимально эффективным и приводит к наивысшей стоимости земли как свободной или к наивысшей стоимости суще-

ствующего объекта недвижимого имущества как улучшенного.

Такое определение принципа обычно относится к оценке зданий и сооружений с значительным износом, а также оценке свободных земельных участков.

Данный принцип является базовым (основным) для реализации всех трех подходов к оценке, и его интерпретация имеет особое значение в каждом конкретном случае, так как влияет на выбор вида стоимости.

При определении наиболее вероятной цены продажи объекта недвижимости (рыночной стоимости объекта) наиболее подходит следующая интерпретация данного принципа: «самое вероятное использование существующего объекта недвижимости», тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на «самое эффективное использование объекта недвижимости».

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется в два этапа:

- на первом анализируется наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка, как если бы он был свободным;
- на втором — наилучшее и наиболее эффективное использование здания (сооружения), которое находится на этом участке.

В практической оценочной деятельности могут возникнуть следующие *инвестиционные ситуации*:

- необходимо приобрести свободный земельный участок;
- пользователь ищет определенный вид земли;
- инвестор осуществляет поиск оптимального сочетания земли и пользователя;
- предприниматель стремится найти участок земли, обладающий значительным потенциалом повышения стоимости, чтобы затем его продать.

Решение двух первых из перечисленных выше ситуаций можно осуществить, используя рыночный подход к оценке. Однако решение двух последних инвестиционных ситуаций возможно лишь при определении наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка. В этом случае

необходимо изучить различные варианты освоения и застройки земли, чтобы выбрать тот, который обеспечит наибольшую остаточную текущую стоимость.

Выбор оптимального варианта использования земельного участка зависит от потенциала местоположения участка, возможностей рынка принять данный вариант использования земельного участка и реализовать данный вариант использования участка с правовой точки зрения, физических, грунтовых и ландшафтных возможностей участка, а также от технологической и финансовой обоснованности.

Потенциал местоположения земельного участка — основной фактор, влияющий на его стоимость. При анализе выбранного варианта использования участка необходимо учесть различные неудобства и/или негативные факторы и отметить их на карте.

Анализ возможностей рынка принять данный вариант использования земельного участка позволяет определить, насколько тот или иной вариант использования участка соответствует характеру спроса и предложения на данном рынке.

При этом рассматриваются:

- инфраструктура самого земельного участка и прилегающих к нему районов (степень развития дорожной сети, интенсивность транспортных и пешеходных потоков, наличие железнодорожных подъездных путей, удаленность от торговых центров и пр.);
- демографическая ситуация в районе, где расположен участок (возрастной состав населения, его платежеспособность);
- возможные конкуренты или конкурирующие объекты и т.д. Иными словами, оценивается соотношение спроса и предложения той продукции, которую планируется выпускать на рассматриваемом участке, и делается окончательный вывод о целесообразности именно такого использования земельного участка.

Правовая обоснованность застройки земельного участка заключается в его экспертизе с точки зрения:

- действующего законодательства;

- градостроительных нормативов (зонирования, охраны окружающей среды, пожаробезопасности, энергопотребления и пр.);
- перспективных решений по районной планировке участка;
- ограничений местной администрации и требований местного населения.

Важными факторами наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка являются его физические, грунтовые и ландшафтные возможности (ресурсы).

При этом определяются размер, форма и естественные особенности земельного участка, растительность, измеряется топография, глубина залегания воды, проводится анализ проб грунта. Эти данные необходимы для того, чтобы решить, здание (строение) какой этажности и каких размеров и формы можно построить на данном земельном участке.

Технологическая обоснованность застройки земельного участка заключается в определении возможности осуществить планируемый вариант строительства в заданные сроки при соответствующих графике финансирования и проекте организации строительно-монтажных работ. При этом ограничительными условиями выполнения планируемых строительно-монтажных работ являются наличие квалифицированных рабочих кадров и управляющих, обеспеченность строительными материалами и оборудованием, нормативы техники безопасности и пр.

Финансовая обоснованность инвестиционного проекта — один из основных факторов реализации принципа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

В процессе финансового обоснования решаются задачи финансирования инвестиционного проекта, определяются денежные потоки и ставки дисконта, удовлетворяющие требованиям инвестора. Особое внимание уделяется времени поступления и оттока денежных средств, выручке от реализации продукции, затратам на эксплуатацию оборудования, платежам по обслуживанию долга, выручке от продажи объекта и рефинансированию денежных средств.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования земли за-

ключается в формировании и сопоставлении различных проектов освоения земельного участка и выборе из них оптимального варианта исходя из величины остаточной стоимости земли.

На первом этапе формируются варианты освоения земельного участка с учетом потенциала местоположения, возможностей рынка принять данный проект освоения и правовой возможности его реализации; физических, грунтовых и ландшафтных особенностей участка, а также технологической и финансовой обоснованности. Если утвержденным детальным планом районной планировки на рассматриваемом земельном участке предусмотрена, например, промышленная застройка, то отбираемые варианты должны предусматривать организацию промышленного производства.

На втором этапе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка определяются затраты, выручка, прибыль по каждому из выбранных вариантов по годам прогнозного периода с учетом предусмотренных нормативов организации строительно-монтажных работ и производится разделение общего дохода, полученного от комплекса (земля + здание), на две части, относящиеся к земле и к зданиям.

Разделение осуществляется обычно с помощью различных коэффициентов капитализации, рассчитанных исходя из определенных величин рисков, продолжительности срока возмещения капитала, структуры финансирования и ожидаемого повышения или снижения стоимости имущественного комплекса. Прибыль, относящаяся к земле, капитализируется и дает остаточную стоимость земельного участка. По наибольшей остаточной стоимости земельного участка выбирается вариант инвестиционного проекта, который и будет наилучшим и наиболее эффективным.

Технология оценки недвижимости. Процесс оценки недвижимости состоит из определенных этапов, в основу которых положены приведенные ранее принципы.

Этап 1. Определение проблемы (цель). Цель оценки заключается в том, чтобы определить стоимость объекта, которая необходима клиенту для приня-

тия решения. Например, клиент может быть заинтересован в приобретении офисного здания. В этом случае перед инвестором возникает проблема выбора варианта инвестирования. Или клиент может пожелать продать складское помещение, и тогда возникает вопрос: какова наиболее вероятная продажная цена? При залоге собственности для обеспечения кредита необходимо выяснить, насколько ценен этот залог. Каждая из отмеченных проблем требует от оценщика определения особого вида стоимости, поскольку различны потребности клиентов. Полезность, замещение и ожидания являются основополагающими принципами, которые помогают аналитику понять сущность возникающих проблем.

При оценке необходимо получить детальную характеристику и физическое описание объекта и определить связанные с ним юридические права. Клиент может иметь лишь право на аренду или ограниченные права на пользование имуществом, либо связанные с объектом права могут представлять собой долю в совместной аренде или партнерстве. Кроме того, собственность может быть обременена залогом или иметь ограничения по зонированию, что осложняет использование. Таким образом, юридические требования могут ограничивать масштабы использования объекта. В этом случае действие принципов сбалансированности и экономического размера позволит определить наиболее рациональный вариант использования объекта.

Принцип изменения делает необходимым для оценщика установление фактической даты оценки. Отсутствие конкретной даты в отчете может ввести в заблуждение человека, воспользовавшегося данными об оценке спустя несколько лет. Специалисту по оценке необходимо помнить, что информация, полученная из других отчетов, достоверна в течение ограниченного времени, как правило, одного года, а в условиях высокой инфляции этот период составляет несколько месяцев.

Этап 2. План оценки. Разработка плана необходима, чтобы избежать дублирования, сократить затраты труда и время оценки. План помогает сконцентрироваться только на тех факторах, которые действительно определяют цену

объекта. Рассмотрим основные элементы плана.

1. Анализ и определение сегмента рынка недвижимости. Этот элемент плана важен вне зависимости от того, какой вид стоимости требуется определить: инвестиционную стоимость, рыночную стоимость или другую. Для целей анализа предложения выявляются аналогичные объекты, способные конкурировать с оцениваемым. При анализе спроса выявляются возможные покупатели или пользователи оцениваемой собственности. Кроме того, при составлении плана оценки собирается информация об условиях финансирования сделки.

2. Определение целесообразности существующих методов определения стоимости. Метод, основанный на капитализации дохода, является наиболее приемлемым при оценке недвижимости, приносящей доход. Но в некоторых случаях, например при освоении новой территории или в условиях пассивного рынка недвижимости (в российских условиях это рынок нежилых зданий и помещений), целесообразны методы на основе затратного подхода. В условиях же активного, развитого рынка недвижимости при оценке некоторых типичных объектов вполне уместен метод анализа рыночных продаж (сравнительный метод). В тех случаях, когда полученной информации достаточно для применения всех трех существующих методов оценки, целесообразно произвести расчеты всеми методами и обосновать окончательный выбор.

Точность сравнительного метода зависит от качества собранной информации о недавних продажах сопоставимых объектов. К таким данным относятся: физические характеристики объекта, время продажи, местоположение, условия продажи и условия финансирования. Достоверность данного подхода снижается в условиях ограниченного числа сделок или при наличии только давних сделок, сведения по которым могут даже дезориентировать оценщика.

Собираемая информация должна включать данные о цене на землю, об уровне заработной платы, о стоимости материалов и оборудования, о прибыли и накладных расходах в строительстве на местном рынке. При применении этого подхода чрезвычайно сложно определить стоимость уникальных зданий и сооружений, являющихся памятниками истории и архитектуры, а также зданий

со значительным физическим и моральным износом.

3. Разработка графика работ по оценке и соответствующего бюджета.

