

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ
шпаргалка

СОДЕРЖАНИЕ

1. Недвижимость как объект инвестирования	1аб	38. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли	38аб
2. Типы недвижимости и ее классификация	2аб	39. Категории земель	39аб
3. Характеристика недвижимости как товара	3аб	40. Земельное законодательство и земельные отношения в России	40аб
4. Жизненный цикл объектов недвижимого имущества	4аб	41. Использование городских земель	41аб
5. Характеристика рынка недвижимости	5аб	42. Кадастровый учет	42аб
6. Правовые основы рынка недвижимости	6аб	43. Методы оценки земли	43аб
7. Рынок недвижимости как часть финансового рынка	7аб	44. Лес как недвижимое имущество	44аб
8. Участники процесса финансирования недвижимости	8аб	45. Отчет об оценке недвижимости	45аб
9. Право собственности на недвижимое имущество	9аб	46. Права и обязанности оценщика. Ответственность оценщика	46аб
10. Виды сделок с недвижимостью	10аб	47. Государственная регистрация прав на недвижимость	47аб
11. Инвестирование в недвижимость	11аб	48. Порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	48аб
12. Система и содержание договоров по сделкам с недвижимостью	12аб	49. Формы государственного регулирования рынка недвижимости	49аб
13. Возникновение ипотеки	13аб	50. Основные принципы налогообложения недвижимого имущества	50аб
14. Возникновение и развитие ипотеки в России	14аб	51. Налог на имущество физических лиц	51аб
15. Ипотека как способ обеспечения обязательств	15аб	52. Налог на имущество организаций	52аб
16. Особенности ипотечного кредитования	16аб	53. Земельный налог	53аб
17. Ипотека (залог) жилья	17аб	54. Страхование недвижимости	54аб
18. Заключение договора об ипотеке	18аб	55. Управление объектами недвижимости	55аб
19. Государственная регистрация ипотеки	19аб	56. Управление рынком недвижимости	56аб
20. Особенности ипотеки предприятий	20аб		
21. Особенности ипотеки земельных участков	21аб		
22. Операции с жилыми помещениями	22аб		
23. Приватизация и аренда жилых помещений	23аб		
24. Оценка недвижимости в рыночной экономике	24аб		
25. Виды стоимости недвижимости	25аб		
26. Нерыночные виды стоимости	26аб		
27. Принципы оценки недвижимости	27аб		
28. Процесс оценки недвижимости	28аб		
29. Сравнительный подход к оценке недвижимости	29аб		
30. Затратный подход	30аб		
31. Методы оценки при затратном подходе	31аб		
32. Износ	32аб		
33. Применение затратного подхода	33аб		
34. Основные положения доходного подхода	34аб		
35. Анализ доходов и расходов	35аб		
36. Применение доходного подхода при финансировании недвижимости	36аб		
37. Оценка земли	37аб		

<p>1a 1. Недвижимость как объект инвестирования</p> <p>К недвижимости можно отнести землю и объекты, которые были созданы на ней: здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.</p> <p>В России во времена правления Петра I термин «недвижимое и движимое имущество» впервые появился в Указе от 23 марта 1714 г. «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах». В то время к недвижимому имуществу относились: земля, угодья, дома, заводы, фабрики, торговые лавки, а также полезные ископаемые и иные строения (например, шахты, мосты, плотины).</p> <p>С точки зрения экономики недвижимость рассматривается как материальный актив, инструмент, с помощью которого можно получить доход, как объект инвестирования.</p> <p>В России существует деление имущества на движимое и недвижимое. Согласно ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) к «недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения». К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.</p> <p>Признаки недвижимости как объекта инвестиций:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) недвижимость неподвижна, ее невозможно перемещать без нанесения объекту ущерба; 2) существует прочная физическая и юридическая связь с землей; 	<p>2a 2. Типы недвижимости и ее классификация</p> <p>Социальная роль недвижимости — это удовлетворение всех потребностей человека (психологических, физиологических, интеллектуальных).</p> <p>Существует три основных типа недвижимости — это земля, жилье и нежилые помещения.</p> <p>Основой объекта недвижимости является земля.</p> <p>Земля — это основополагающий фактор в любой коммерческой деятельности, которая косвенно или прямо участвует в производстве товаров или оказании услуг.</p> <p>Земля подразделяется на:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) земельные участки, предназначенные под застройку или для иных целей использования; 2) природные комплексы, предназначенные для их эксплуатации (месторождения и т. д.) <p>Жилье — это строение со всеми удобствами, предназначенное для проживания человека.</p> <p>Жилье бывает: элитным, типовым, городским, загородным и др.</p> <p>Недвижимость неоднородна по своему составу, способности удовлетворить различные потребности человека и по ее функциям.</p> <p>Недвижимость подразделяется по функциональному признаку на жилую и нежилую.</p> <p>В нежилой выделяют промышленную, коммерческую, рекреационную недвижимую собственность, институциональную, мотели, отели и недвижимость, которая предназначена для смешанного использования.</p> <p>Под промышленной недвижимостью понимают промышленные сооружения, работающие заводы, складские помещения.</p> <p>Рекреационная недвижимость предназначена для отдыха — это сооружения на территориях курортов, ста-</p>
<p>3a 3. Характеристика недвижимости как товара</p> <p>Объектом любых сделок (купля-продажа, залог и др.) выступает недвижимость — товар, удовлетворяющий различные потребности, определенные качественные и количественные характеристики.</p> <p>К недвижимому имуществу относят земельные участки, обособленные объекты, т. е. то, что тесно связано с землей.</p> <p>Недвижимость обладает рядом свойств.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Полезность. Объекты недвижимого имущества должны максимально удовлетворять потребности собственника в производственной площади или в жилой, в экологичности или комфортности помещения в данном месте или в течение определенного периода времени. 2. Фундаментальность. При обычных условиях недвижимость невозможно потерять, сломать или похитить. 3. Долговечность. В зависимости от строительного материала основных конструкций (стен, фундаментов, перекрытий) объекты недвижимости разделяют на шесть групп с нормативными сроками службы от 15 до 150 лет. Так как предприятия являются имущественными комплексами, то они обычно всегда создаются на бессрочный период. 4. Стационарность. Объекты недвижимости тесно связаны с землей, их перемещение нереально без нанесения рассматриваемому объекту определенного ущерба. Если землю рассматривать как товар, то можно сказать, что количество предлагаемой на рынке земли ограничено природой. 5. Неповторимость. Каждый объект недвижимости уникален и обладает индивидуальными (определен- 	<p>4a 4. Жизненный цикл объектов недвижимого имущества</p> <p>Так как объекты недвижимого имущества в течение времени своего существования подвергаются экономическим, физическим, правовым изменениям, то любая недвижимая вещь (за исключением земли) проходит следующие стадии жизненного цикла:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) формирование — это постройка, т. е. создание нового предприятия, покупка или выделение земельного участка; 2) эксплуатация — включает функционирование и развитие, т. е. расширение, реорганизацию или реконструкцию; 3) прекращение существования — это снос, естественное разрушение или ликвидация. <p>Жизненный цикл недвижимости, приобретенной для коммерческих целей, с точки зрения собственника этой недвижимости может повторяться с новым владельцем этой же недвижимости вплоть до окончания срока жизни объекта. Жизненный цикл постоянно подчиняется определенным закономерностям, по Г. Харрисону — это срок физический, экономический, хронологический и оставшийся срок экономической жизни.</p> <p>К сроку физической жизни объекта относится время, когда в существующем здании или сооружении можно жить или работать. Этот показатель может быть нормативным, расчетным, фактическим и увеличиваться за счет улучшения условий или за счет модернизации. Если объект недвижимого имущества сносится, то заканчивается срок физической жизни.</p> <p>К сроку экономической жизни относят период, в течение которого объект можно использовать, получая при этом прибыль, эти улучшения вносят вклад в сто-</p>

26 дионы, клубы, плавательные бассейны и другие сооружения, предназначенные для развлечения.

Институциональная недвижимость — это здания для правительственных или муниципальных органов, больниц, санаториев и других функций специального назначения.

Имущество смешанного назначения — это комбинация перечисленных типов недвижимого имущества.

Виды недвижимости по степени готовности к эксплуатации:

- 1) сооружения, введенные в эксплуатацию;
- 2) здания, которые требуют капитального ремонта или реконструкции;
- 3) незавершенное строительство.

По степени воспроизводимости в натуральной форме выделяют недвижимость:

- 1) невозпроизводимую — это месторождения полезных ископаемых;
- 2) воспроизводимую — это сооружения, здания.

По степени специализации различают:

- 1) специализированную: химические и нефтеперерабатывающие заводы; музеи и иные здания, принадлежащие к культуре.
- 2) неспециализированную — это другая недвижимость, на которую есть спрос на открытом рынке для инвестирования.

По характеру использования недвижимость необходима для жилья, коммерческой деятельности, сельскохозяйственных нужд, специальных целей (школы, церкви).

По целям владения она предназначена для бизнеса, проживания владельца, в качестве инвестиций, для развития и освоения, в качестве товарных запасов, для потребления ресурсов, которые в настоящее время истощены.

46 имость объекта. Если производимые улучшения не вносят определенный вклад в стоимость объекта недвижимости в виду того, что он устарел, то срок его экономической жизни на этом заканчивается.

Под хронологическим возрастом понимают период, который прошел со дня ввода объекта недвижимости в эксплуатацию до даты его оценки.

На оценке внешнего вида объекта недвижимого имущества, его технического состояния, экономических факторов, которые влияют на общую стоимость объекта, основан эффективный возраст.

Эффективный возраст — это возраст, соответствующий определенному физическому состоянию объекта и учитывающий возможность его реализации.

Типичным сроком службы называют нормативный срок службы.

Нормативный срок службы — это срок службы здания или сооружений, который определен в нормативных актах.

Под **сроком оставшейся экономической жизни** здания понимают период с даты его оценки до конца срока экономической жизни. Данный период использует эксперт-оценщик для того, чтобы оценить будущие доходы. Срок оставшейся экономической жизни объекта увеличивают его модернизация или ремонт.

Все рассмотренные выше стадии жизненного цикла и срока жизни объектов недвижимого имущества связаны между собой. Собственником недвижимого имущества для реализации адекватных мер, которые обеспечат повышение доходности имущества и ее сохранность, должно учитываться нахождение недвижимости в определенной (любой) стадии жизненного цикла.

16 3) каждая единица недвижимости по своим физическим характеристикам и с точки зрения инвестиционной привлекательности неповторима;

4) недвижимость невозможно похитить или нанести ей какой-либо ущерб;

5) стоимость недвижимости в настоящее время очень высока;

6) доступность к полной и достоверной информации о сделках невелика;

7) долговечность объекта инвестирования;

8) потеря потребительских свойств или перенос стоимости в процессе производства происходит постепенно по мере износа;

9) способность удовлетворять потребность человека в жилой и иной площади определяется полезностью недвижимого имущества;

10) новое строительство особенно влияет на стоимость рядом находящихся земель, зданий, сооружений;

11) стоимость недвижимого имущества постепенно (со временем) возрастает;

12) недвижимому имуществу присущи некоторые риски — это риск физического повреждения под влиянием природных или техногенных факторов, риск накопления функционального и внешнего износа, финансовый риск, связан с условиями арендной платы;

13) недвижимостью, портфелем инвестиций нужно постоянно управлять, для того чтобы получать доходы;

14) на проведение сделок потребуется очень высокий уровень издержек;

15) необходимо соблюдать при совершении определенных видов сделок (например, покупка земли, зданий, сооружений) установленные государством процедуры.

36 ными) свойствами, которые присущи только этому объекту и отличают его от других объектов недвижимости.

Три характеристики, которые отличают рынок недвижимости от других рынков:

1) очень высокий уровень издержек, которые связаны с поиском нужного товара и контрагента сделки;

2) период для продажи товара на рынке недвижимости намного больше, чем на иных рынках;

3) ограниченное количество товара, который способен удовлетворять запросы покупателя и, следовательно, ограничено число покупателей для продавцов данного товара. Эта ограниченность приводит к формированию индивидуальных цен.