При этом оцениваются ожидаемые затраты на сбор и подтверждение информации, которые зависят от объема информации, которым уже располагает оценщик, от наличия специалистов, от уникальности или сложности объекта, а также от опыта оценщика. В некоторых случаях в бюджет включаются гонорары специалистов и экспертов, привлекаемых со стороны, например инженеров, искусствоведов, адвокатов, бухгалтеров или других оценщиков.

Необходимо учесть возможные командировки, использование компьютерных баз данных, подготовку и написание отчета об оценке.

От заказчика необходимо получить заверенные руководителем данные, необходимые для проведения оценки, а именно:

1. Договор купли продажи.
2. Свидетельство о праве собственности.
3. Свидетельство о внесении в реестр собственности.
4. Государственный акт пользования землей или договор аренды.
5. Паспорт бюро технической инвентаризации (БТИ) с поэтажным планом.
6. Техническая документация.
7. Смета.
8. Инвентарные карточки.
9. Сведения по балансу (полная и остаточная восстановительная стоимость за последние годы).

Последним шагом в составлении плана оценки является подготовка и предоставление письменного запроса о гонораре оценщика, размер которого зависит от сложности решаемой проблемы, суммы ожидаемых расходов, юридической надежности работы и от набора предоставляемых услуг. Гонорар выплачивается в виде единовременной выплаты или почасовой оплаты. Не допускается установление гонорара в виде процента от суммы оценки объекта. Как известно, в мировой практике сумма оплаты составляет 50—150 долл. за 1 час работы оценщика.

Этап 3. Сбор и подтверждение информации. Надежность выводов оценщика зависит от количества и качества данных, использованных им в работе. Неточные или недостоверные данные могут стать причиной необоснованного заключения об оценке. В процессе поиска и проверки исходных данных оценщику необходимо ответить на следующие вопросы:

1. Все ли собранные данные необходимы для целей оценки? Посторонняя или избыточная информация, включенная в отчет об оценке, не повышает достоверность результата.

2. Имеют ли полученные данные подтверждение? Для того оценщику необходимо лично осмотреть объект, получить подтверждение информации осведомленных лиц о продажах сопоставимых объектов: убедиться, что финансовые показатели, использованные при подсчете ожидаемого потока дохода, сопоставимы с данными по сходным объектам, имеющимся на рынке.

3. Есть ли основания полагать, что данные неточны? В процессе обработки данных необходимо выявить и устранить возможные искажения или отклонения.

Данные, которые необходимо собрать, учитывают следующие факторы: экономические, социальные, государственно-правовые и экологические, а также особенности местоположения объекта оценки.

Этап 4. Выбор метода оценки. Каждый из трех подходов оценки основывается на исходных данных, собранных на рынке, но имеющих различные источники для получения информации. При использовании затратного подхода следует получить сведения о рыночной стоимости материалов и рабочей силы. В случае применения метода сравнительного анализа рыночных продаж источником информации являются открытые банки данных о сделках с недвижимостью. Для расчетов по методам на основе доходного подхода информацию можно получить как у владельцев оцениваемой собственности, так и из публичных отчетов о деятельности аналогичных объектов.

В условиях развитого рынка недвижимости все три подхода, при использовании достоверных данных, приводят к примерно одинаковым результатам. Но

с учетом несбалансированности спроса и предложения, неинформированности потенциального пользователя, а также возможной низкой эффективности производителя, результаты расчетов по трем методам оценки недвижимости могут не совпадать.

Этап 5. Согласование. Согласование — это процесс принятия решения об окончательной оценке стоимости объекта. Перед его началом оценщик просматривает исходную информацию и проверяет точность расчетов. Все предположения и допущения проверяются на разумность и надежность.

Этап 6. Отчет об итоговой оценке стоимости. На этом этапе оценщик пишет отчет о своих выводах и заключениях, который он затем передает клиенту. В зависимости от первоначальной договоренности с клиентом этот отчет может представлять собой либо письмо, либо заполненную по стандартному образцу форму, либо письменный доклад.

4.3 Методы оценки стоимости недвижимости и их практическое использование

Доходный подход к оценке стоимости недвижимости. *Доходный подход* определяет рыночную стоимость недвижимости как сумму доходов, которые оцениваемый объект может принести в будущем, скорректированную на риск их недополучения. Оценка недвижимости методами доходного подхода основана на прогнозировании будущих доходов, генерируемых объектом, и анализе связанных с ним рисков, которые могут спровоцировать несоответствие фактических доходов с величиной, рассчитанной на дату оценки.

Для обоснованного применения доходного подхода необходимо наличие следующих условий:

- 1) оцениваемый объект приносит достаточно большую положительную величину дохода;
- 2) величину будущих доходов можно достоверно рассчитать;
- 3) риски, присущие оцениваемой недвижимости, можно надежно оценить.

Оценка недвижимости с позиции ее способности приносить доход владельцу как основной инвестиционной мотивации имеет определенные преимущества и недостатки. Положительным моментом данного подхода является ориентация на будущие выгоды, что, несомненно, является приоритетным для инвестора, далее расчет ставки доходности основан на оценке риска оцениваемой недвижимости, требующей ее позиционирования на инвестиционном рынке. Негативной стороной доходного подхода является сложность составления прогноза доходов и расходов, связанных с оцениваемым объектом, низкая достоверность изменения его стоимости, субъективность расчета ставки доходности, основанного на оценке премий за выявленные риски.

Доходный подход базируется на основных принципах оценки недвижимости и факторах стоимости.

Принцип ожидания является основным. Ценность объекта недвижимости для собственника определяется текущей стоимостью доходов, которые инвестор ожидает получить в будущем. Использование данного принципа требует прогнозирования ожидаемых будущих доходов и расчета ставки доходности и капитализации, которая отражает ожидаемые изменения с течением времени.

Принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи рассматривает влияние изменений на структуру доходов и расходов объекта, обусловленных его эксплуатационными характеристиками, ситуацией на территориальном рынке недвижимости. Доходность недвижимости связана с влиянием большого числа переменных, динамика которых отражает изменчивость чистого дохода инвестора относительно стоимости объекта.

Принципы предложения, спроса и конкуренции учитываются оценщиком в расчетах всех видов дохода от недвижимости, ставок дохода и капитализации. Величина указанных показателей определяется рынком. Ставки арендной платы, коэффициент потерь, тарифы эксплуатационных расходов, премии за выявленные риски должны быть сопоставимы с конкурирующими объектами. Уровень указанных параметров оцениваемого объекта недвижимости зависит от соотношения спроса и предложения на конкретном сегменте рынка, наличия

конкурирующих объектов.

Принцип замещения имеет рыночную ориентацию и обеспечивает объективность определения ставок арендной платы и эксплуатационных расходов, ставки доходности и капитализации для оцениваемого объекта недвижимости, поскольку обоснованность расчетов и надежность использованных допущений и данных перепроверяются информацией по аналогичным объектам, т.е. рынком.

Принцип равновесия устанавливает баланс между доходными объектами недвижимости исходя из их типа, местоположения, эффективности использования земельного участка. Дисбаланс между ценообразующими параметрами может отрицательно сказаться на доходности объекта и привести к снижению стоимости. Эффективному использованию земли способствуют продуманные законы в области планирования и зонирования.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два основных метода:

- 1) метод дисконтированных денежных потоков;
- 2) метод капитализации дохода.

Метод дисконтирования денежных потоков определяет рыночную стоимость недвижимости как сумму дисконтированных доходов от использования объекта в будущем и реверсии с учетом корректировки на степень риска их получения.

Оценка недвижимости методом дисконтированных денежных потоков включает следующие этапы.

1. Выбор длительности прогнозного периода.
2. Расчет денежного потока для каждого прогнозного года.
3. Расчет ставки дисконтирования
4. Расчет стоимости реверсии.
5. Дисконтирование денежных потоков.
6. Расчет рыночной стоимости как суммы дисконтированных денежных потоков.

Метод капитализации дохода определяет рыночную стоимость недвижи-

мости путем конвертации дохода за один год, ближайший к дате оценки, в стоимость при помощи коэффициента капитализации.

Этапы оценки рыночной стоимости методом капитализации дохода следующие:

1. Расчет годового чистого операционного дохода.
2. Расчет коэффициента капитализации.
3. Расчет рыночной стоимости недвижимости.

Коэффициент капитализации — это процентная ставка, которая используется для конвертации годового дохода в стоимость. Коэффициент капитализации включает ставку доходности инвестора на вложенный капитал и норму возврата капитала.

Ставка доходности инвестора на вложенный капитал — это норма дохода, которую владелец недвижимости рассчитывает получить исходя из уровня рисков, присущих оцениваемой недвижимости.

Норма возврата капитала — это процентная ставка, которая обеспечивает возврат первоначальных инвестиций. Данная составляющая коэффициента капитализации позволяет в процессе инвестиционного анализа разделить доход, ежегодно приносимый недвижимостью, на две составляющие:

- 1) возмещение капитала, вложенного в недвижимость;
- 2) получение дополнительного дохода от владения объектом.

Выбор метода определяется динамикой будущих доходов. Если, по мнению оценщика, прогнозируемые доходы по годам будут существенно меняться, то оценку следует проводить методом дисконтированных денежных потоков, а если ожидаемые доходы будут стабильными либо стабильно изменяющимися, можно использовать метод капитализации доходов.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости. Сравнительный подход определяет рыночную стоимость недвижимости на основе цен сделок с аналогичными объектами, скорректированных на выявленные различия.

Основу сравнительного подхода составляет предположение, что рыночная стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценами на сопоставимые

конкурирующие объекты. Следовательно, анализируя отличия пенообразующих характеристик, таких, как передаваемые имущественные права, мотивация сторон сделки, условия финансирования, дата сделки, местоположение, физические и экономические характеристики, можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта с учетом особенностей территориального рынка недвижимости.

Затратный подход к оценке стоимости недвижимости. Затратный подход к оценке недвижимости определяет ее стоимость как сумму остаточной стоимости зданий и земельного участка. Подобно доходному и сравнительному подходам он основывается на сравнительном анализе, который в данном случае позволяет определять затраты, необходимые для воссоздания объекта недвижимости, представляющего точную копию оцениваемого объекта или замещающего его по назначению. Рассчитанные затраты корректируют на фактический срок эксплуатации, состояние и полезность оцениваемого объекта.

В процессе оценки определяются прямые и косвенные затраты, необходимые для строительства существующего здания и создания инфраструктуры участка, которые суммарно представляют стоимость нового здания на дату оценки, а также учитывается предпринимательская прибыль. Затем рассчитывается, общий накопленный износ, на величину которого уменьшается полная стоимость здания для получения остаточной стоимости. Сумма полученного значения стоимости и цены земельного участка и представляет собой стоимость оцениваемой недвижимости.

Этапы оценки недвижимости затратным подходом. После обследования района, участков и строений, а также сбора необходимой информации оценщик выполняет следующую процедуру оценки стоимости затратным подходом.

1 этап. Оценка стоимости земельного участка как незастроенного с учетом варианта его наиболее эффективного использования.

2 этап. Расчет прямых и косвенных затрат для строительства зданий на дату оценки.

3 этап. Определение величины предпринимательской прибыли, соответ-

ствующей требованиям рынка.

4 этап. Расчет полной восстановительной стоимости зданий как суммы прямых, косвенных затрат и предпринимательской прибыли.

5 этап. Расчет общего накопленного износа здания как суммы физического, функционального и внешнего старения.

6 этап. Расчет остаточной стоимости зданий как разницы между полной восстановительной стоимостью и расчетной величиной общего накопленного износа.

7 этап. Расчет стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости земельного участка и остаточной стоимости строений.

8 этап. Корректировка стоимости объекта недвижимости:

- на стоимость элементов движимого имущества прикрепленных к оцениваемым строениям (оборудование, мебель, аппаратура и др.);
- на стоимость безусловного права собственности относительно оцениваемого имущественного права, чтобы получить показатель стоимости конкретного имущественного права недвижимости.

4.4 Оформление результатов оценки недвижимости

Отчет об оценке – это документ доказательственного значения.

При этом, нужно понимать, что в отчете об оценке указывается в основном рыночная стоимость. В отчете содержится множество реквизитов, в том числе и методология определения стоимости. Объем отчета об оценке варьируется от 15 до 500 страниц (в зависимости от объекта оценки), также к нему прикладываются копии всех исходных документов по объекту, на основании которых производится оценка, фотографии объекта, источники информации и копии документов оценщика.

Отчет об оценке объекта оценки не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки,

цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В случае, если при проведении оценки объекта определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

В отчете должны быть указаны:

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков;
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;
- стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
- последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
- дата определения стоимости объекта оценки;
- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Вопросы для самопроверки

1. Что представляет собой оценка объектов недвижимости?
2. Охарактеризуйте рыночную стоимость объекта недвижимости.

3. Дайте определение следующим понятиям: цена продавца, цена покупателя, цена реализации.

4. Какие виды стоимости недвижимости Вы знаете?

5. Перечислите факторы, влияющие на цену объекта недвижимости.

6. Расскажите о принципах оценки объектов недвижимости.

7. Перечислите этапы технологии оценки недвижимости.

8. Охарактеризуйте доходный подход к оценке стоимости недвижимости.

9. Охарактеризуйте сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости.

10. Охарактеризуйте затратный подход к оценке стоимости недвижимости.

5 ФИНАНСИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

5.1 Кредитование объектов недвижимости

5.1.1 Возникновение и развитие ипотечного кредитования

Развитие ипотеки в России. *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 залогоу 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 крепостных 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 имущества залогодателю 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.

Впервые в постсоветское время понятие «ипотека» было введено в 1992 г. Законом Российской Федерации «О залоге», который закрепил возможность ипотеки как способа обеспечения обязательств. Гражданским кодексом РФ (часть первая) были уточнены некоторые положения о залоге (ст. 334 - 358). В ст. 340 оговорено, что ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором

находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателью права аренды этого участка или его соответствующей части. А при ипотеке земельного участка право залога не распространяется на находящиеся или возводимые на этом участке здания и сооружения залогодателя, если в договоре не предусмотрено иное условие.

Регистрация недвижимости, важнейшая функция государства, без надлежащего исполнения которой устойчивый оборот недвижимости невозможен, регулируется Федеральным законом от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Фактическая реализация прав банка по ипотеке возможна в рамках Закона «Об исполнительном производстве». Отдельные специальные нормы, которые, тем не менее, следует учитывать при заключении ипотечных договоров, рассеяны и по соответствующим законам.

В 1998 г. был принят Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», согласно которому по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона — залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны — залогодателя. Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо). Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании (ст. 1).

Договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении договоров, а также положений указанного Федерального закона. Ипотека подлежит государственной регистрации учреждениями юстиции в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки и обеспечивающего уплату залогодержателю основной суммы

долга или по кредитному договору, или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству.

До принятия Закона «О залоге недвижимости» не было серьезных оснований для выселения неплатежеспособного должника и его семьи из заложенной квартиры. Речь шла лишь о переходе прав собственности с исключением права пользования или его ограничением в зависимости от размера жилой площади на одного жильца. В настоящее время выселение вполне возможно, но при условии предоставления другого жилого помещения в черте того же населенного пункта и с учетом всех санитарных норм. Создание такого резервного фонда предусмотрено законодательными, в том числе и местными, актами. Однако информация о наличии такого фонда и судебная практика по реализации прав банков-кредиторов в новых правовых условиях практически отсутствуют.

Важно, что с введением Закона «О залоге недвижимости» появилась «закладная» как свободно обращающаяся на рынке ценная бумага. Закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей право владельца на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой имущества, указанного в договоре об ипотеке, без представления других доказательств существования этого обязательства и само право залога на указанное в договоре об ипотеке имущество. После государственной регистрации ипотеки органом, осуществляющим эту регистрацию, закладная выдается первоначальному залогодержателю и передается путем исполнения передаточной надписи. Закладная упрощает передачу банком прав по ипотеке — она передается путем совершения очередной передаточной надписи с последующей государственной регистрацией. Еще одна положительная характеристика закладной заключается в том, что закладная сама может быть предметом залога.

Ипотека как способ обеспечения обязательств. Часто под термином «ипотека» подразумевают ипотечное кредитование, однако «ипотека» имеет самостоятельное значение — залог недвижимости как способ обеспечения обязательств.

Согласно ст. 5 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» по договору об

ипотеке может быть заложено следующее недвижимое имущество:

- земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в ст. 63 настоящего Федерального закона;
- предприятия, здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
- воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Если речь идет об ипотеке жилья, то предмет залога должен отвечать следующим требованиям:

- иметь отдельную от других квартир или домов кухню и санузел (т.е. коммунальные квартиры в залог не принимаются);
- быть подключенным к электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь жилого помещения;
- быть обеспеченным горячим и холодным водоснабжением в ванной комнате и на кухне;
- иметь в исправном состоянии сантехническое оборудование, двери, окна и крышу (для квартир на последних этажах).

Здание, в котором расположен предмет залога, должно отвечать следующим требованиям:

- не находиться в аварийном состоянии;
- не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт;
- иметь цементный, каменный или кирпичный фундамент;
- иметь металлические или железобетонные перекрытия;
- этажность здания не должна быть менее трех этажей.

В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, результаты

оценки его стоимости, существо и срок исполнения обеспечиваемого ипотекой договора, а также право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю. Предмет ипотеки определяется в договоре с указанием его наименования, местонахождения и достаточным для целей идентификации описанием. Оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» по соглашению залогодателя с залогодержателем.

Договор об ипотеке должен быть нотариально удостоверен и подлежит государственной регистрации, с момента которой он вступает в силу. Ипотека подлежит государственной регистрации учреждениями юстиции в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки, в порядке, установленном Федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Кредитный договор, обеспечиваемый ипотекой, может быть заключен позже регистрации ипотечного договора, а право залога возникает с момента заключения кредитного договора, и заемщик ничем не рискует, если кредитный договор не будет заключен. Вследствие того, что законодательство допускает многократный последующий залог уже обремененного ипотекой имущества, следует включать соответствующее запретительное условие в каждый ипотечный договор.

Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором об ипотеке. Ипотека, установленная в обеспечение исполнения кредитного договора с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору причитающихся ему процентов за пользование кредитом и уплату залогодержателю сумм, причитающихся ему:

– в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;

– в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо федеральным законом, ст. 393 ГК РФ (взыскать с физического лица проценты за пользование чужими средствами сложно, так как в судебном процессе необходимо доказать, что гражданин имел возможность для погашения долга, но не возвратил имеющиеся у него средства и использовал их иначе, а таких практических наработок еще нет);

– в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

– в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, в каком они имеются к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества. Отчуждение заложенного имущества собственником возможно лишь с согласия банка. Банк может обратить взыскание на заложенное имущество для удовлетворения за счет этого имущества своих требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или частично. Например, при нарушении сроков внесения периодических платежей более трех раз в течение 12 месяцев. Взыскание, как правило, производится по решению суда.

Правила Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» применяются к залогом незавершенного строительства недвижимого имущества, если оно возводится на земельном участке, отведенном для строительства в установленном законодательством порядке.

Выделение залога недвижимости в отдельную категорию, получившую название «ипотека», обусловлено особенностями недвижимой собственности. Преимущества недвижимости в качестве объекта залога относительно других объектов залогового обеспечения следующие:

– стоимость заложенной недвижимости может возрастать пропорционально уровню инфляции;

– реальная опасность потерять имущество (особенно жилье при жилищном ипотечном кредитовании) является хорошим стимулом для исполнения должником своих обязательств;

– возможность использования в качестве залога, если кредит носит долгосрочный характер и значителен по сумме, так как недвижимость долговечна и ее стоимость высока;

– увеличение стоимости недвижимости может с достаточной достоверностью прогнозироваться, что невозможно при использовании в качестве залога, например, товаров народного потребления.