6. **Управляемость.** Любой (каждый) объект недвижимости, который приносит прибыль, требует управления. Управление недвижимостью — это проведение ремонта, профилактических работ, предоставление коммунальных услуг, контроль над поступлением платежей и т. д.

7. **Детальная регламентация сделок с недвижимостью государственными органами, органами местного самоуправления.** Это объясняется тем, что объект недвижимости — часть инфраструктуры и его использование затрагивает интересы многих физических и юридических лиц.

8. **Устойчивая тенденция к росту стоимости.** Стоимость недвижимости как товара с течением времени неуклонно возрастает из-за дефицита недвижимости и прочих факторов.

9. **Ликвидность.** На рынке недвижимости низкая ликвидность товара способствует высокому уровню издержек у продавца и покупателя, формирующихся в условиях осуществления сделки.

<p>5а 5. Характеристика рынка недвижимости</p> <p>Под рынком недвижимости подразумевается совокупность отношений, которые создаются вокруг операций с объектами недвижимости. Рынок недвижимости — это определенная сфера вложения денежных средств в систему экономических отношений, которые возникают при сделках с недвижимостью, и в объекты недвижимости.</p> <p>Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей.</p> <p>Рынок недвижимости можно разделить по следующим признакам:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) географический признак. К нему относятся следующие виды рынков недвижимости: городской, местный, региональный, мировой и национальный; 2) по виду объекта. Это рынки зданий, сооружений, предприятий, помещений и других объектов; 3) функциональное назначение. Рынки производственных зданий, жилых, непромышленных зданий и помещений; 4) по степени готовности к эксплуатации: рынки существующих объектов, незавершенное строительство, новое строительство; 5) по типу участников: индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, коммерческих фирм, муниципальных образований; 6) по виду сделок: купля-продажа, аренда, вещные права, ипотека; 7) отраслевая принадлежность: промышленность объектов, общественных зданий и сельскохозяйственных объектов; 8) по форме собственности: государственных и муниципальных объектов, частных объектов; 	<p>6а 6. Правовые основы рынка недвижимости</p> <p>Законодательство в сфере недвижимого имущества — это совокупность законов и других нормативных правовых актов, посредством которых государственные органы могут устанавливать, изменять или отменять соответствующие правовые нормы.</p> <p>В сфере недвижимости права и интересы подразделяются как на частные, так и на общественные.</p> <p>К общественным правам относят:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) право на налог, т. е. имущественное налогообложение; 2) право отчуждать за компенсацию недвижимость для общественных нужд; 3) право полицейской власти — ограничения, установленные обществом для защиты собственных интересов (введение ограничений в области дорожного движения, строительства и т. д.); 4) право забирать имущество в казну. Например, имущество, принадлежащее определенному владельцу, может перейти в собственность государства после смерти владельца в следующих случаях: если у владельца нет законных наследников, если он заранее не позаботился о завещании. <p>К частным правам относят:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) возможность владения имуществом физических или юридических лиц; 2) пожизненное имущественное право; 3) права на недвижимость в соответствии с законом. <p>Выделяют три группы, на которые подразделяются источники права:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) федеральные законы и иные нормативные правовые акты приняты в сфере недвижимости;
<p>7а 7. Рынок недвижимости как часть финансового рынка</p> <p>Недвижимость — это финансовый актив. Он создается путем вложения капитала и трудом человека. Развитие недвижимости происходит с высокими затратами, вледствие этого возникает необходимость привлечения заемных средств и т. п. В связи с вышесказанным, рынок недвижимости — это один из секторов финансового рынка.</p> <p>Сложной экономической системой, которая включает совокупность определенных процедур и институтов, направленных на взаимодействие покупателей и продавцов, выступает финансовый рынок.</p> <p>Под финансовым рынком понимают сферу проявления возникших экономических отношений по распределению созданной стоимости и ее реализации методом обмена денег на финансовые активы.</p> <p>В качестве финансовых активов выступают инвестиционные ценности и денежные средства. Инструментом образования средств являются ценные бумаги, деньги, депозиты, заемный (ссудный) капитал, драгоценные металлы и камни, недвижимость.</p> <p>Особенности финансового рынка:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) методом реализации признается потребительская стоимость финансового актива; 2) процесс реализации финансового актива происходит через создание определенных финансовых институтов; 3) финансовое обеспечение процесса потребления и инвестирования созданием условий накопления капитала и взятия его в долг; 4) воздействие на денежное обращение в результате создания условий для непрерывного движения денег. 	<p>8а 8. Участники процесса финансирования недвижимости</p> <p>К участникам процесса финансирования недвижимости относятся местные и федеральные органы власти и управления, кредитно-финансовые учреждения, инвесторы и пр. Экономико-правовые отношения, которые создаются между участниками процесса финансирования недвижимости, обеспечивает либо государство, либо общественные организации. Государство — это собственник множества объектов недвижимого имущества. Оно контролирует и устанавливает соблюдение правил и определенных норм, которые тесно связаны с функционированием рынка недвижимости; регулирует градостроительное развитие и регистрацию прав собственности на определенные объекты недвижимости; устанавливает льготы либо накладывает ограничения на инвестиции в недвижимость.</p> <p>Кредиторы — это кредитно-финансовые организации, которые предоставляют капитал тем инвесторам, которые не располагают достаточными средствами.</p> <p>Инвесторами могут выступать физические и юридические лица, приобретающие недвижимость и поддерживающие ее в пригодном состоянии. Инвесторы решают, какой проект, когда и сколько инвестировать.</p> <p>Существует два типа инвесторов:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) активные инвесторы занимаются строительством или финансируют его, развивают объект или управляют им; 2) пассивные инвесторы только финансируют проект и принимают дальнейшее участие в нем. <p>Всех участников на рынке недвижимости можно объединить в три группы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) продавцы. Продавцами могут быть граждане, предприятия, иностранные лица, которые являются собственниками недвижимых объектов;

66 2) законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ;

3) законы о местном самоуправлении и местные нормативные правовые акты.

Правовой основой для развития всего российского законодательства является Конституция РФ, которая имеет высшую силу и прямое воздействие. Все существующие и принимаемые правовые акты должны полностью соответствовать Конституции РФ.

Принципы, изложенные в Конституции РФ, определяют законное и цивилизованное управление недвижимостью в России. Конституция гарантирует «единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержку конкуренции и свободу экономической деятельности», при этом «признаются и защищаются 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». Согласно ст. 36 и 40 Конституции РФ граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю, каждый имеет право на жилище.

В Гражданском кодексе Российской Федерации (ГК РФ) содержится ряд разделов, которые регулируют отношения в сфере управления недвижимостью как единым объектом, в том числе отношения связанные со сделками с недвижимым имуществом, например мена, дарение, купля-продажа, аренда и др.

86 2) покупатели-инвесторы, они вкладывают заемные, собственные средства в форме капитала и обеспечивают целевое распределение капитала;

3) профессиональные участники — это инфраструктурные предприятия, с помощью которых обеспечивается функционирование рынка в соответствии с установленными нормами. **Участники рынка недвижимости** — это профессиональные посредники, которые реализуют объекты недвижимости: брокеры, юридические фирмы, маклеры, риелторы, дилеры, страховые компании, уполномоченные лица.

Риелтор — лицо, занимающееся предпринимательской деятельностью на рынке недвижимости, осуществляя при этом различные виды сделок с недвижимым имуществом и правами на него. Риелторы продают только свои услуги.

В настоящее время ключевой фигурой на рынке недвижимости является **девелопмент**, который выполняет деятельность, связанную с управлением инвестиционным проектом в сфере недвижимости. **Девелопер** — организатор, преобразующий землю для нового ее использования.

Деятельность девелопера можно разбить на три этапа:

- 1) на начальном этапе анализируется возможность реализации проекта;
- 2) на втором этапе разрабатывается план по реализации проекта;
- 3) на третьем этапе происходит реализация инвестиционного проекта.

Девелопер старается организовать создание объекта недвижимости так, чтобы окупить все ресурсы, которые были инвестированы в этот объект недвижимости. В конечном счете его главной целью является получение прибыли от реализации объекта.

56 9) способ совершения сделок: первичный и вторичный рынок, организованный и неорганизованный, традиционный и компьютеризированный, биржевой и внебиржевой.

Основные сегменты рынка недвижимости — это рынок жилья, рынок земли и рынок нежилых помещений.

Рынок жилья подразделяется на:

- 1) городской жилищный фонд, который, в свою очередь, подразделяется на жилье низкого качества, типовое жилье, дома улучшенной планировки, застройки сталинских времен, элитное жилье;
- 2) рынок загородного жилья, его формирование связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство.

Рынок нежилых помещений. На данном рынке количество операций намного меньше, но в связи с очень высокой стоимостью объектов недвижимости оно является привлекательным для лиц, работающих на этом рынке.

Земля — это составная часть в любом объекте недвижимого имущества.

Особенности рынка недвижимости:

- 1) локальность;
- 2) невысокая взаимозаменяемость объектов;
- 3) сезонные колебания цен;
- 4) сделки необходимо подвергать государственной регистрации;
- 5) вложение капитала в недвижимость.

В России рынок недвижимости начал формироваться после введения в начале 1990-х гг. права частной собственности на недвижимое имущество и проведения приватизации, в связи с этим государство стало не единственным собственником объектов недвижимости.

Рынки различных регионов недвижимости имеют значительные отличия. Эти отличия обусловлены экономическими или природными условиями, региональной правовой базой, которая формируется местными властями.

76 **Финансовый рынок** — это система отдельных самостоятельных рынков.

Все рынки взаимосвязаны. Один и тот же финансовый актив может стать товаром на нескольких рынках. Рынок недвижимости является одной из самых значимых составляющих частей финансового рынка. Часть финансового рынка, на которой происходит перераспределение заемного капитала, обеспеченного залогом недвижимости, называют рынком ипотечного капитала. В Западной Европе приблизительно 70% кредитов выдается под залог недвижимости, при этом на рынке жилья — более 90%.

В Российской Федерации очень слабо развита система ипотечного кредитования.

В России достаточно дорогие заемные средства, а внутренние ресурсы ориентированы на кредитование экспортно-импортных операций, валютных сделок и операций с приносящими высокий доход ценными бумагами.

В настоящее время риск вложений в недвижимость высок из-за ее низкой ликвидности и длительности срока окупаемости вложенных средств.

Государство управляет на рынке недвижимости процессом активизации инвестиций, способствует привлечению денежных средств в реконструкцию, модернизацию или созданию новых основных фондов. Рынок государственных ценных бумаг поглощает финансовые ресурсы, и из-за этого они становятся дорогими.

Существует взаимосвязь между рынком недвижимости и финансовым рынком. Растут вложения в недвижимость — рынок оживляется, уменьшаются — рынок затихает. Кредиторов и инвесторов сдерживает экономическая нестабильность. Государственная поддержка необходима для активизации финансирования инвестиций в недвижимость.

9а**9. Право собственности на недвижимое имущество**

Под правом собственности на недвижимое имущество понимают правомочие определенного лица на владение, распоряжение и пользование имуществом в своих интересах.

Под правом владения понимают возможность обладать определенной вещью. Право владения может осуществляться только в соответствии с законодательством. Основанная на законе эксплуатация имущества и получение прибыли или полезных свойств — это право пользования.

Под правом распоряжения понимают предоставленные собственнику возможности на совершение определенных действий, которые юридически определяют дальнейшую судьбу имущества.

Юридическое содержание права собственности составляет совокупность вышеперечисленных факторов.

Законом устанавливаются основные особенности приобретения или же прекращения права собственности и имеются различия в зависимости от того, в какой собственности оно находится, т. е. в собственности гражданина или юридического лица, в собственности субъекта РФ или в собственности РФ и т. д.

Виды имущества, которые также могут находиться только в муниципальной или государственной собственности, определены законом. Права собственников защищаются государством.

Согласно ст. 213 ГК РФ в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества,

10а**10. Виды сделок с недвижимостью**

Сделка — это действие юридического или физического лица, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Заключение сделки — это подписание документов о действиях, направленных на установление, прекращение или изменение правоотношений физических или юридических лиц, а также о переходе банковских документов, ценных бумаг, денег от одного лица к другому.