Особенности ипотечного кредитования. *Ипотечный кредит* — это кредит, обеспеченный определенной недвижимой собственностью. Ипотечное кредитование — это предоставление кредита под залог недвижимого имущества. Создание действенной системы ипотечного кредитования возможно на базе развития первичного и вторичного рынков ипотечного капитала.

Первичный рынок ипотечного капитала состоит из кредиторов, которые предоставляют заемный капитал, и заемщиков-инвесторов, которые покупают недвижимость для инвестирования или использования в коммерческой деятельности.

Вторичный рынок охватывает процесс купли-продажи закладных, выпущенных на первичном рынке. Главная задача вторичного рынка ипотечного капитала — обеспечить первичных кредиторов возможностью продать первичную закладную, а на полученные средства предоставить другой кредит на местном рынке.

Преимущество ипотечного кредитования заключается в том, что если заемщик не вернет кредит, кредитор имеет право распорядиться недвижимостью по своему усмотрению. Вследствие того, что недвижимость долговечна и ее цена достаточно стабильна, у кредитора низки опасения невозврата ссуд и есть основания для долгосрочного отвлечения финансовых ресурсов.

Привлечение финансовых ресурсов на основе ипотеки получило наибольшее развитие на рынке недвижимости, так как стоимость недвижимости в

большинстве случаев не соответствует финансовым возможностям потенциальных покупателей, а сама недвижимость, на приобретение которой получен кредит, может служить в качестве обеспечения обязательства по его возврату.

Получение ипотечного кредита связано с необходимостью выполнять обязательства по кредитному договору. Поэтому до получения такого кредита потенциальному заемщику необходимо проанализировать:

- достаточно ли денежных средств для внесения первоначального взноса за квартиру и на покрытие расходов, связанных с совершением сделки по купле-продаже квартиры (нотариальное удостоверение договора, плата за регистрацию договора в Государственном реестре), заключение договоров страхования;

- останутся ли средства на поддержание необходимого уровня жизни после осуществления периодических выплат по кредитному договору;

- не ожидается ли падение доходов в течение периода кредитования, имеется ли перспектива быстро найти другую работу в случае прекращения имеющейся, с оплатой не ниже прежней;

- имеется ли непрерывный трудовой стаж в течение последних 2 лет и каковы причины увольнения и перерывы в работе и своевременно ли выполняются текущие обязательства, связанные с жильем: оплата коммунальных услуг, телефона, электроэнергии (проверяется банком);

- имеются ли активы в виде движимого или недвижимого имущества (автомобили, гараж, дача, другая квартира), которые могут быть использованы в качестве дополнительного обеспечения.

В России количество выдачи ссуд под залог недвижимости сравнительно невелико, так как ее стоимость при залоге значительно ниже рыночной вследствие того, что объект оценивается, исходя из его продажи в довольно далеком будущем, если кредит не будет возвращен. При этом кредитор «застраховывает» себя от возможных будущих изменений, а слишком небольшая стоимость имущества при залоге невыгодна залогодателю.

Основная проблема ипотечного кредитования — недостаток долгосрочных финансовых ресурсов. Одним из источников долгосрочных средств являются

вклады частных вкладчиков. Но в настоящее время у населения подорвано доверие к банкам вообще и к коммерческим — особенно. Финансово-экономический кризис 1998 г. привел к существенному уменьшению реальных доходов населения, обесцениванию сбережений, оттоку частных вкладов в Сбербанк. Еще одной проблемой является оценка платежеспособности потенциального заемщика, исходя из его реальных доходов. Из-за чрезмерности налогового бремени велика доля теневого сектора в экономике, поэтому официальные доходы потенциальных заемщиков не высоки, что затрудняет принятие коммерческими банками решений по кредитам. Продуманная государственная налоговая политика при ипотечном кредитовании населения позволит вывести реальные доходы из «тени». Но налоговое законодательство не может быстро изменяться.

Особенности рынков ипотечного капитала. *Рынок ипотечного капитала* — это часть финансового рынка, на котором перераспределяются заемные финансовые ресурсы, обеспеченные залогом недвижимости. В качестве ценных бумаг на рынке ипотечного капитала выступают закладные.

Ипотечный кредит — это кредит, обеспеченный определенной недвижимой собственностью. *Ипотечное кредитование* — это предоставление кредита под залог недвижимого имущества.

Рынок ипотечного капитала разделяется на первичный и вторичный:

- на первичном рынке обращаются первичные закладные;
- на вторичном рынке покупаются и продаются закладные, полученные на первичном рынке.

Наряду с этим существует классификация рынков ипотечного капитала по типам недвижимости, выступающей в качестве залогового обеспечения: ипотечные рынки жилья, доходной недвижимости и т. д.

Основными участниками первичного рынка ипотечного капитала являются кредиторы, которые предоставляют заемный капитал для приобретения и развития недвижимости, и заемщики-инвесторы, покупающие недвижимость в инвестиционных целях. Развитие первичного рынка ипотечного капитала — фак-

тор решения жилищной проблемы для многих семей посредством ипотечного жилищного кредитования.

На вторичном рынке ипотечного капитала осуществляются сделки купли-продажи закладных, выпущенных на первичном рынке. Существование вторичного рынка призвано обеспечить первичных кредиторов возможностью продать первичную закладную, чтобы за счет полученных средств предоставить другой кредит, посредством чего капитал из более богатых районов страны может быть перераспределен в районы, испытывающие недостаток кредитных ресурсов.

Риск и прибыльность ценных бумаг вторичного рынка ипотечного капитала сравнивается с доходностью ценных бумаг на других финансовых рынках.

5.1.2. Методы ипотечного кредитования недвижимости

Оценка и анализ методов финансирования необходимы при анализе потоков дохода от недвижимости. Величину и периодичность 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:

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 залогодатель 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 работают 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 частных 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.

С точки зрения *отношения сторон к заложенному имуществу* выделяются следующие основные виды залога:

- классический залог – имущество остается у залогодателя;
- заклад – имущество передается залогодержателю во владение;
- твердый залог – имущество остается у залогодателя с нанесением на него знаков, свидетельствующих о залоге.

В настоящее время разработано множество типов ипотечных кредитов, различающихся в зависимости от схем выдачи, погашения и обслуживания. Основные виды кредитов представлены на рис. 5.1.

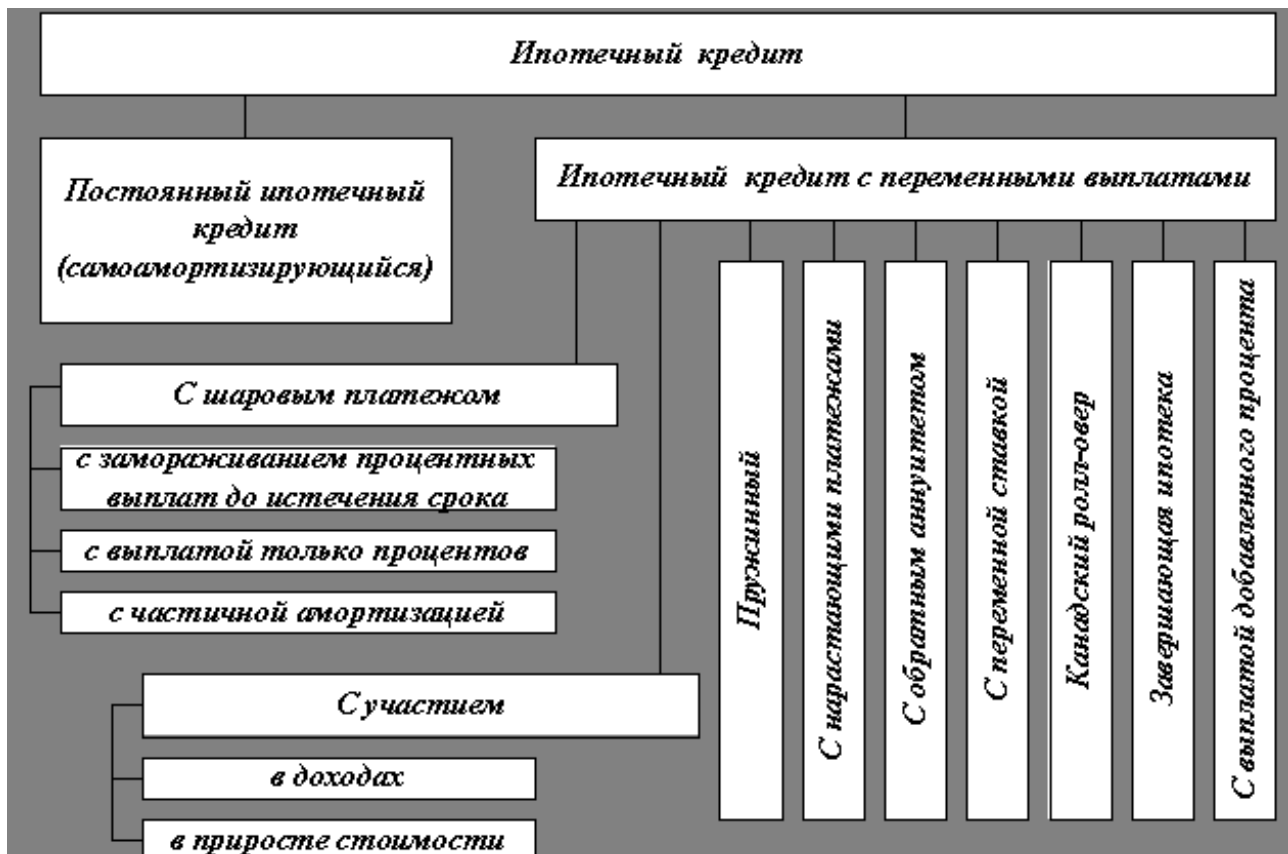


Рисунок 5.1 – Виды ипотечных кредитов

Постоянный ипотечный кредит. Данный вид кредита носит также название аннуитетный — самоамортизирующийся кредит с фиксированной процентной ставкой, по которому предусмотрены равновеликие периодические (как правило, ежемесячные) платежи.

Периодический платеж включает выплату в счет погашения долга и уплату процентов по кредиту. Величина платежа определяется как сумма, которую необходимо вносить ежемесячно, чтобы полностью погасить кредит в течение срока действия кредитного договора по определенной процентной ставке. Пла-

теж определяется с учетом текущей стоимости денежного потока.

Данный вид кредита характерен для стран с низкой инфляцией и длительными сроками кредитования. Максимальный срок кредитования будет короче остаточной экономической жизни объекта финансирования.

При расчете платежей по ипотечному кредиту учитываются три фактора:

- основная сумма кредита;
- срок (остаточный) погашения кредита;
- процентная ставка.

Такой тип ипотечного кредита позволяет равномерно распределить нагрузку по возврату заемных средств.

Кредит с «шаровым» платежом. В этом случае предусматривается выплата большей части или всей суммы кредита, т.е. «шаровой» платеж в конце срока кредитования.

Разновидности методов кредитования с «шаровым» платежом:

- отсутствие процентных выплат до конца срока кредита, по окончании срока выплачивается вся сумма кредита и начисленный сложный процент, например, кредиты под освоение земли;
- выплата в течение кредитного периода только процентов, в конце срока погашение задолженности «шаровым» платежом;
- частичная амортизация с итоговым «шаровым» платежом.

Схемы кредитования с «шаровым» платежом применяются при финансировании нового строительства и проектов по освоению земли

Пружинный (с фиксированной выплатой основной суммы) кредит.

Особенности кредитования следующие:

- периодические фиксированные платежи в счет погашения основной суммы долга;
- выплаты процентов на оставшуюся часть долга.

Разновидность: несколько лет только процентных платежей, а потом равные платежи в счет долга и проценты на непогашенный остаток кредита.

Кредит с участием. Представляет собой схему финансирования, при кото-

рой кредитор непосредственно участвует в инвестировании: кредитор одновременно получает и платежи по кредиту, и определенную часть регулярного дохода и (или) часть от суммы увеличения стоимости собственности.

Если собственность финансируется посредством кредита с участием, право собственности переходит к инвестору, кредитор только получает право на часть денежного потока, связанного с качеством функционирования собственности. При этом кредитор имеет приоритетное право на получение своей части дохода от собственности, а заемщик получает более льготные условия кредитования, в частности, применяется более низкая процентная ставка.

Ипотечные кредиты с участием привлекательны для кредитора по следующим причинам:

- такие схемы финансирования позволяют защитить интересы кредитора в условиях высоких темпов инфляции;
- уменьшение процентной ставки приводит к уменьшению периодических платежей по кредиту, что снижает риск невыполнения обязательств заемщиком.

Но часть дохода от недвижимости, которую предполагает получить кредитор, имеет большую степень риска. Для уменьшения риска снижения дохода от недвижимости кредиторы включают в договоры статьи о периодических проверках качества управления собственностью. При участии относительно увеличения стоимости есть риск того, что стоимость недвижимости не увеличится.

Привлекательность ипотечного кредита с участием для заемщика:

- платежи по кредиту с участием меньше, чем платежи по другим типам кредитов;
- меньшие периодические платежи являются стимулом для реализации заемщиком инвестиционного проекта, требующего больших затрат капитала.

Однако в случае существенного роста стоимости и дохода от недвижимости увеличивающиеся выплаты кредитору могут не компенсироваться снижением процентной ставки.

Кредит с нарастающими платежами. Применяется для заемщиков, рассчитывающих на рост доходов. Особенности такого метода кредитования:

- минимальный первый взнос, затем взносы увеличиваются с постоянным темпом;

- на определенном этапе начинаются равновеликие платежи по схеме самоамортизирующегося кредита.

При кредитовании с ростом платежей задается последовательность размеров платежей с увеличением взносов через равные интервалы времени, размер последнего взноса определяется по сумме остатка задолженности по кредиту.

Такие схемы финансирования удобны для предпринимателей: в начальный период финансовые ресурсы не отвлекаются из бизнеса, который может интенсивно развиваться.

Кредит с обратным аннуитетом. Предполагает снижение выплат по кредиту в конце срока или их прекращение.

Кредит с переменной процентной ставкой. Основные характеристики, присущие ипотечным кредитам с переменной процентной ставкой:

- процентная ставка меняется в соответствии с изменением финансовой ситуации на рынке, корректируется по оговоренным в кредитном договоре финансовым индексам, например, по индексу государственных ценных бумаг;

- может быть установлен максимальный и минимальный уровень процентной ставки, выплачиваемой заемщиком;

- корректировки процентной ставки могут проводиться только через заранее оговоренные в кредитном договоре интервалы времени с учетом преобладающих процентных ставок в этот период;

- может быть установлен предельный уровень изменения процентных ставок относительно предыдущего периода;

- в договоре по данному типу кредитов может быть предусмотрено досрочное погашение после заранее оговоренного срока без уплаты штрафа за досрочное погашение;

- могут действовать условия кредита до момента продажи собственности, дающие кредитору право требовать при продаже собственности немедленной выплаты остатка кредита, т. е. передача обязательств по существующему кре-

диту новому владельцу собственности может быть запрещена, что дает возможность кредитору повысить процентную ставку в соответствии с текущей рыночной ситуацией.

Основные типы ипотечных кредитов с переменной процентной ставкой:

- кредиты с корректируемой процентной ставкой;
- кредиты с пересматриваемой процентной ставкой;
- кредиты с индексируемыми платежами.

Кредит с корректируемой процентной ставкой. При таком финансировании предусматривают два варианта:

- корректировку процентной ставки с соответствующим увеличением платежей по кредиту;
- корректировку процентной ставки без изменения величины периодических платежей, но с изменением срока погашения кредита.

При этом корректировка проводится в соответствии с изменением принятого за основу индекса.

Кредитование с индексируемыми платежами. Такие кредиты отличаются тем, что ставка процента фиксируется на весь срок кредитования. Однако остаток кредита и ежемесячные платежи регулярно корректируются в соответствии с текущей нормой инфляции.

По таким кредитам начальные платежи меньше, что привлекательно для заемщика. Однако платежи регулярно корректируются, и если темпы роста доходов заемщика будут ниже темпов инфляции, возможна ситуация, при которой заемщик не сможет выполнять обязательства по кредитному договору.

От темпов роста инфляции могут отставать и темпы увеличения стоимости недвижимости. Тогда остаток кредита может превысить стоимость собственности, что тоже, возможно, станет причиной невыполнения заемщиком обязательств.

Канадский ролlover. Данный вид ипотеки характеризуется переменными ставками процента через заранее оговоренные промежутки времени (3-5 лет). Разновидность этого кредита – кредит с переговорной ставкой, когда кроме пе-

риодов изменения ставки процента оговариваются предельные ставки.

Кредит с перезакладываемым залогом (завершающая ипотека). Эти методы основаны на схемах финансирования, которые предусматривают возможность продажи недвижимости, являющейся залоговым обеспечением кредита, еще не погашенного на момент продажи собственности. Обязательства по кредиту в этом случае принимает на себя покупатель.

При отсутствии достаточного количества денежных средств на оплату сделки покупатель может взять новый кредит по рыночной ставке.

Возможно использование двух методов финансирования сделки:

- прямая оплата остатка кредита и взятие нового кредита на сумму, позволяющую полностью оплатить собственность;
- принятие обязательств по существующему кредиту и взятие нового кредита на сумму, недостающую для оплаты сделки, причем обеспечением второго кредита будет та же недвижимость, позиция второго кредитора будет значительно рискованнее, что повлечет установление более высокой процентной ставки по кредиту.

Такие схемы финансирования вложений в недвижимость могут быть использованы и для рефинансирования: владелец может взять новый кредит под эту же собственность под более высокую норму процента, выплатить обязательств по старому кредиту, а разницу использовать для своих срочных нужд.

Однако при этом увеличивается риск заемщика, связанный с возможной потерей права выкупа заложенной собственности: соблюдение заемщиком графика платежей при расчетах со вторым кредитором не гарантирует того, что этот кредитор выполняет обязательства по платежам первому кредитору, вследствие чего заемщик может потерять право выкупа.

Кредит с добавленной процентной ставкой. Такой вид кредита предусматривает отнесение процентов на основной долг, а результат делится на число периодов погашения для определения величины платежа. Данная ипотека используется для кредитования личной собственности и предусматривает досрочное погашение долга.

5.2 Методы финансирования недвижимости в особых случаях

Методы финансирования нового строительства. Строительство требует значительных капиталовложений, поэтому для его финансирования привлекается заемный капитал. Срок кредитования обычно равен сроку, который необходим для завершения строительства. Для финансирования нового строительства применяются ипотечные кредиты для осуществления нового строительства.

Условия кредитования нового строительства существенно отличаются от типичных условий для долгосрочных кредитов из-за более высокого риска, связанного с новым строительством. Долгосрочные кредиты предоставляются под залог реальных объектов, определить стоимость которых не составляет особого труда. При кредитовании нового строительства существует риск того, что строительство не будет завершено, а в случае завершения есть неопределенность относительно того, какова будет реакция рынка на этот новый объект. Стоимость строительства может оказаться более высокой, чем рыночная стоимость объекта.