У каждой сделки есть правовая цель, которая называется основанием (каузой). Кауза должна быть законной и осуществимой. Сделка признается осуществимой, если соблюдаются следующие условия:

- 1) сделка заключена дееспособными гражданами;
- 2) сделка совершена на основе сознательного волеизъявления сторон и направлена на конкретный результат;
- 3) сделка осуществляется в соответствии с целями, которые будут отвечать уставной деятельности. Сделки можно подразделить на несколько видов:
 - 1) **по числу сторон:** односторонние, двухсторонние, многосторонние;
 - 2) **по форме совершения:** нотариально удостоверенные; в простой письменной форме. Все формы должны быть зарегистрированы в Государственном реестре;
 - 3) **по моменту возникновения:** реальные; формальные;
 - 4) **по обязанности сторон:** возмездные; безвозмездные;
 - 5) **по определенности взаимных обязательств сторон при заключении сделки:** коммуникатив-

11а**11. Инвестирование в недвижимость**

Рынок недвижимости тесно связан с инвестиционной деятельностью. Инвестиции осуществляются на первичном и вторичных рынках недвижимости.

Инвестиции — накопленные сбережения инвестором, которые вкладываются в приобретение собственности и имеют потенциальную способность принести доход или иной полезный результат.

Инвестиционной деятельностью называют выполнение инвестором действий по вложению своих накопленных сбережений или привлеченных денежных средств со стороны в приобретение собственности, которая в будущем будет приносить инвестору доход.

Существуют различия региональных рынков недвижимости, которые вызваны экономическими, природными, социальными и политическими особенностями различных регионов, существуют различия в региональной инвестиционной привлекательности. Для принятия каких-либо решений по инвестированию, потенциальному инвестору нужно проанализировать информацию об инвестиционном климате в регионе. Факторы, сдерживающие развитие рынка недвижимости: несоответствие высокой стоимости недвижимости финансовым возможностям покупателей; недостаток долгосрочных инвестиционных ресурсов для привлечения в недвижимость.

Основными целями инвестирующих в недвижимость являются:

- 1) получение денежных доходов;
- 2) прирост капитала за счет увеличения стоимости недвижимости вследствие изменения рыночных цен, развития или реконструкции объектов;
- 3) длительная эксплуатация объекта;
- 4) получение дохода от перепродажи объекта в конце периода владения.

12а**12. Система и содержание договоров по сделкам с недвижимостью**

В гражданском праве договор представляет собой соглашение двух или более лиц, которое направлено на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Договор — это гражданское правоотношение; это документ, в котором излагается содержание сделки, он заключается в письменной форме.

Договор позволяет учесть основные особенности, которые возникают при взаимоотношении сторон, согласовать их индивидуальные интересы. Договор позволяет создать юридические гарантии для его участников.

Существуют следующие виды договоров:

- 1) возмездные договоры, их сущность заключается в том, что каждый из участников договора получает благо: права или имущество;
- 2) безвозмездные, к ним относятся договоры дарения, наследства и т. д.;
- 3) консенсуальные, для них необходимо только соглашение сторон;
- 4) реальные, для них достаточно фактической передачи имущества, которая является предметом договора;
- 5) окончательный договор позволяет наделять стороны обязанностями и правами, которые будут направлены на достижение целей, их интересующих;
- 6) предварительный договор, он помогает сторонам заключить договор в будущем или согласовать его некоторые условия;
- 7) открытый договор, в нем согласуются существенные условия;
- 8) делимым называют договор, если в нем содержится несколько независимых друг от друга обя-

106 ные — конкретно определены объем, уровень и от-
ношение взаимных обязательств; условные — воз-
никновение и прекращение обязательств зависит от
условия, наступление которого заранее неизвестно;

6) **по способу заключения:** заключаемые лично; за-
ключаемые на предъявителя по доверенности;

7) **по месту совершения:** сделки на организованном
рынке (конкурс, аукцион); сделки на неорганизо-
ванном рынке;

8) **по законности содержания:** действительные;
недействительные.

Сделки признают недействительными, если они не
соответствуют требованиям закона. Недействительные
сделки бывают двух видов: ничтожные и оспоримые, т. е.
абсолютно и относительно недействительные.

Оспоримая сделка недействительна по решению суда.
Ничтожная недействительна с самого начала ее со-
вершения.

Реституция влечет признание недействительности.
Различают следующие виды реституции:

1) **двусторонняя** — когда каждая из сторон возвра-
щает другой все приобретенное по сделке в де-
нежной или в натуральной компенсации;

2) **односторонняя** — когда все исполненное обратно
получает только добросовестная сторона, а вто-
рая — передает в доход государства.

Согласно ст. 131 Гражданского кодекса Российской
Федерации все сделки с недвижимым имуществом под-
лежат государственной регистрации, которая выступает
как единственное доказательство существования прав
на недвижимые вещи, ограничение этих прав, их возник-
новение, перехода и прекращения. Несоблюдение этих
требований влечет недействительность сделки незави-
симо от признания ее таковой судом.

126 зательств, в ином случае заключается недели-
мый договор.

Структурное построение договоров может изме-
няться в зависимости от условий. Но практически каж-
дый договор имеет 10 или более разделов: реквизиты
договора, предмет договора, преамбула, предмет до-
говора, срок договора, условия передачи объектов не-
движимости, цена договора и порядок расчета, права
и обязанности обеих сторон, заключительные поло-
жения.

Согласно ГК РФ ст. 427 предусматривает возмож-
ность использования примерных условий договоров,
которые не являются для сторон обязательными и мо-
гут применяться ими добровольно.

Договор начинают с названия, далее следует но-
мер, место и дата его подписания. Датой заключения
является дата вступления договора в силу.

Преамбула — это вводная часть, которая содержит
сведения о сторонах, вступающих в договорные от-
ношения, их правовой статус с указанием сокращенного
и полного наименований.

Разнообразие условий, которые включены в догово-
ры по сделкам с недвижимостью, объединены в три
группы: существенные, обычные и случайные.

Условия, необходимые для заключения сделки догово-
ра в отношении недвижимого имущества и выражаю-
щие его природу, называют существенными.

Условия, определяющие отдельные вопросы догово-
рных отношений, которые вытекают из специфики вида
договора, называют дополнительными.

Случайными называют условия, которые приобрета-
ют юридическую силу только тогда, когда они включа-
ются в договор.

Вид договора, вид и разновидность недвижимого
имущества указываются в предмете договора.

96 которое в соответствии с законом не может при-
надлежать гражданам или юридическим лицам.

Коммерческие и некоммерческие организации яв-
ляются собственниками имущества, переданного им
в качестве вкладов учредителей, а также имущества,
приобретенного этими юридическими лицами по иным
основаниям.

Согласно ст. 214 ГК РФ Государственной собствен-
ностью в Российской Федерации является имущество,
принадлежащее на праве собственности Российской
Федерации, и имущество, принадлежащее на праве
собственности субъектам Российской Федерации —
республикам, краям, областям, городам федерального
значения, автономной области, автономным округам.
Земля и другие природные ресурсы являются государ-
ственной собственностью.

В статье 217 ГК РФ говорится о том, что имущество,
находящееся в государственной или муниципальной
собственности, может быть передано его собственни-
ком в собственность граждан и юридических лиц в по-
рядке, предусмотренном законами о приватизации го-
сударственного и муниципального имущества.

При приватизации государственного и муниципаль-
ного имущества предусмотренные настоящим Кодек-
сом положения, регулирующие порядок приобретения
и прекращения права собственности, применяются,
если законами о приватизации не предусмотрено иное.

Общая собственность играет особую роль, так как
возникает необходимость определения доли каждого
собственника в праве собственности на имущество, ко-
торое находится в собственности двух или более лиц.

В законе предусмотрено образование совместной
собственности, оно наступает при вступлении более
двух лиц в собственность на имущество, которое не
разделяется без изменения его назначения.

116 Существует три основных направления инвести-
рования в недвижимость: жилье, земельные участ-
ки и недвижимость, которая в будущем будет приносить
доход.

Если вкладывать денежные средства в земельные
участки, то высока зависимость от внешних факторов,
т. е. от решений местных властей, экономических фак-
торов, экологии, изменений в земельном законода-
тельстве.

Инвестиции в жилье обеспечивают приток денеж-
ных средств за счет роста цен на жилье. Высокий спрос
на жилье возникает в связи с острой жилищной про-
блемой, так как в настоящее время приток беженцев
только растет, и поэтому это направление инвести-
рования перспективно и привлекательно.

Если инвестирование в недвижимость приносит доход,
это направление является наиболее прибыльным.

Методы инвестирования на рынке недвижимости
бывают прямыми и косвенными:

1) **прямые** — это приобретение недвижимости на
торгах по частному договору;

2) **косвенные** — это покупка ценных бумаг компаний,
которые специализируются на инвестициях в не-
движимость.

Вложения в недвижимость являются долгосрочными.
На источники и величину инвестиций в недвижимость
влияет ставка банковского процента, ожидаемый доход
на инвестиции, налоговая политика в инвестиционной
сфере, темпы инфляции, степень риска инвестиций в не-
движимость.

В России наибольшей привлекательностью инвести-
рования пользуется жилье, но его стоимость зачастую
превышает доходы основной части населения России,
поэтому требуется долговременная ссуда, а система
ипотечного кредитования развита не достаточно хо-
рошо.

13а

13. Возникновение ипотеки

Ипотека — слово древнегреческое, которое переводится как «основание», «залог» (Словарь античности. М., 1989 г. с. 230). Ее возникновение было определено появлением частной собственности и главным образом на земельные участки. Эти процессы наиболее активно развивались в Древней Греции, что и явилось предпосылкой развития залогового права. Так, при залоге движимых вещей они передавались во владение кредитора и находились у него до уплаты долга. В случае неуплаты долга кредитор продавал их для удовлетворения своих требований.

Система ипотечного кредитования — это составная часть любой развитой системы частного права, начиная со времен Древнего Рима и Древней Греции. Роль ипотеки постоянно растет, так как состояние экономики в настоящее время неудовлетворительное. Продуманная и эффективная ипотечная система может способствовать снижению инфляции и решить экономические и социальные проблемы.

Возникновение ипотеки. По мнению историков, самое первое упоминание об ипотеке приходится на VI в. до н. э. В Греции под словом «ипотека» понималась ответственность должника перед кредитором определенными земельными владениями. На границе определенной земельной территории, которая принадлежала должнику, если оформлялось обязательство, ставился столб, который и получил название «ипотека». На этом столбе отмечались долги собственника земли. Позднее вместо столбов применяли особые книги, которые назывались «ипотечными». В Древней Греции первоначальные формы ипотеки обеспечивали гласность: любое заинтересованное лицо могло

14а

14. Возникновение и развитие ипотеки в России

Первые акты о залоге в России появились в XIII—XIV вв., а законодательные нормы — в конце XIV или начале XV вв. в Псковской Судной Грамоте. В то время в русском праве появилась новая форма залога, которая обеспечивалась гарантиями для кредиторов и позволяла пользоваться заложным имуществом вместо процентов на кредит.

В России в конце XVII в. складывалась система ипотечного кредитования дворянства, проводилась реорганизация банка для дворянства, увеличивался капитал Дворянского банка, размер ссуд, срок предоставления ссуд и предусматривались дополнительные гарантии по сохранению имений за их собственниками. В 1787 г. создан Государственный заемный банк, он был приближен к стандартному ипотечному банку.

В конце XVIII в. в России происходил выпуск новых ценных бумаг — ипотечных облигаций.

В XIX в. порядок оформления залога определялся Положением о нотариальной части, которое получило силу закона 14 апреля 1866 г., и Правилами, утвержденными Министерством юстиции 31 мая 1891 г., в которых определялся порядок ведения реестра крепостных дел.

В конце XIX — начале XX вв. активно происходил процесс кредитования под залог земельных участков, которые собирались приобрести ссудополучатель.

С 1922 по 1961 гг. в России действовал Гражданский кодекс РСФСР; в соответствии со ст. 85 **залог** — это право требования, оно позволяет кредитору в случае невыполнения должником обязательства получить преимущественное перед другими кредиторами удовлетво-

15а

15. Ипотека как способ обеспечения обязательств

Согласно Закону «Об ипотеке» (ст. 5) по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в том числе:

- 1) земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в ст. 63 Федерального закона;
- 2) предприятия, здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- 3) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- 4) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
- 5) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Предмет залога в ипотеке жилья должен соответствовать требованиям:

- 1) иметь отдельную от других домов или квартир кухню и санузел;
- 2) должно быть электрическое, паровое или газовое отопление, которое обеспечит подачу тепла в жилое помещение;
- 3) должен быть обеспечен горячим и холодным водоснабжением в ванной комнате и на кухне;
- 4) сантехническое оборудование, двери, окна и крыша должны иметь исправное состояние.

В договоре об ипотеке указывается предмет ипотеки, результаты оценки его стоимости, существо и срок исполнения обеспечиваемого ипотекой договора.

16а

16. Особенности ипотечного кредитования

Ипотека — это залог недвижимого имущества.

Ипотечный кредит — это кредит, который обеспечивается недвижимой собственностью.

Ипотечное кредитование — это предоставление кредита под залог недвижимого имущества.

Создать систему ипотечного кредитования можно на основе развития первичного и вторичного рынков ипотечного капитала.

Состав первичного рынка ипотечного капитала:

- 1) кредиторы — они предоставляют заемный капитал;
- 2) заемщики-инвесторы, покупают недвижимость для использования или инвестирования в коммерческой деятельности.

Вторичный рынок — это процесс купли-продажи закладных ценных бумаг, выпущенных на первичном рынке. Обеспечить первичных кредиторов возможностью реализовать первичную закладную ценную бумагу, а на полученный доход предоставить иной кредит на этом же рынке — это главная задача вторичного рынка ипотечного капитала.

Кредитор может распорядиться недвижимостью по своему усмотрению, если заемщик не возвращает кредит, в этом и состоит преимущество ипотечного кредитования. Недвижимость долговечна и ее цена стабильна.

Привлечение финансовых ресурсов на основе ипотеки получило наибольшее развитие на рынке недвижимости, потому что стоимость недвижимости не отвечает финансовым возможностям потенциальных покупателей, но кредит, полученный на покупку недвижимости, может служить в качестве обеспечения обязательства по его возврату.

146 рение иска за счет стоимости заложенного имущества.

Регистрация недвижимости регулируется Федеральным законом от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Реализация прав банка по ипотеке возможна в рамках Закона «Об исполнительном производстве».

В 1998 г. принят Федеральный закон «Об ипотеке».

Согласно ст. 2 вышеуказанного закона «Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом». Договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении договоров. Кредит — разновидность договора займа.

С возникновением Закона «О залоге недвижимости» появилась закладная ценная бумага, которая свободно обращается на рынке. Закладная ценная бумага является именной, она удостоверяет право владельца использовать ее по денежному обязательству, которое обеспечивает ипотека имущества, указанная в договоре об ипотеке, без представления иных доказательств существования обязательства и права залога.

136 удостовериться в состоянии земельной собственности.

В Древней Греции появился институт ипотеки, он оказывал очень большое влияние на развитие римского гражданского права, в нем выработывались несколько форм вещных обеспечений, которые в дальнейшем стали фундаментом для последующего развития института залога. Фидуция являлась первоначальной формой залога в Древнем Риме, ее сущность в том, что должник в обеспечение своего долга мог передать во владение или в собственность кредитору любое имущество, а кредитор должен был обязательно возвратить это имущество должнику после того, как последний погасит свой долг. В дальнейшем появился пингус. При пингусе имущество передавалось во временное владение до выплаты долга.

Кредитор имел право самостоятельной продажи предмета залога только тогда, когда должник просрочит исполнение своего обязательства. Римское право восприняло ипотеку, которая была выработана в Греции, как форму залога, при ней не требовалось отдавать заложенное имущество во владение залогодержателю.

В России впервые понятие «ипотека» было введено в 1992 г. законом Российской Федерации «О залоге», который закрепил возможность ипотеки как способа обеспечения обязательств.

166 Основной проблемой ипотечного кредитования выступает недостаток долгосрочных финансовых ресурсов. Источником долгосрочных средств могут стать вклады частных лиц.

В 1998 г. произошедший финансово-экономический кризис привел к уменьшению реальных доходов населения и обесценил их сбережения, способствовал оттоку частных вкладов в Сбербанк. Одной из проблем является оценка платежеспособности потенциального заемщика исходя из реальных доходов.

Официальные доходы потенциальных заемщиков невысоки, потому что доля теневого сектора экономики очень велика, это затрудняет коммерческими банками принимать решения по кредитованию. Хорошо продуманная государственная налоговая политика ипотечного кредитования населения позволит вывести реальные доходы из «тени».

Развитие системы ипотечного кредитования — основное направление устранения наблюдаемого дисбаланса высокой стоимости недвижимости и финансовых возможностей большей части населения. За счет ипотеки можно финансировать большинство операций, которые связаны с недвижимостью во многих странах. Долгосрочный кредит под низкий процент позволит ускорить процесс приобретения жилья населением. В настоящее время, население вынуждено очень долго откладывать денежные средства на приобретение жилья в полном объеме. Очень широко используются традиционные походы к оценке недвижимости при принятии решений о финансировании инвестиций в недвижимость, при определении стоимости объектов, которые используются в качестве залога при предоставлении ипотечных кредитов.

156 В договоре определяется предмет ипотеки с указанием наименования, место нахождения с описанием. Оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» по соглашению залогодателя с залогодержателем.

Договор об ипотеке подлежит государственной регистрации с того момента, с которого он вступает в силу. Договор должен быть нотариально удостоверен.

Ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, в каком они имеются к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества.

Залог недвижимости обособливается в отдельную категорию, которая получила название «ипотека». Преимущества недвижимости в качестве объекта залога по отношению к другим объектам залогового обеспечения состоят в следующем:

- 1) стоимость заложенной недвижимости может расти в зависимости от уровня инфляции;
- 2) хорошим стимулом для исполнения должником своих обязательств выступает реальная опасность потерять имущество.

Недвижимость можно использовать в качестве залога, если кредит долгосрочный и значительный по сумме, потому что недвижимость долговечна, а ее стоимость очень высока. Увеличение стоимости недвижимости может прогнозироваться.

Долгосрочный кредит предоставляется под залог с передачей залогодержателю заложенного имущества: драгоценных металлов и изделий из них, под залог надежных ценных бумаг, цена на которые отличается особой стабильностью. В мировой практике большинство долгосрочных кредитов выдается под залог недвижимого имущества. Ипотека становится наиболее приоритетным способом обеспечения исполнения обязательств в России.

17а**17. Ипотека (залог) жилья**

Процесс ипотеки регламентируется Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 г. № 216-ФЗ).

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** преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

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.

К залому недвижимого имущества, возникающему на основании федерального закона при наступлении указанных в нем обстоятельств, соответственно применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, если федеральным законом не установлено иное.

Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Обязательства, обеспечиваемые ипотекой, подлежат бухгалтерскому учету кредитором и должником, если они являются юридическими лицами, в порядке,

18а**18. Заключение договора об ипотеке**

Порядок заключения договора об ипотеке определен в Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 г. № 216-ФЗ).

Договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении договоров и положений вышеуказанного закона № 216.

В договоре об ипотеке указывается предмет ипотеки, его оценка, сущность, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, местонахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием.

В договоре об ипотеке указывается право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, зарегистрировавшего это право залогодателя.

Оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации по соглашению залогодателя с залогодержателем с соблюдением при ипотеке земельного участка требований ст. 67 ФЗ «Об ипотеке» и указывается в договоре об ипотеке в денежном выражении.

При ипотеке государственного и муниципального имущества его оценка осуществляется в соответствии с требованиями, установленными федеральным законом, или в определенном им порядке.

В случае залога незавершенного строительства недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осу-

19а**19. Государственная регистрация ипотеки**

Согласно Федеральным законам от 29 июня 2004 г. № 58-ФЗ и ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов РФ в связи с осуществлением мер по совершенствованию государственного управления» и ФЗ от 30 декабря 2004 г. № 216-ФЗ «Об ипотеке (залоге имущества)» ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Государственная регистрация ипотеки осуществляется по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки. Государственная регистрация ипотеки осуществляется на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя.

Для государственной регистрации ипотеки должны быть представлены:

- 1) договор об ипотеке и его копия;
- 2) документы, указанные в договоре об ипотеке в качестве приложений;
- 3) документ об уплате государственной пошлины;
- 4) иные документы, необходимые для государственной регистрации ипотеки в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Государственная регистрация ипотеки осуществляется без представления отдельного заявления и без уплаты государственной пошлины. Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица. Права залогодержателя по ипотеке могут быть удостоверены закладной.

20а**20. Особенности ипотеки предприятий**

Согласно Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)», при ипотеке предприятия как имущественного комплекса право залога распространяется на все входящее в его состав имущество. 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 залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части.

На принадлежащее залогодателю право постоянного пользования земельным участком, на котором находится предприятие, здание или сооружение, право залога не распространяется.

Передача предприятия в ипотеку допускается при наличии согласия собственника имущества, относящегося к предприятию, или уполномоченного им органа.

Если предметом ипотеки является предприятие, то в состав заложенного имущества входят относящиеся к данному предприятию материальные и нематериальные активы, в том числе здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция, права требования, исключительные права.

Состав передаваемого в ипотеку относящегося к предприятию имущества и оценка его стоимости определяются на основе полной инвентаризации данного имущества. Акт инвентаризации, бухгалтерский баланс и заключение независимого аудитора о составе и стоимости имущества, относящегося к предприятию, яв-

186 осуществляется оценка рыночной стоимости этого имущества.

Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. В тех случаях, когда это обязательство основано на каком-либо договоре, должны быть указаны стороны этого договора, дата и место его заключения. Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения.

Если обеспечиваемое ипотекой обязательство подлежит исполнению по частям, в договоре об ипотеке должны быть указаны сроки (периодичность) соответствующих платежей и их размеры либо условия, позволяющие определить эти размеры.

Если права залогодержателя в соответствии со ст. 13 ФЗ «Об ипотеке» удостоверяются закладной, это указывается в договоре об ипотеке, за исключением случаев выдачи закладной при ипотеке в силу закона.

Договор об ипотеке заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

Несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным.

Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

При включении соглашения об ипотеке в кредитный или иной договор, содержащий обеспеченное ипотекой обязательство, в отношении формы и государственной регистрации этого договора должны быть соблюдены требования, установленные для договора об ипотеке.

206 являются обязательными приложениями к договору об ипотеке.

Ипотекой предприятия может быть обеспечено обязательство, сумма которого составляет не менее половины стоимости имущества, относящегося к предприятию.

Ипотекой предприятия обеспечивается денежное обязательство, подлежащее исполнению не ранее чем через год после заключения договора об ипотеке.

Залогодатель вправе продавать, обменивать, сдавать в аренду, предоставлять в заем имущество, относящееся к предприятию, переданному в ипотеку, и иным образом распоряжаться указанным имуществом, а также вносить изменения в состав данного имущества, если это не влечет уменьшения указанной в договоре об ипотеке общей стоимости имущества, относящегося к предприятию, а также не нарушает других условий договора об ипотеке.

В случае непринятия залогодателем предприятия мер по обеспечению сохранности заложенного имущества, неэффективного использования этого имущества, что может привести к уменьшению стоимости предприятия, залогодержатель вправе обратиться в суд с требованием о досрочном выполнении обеспеченного ипотекой обязательства или введении ипотечного контроля над деятельностью залогодателя.

В случае неисполнения залогодателем обязательства, обеспеченного ипотекой предприятия, взыскание на заложенное имущество может быть обращено только по решению суда.

К покупателю, который приобрел на публичных торгах предприятие, переходят относящиеся к последнему права и обязанности собственника предприятия с момента государственной регистрации права собственности на приобретенное имущество.

176 установленном законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

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 или договора займа с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору (заимодавцу) причитающихся ему процентов за пользование кредитом (заемными средствами).

Если в договоре об ипотеке указана общая твердая сумма требований залогодержателя, обеспеченных ипотекой, обязательства должника перед залогодержателем в части, превышающей эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой.

По договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе:

- 1) земельные участки;
- 2) предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- 3) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- 4) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
- 5) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Часть имущества, раздел которого в натуральном виде невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь), не может быть самостоятельным предметом ипотеки.