Для снижения рисков применяются особые схемы финансирования нового строительства. Например, кредиты на строительство выдаются не единовременно, а поэтапно, причем только после подтверждения полного завершения согласованного объема строительно-монтажных работ. Другой вариант — кредитор получает и оплачивает счета субподрядчиков за фактически выполненные работы. Банк совместно с застройщиком должны тщательно проанализировать комплекс факторов, включая спрос на данный тип объектов, емкость рынка, способность застройщика контролировать сроки и смету затрат в ходе строительства, чтобы при его завершении выйти на запланированные цены и, таким образом, выдержать предложенные первоначальные условия продажи жилья.

Кредит погашается «шаровым» платежом в конце кредитного периода за счет долгосрочного кредита или за счет выручки от продажи построенного объекта на рынке.

Наиболее распространенные варианты погашения кредита на строительство:

- выдача кредита только тогда, когда заемщик уже имеет договор о долгосрочном финансировании завершенного объекта;
- строитель одновременно является заемщиком и строительного, и долгосрочного кредита у одного кредитора;
- наличие предварительной договоренности между застройщиком и банком о возможности предоставления ипотечных кредитов потенциальным покупателям для приобретения построенных объектов, что эффективно сочетается с ипотечным кредитованием покупателей построенного таким способом жилья: получаемые ипотечные кредиты и собственные средства граждан используются для оплаты жилья, а застройщики получают возможность погасить ранее полученный строительный кредит.

Наряду с вышеперечисленными вариантами существует *«Краткосрочное финансирование девелопмента»*.

Предусматривается схема выдачи кредита на строительство при отсутствии договора о предоставлении долгосрочного кредита по завершении строительства. В этом случае кредитор и заемщик предполагают, что будет получен доход от продажи объекта, за счет которого будет погашен кредит. Высоки риски из-за проблем поиска долгосрочного кредитора в случае невозможности быстрой продажи объекта, что может повлечь невыполнение обязательств по краткосрочному кредиту.

Методы финансирования строящегося жилья. На сегодняшний день распространенным методом финансирования жилья является долевое участие в строительстве. Основные варианты долевого участия:

- со стопроцентной единовременной оплатой — за дольщиком закрепляется отдельная квартира в строящемся доме с указанием метража, сумма, соответствующая стоимости строительства на момент подписания договора, вносится в оговоренные сроки и не подлежит дальнейшей индексации в связи с инфляцией, по окончании строительства — взаиморасчеты между дольщиком, оплаченная квартира оформляется в собственность дольщика;

- с поэтапной оплатой — за дольщиком закрепляется отдельная квартира в строящемся доме с указанием метража, оговаривается в договоре график оплаты с учетом инфляции (величина первого взноса обычно не менее 20 % зависит от степени готовности жилого дома), по графику каждым взносом оплачивается определенное количество метров жилья;

- с зачетом имеющегося жилья — за дольщиком закрепляется отдельная квартира в строящемся доме с указанием метража, оговаривается, сколько метров новой квартиры оплачивается в результате зачета стоимости старой, разницу в стоимости старой и новой квартир дольщик оплачивает деньгами в процессе строительства.

В современных условиях повышение доступности жилья осуществляется через долевое строительство и продажу жилья в рассрочку, функционирование системы стройсбережений, жилищных сберегательных программ, действие региональных программ с использованием ресурсов местных бюджетов и программ предоставления ссуд на приобретение жилья предприятиями своим сотрудникам, выпуск в некоторых городах муниципальных жилищных облигаций и др.

Методы финансирования проектов по освоению земли. Для такого типа финансирования существуют *кредиты под освоение земли* — это кредиты с «шаровым» платежом, направленные на финансирование проектов по освоению земли. Степень риска таких кредитов, как и кредитов на осуществление нового строительства, высока. Приобретаемая за счет заемного финансирования земля используется для последующей более выгодной перепродажи за счет увеличения неулучшенной или улучшенной земли (подведение коммуникаций, разбивка на участки, мелиоративные работы, устройство улиц и дорог и прочие работы по обустройству участка).

Как и при кредитовании нового строительства, схема выдачи кредита под освоение земли поэтапная, сопровождающаяся контролем кредитора за выполнением проекта.

Погашается кредит при продаже улучшенных земельных участков.

Финансирование недвижимости с продажей в рассрочку. Продажа в рассрочку — способ финансирования недвижимости, основанный на распределении во времени платежей по сделке купли-продажи. При этом продавец может избежать значительных налоговых выплат в год продажи, так как платежи распределены по времени, при потребности в денежных средствах может взять кредит, который будет оплачен из отсроченных платежей по сделке купли-продажи.

Вопросы для самопроверки

1. Что такое ипотека?
2. Расскажите об ипотечном кредите и его особенностях.
3. Охарактеризуйте рынок ипотечного капитала.
4. Какие методы ипотечного кредитования Вы знаете?
5. Охарактеризуйте ипотечный кредит с «шаровым» платежом.
6. Охарактеризуйте ипотечный кредит с переменной процентной ставкой.
7. Охарактеризуйте ипотечный кредит с перезакладываемым залогом.
8. Расскажите о методах финансирования нового строительства.
9. Расскажите о методах финансирования строящегося жилья.
10. Расскажите о методах финансирования проектов по освоению земли.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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. Именно недвижимость формирует центральное звено всей системы рыночных отношений. 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.

Рынок коммерческих объектов недвижимости имеет в настоящее время перспективу для своего развития, так как свобода ведения предпринимательской деятельности ведет к созданию все новых структур бизнеса, нуждающихся в помещениях для функционирования: коммерческих (офисных помещениях, гостиницах, гаражах-стоянках, магазинах и торговых комплексах) и промышленных (индустриальных).

ГЛОССАРИЙ

Амортизация кредита – процесс погашения кредита путем внесения регулярных платежей по основной сумме долга и процентам.

Андеррайтинг – анализ кредитного и процентного рисков по ипотечному кредиту; подготовка заключения о ставке процента и условиях кредитования, соответствующих уровню риска.

Аренда земли – форма землепользования, при которой собственник земли передает свой земельный участок на определенный срок другому лицу (арендатору) для ведения на нем хозяйства за определенное вознаграждение.

Арендатор – юридическое или физическое лицо, получающее на законных основаниях во временное пользование объект недвижимости.

Арендная плата – плата, уплачиваемая арендатором арендодателю за пользование арендным объектом недвижимости. Она включает амортизационные отчисления от стоимости арендованного объекта, а также часть прибыли (дохода), которая может быть получена от общественно необходимого использования взятого в аренду объекта недвижимости (арендный процент).

Арендодатель – юридическое или физическое лицо, которое является собственником или балансодержателем объекта (недвижимого имущества) и сдает его во временное пользование арендатору на договорных началах.

Аукцион публичный – способ продажи, при котором объект недвижимости предварительно выставляются для осмотра возможными покупателями. Общие условия продажи определяются продавцом, а покупателем считается лицо, предложившее в ходе проведения аукциона наивысшую цену за выставляемый объект недвижимости.

База оценки объекта недвижимости – вид стоимости объекта недвижимости, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

Вторичный ипотечный рынок – рынок, где осуществляется купля-продажа первых закладных, предоставляющий возможность кредитору продавать кредит до наступления срока его полного погашения.

Государственная пошлина – денежные сборы, взимаемые в установлен-

ном государственном порядке и размерах специально уполномоченными учреждениями (судами, государственным арбитражем, нотариальными конторами и т. д.) за совершение действий в интересах юридических и физических лиц и выдачу документов, имеющих юридическое значение и связанных с объектами недвижимости.

Дата оценки объекта недвижимости – дата, по состоянию на которую произведена его оценка.

Декувер – разница между оценкой объекта недвижимости и страховой суммой, оставляемая на рынке страхования.

Дисконтирование – широко применяемый метод при оценке объектов недвижимости и отборе инвестиционных программ, суть которого заключается в приведении разновременных инвестиций и денежных поступлений к определенному периоду времени и определению коэффициента окупаемости капиталовложения; преобразование в текущую стоимость будущего потока капиталовложений.

Договор займа – договор, по которому одна сторона (заемодатель) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или объекты недвижимости, а заемщик обязуется возвратить заемодателю такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества.

Договор кредитный – договор, по которому банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуется предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размерах и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты за нее.

Договор найма жилого помещения – договор, по которому одна сторона – собственник жилого помещения или уполномоченное лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Должник – сторона в обязательстве, от которой другая сторона – кредитор вправе потребовать совершения определенного действия (передачи объекта не-

движимости, выполнения работ или услуг, уплаты долга) или воздержания от определенного действия.

Долевая собственность - часть доходов, имущества, других ценностей, на которую вправе претендовать один из участников общего дела, коллективных собственников, наследников. Мера, в которой участник общего дела вносит в него собственные ресурсы, денежные средства, именуемые долевым участием.

Жилищная сфера - область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилища, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт.

Жилищное право - часть гражданского права, регулирующая порядок предоставления жилых помещений, условия пользования и распоряжения, а также изменений и прекращения пользования ими.

Жилищное товарищество - товарищество собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах с установлением условий совместного пользования межквартирными лестницами, лифтами, коридорами, крышами, техническими подвалами, внеквартирным инженерным оборудованием, придомовой территорией и другими местами общего пользования, зарегистрированное в качестве юридического лица.

Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы - приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Завещание - распоряжение гражданина относительно принадлежащего ему объекта недвижимости на случай смерти, сделанное в установленной законом форме (нотариальной или приравненной к ней).

Заказчик - юридическое или физическое лицо, для которого строится объект недвижимости. Заказчик обязан представить подрядчику стройплощадку,

осуществлять своевременное финансирование строительства, осуществлять контроль и технадзор за соответствием объема, стоимости и качества работ.