196 Заявление о государственной регистрации залога недвижимого имущества, обеспечивающего требования, составляющие ипотечное покрытие, доля в праве общей собственности на которое удостоверяется ипотечным сертификатом участия, представляется управляющим ипотечным покрытием. На государственную регистрацию залога недвижимого имущества, обеспечивающего требования, составляющие такое ипотечное покрытие, помимо иных необходимых в соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» и Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» документов, представляются:

- 1) лицензия на управление ипотечным покрытием;
- 2) правила доверительного управления ипотечным покрытием.

Ипотека должна быть зарегистрирована в течение одного месяца со дня поступления необходимых для ее регистрации документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

Датой государственной регистрации ипотеки является день совершения регистрационной записи об ипотеке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрационные записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним совершаются в очередности, определяемой на основании дат поступления всех необходимых документов в орган, осуществляющий ведение указанного реестра.

За государственную регистрацию договора об ипотеке и ипотеки как ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество государственная пошлина уплачивается один раз за все указанные действия в размерах и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

<p>21а 21. Особенности ипотеки земельных участков</p> <p>Земля является самым надежным объектом залога, так как со временем она не изнашивается, а стоимость ее постоянно растет.</p> <p>В договоре об ипотеке, если закладывается земельный участок, необходимо указать предмет договора ипотеки, его сущность, оценочную стоимость, срок и размер исполнения обязательств, которые обеспечены ипотекой. К договору «Об ипотеке» прикладываются копии чертежей границ участка, которые были выданы комитетом по земельным ресурсам и землеустройству. В договоре предмет ипотеки необходимо описывать таким образом, чтобы без особого труда можно было установить его местонахождение, наименование.</p> <p>Закон «Об ипотеке» разрешает залог:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) если земельные участки находятся в собственности у граждан и юридических лиц; 2) если земельные участки предоставлены для садоводства, огородничества, гаражного или дачного строительства; 3) приусадебных земельных участков личного подсобного хозяйства; 4) земельные участки, на которых уже выстроены здания и сооружения; 5) земельных участков, которые находятся в общей, совместной или долевой собственности, которые были выделены в натуре. <p>Ипотека должна обеспечивать требования в том объеме, какой она имеет к моменту своего удовлетворения, — это проценты, возмещение убытков, неустойка, просрочка исполнения или ненадлежащее исполнение обязательств, а самое основное — возмещение издержек залогодержателя, которые произошли вслед-</p>	<p>22а 22. Операции с жилыми помещениями</p> <p>В жилищной сфере к недвижимости относится недвижимое имущество с установленными правами владения, распоряжения и пользования в границах имущества, которые включают: земельные участки и построенные на них жилые дома, которые имеют нежилые и жилые помещения, хозяйственные постройки, зеленые насаждения; жилые дома, жилые помещения в этих домах и иных строениях, квартиры, все они пригодны для постоянного или временного проживания; сооружения с элементами инженерной инфраструктуры жилищной сферы. В жилищной сфере недвижимость может находиться в частной, государственной, муниципальной, коллективной и иной собственности.</p> <p>Мотивом для совершения сделок с жилыми помещениями служит приобретение права собственности или права пользования данными помещениями.</p> <p>К операциям с жилыми помещениями относятся:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) приватизация жилых помещений — это бесплатная передача в собственность гражданам России на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах; 2) купля-продажа жилых помещений — очень распространенный вид сделки в сфере недвижимого имущества. При купле-продаже жилого помещения составляется договор, который заключается исключительно в письменной форме методом составления одного документа. Договор подписывается обеими сторонами; 3) аукционы-продажи. Организации строительного комплекса РФ имеют право проводить аукционы продажи квартир, которые были построены за счет средств данного предприятия и за счет банковского кредита;
<p>23а 23. Приватизация и аренда жилых помещений</p> <p>Согласно Закону о приватизации жилищного фонда в Российской Федерации (в ред. Закона РФ от 10 декабря 2002 г. № 316-О Постановлением Конституционного суда РФ от 15 июня 2006 г. № 6-П) приватизация жилых помещений — бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, — по месту бронирования жилых помещений.</p> <p>Граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных Законом о приватизации жилищного фонда в Российской Федерации и иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Жилые помещения передаются в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.</p> <p>Каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно (в порядке приватизации) жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования один раз.</p>	<p>24а 24. Оценка недвижимости в рыночной экономике</p> <p>В настоящее время независимая и профессиональная оценка недвижимости — это необходимый элемент при совершении операции с недвижимостью.</p> <p>Под оценкой недвижимости понимают особую сферу профессиональной деятельности на рынке недвижимости, которая требует высокой квалификации оценщика, понимания методов и принципов оценки, свободной ориентации на рынке недвижимости, знания состояния и тенденций спроса и предложения на различных сегментах рынка.</p> <p>Профессиональная оценка нужна для принятия решений по вопросам о купле-продаже, обмене, выдачи кредита под залог имущества, при преобразовании и ликвидации предприятий, для принятия инвестиционных решений, решений о санации или банкротстве предприятия, при страховании имущества и пр.</p> <p>Очень остро стоит проблема грамотной профессиональной оценки недвижимости в России. Повышенное внимание требуют такие направления, как оценка для продажи и залога зданий, приватизированных предприятий, переоценка основных фондов в связи с инфляционными процессами, развитие жилищного финансирования.</p> <p>В 1930-х г. в развитых странах появилась оценка недвижимости как профессиональная деятельность, а в начале 1990-х гг. она появилась в России при содействии Института экономического развития Всемирного банка реконструкции и развития. Институт проводил обучение на основе учебных материалов, разработанных Американским обществом оценщиков.</p>

- 226** 4) жилищные сертификаты — это ценные бумаги или обязательства, которые номинированы в единицах общей площади жилья и имеют индексируемую номинальную стоимость, выраженную в денежном эквиваленте, размещены они среди юридических лиц или граждан и дают право их собственникам потребовать от эмитента их погашения методом обмена на заключение договора купли-продажи жилых помещений или строительства, которое финансировалось за счет средств, которые были получены от обращения этих ценных бумаг или обязательств;
- 5) аренда — право пользоваться чужой недвижимостью на определенных условиях;
- 6) ипотека;
- 7) жилищный найм — соглашение, по которому собственник государственного или иного жилища предоставляет в пользование гражданину благоустроенное жилое помещение (квартира), а наниматель обязуется использовать его для проживания и оплачивать проживание;
- 8) обмен. Наниматель может обменять занимаемое жилое помещение на другое;
- 9) мена. Каждая сторона по договору мены обязуется передать в собственность другой стороны одно жилое помещение в обмен на другое;
- 10) дарение — это безвозмездная передача любого имущества в собственность иному лицу;
- 11) наследование. В случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другому лицу или лицам, согласно составленному завещанию или в соответствии с законом;
- 12) участие в долевом строительстве — в настоящее время является очень распространенным способом приобретения жилья.

246 Министерство труда РФ Постановлением от 27.11.1996 г. № 11 утвердило квалификационную характеристику должности «оценщик». В обязанности оценщика входит установление рыночной стоимости объектов гражданских прав, исследование потребностей в оценке и установлении деловых контактов с клиентами, составление письменного отчета об оценке, использование всех известных методов оценки, создание информационной базы, необходимой для профессиональной деятельности.

С проблемой оценки в России впервые столкнулись в связи с проведением приватизации 3 июля 1991 г.

Существенно повысилась оценочная деятельность в ходе переоценки основных производственных фондов, когда предприятиям можно было привлекать независимые экспертные организации для определения рыночной стоимости имущества. Постановление Правительства РФ «О переоценке основных фондов» по состоянию на 1 января 1995 г. предоставило предприятиям и организациям право на осуществление переоценки объектов основных средств на основе индексов изменения их стоимости, которые разработаны Госкомстатом России.

В России в настоящее время действуют общественные организации профессиональных оценщиков. В 1993 г. создано Российское общество оценщиков (РОО), в 1996 г. — Национальная коллегия оценщиков (НКО). Весной 1999 г. основан Виртуальный клуб оценщиков, в нем заинтересованные лица делятся своими мнениями и предложениями. Главная задача Виртуального клуба оценщиков — сформировать и укрепить общество специалистов в области экономико-правовой экспертизы, правительственных, предпринимательских и научно-образовательных структур.

216 ствие обращения взыскания на заложенное имущество и его продажу.

Не допускается ипотека части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования.

При ипотеке земельного участка право залога распространяется на построенные или строящиеся на земельном участке сооружения или здания залогодателя.

Земельный участок, приобретенный с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение этого земельного участка, считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на этот земельный участок.

Залогодержателем по данному залогу является банк или иная кредитная организация либо другое юридическое лицо, предоставившее кредит или целевой заем на приобретение земельного участка или права аренды земельного участка.

Оценка земельного участка осуществляется в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

Залоговая стоимость земельного участка, передаваемого в залог по договору об ипотеке, устанавливается по соглашению залогодателя с залогодержателем.

Договор ипотеки считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации. Регистрация осуществляется исключительно по местонахождению земельного участка в определенных пределах города или района.

236 **Аренда жилых помещений.** Согласно Закону РФ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24.12.1992 г. № 4218-1 (в ред. от 06.05.2003 г. №52-ФЗ) собственники жилищного фонда имеют право предоставлять гражданам, юридическим лицам дома или квартиры любой площади по договору аренды. Доли государственного и муниципального жилищного фонда, предоставляемого по договору аренды, определяются Правительством РФ и органами исполнительной власти субъектов РФ.

Договор аренды — это соглашение, по которому арендодатель предоставляет арендатору и членам его семьи жилое помещение без ограничения размеров за договорную плату во временное владение и пользование, а арендатор обязуется использовать его в соответствии с договором и своевременно вносить арендную плату, включая плату за коммунальные услуги.

В договоре аренды, который составляется между арендатором и арендодателем, указываются сроки, порядок, условия аренды. Договор аренды заключается в письменной форме, регистрируется в жилищно-эксплуатационном органе и налоговой инспекции.

При сдаче помещения в аренду, собственник не должен нарушать жилищные и иные права и свободы других граждан, а также общественные интересы.

25a 25. Виды стоимости недвижимости

В настоящее время существует четыре компонента стоимости: спрос, полезность, дефицитность, отчуждаемость объектов.

Спрос — количество данного товара или услуг, находящееся на рынке платежеспособных покупателей. На рынке жилья очень большой потенциальный спрос.

Полезность — способность имущества удовлетворять потребности человека.

Полезность побуждает желание приобрести определенную вещь.

Полезность жилья — это комфортность проживания. Для инвестора, работающего на рынке недвижимого имущества, самую большую полезность будет иметь земельный участок без ограничений для застроек.

Дефицитность — это ограниченность предложения. Если предложение на определенный товар растет, то цена на данный товар падает, а при уменьшении предложения она начинает расти.

Возможность отчуждаемости объектов — возможность передачи имущественных прав, которые позволяют недвижимости переходить от продавца к покупателю, т. е. стать товаром.

Раньше земля не считалась товаром, поэтому в России была единая государственная собственность.

Стоимость — это не характеристика, которая присуща недвижимости: стоимость находится в прямой зависимости от желания людей, наличия покупательной способности, полезности и относительной дефицитности.

Если оценка недвижимости проводится в целях получения ссуды под залог недвижимой собственности, то оценщику необходимо получить очень точную информацию о вероятной цене продажи данной собственности, которая в свою очередь должна покрыть убытки кредитора, если заемщиком не будет возвращен долг.

26a 26. Нерыночные виды стоимости

Если продажа объекта на открытом рынке нерелеванна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, которые необходимы для продажи свободно обращающихся на рынке товаров, то стоимость этого объекта называют стоимостью объекта оценки с ограниченным рынком.

Стоимость воспроизводства объекта оценки — это сумма издержек в рыночных ценах, которые существуют на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий. Дата оценки — это дата, по состоянию на которую производится оценка имущества.

Стоимость замещения объекта оценки — сумма издержек на создание объекта, аналогичного объекту оценки в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

Стоимость объекта оценки при существующем использовании — стоимость, определяемая из существующих условий и цели его использования.