Законное владение - фактическое обладание объектом недвижимости, в основе которого всегда лежит какое-либо правовое основание, возникающее на основании закона, договора, административного акта или решения суда.

Затраты на ликвидацию объекта недвижимости - расходы, связанные с разборкой, демонтажем и другими операциями по ликвидации объектов недвижимости.

Землевладелец - юридическое или физическое лицо, имеющее право на обладание определенным участком земли. Землевладение и собственность на землю могут не совпадать.

Земельная парцелла - часть территории, ограниченная на местности и/или на плане: по поверхности земной коры границами земельного участка, фиксированной высотой и объемом воздушного пространства и фиксированной глубиной и объемом недр.

Землепользование - пользование земельным участком, установленное законом (совхозы, колхозы).

Землеустройство - законы, правила, нормы купли-продажи, наследования, применения земельных угодий.

Износ - снижение первоначальной стоимости объектов недвижимости в процессе их использования.

Имущественное право - вещное право: право использования какого-либо имущества определенным образом, право на получение дохода от использования объекта недвижимости.

Инвестиционная стоимость объекта недвижимости – совокупность затрат на оплату предпроектных, проектных и строительно-монтажных работ и услуг генерального менеджера проекта.

Кадастр земельный - систематизированный свод сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель. Включает описание земельных угодий, участков, их площадь и месторасположение, конфигурацию, качество

почв, стоимостную оценку земли. В кадастре указывается также, кто является собственником данной земли.

Кадастровая съемка - геодезические работы по земельному участку, определяющие описание границ землепользователей и межевых знаков, площадь застроенной и благоустроенной территорий, наличие твердых покрытий и газонов, характеристики строений, наличие или отсутствие споров по границам земельного участка.

Кадастровое землеустроительное дело - совокупность документально оформленных технических, юридических и экономических характеристик земельного участка (объекта недвижимости), являющихся основой для оформления правоустанавливающих документов.

Капитальные вложения - инвестирование в создание и воспроизводство основных фондов предприятия; затраты, в результате которых происходит увеличение основных средств (строительные работы, монтажные работы, приобретение оборудования, закладка и выращивание многолетних насаждений).

Кондоминиум - товарищество собственников жилых помещений в многоквартирных домах с установлением условий совместного владения и пользования межквартирными лестницами, лифтами, коридорами, крышами, техническими подвалами, внеквартирным инженерным оборудованием, придомовой территорией и другими местами общего пользования; правовая форма собственности, по которой объект разделяется на элементы индивидуальной собственности и элементы совместной собственности.

Коэффициент займа – процентное выражение отношения величины ипотечного займа к стоимости недвижимого имущества (стоимость определяется как нижняя граница продажной цены или оценочной стоимости).

Коэффициент застройки участка - коэффициент, показывающий соотношение между площадью здания и земли.

Ликвидность - легкость реализации (превращения объектов недвижимости в наличные деньги); емкость рынка и его способность смягчить внезапные изменения спроса и предложения без соответствующего значительного колебания

цен.

Листинг – договор между собственником объекта недвижимости и лицензированным брокером по недвижимости, по которому брокер действует как агент по продаже объектов недвижимости, а собственник согласен оплатить брокеру комиссионные услуги.

Межевание - установление границ землепользования.

Муниципальная собственность – объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности муниципальным образованиям.

Муниципальное право - правовое образование в системе права, совокупность правовых норм, регулирующих отношения, возникающие в процессе организации и деятельности местного самоуправления в городах, сельских поселениях и на других территориях.

Муниципальный жилищный фонд - фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном управлении муниципальных учреждений.

Наследование - получение на основании родства или по завещанию в собственность объектов недвижимости, денежных средств, ценных бумаг, драгоценностей и т.д., оставшихся после смерти владельца. Юридически наследование оформляется свидетельством о праве на наследство, выдаваемым нотариальной конторой по месту жительства наследодателя.

Нежилое помещение - помещение здания, которое используется для любых целей, кроме проживания в нем физических лиц.

Незавершенное строительство - показатель, используемый для обозначения положения, когда на строительном объекте прекращены строительномонтажные и другие работы, и объект оказывается «замороженным» на некоторый период времени.

Норма капитализации - отношение рыночной стоимости объекта недвижимости к чистому доходу от ее функционирования.

Обязательство - гражданское правоотношение, в силу которого одно лицо

обязано совершить в пользу другого лица определенные действия: передать объекты недвижимости, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия.

Объекты отношений в сфере недвижимости - права на земельные участки и другие объекты недвижимости, а также обязанности, возникающие в связи с правами на объекты недвижимости.

Объекты права собственности – предприятия как имущественные комплексы, земельные участки, огородные отводы, здания, сооружения, оборудование, сырье и материалы, деньги, ценные бумаги, другое имущество производственного, потребительского, социально-культурного и иного назначения, а также продукты интеллектуального и творческого труда.

Ограничительные обязательства - ограничительные положения в договоре купли-продажи недвижимости, то есть обязательства не изменять внешний вид дома, не возводить никаких строений без согласия продавца, не строить сооружений за пределами линии застройки, не осуществлять опасные виды деятельности, не допускать ограничения прав соседей на пользование освещением и коммуникациями и т.д.

Описание недвижимости – отражение недвижимости в регистрационных документах. Оно требуется для определения материального объекта недвижимости, установления границ участка недвижимости, вычисления его площади, характеристики положения участка по отношению к соседним и при передаче титула от одного собственника к другому. Описание недвижимости - основа для выделения объекта оборота на рынке недвижимости, и должно точно отражать состав недвижимого имущества с учетом его составляющих.

Отвод земель - предоставление в установленном земельным законодательством порядке и размерах, определяемых нормативными документами, земель (земельных участков).

Оценщик недвижимого имущества – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества

Перевод долга - сделка, вследствие которой с согласия кредитора должник

в обязательстве заменяется новым лицом, принимающим обязательство первоначального должника.

План земельного участка - чертеж, на котором в уменьшенном виде изображена горизонтальная проекция точных размеров и формы земельного участка, его площадь и ориентирование относительно меридиана. Бывают контурные, т.е. без изображения холмов, оврагов и т.п., и топографические - с изображением рельефа местности.

План ситуационный - план, показывающий размещение объекта недвижимости в увязке ближайшими населенными пунктами, источниками и внешними сетями энерго-, тепло- и водоснабжения, сооружениями и сетями канализации, а также основные особенности природных условий территории в районе нахождения объекта недвижимости.

Подрядные торги - форма размещения заказов на строительство, предусматривающая выбор подрядчика для выполнения работ и оказания услуг на основе конкурса.

Права на развитие - любые права, оговоренные муниципальными (местными) органами или застройщиком, в части ведения нового строительства.

Право собственности - полномочия собственника владеть, пользоваться и распоряжаться объектом недвижимости, включая право присвоения дохода от владения и дохода от его использования.

Право собственности на землю - право лица, имеющего в собственности земельный участок, продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Право частной собственности - право каждого иметь объекты недвижимости в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться ими как единолично, так и совместно с другими лицами. Право частной собственности охраняется законом. Никто не может быть лишен принадлежащего ему объекта недвижимости, иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение объекта не-

движимости для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Приватизация жилья - бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственных и муниципальных жилищных фондах, а для граждан, нанявших занимаемые жилые помещения, - по месту найма жилых помещений.

Приватизация по конкурсу - приобретение у государства в частную собственность физическими или юридическими лицами объекта приватизации либо права аренды на объект недвижимости, входящего в объект приватизации, когда от покупателей требуется выполнение определенных условий по отношению к объекту приватизации. Право приобретения приватизируемого объекта передается покупателю, предложение которого полностью отвечает условиям конкурса и содержит максимальную цену.

Принципы оценки объектов недвижимости - методические правила, на которых основывается процесс оценки недвижимости и позволяющие оценщику правильно учесть влияние всего многообразия факторов, присущих рынку недвижимости, на стоимость объекта недвижимости.

Приобретательская давность - добросовестное, открытое и непрерывное владение объектом недвижимости, как своим собственным, в течение пятнадцати лет, либо иным имуществом как своим собственным в течение пяти лет, в результате чего гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником этого имущества, приобретает на него право собственности.

Промышленная недвижимость - объекты недвижимости, здания и сооружения производственного назначения.

Процентный риск – риск возникновения отрицательной разницы между уровнем процентов, выплачиваемых заемщиками по выданным ипотечным кредитам, и уровнем процентов, которые уплачивают ипотечные банки или ипотечные посредники инвесторам.

Публичные записи - поддерживаемая государством система документов, свидетельствующих наличие зарегистрированных вещных интересов в сфере

недвижимости и тем самым служащая основой для защиты этих интересов.

Разрешенное использование - исчерпывающий перечень целей, для которых может использоваться объект недвижимости, в том числе и земельный участок, всех обременяющих его реальных повинностей, сервитутов и иных ограничений использования, разработанный на основе схем зонирования территории и отдельных объектов недвижимости.

Реверсия - возврат объекта недвижимости первоначальному владельцу.

Реестр частной собственности - составная часть реестра собственности, представляющая собой банк данных о собственниках (физических и юридических лицах) и об объектах частной собственности – предприятиях как имущественных комплексах, зданиях, сооружениях, строениях, нежилых помещениях – на определенной территории.

Реконструкция - совокупность работ, связанных с изменением основных технико-экономических показателей объекта недвижимости.

Рента - регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий от получателя предпринимательской деятельности.

Реституция – восстановление в прежнем правовом имущественном положении; возвращение объекта недвижимости законному владельцу.

Риск - возможность убытков, вызываемых непостоянством или изменчивостью. Возможность того, что инвестор инвестируя в недвижимость не получит ожидаемых доходов

Рынок покупателя - ситуация на рынке, когда предложение производителей и продавцов объектов недвижимости превышает спрос на них по существующим ценам, в результате чего цены на объекты недвижимости снижаются и покупатели могут добиваться очень выгодных условий и цен.