Инвестиционная стоимость объекта оценки — стоимость, которая определяется из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях. Недвижимое имущество для инвестора — это инструмент для генерирования потоков дохода. В качестве инвестиционной стоимости выступает стоимость капитальных вложений для конкретного инвестора с учетом его требований к инвестициям.

Ликвидационная стоимость объекта оценки — стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

27a 27. Принципы оценки недвижимости

Количество экономических факторов влияет на стоимость объектов недвижимости. Принципы оценки недвижимости помогают учесть самые значимые из них.

Принципы оценки недвижимости взаимосвязаны. На один объект может влиять несколько принципов.

Основные принципы оценки недвижимости делят на четыре категории.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) основан на определении стоимости недвижимости в случае использования объекта наилучшим и наиболее эффективным образом.

Результаты анализа ННЭИ учитываются при определении стоимости недвижимости, при выборе варианта строительства и реконструкции, при анализе инвестиционных проектов.

Принципы, отражающие компоненты недвижимости. Принцип вклада основан на измерении стоимости каждого элемента, вносимой им в общую стоимость объекта.

Принцип предельной продуктивности. Смысл в том, что последовательное внесение улучшений будет сопровождаться ростом стоимости объекта, превышающим затраты на их создание, до достижения точки максимальной продуктивности, после чего затраты по созданию дополнительных улучшений не будут полностью компенсированы увеличением стоимости объекта.

Принцип сбалансированности в том, что чем более гармоничны и сбалансированы элементы объекта, тем выше стоимость объекта на рынке.

Сбалансированность элементов объекта определяется на основе требований рынка.

Принципы, основанные на представлениях пользователя. Принцип полезности заключается в том, что

28a 28. Процесс оценки недвижимости

Оценка недвижимости может быть массовой и индивидуальной.

Массовая оценка недвижимости — оценка большого числа объектов на определенную дату с использованием стандартных методик и статистического анализа.

Индивидуальная оценка недвижимости — это оценка конкретного объекта на определенную дату.

Массовая оценка — приближенная, а индивидуальная — точная.

Процесс оценки недвижимости проходит в шесть этапов:

- 1) определение проблемы;
- 2) предварительный осмотр и план оценки. Решается вопрос о данных, необходимых для анализа объекта, устанавливаются источники их получения;
- 3) сбор и проверка данных;
- 4) применение подходов к оценке, на этом этапе определяется стоимость объекта традиционными методами;
- 5) согласование результата оценки — получение конечной оценки имущества на основании результатов применения различных подходов к оценке;
- 6) заключительный этап — это составление отчета об оценке — документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

При составлении отчета об оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Заказчик всегда ставит перед оценщиком конкретную цель: определить стоимость объекта недвижимого имущества, которая нужна заказчику для принятия определенного решения. Оценщик должен опреде-

266 Утилизационная стоимость объекта оценки — стоимость, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки.

Специальная стоимость объекта оценки — стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности. Выделяют следующие виды стоимости.

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

Страховая стоимость — стоимость полного возмещения ущерба имуществу при наступлении страхового случая.

Залоговая стоимость — стоимость недвижимого имущества, используемого в целях обеспечения кредита.

Стоимость права аренды — единовременная плата за право пользования и распоряжения имуществом по договору аренды.

Изменение стоимости недвижимости зависит от ряда факторов. Их можно разделить на объективные и субъективные.

Объективными факторами характеризуются типичные для рынка ситуации и мотивы поведения участников сделки. Объективные факторы — это в основном экономические, они делятся на микроэкономические (экологические, сейсмические факторы) и макроэкономические (налоги, инфляция).

286 Конкретный вид стоимости (инвестиционная, рыночная и другая стоимость) и область использования данного объекта (страховка, продажа и т. д.).

При оценке объекта недвижимого имущества очень важно определить связанные с объектом юридические и иные права, потому что заказчик может иметь только право на аренду или определенную долю в партнерстве. На основе договора между заказчиком и оценщиком проводится оценка объектов недвижимости. В данном договоре обязательно нужно указывать вид оценки, стоимость объекта оценки, вид и размер оплаты за работу.

Оценщик начинает разрабатывать план работы только после того, как обе стороны подпишут этот договор. В план оценки включаются следующие виды задач:

- 1) изучение на региональном уровне общих факторов стоимости объекта недвижимости;
- 2) исследование на местном уровне специфических факторов;
- 3) изучение конкретных факторов, которые влияют на стоимость оцениваемого участка и объекта недвижимости, который располагается на этом участке.

Далее оценщик собирает и обрабатывает нужную ему информацию. Эти данные должны быть очень точными, иначе оценщику будет трудно дать обоснованное заключение о стоимости объекта недвижимого имущества.

При оценке недвижимости используются три подхода к оценке: затратный, доходный, сравнительный.

В каждом подходе используется унифицированный набор оценочных принципов.

256 Если оценка объектов проводится для реконструкции, то выбирается инвестиционная стоимость, которая рассчитывается для одного (конкретного) инвестора.

Самый распространенный вид стоимости — это рыночная стоимость. Она показывает взаимодействие между покупателями, продавцами и инвесторами на рынке недвижимости.

Рыночная стоимость объекта оценки — наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Рыночная стоимость недвижимости определяется при наличии следующих условий равновесной сделки:

- 1) рынок конкурентный и предоставляет достаточный выбор имущества для взаимодействия покупателей и продавцов;
- 2) покупатель и продавец свободны, они действуют только в целях увеличения дохода или более полного удовлетворения потребностей;
- 3) срок экспозиции объекта оценки достаточен для обеспечения его доступности всем потенциальным покупателям;
- 4) оплата сделки производится деньгами или денежным эквивалентом.

Цена — это денежная сумма, которая предлагается или уплачивается за объект оценки. **Рыночная стоимость недвижимости** — это ожидаемая цена при определенных условиях, а **цена продажи** — это сумма, которую в конкретной ситуации покупатель согласился заплатить, а продавец — принять за объект недвижимости. Рыночная стоимость объективна и не зависит от желания участников рынка недвижимости.

276 Объект недвижимости с большей полезностью для пользователя обладает большей стоимостью на рынке.

Принцип замещения. Осведомленный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем за объект подобной полезности, доходности.

Принцип ожидания. На стоимость недвижимости влияют ожидаемые будущие преимущества от владения объектом. Ожидания, связанные с недвижимостью выражаются в получении ожидаемой доходности инвестиций за счет потоков дохода от использования и будущей перепродажи объекта.

Этот принцип основывается на привлекательности будущих преимуществ от владения объектом недвижимости: чем больше положительных ожиданий, тем выше стоимость недвижимой собственности.

Принципы, связанные с рыночной средой. Принцип внешнего воздействия основан на учете изменения стоимости недвижимости, вызванного влиянием изменяющихся факторов внешней среды.

Принцип изменений основан на учете изменений, соответствующих циклам жизни, которые присущи как конкретным объектам и рынкам недвижимости по годам, так и обществу в целом.

Принцип конкуренции основан на том, что рыночные цены устанавливаются на определенном уровне с учетом конкуренции.

Принцип спроса и предложения основан на определении стоимости объекта соотношением спроса и предложения на рынке недвижимости.

Принцип соответствия основан на том, что объект недвижимости достигает максимальной стоимости в окружении совместимых гармонирующих объектов при совместимом характере землепользования.

29а 29. Сравнительный подход к оценке недвижимости

Сравнительный подход к оценке недвижимости основан на принципе замещения — покупатель не приобретет объект недвижимости, если стоимость этого объекта превышает все издержки по приобретению на рынке подобного объекта, который обладает той же полезностью для покупателя. Данный подход в основном используется там, где существует достаточная база данных о сделках купли-продажи или аренды на рынке недвижимого имущества.

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимого имущества, основанных на сравнении объекта с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ним.

Стоимость объекта недвижимости при этом подходе равна средневзвешенной цене по реализованным аналогам с учетом поправок, которые учитывали их отличие от оцениваемого объекта:

$$V = P_k + \sum D(b),$$

где P_k — продажная цена аналогичного объекта недвижимости;

$\sum D$ — сумма поправочных корректировок.

Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества основывается на принципах замещения, спроса, предложения и сбалансированности.

Последовательность действий при оценке объекта недвижимости сравнительным подходом:

- 1) изучение рынка;
- 2) сбор и проверка данных, достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки;

30а 30. Затратный подход

Затратный подход базируется на расчете затрат на воспроизводство оцениваемых сооружений и зданий с учетом всех видов износа и предпринимательской прибыли. К полученной стоимости добавляется рыночная стоимость участка земли.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, которые основаны на определении затрат, необходимых для замещения или восстановления объекта оценки с учетом накопленного им износа.

Этот подход основывается на предположении, что типичный покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности. При подсчете расходов на возможное новое строительство объекта оценки учитываются исключительно расходы инвестора. В процессе оценки используются следующие данные: уровень заработной платы, накладные расходы, затраты на оборудование, норма прибыли строителей в этом регионе, рыночные цены на строительные материалы. Но суммарные расходы на приобретение земельного участка и строительство на нем аналогичного объекта не всегда эквивалентны рыночной стоимости.

В основе затратного подхода лежит принцип смещения. Оценка недвижимости затратным методом включает следующие этапы:

- 1) расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (Сз);
- 2) расчет затрат на новое строительство оцениваемых строений (Снс);
- 3) расчет накопленного износа: функциональный износ, физический и внешний износ (Ин);

31а 31. Методы оценки при затратном подходе

Затраты разделяют на прямые и косвенные. **Прямые затраты** — это стоимость трудовых и материальных ресурсов. **Косвенные затраты** возникают в ходе строительства, но их нельзя непосредственно выявить в самом сооружении.

Существует четыре основных метода оценки при затратном подходе: сметный, сравнительной единицы, индексный и поэлементный.

Метод сравнительной стоимости единицы — оценка имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогов. Сущность метода заключается в том, что для объекта, который будет оцениваться, подбирают объект-аналог, который будет очень схож с оцениваемым практически по всем характеристикам, используемым материалам и технологии его изготовления. Стоимость единицы измерения объекта-аналога умножается на число единиц оцениваемого объекта недвижимости.

Метод стоимости укрупненных элементов заключается в оценке имущества на основе величины стоимости создания его основных элементов. В методе используются данные о стоимости различных элементов, т. е. составных частей здания или сооружения — поэлементные затраты.

Расчет поэлементных затрат включает в себя разбивку здания на составные части, установление величины средних затрат на эти части.

Метод стоимости укрупненных элементов помогает лучше сравнить элементы оцениваемого объекта с типовыми элементами, и в результате применения поз-

32а 32. Износ

Под **износом** имущества понимается снижение его стоимости под воздействием различных причин. Износ определяется на базе фактического состояния имущества, по данным статистического или бухгалтерского учета.

Существует три вида износа недвижимости:

- 1) **Физический износ** — износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;
- 2) **Функциональный износ** происходит из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;
- 3) **Внешний износ** — износ в результате изменения внешних экономических факторов.

Износ подразделяют на:

- 1) **устраняемый** — износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость;
- 2) **неустраняемый** — износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Основными методами определения величины накопленного износа являются: метод разбивки, метод срока жизни, метод сравнимых продаж.

Метод разбивки — заключается в определении отдельно трех видов износа с разделением физического и функционального на устраняемые и неустраняемые типы.

Физический износ проявляется в ухудшении физических свойств объекта с течением времени, в потере элементами строения первоначальных технических и эксплуатационных свойств. Физический износ вызван неправильной эксплуатацией, физическим и химическим воздействием.

При оценке физического износа учитывают, что эле-

306 4) расчет стоимости улучшений с учетом накопленного износа (C_y) определяется по формуле;

$$C_y = C_{нс} - И_{н}$$

5) расчет итоговой стоимости недвижимого имущества ($C_{зп}$), определяется по формуле:

$$C_{зп} = C_z + C_y$$

При затратном подходе определение стоимости недвижимости начинается с оценки земельного участка. Земельный участок — это не только часть данного подхода, но и самостоятельный этап процесса оценки. Далее определяется стоимость нового строительства оцениваемых улучшений, рассчитывается накопленный износ. На последнем (заключительном) этапе затратного подхода, для того чтобы получить итоговую стоимость объекта, суммируется стоимость земельного участка и расходы, связанные с новым строительством зданий и сооружений за вычетом накопленного строениями износа.

Данный метод включает четыре основных вида оценки:

- 1) индексный;
- 2) сметный;
- 3) поэлементный;
- 4) сравнительной единицы.

Для оценки зданий, которые имеют историческую ценность, когда оценивается здание с очень высоким физическим износом, когда невозможно сделать самостоятельную оценку земельного участка, затратный подход не применяется.

326 менты здания разделяются на две категории:

1) долговременные: стены, перекрытия, фундаменты;

2) быстроизнашиваемые — элементы со сроком службы меньше срока экономической жизни здания: крыши, трубы, окраска. Износ каждого элемента объекта оценивают отдельно. Процент износа определяется в результате осмотра и переводится в денежное выражение методом умножения процента износа на стоимость воспроизводства каждого элемента с учетом косвенных затрат на строительство.

Функциональный износ может возникнуть, если объект не будет соответствовать современным функциональным требованиям или из-за неэффективной планировки здания, плохого дизайна.

Метод срока жизни базируется на определении накопленного износа в результате непосредственного осмотра строений. Если износ определяется таким методом, то используется ряд основных понятий: срок экономической жизни, хронологический и эффективный возраст.

Срок экономической жизни — промежуток времени, в течение которого объект можно использовать и получать прибыль, вклад улучшений в стоимость земельного участка больше нуля.

Хронологический возраст — фактический возраст здания, т. е. количество лет, прошедших со дня постройки.

Эффективный возраст — возраст здания, определяемый исходя из его внешнего вида.

Метод сравнимых продаж заключается в определении износа в результате анализа рыночных данных о текущих сопоставимых продажах.

С течением времени стоимость недвижимости может уменьшаться, тогда при оценке объекта на основе затратного подхода учитываются затраты на возможное новое строительство, накопленный строением износ.

296 3) сравнение данных об отобранных аналогах и объекте недвижимости;

4) корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с их отличиями от объекта;

5) установление стоимости объекта оценки.

Изучение рынка проводится для того, чтобы выявить на этом рынке или на его сегментах проданные или предложенные на продажу аналога объекта недвижимости. Если данные о продаже или о цене продажи скрыты, то анализ основывается на цене предложения сопоставимых объектов.

Основными источниками информации могут быть данные регистрационных, информационных, страховых служб и брокеров компаний; периодические издания по недвижимому имуществу, информация, предоставляемая участниками сделок, архивы оценщика.

Точная оценка зависит от качества и количества используемой для анализа информации, поэтому сбору и проверке данных по аналогам объекта оценки нужно придавать очень большое значение.

Различные специфические обстоятельства могут влиять на конкретную цену продажи недвижимости, в связи с этим данные о каждой продаже проверяются оценщиком, т. е. необходимо получить подтверждение данных покупателем, продавцом или брокером.

Для того чтобы определить итоговую стоимость оцениваемой недвижимости, необходима корректировка сопоставимых продаж. Расчет корректировок производится на базе логического анализа предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя. Важный момент здесь — это определение поправочных коэффициентов.

Расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка, осуществляется за вычетом износа, в основном функционального старения данного элемента.

316 воляет получить величину большей точности, чем с использованием метода сравнительной стоимости единицы.

Поэлементный метод является менее трудоемким. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов.

Метод количественного анализа основан на оценке объекта на основе полной сметы затрат на его воспроизводство. Например, стоимость строительства определяется суммированием всех затрат на возведение или установку составных частей строения, но необходимо учитывать косвенные и прямые затраты. Для того чтобы применить данный метод, потребуется составление перечня всех материалов и оборудования, подсчета трудовых затрат, необходимых для установки каждого элемента, учета косвенных, накладных расходов и прибыли застройщика. Могут возникать ошибки при применении метода количественного анализа, вследствие неправильного подбора данных о стоимости единиц сравнения в строениях, не соответствующих типу объекта оценки. Этот метод достаточно трудоемок, его применение основано на составлении перечня всех материалов и оборудования, подсчете необходимых для установки каждого элемента трудовых затрат, что требует привлечения квалифицированных сметчиков.

Индексный метод заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта недвижимого имущества методом умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Правительством РФ и периодически публикуются в печати.

33a 33. Применение затратного подхода

Оценка объектов имущества на основе затратного подхода целесообразна и единственно возможна в следующих случаях:

- 1) при выявлении наилучшего и более эффективного земельного участка. Например, выбор этажности при строительстве домов. Если строить мало этажей, то значительно сократятся расходы на строительство, но доходы от аренды будут невысоки; при строительстве многоэтажных домов велики эксплуатационные затраты; нужно определить этажность дома, доход от которого позволит компенсировать затраты на строительство;
 - 2) при технико-экономическом анализе нового строительства и создании улучшений, которые позволят обосновать целесообразность определенного строительства или реконструкции;
 - 3) при оценке общественно-государственных и специальных объектов, которые не предназначены для получения дохода, а вероятность найти информацию о типичных продажах очень низкая;
 - 4) при оценке объектов на малоактивных рынках, например уникальные объекты в настоящее время не продаются вообще, а единственный способ оценки этих объектов — на основе затрат;
 - 5) при оценке для целей налогообложения и страхования. Для страхования требуется разделение объектов, подлежащих и не подлежащих страхованию.
- Недостатки затратного подхода:
- 1) затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости;
 - 2) попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда;
 - 3) несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое стро-

34a 34. Основные положения доходного подхода

Доходный подход базируется на том, что стоимость недвижимости, в которую был вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести. В доходном подходе для оценки недвижимости нужно иметь представление об инвестициях и их мотивации, разбираться в финансовых механизмах, которые имеются в распоряжении инвестора.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объектов недвижимости, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых от нее доходов.

Предпосылкой для расчета стоимости недвижимости на основе доходного подхода считают ее сдачу в аренду. Капитализация дохода осуществляется для преобразования будущих доходов от объектов недвижимости в текущую стоимость.

Капитализация дохода — это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости оцениваемого объекта. Базовая формула доходного подхода:

$$V = I / R,$$

где V — стоимость недвижимости;

I — ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости;

R — норма дохода или прибыли.

Существуют разные методы капитализации, разные способы измерения величин дохода и нормы прибыли. Под **доходом** понимают чистый операционный доход, который способен приносить недвижимость за год.

Норма прибыли — это коэффициент или ставка капитализации.

35a 35. Анализ доходов и расходов

На основе доходного подхода оценку недвижимости начинают с определения потенциального валового дохода.

Под **потенциальным валовым доходом** понимают максимальный доход, который способен приносить оцениваемый объект недвижимости, определяется путем расчета суммы ожидаемых поступлений от объекта при 100%-й загрузке площадей.

Расчет потенциального валового дохода производится на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды и платных услуг для сопоставимых объектов недвижимости.

Существуют арендные платы: рыночная — применяется в период действия договора аренды, и контрактная — является постоянной в этот период.

Расчет потенциального валового дохода сводится к определению величины всего дохода, который может принести оцениваемая недвижимость, начиная с первого после даты оценки года при условии полной загрузки площадей без учета расходов по ее эксплуатации.

Далее определяется действительный валовый доход. Потенциальным валовым доходом за вычетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплательщиков, а также дополнительных видов доходов называют **действительным валовым доходом**, который вычисляется по формуле:

$$EGI = PGI - V\&L,$$

где EGI — действительный валовой доход от объекта;

PGI — потенциальный валовой доход;

V&L — потери арендной платы из-за наличия вакантных помещений и безнадежных платежей.

36a 36. Применение доходного подхода при финансировании недвижимости

Доходный подход помогает инвестору учитывать ожидаемый инвестиционный доход, поэтому его нужно применять при обосновании решений о финансировании инвестиций в недвижимость, при анализе целесообразности инвестирования.

Доходный подход, в отличие от сравнительного и затратного подходов, отражает представление инвестора о недвижимом имуществе как об источнике получения реального дохода. Результаты, которые будут получены на основе доходного подхода, являются значимыми при оценке объектов, приносящих доход: складских и офисных помещений, торговых площадей, производственных зданий и гостиниц.

Применение доходного подхода имеет большое значение при анализе инвестиционных и финансовых решений в сфере недвижимого имущества. Однако существуют проблемы, связанные с его применением:

- 1) необходимость прогнозирования долговременного потока дохода (процесс получения наиболее точной оценки будущего дохода затрудняется, так как в России сложилась устойчивая экономическая ситуация и вероятность неточного прогноза увеличивается пропорционально долгосрочности прогнозного периода);
- 2) влияние факторов риска на прогнозируемый доход (чтобы определить текущую стоимость, нужно учесть возможный риск, который связан с получением в будущем дохода от владения недвижимым имуществом, а величина возможного риска в российских условиях значительна, и эти факторы повлия-

346 **Коэффициент капитализации** — это норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Существует два основных направления капитализации:

- 1) прямая капитализация;
- 2) капитализация дохода по норме отдачи на капитал. Годовой доход и ставка капитализации — это две величины, которые рассматриваются при прямой капитализации. Отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому годовому доходу применяется для преобразования будущих доходов от объекта оценки в его текущую стоимость. Этот показатель называется ставкой капитализации. В результате анализа за доходов в течение периода владения недвижимым имуществом определяется ожидаемый доход от объекта недвижимости, но при этом учитывается, предполагается ли уменьшение или рост доходов, каков риск вложений в недвижимость для заемного и собственного капитала.

Под ставкой дисконтирования понимается норма сложного процента, применяемая при перерасчете на определенный момент времени стоимости денежных потоков, которые возникают в результате использования имущества.

Основные этапы оценки имущества доходным подходом:

- 1) расчет суммы всех возможных поступлений от объекта оценки;
- 2) расчет действительного валового дохода;
- 3) расчет расходов, связанных с объектом оценки — это условно-постоянные, условно-переменные, резервные расходы;
- 4) определение величины чистого операционного дохода;
- 5) преобразование ожидаемых доходов в текущую стоимость: прямая капитализация; капитализация доходов по норме отдачи на капитал; дисконтирование денежных потоков, капитализация по расчетным моделям.

366 ют на точность получаемого результата оценки недвижимости);

- 3) проблематичность сбора данных о доходности аналогичных объектов (информация о доходности всегда была неразглашаемой, т. е. конфиденциальной). Проверка доходности объектов недвижимого имущества затруднена, следовательно, оценка затрат может быть недостаточно точной, неточность увеличивается в процессе капитализации;
- 4) стоимостная оценка дохода (в случае оценки недвижимости, имеющей удобства, и уникальных объектов стоимостная оценка выгод существенно затруднена из-за частого изменения цен).

Применение доходного подхода важно не только для инвесторов, но и для прочих участников процесса финансирования недвижимости, потому что он позволяет учитывать ожидаемый инвестиционный доход. Но нестабильность российской экономики увеличивает неточность прогнозов о доходах недвижимости. Риск вложений в недвижимость, который характеризуется значительной долгосрочностью и стимулирует к вложению финансовых ресурсов в другие направления инвестирования, достаточно велик. Правильное применение доходного подхода позволит инвестору принимать достаточно обоснованные и точные решения относительно финансирования инвестиций в недвижимость.

336 ительство точно такого же, так как в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ;

- 4) проблематично рассчитать стоимость воспроизводства старых строений;
- 5) отдельная оценка земельного участка от строений — такое разделение на практике фактически невозможно или связано со значительными расходами;
- 6) очень проблематично оценить земельные участки в Российской Федерации;
- 7) очень сложно определить величину накопленного износа старых зданий и сооружений, потому что в большинстве случаев суждение о степени износа базируется на экспертном мнении оценщика, а точность результатов, полученных от оценщика, во многом зависит от его опыта и квалификации.

Если на основе выводов из особенностей и специфики используемых методик оценка объектов недвижимости на основе затратного подхода наиболее целесообразна и применима в ситуациях технико-экономического анализа для нового строительства, для оценки новых объектов, для целей налогообложения или ареста имущества физических и юридических лиц, то для объектов специального назначения в целях страхования и при оценке стоимости объектов, сведения о продажах которых на рынке практически отсутствуют, применение затратного подхода затруднено.