Рынок продавца - ситуация на рынке, когда продавцы имеют преимущество, поскольку потребности покупателей приобретать объекты недвижимости по предложенным ценам превышают возможности продавцов по насыщению рынка.

Самовольная постройка - жилой дом, строение, сооружение или другой

объект недвижимости, созданный на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенными нарушениями градостроительства и строительных норм и правил.

Секьюритизация – выпуск ценных бумаг при финансировании недвижимости, средство повышения ликвидности и снижения транзакционных издержек на рынке недвижимости.

Сметная стоимость строительства зданий и сооружений - это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектом.

Собственник недвижимости - физическое или юридическое лицо, которому принадлежат права владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости в пределах, установленных законом, объективные права собственности на объект недвижимости.

Социальная норма площади жилья - размер площади жилья, приходящийся на одного человека, в пределах которого осуществляется предоставление компенсаций (субсидий) по оплате жилья и коммунальных услуг. Эквивалентна минимальному размеру предоставления жилых помещений, который устанавливается органами государственной власти в зависимости от достигнутого уровня жилищной обеспеченности, состава семьи, применяемых типов жилых помещений в домах жилищного фонда социального использования и других факторов.

Стоимость первоначальная - сумма затрат на приобретение объекта недвижимости, которая складывается из затрат на строительные-монтажные работы, расходов на проектно-изыскательные работы, затрат, связанных с отводом земельного участка и переселением при необходимости граждан, проживающих на этом участке, а также с содержанием органов технического надзора за капитальным строительством.

Страхование титула – защита собственника от финансовых потерь, возможных в случае наличия прав третьих лиц или каких-либо обременений, свя-

занных с объектом недвижимости, существующих, но не известных собственнику путем покупки страхового полиса. Страхование титула - перекладывание возможного риска с собственника или арендатора на страховую компанию.

Субаренда - передача части арендованного объекта недвижимости в аренду третьему лицу или группе лиц, при этом арендатор выступает в роли вторичного арендодателя.

Субъекты права собственности (субъекты отношений в сфере недвижимости) - собственники объектов недвижимости: граждане, юридические лица, уполномоченные органы представительной и исполнительной государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, уполномоченные органы местного самоуправления.

Схема зонирования - составная часть генерального плана и проектов планировки и застройки населенного пункта, определяющая функциональное назначение территории и отдельных объектов недвижимости.

Сюрвейер – специалист по оценке, управлению и развитию недвижимости.

Тендер - конкурсная форма проведения подрядных торгов, представляющая собой соревнование представленных претендентами оферт с точки зрения их соответствия критериям, содержащимся в тендерной документации; предложение на строительство, управление объектом, оказание услуг или поставку товаров при проведении торгов; закрытый конкурс.

Тендерная документация - документация, разработанная тендерным комитетом и содержащая техническую и коммерческую части.

Титульный список - перечень объекта строительства и их характеристики (общая сметная стоимость и стоимость работ на планируемый период, проектная мощность, место строительства, сроки начала и окончания работ).

Улучшения (усовершенствования) объектов недвижимости - качественные изменения земли, которые могут проявляться как в изменении качества земли (ее плодородия), так и в создании на земле зданий, сооружений и пр.

Услуга по оценке объекта недвижимости – результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответ-

ствии с целями оценки объекта недвижимости.

Финансирование недвижимости – использование финансовых ресурсов для приобретения и развития объектов недвижимости. Принято различать краткосрочное финансирование – в период создания объекта недвижимости и долгосрочное – финансирование приобретения объекта недвижимости или представление финансовых ресурсов на длительный срок под залог объекта недвижимости.

Эмитент жилищного сертификата - юридическое лицо, зарегистрированное на территории Российской Федерации, имеющее права заказчика на строительство жилья, отведенный в установленном порядке земельный участок под жилищное строительство и проектную документацию на жилье, являющееся объектом привлечения средств, а также юридическое лицо, которому в установленном порядке переданы все указанные права.

Эскроу – подписанный и скрепленный печатью документ, выдаваемый при условии, что он вступит в силу только после наступления определенного события. На период между оформлением документа и его вступлением в силу он, как правило, передается третьей стороне. При проведении сделок с объектами недвижимости такой третьей стороной является специализированная фирма, оказывающая эскро-услуги. Счета «эскроу» используются также в процессе ипотечного кредитования для депонирования средств, предназначенных для уплаты налога и страховки.

Этика оценщика недвижимого имущества – совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки недвижимого имущества

Юридический кадастр – систематизированный и поддерживаемый в актуальном состоянии свод сведений о правах на объекты недвижимости, их правообладателях и переходе прав.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Асаул А.И. Экономика недвижимости. 2-е изд. – СПб.: Питер, 2007.
2. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007.
3. А.Б. Крутик, М.А. Горенбургов, Ю.М. Горенбургов. Экономика недвижимости. – СПб.: Издательство «Лань», 2008.
4. Кудрявцев В.А., Кудрявцева Е.В. Основы организации ипотечного кредитования. Учебное пособие. – М.: Высшая школа, 2008.
5. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 2007.
6. Теория и методы оценки недвижимости: Учебное пособие / под ред. проф. В.Е.Есипова. – СПб.: Издательство СПбУЭФ, 2008.
7. Управление портфелем недвижимости: Учебное пособие для вузов. / Пер. с англ. Под ред. проф. С.Г. Беяева. – М.: Закон и право, ЮНИТИ, 2008.
8. Фридман Дж., Ордуэй Н. Оценка и анализ проносящей доход недвижимой собственности. Пер. с англ. – М.: Дело, 2007.
9. Элементы финансовой математики для оценщиков (курс лекций и сборник задач). Составитель Т.Г. Касьяненко – СПб.: ЗАО «ПИНО», 2007.

ПРЕДМЕТНЫЙ УКАЗАТЕЛЬ

- Автостоянка** 28
Ботель 23
Бизнес-парки 33
Встроенно-пристроенные гаражи 28
Вещные права 135
Восстановительная стоимость 157
Гипермаркет 19
Гостиничные объекты недвижимости 20
Гостиница среднего класса 22
Гостиница-апартаменты 22
Гостиный двор 23
Гаражи-стоянки 26
Городская черта 87
Городская среда 87
Действительная сделка 115
Дарение 119
Единый государственный реестр прав 139
Жилая недвижимость 11
Жилой дом 11
Жилье повышенной комфортности 13
Жилье низких потребительских качеств 15
жилые зоны 41
Жилищное законодательство 77
Жилищный кодекс 80
Жилищное право 80
Жилищные отношения 80
Земельный участок 34
Земли сельскохозяйственного назначения 39
Земли поселений 41
Зоны сельскохозяйственного назначения 42
Земли промышленности 44
Земли энергетики 44
Земли транспорта 44
Земли связи 46
Земли радиовещания 46
Земли телевидения 46
Земли информатики 46
Земли обеспечения космической деятельности 46
Земли обороны 46
Земли безопасности 46
Земли особо охраняемых территорий 47
Земли лесного фонда 50
Земли водного фонда 50
Земли запаса 50
Зонирование 91
Зона рекреации 94
Залоговая стоимость 159
Индивидуальные типовые гаражи 27
Индустриальные объекты недвижимости 32
Инвестиционная стоимость 158
Ипотека 183
Ипотечный кредит 191, 193
Кондоминиум 7
Кадастровый номер 8
Кадастровый учет объекта недвижимости 8
Комната 11
Квартира 11
Кадастровый учет 96
Кадастровое дело 98
Купля-продажа 115
Кредит с «шаровым» платежом 197
Канадский ролловер 200
Ликвидационная стоимость 158
Многофункциональный торговый комплекс 19
Мотель 22
Многоцелевой кадастр 97
Мена 118
Недвижимость 6
Недвижимое имущество 56

- Недействительная сделка 115
 Налогооблагаемая стоимость 158
- Общественная недвижимость** 13
 Объекты недвижимости, приносящие доход 19
 Отель «люкс» 22
 Отель-курорт 22
 Отель-гарни 23
 Офисные помещения 24
 Оборот земельных участков 37
 общественно-деловые 41
 Оценка объектов недвижимости 155
 Остаточная стоимость 158
 Отчет об оценке 180
- Пансион** 23
Паркинг 27
Промышленные объекты недвижимости 32
 производственные зоны 41
 Промышленные зоны 41
 Приватизация 82, 121
 Правовой кадастр 97
 Постоянная рента 120
 Пожизненная рента 120
 Перспективная оценка 156
 Потребительская стоимость 157
 Первоначальная стоимость 158
 Полезность 161
 Постоянный ипотечный кредит 196
 Пружинный кредит 197
- Ротель** 23
 рекреационные зоны 42
 Рынок недвижимости 53
 Рента 119
 Ретроспективная оценка 156
 Рыночная стоимость объекта недви-
- жимости 156
 Рынок ипотечного капитала 193
 Риэлтор 207
 Риэлтерская деятельность 208
- Сервитут** 7
Супермаркет 19
 Селитебная зона 94
 Сделка 114
 Стоимость замещения 157
 Страховая стоимость 158
 Стоимость объекта недвижимости при существующем использовании 158
 Стоимость действующего предприятия 158
 Стоимость права аренды 159
 самоамортизирующийся кредит 196
- Технический учет объекта недвижимости** 8
 Типовое жилье 15
 Текущая оценка 156
- Универмаг** 19
 Урбанизированная территория 87
 Утилизационная стоимость 159
- Флайтель** 24
Флотель 23
Фискальный кадастр 97
- Цена продавца** 157
Цена покупателя 157
Цена реализации 157
- Частная гостиница типа ВВ** 23
- Элитное жилье** 11