356 Затем рассчитывается чистый операционный доход. **Чистый операционный доход** — это действительный валовый доход от объекта оценки за исключением операционных затрат.

$$NOI = EG - OE,$$

где NOI — чистый операционный доход;
OE — операционные расходы.

Операционные расходы — это затраты на поддержание воспроизводства дохода от имущества.

Расходы собственника недвижимости подразделяются на постоянные расходы (FE), переменные расходы (VE) и резервы (RR):

$$OE = FE + VE + RR$$

Постоянные расходы — это затраты, практически независимые или незначительно зависящие от степени эксплуатации объекта недвижимости, например расходы на страхование объекта недвижимости и оплату налога на имущество.

Переменные расходы — это эксплуатационные расходы, они необходимы для поддержания функциональной пригодности объекта и зависят от степени его эксплуатации. Расчет расходов по эксплуатации объекта оценки основан на анализе фактических затрат по его содержанию с учетом типичных расходов на данном рынке. Переменные расходы находятся в прямой зависимости от стоимости строительства, площади и технических характеристик зданий или сооружений, особенностей инженерных решений.

Резервы — затраты, связанные с объектом недвижимости, их нужно произвести не более одного раза в несколько лет. Величина резервных затрат изменяется с течением времени. Например, к резервным затратам можно отнести благоустройство пешеходных дорожек, подъездов к зданию.

37a**37. Оценка земли**

При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, а остальное — это улучшения, которые добавляют вклад в стоимость.

Термины «земля» и «земельный участок» различаются.

Земельный участок — это часть земной территории, которая оборудована и готова к использованию в различных целях.

Улучшения, проводимые для создания участка:

- 1) внешние: устройство улиц, тротуаров, дренажных и инженерных сетей;
- 2) внутренние: планировка, озеленение, асфальтирование, устройство выпусков для подключения инженерных сетей, коммуникаций связи и т. д.

Оценка земли применяется не только к пустующим и незастроенным землям.

Объект недвижимости состоит из земельного участка и построек. Существует необходимость в определении стоимости земельного участка отдельно от построенных на нем улучшений. Это вызвано следующими причинами:

- 1) различие в налогообложении строений и земли (налог на имущество и земельный налог);
- 2) требуется отдельная оценка земельного участка от построенных на нем зданий или сооружений при применении затратного метода определения стоимости недвижимости;
- 3) принятие решений о сносе имеющихся зданий или сооружений в целях наиболее лучшего и эффективного использования земельного участка.

При оценке земельного участка необходимо учитывать связанный с ним набор прав.

Самыми распространенными правами, требующими оценки, являются:

- 1) полное право собственности — возможность использования свободного от арендаторов участка любым законным способом;

38a**38. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли**

При оценке земельного участка необходимо определить вариант его наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ), который определяется взаимодействием ряда факторов.

Анализ ННЭИ подразумевает исследование альтернативных вариантов использования земельного участка и выбор оптимального, при этом учитывается перспективность местоположения, состояние рыночного спроса, стоимость застройки, стабильность предполагаемых доходов и т. п.

При оценке стоимости объекта, который состоит из земельного участка и построек на нем, большое значение придается анализу ННЭИ:

- 1) предположительного вакантного земельного участка;
- 2) земельного участка с имеющимися улучшениями.

Анализ предположительного вакантного земельного участка — это важный этап при определении его стоимости. Он основан на установлении наиболее доходного варианта использования земли.

Наиболее доходное и вероятное использование участка обеспечивает его самую высокую стоимость. Варианты использования должны быть экономически эффективными и законными.

Факторы, определяющие оптимальное использование земли:

- 1) местоположение — оказывает основное влияние на стоимость земельного участка (учитываются перспективность местоположения, транспортная доступность);
- 2) рыночный спрос — данный фактор отражает соотношение спроса и предложения на рынке, изучается для обоснования выбираемого варианта исполь-

39a**39. Категории земель**

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации земли подразделяется на семь категорий.

Все категории земель используются исключительно по целевому назначению.

К первой категории относят земли сельскохозяйственного назначения — это земли, которые находятся за чертой поселений, предоставляются для нужд сельского хозяйства и предназначены только для этих целей.

В землях сельского хозяйства выделяют: земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, растительностью; сельскохозяйственные земли, земли, занятые зданиями, строениями, которые используются для производства и переработки сельскохозяйственной продукции.

Вторая категория — это земли поселений. Они предназначены для постройки и развития сельских или городских поселений и отделены чертой от земель других категорий.

Третья категория — земли промышленности и иного специального назначения. Они подразделяются в зависимости от характера задач на следующие виды: земли промышленности, земли энергетики, земли транспорта, земли связи, радиовещания, информатики и телевидения, земли для обеспечения космической безопасности, земли обороны и безопасности.

К четвертой категории относятся земли особо охраняемых территорий — это земли, которые имеют особое научное, природоохранное, эстетическое, оздоровительное и иное значение. К землям особо охраняемых природных территорий относят земли государственных природных заповедников, памятников природы,

40a**40. Земельное законодательство и земельные отношения в России**

Согласно Земельному Кодексу Российской Федерации (ст. 2—6) земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основу жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

В Российской Федерации в отношении использования и охраны недр, вод, лесов, животного мира и иных природных ресурсов окружающей среды, особо охраняемых природных территорий и объектов, атмосферного воздуха и объектов культурного наследия народов Российской Федерации применяются соответственно законодательство о недрах, лесное, водное законодательство, законодательство о животном мире, об охране и использовании других природных ресурсов, об охране окружающей среды, об охране атмосферного воздуха, об особо охраняемых природных территориях и объектах, об охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации и другие специальные федеральные законы.

Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Используются следующие понятия и определения:

- 1) собственники земельных участков — лица, являющиеся собственниками земельных участков;

386 зования земельного участка (перспективы рыночного спроса на предлагаемое использование, виды налогов и другие условия). Необходимо выделить сегмент рынка, на нем и нужно развивать деятельность;

- 3) финансовая обоснованность — подразумевает способность проекта обеспечить доход от использования земельного участка. Получаемый доход должен быть достаточным для возмещения затрат инвесторов и для обеспечения получения ожидаемой прибыли;
- 4) физическая пригодность участка — это перспектива создания улучшений — размер, климат, топография, качество грунта, экологические параметры, инженерно-геологические и гидрогеологические характеристики участка, существующее зонирование и т. д.;
- 5) физическая осуществимость и технологическая обоснованность — это анализ соотношения качества, расходов и сроков реализации проекта, доступности транспорта, вероятность стихийных бедствий, возможность подключения к коммунальным удобствам, учет размеров и формы участка;
- 6) законодательная или юридическая допустимость связана с соответствием варианта использования земельного участка действующему законодательству. Данная допустимость выявляется в результате анализа строительных, экологических нормативов, ограничений этажности, сложности в районе исторической городской застройки, возможного изменения нормативных актов, соблюдения правил зонирования, негативных настроений местного населения; максимальная доходность, она определяется дисконтированием будущих доходов альтернативных вариантов использования с учетом риска инвестиций.

406 2) землепользователи — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

- 3) землевладельцы — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;
 - 4) арендаторы земельных участков — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;
 - 5) обладатели сервитута — лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).
- Объектами земельных отношений являются:
- 1) земля как природный объект и природный ресурс;
 - 2) земельные участки;
 - 3) части земельных участков.

Земельный участок как объект земельных отношений — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверяются в установленном порядке.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых 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.

376 2) право аренды — возможность владения земельным участком по договору аренды.

Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли является земельный налог и арендная плата.

В России большинство земель сдается в аренду, а не продается, поэтому оценщики определяют стоимость прав его аренды.

Стоимость прав аренды — это сумма, которую готов заплатить потенциальный покупатель за право владения данным участком по договору аренды с целью получения выгоды от этого владения. Оценка прав аренды применяется при определении цены продажи права аренды земельного участка, при определении стоимости объекта, частью которого является арендуемый земельный участок, и при оценке ущерба от расторжения договора аренды.

Введение Земельного кодекса направлено на развитие рынка земли, оценка земель должна проводиться с учетом наиболее эффективного использования, которое обеспечит наибольшую остаточную стоимость земли.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району.

396 национальных парков, ботанических садов, — все эти земли относят к категории общенационального достояния, они находятся в федеральной или муниципальной собственности или в собственности субъектов РФ.

Пятая категория земель — это земли лесного фонда. К землям лесного фонда относятся лесные земли, которые покрыты либо не покрыты лесной растительностью, предназначены для ее восстановления (прогалины, гари, вырубки), и нелесные земли (болота, просеки, дороги), они предназначены для ведения лесного хозяйства. Методом отграничения от земель иных категорий в соответствии с материалами лесоустройства определяют границы земель лесного фонда, затем полученные данные о границах земель лесного фонда записывают в Государственный земельный кадастр.

Земли водного фонда — это шестая категория земель. К ним относят земли, занятые водными объектами, земли водоохраных зон водных объектов, земли для установления полос отвода и зон охраны водозабора, гидротехнических сооружений и иных объектов.

К седьмой относят земли запаса — это земли, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, эта категория земель не предоставляется гражданам или юридическим лицам, но допускается использование после перевода земель запаса в другую категорию.

41а 41. Использование городских земель

Городские земли — это особая категория. На ценность городских земель влияет величина города, производственно-хозяйственный потенциал, уровень развития социальной и инженерной инфраструктуры, региональные, природные, экологические и иные факторы.

На ценность определенного участка одни и те же факторы могут оказывать противоположное влияние:

- 1) интенсивное движение транспорта нежелательно для жилого района, но увеличивает стоимость участка для целей торговли;
- 2) размещение относительно учебных заведений и торговых центров, эстетические достоинства и удобства, учитывающиеся при оценке земель под жилищное строительство, практически не влияют на ценность территорий, ориентированных на промышленное развитие; для них важны транспортная инфраструктура и экономическое зонирование.

В настоящее время большинство земельных ресурсов находится в государственной и муниципальной собственности. В рыночных условиях городские земли — это наивысший ресурс, он может служить стабильным источником доходов местного бюджета.

Городскими властями определяется величина земельного налога, арендная ставка за землю и нормативная цена земельного участка при выкупе. В связи с этим вопрос о повышении эффективности использования земли актуален для городской власти. Для того чтобы земельная собственность приносила максимум дохода от ее использования и способствовала улучшению общего инвестиционного климата, нужно развивать рыночные отношения на земельном рынке.

42а 42. Кадастровый учет

Кадастровое деление территории РФ — это одно из основных направлений управления недвижимым имуществом. Единицами кадастрового деления территории Российской Федерации являются районы, кварталы, округа. Кадастровый номер земельного участка состоит из номеров округа, района, квартала и земельного участка в квартале. Правительством РФ устанавливается порядок кадастрового деления территории РФ и присвоения соответствующих номеров земельным участкам.

В настоящее время существует три типа кадастров:

- 1) правовой кадастр — это запись прав на объекты недвижимости;
- 2) фискальный кадастр — запись стоимости объектов недвижимости и информации, необходимой для налогообложения;
- 3) многоцелевой — объединение правовой и фискальной систем с информацией по планированию и землепользованию.

Регистрационная подсистема земельного кадастра сформирована для гарантирования прав землепользователей, является нужным условием создания рынка недвижимости и любых инвестиций.

Фискальная подсистема земельного кадастра ведет земельными налогами, арендной платой, денежными поступлениями от всех операций, проводимых с землей.

Фискальный кадастр подразумевает прогноз, контроль и исчисление поступлений от земельного налога и от арендных платежей. Одной из задач фискального кадастра является определение базы налогообложения.

43а 43. Методы оценки земли

Определение стоимости земельного участка рассматривается с позиций его доступности для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования. Объектом оценки в российских условиях является не абсолютное право собственности на земельный участок, а только право пользования на правах аренды.

Нормативный метод основан на определении нормативной цены земли, используется при передаче, выкупе земли в собственность, установлении долевой собственности сверх бесплатной нормы, передаче по наследству или дарении, получении кредита под залог. Земли городов оцениваются с учетом престижности района, плотности застройки, характера окружающего землепользования, экологического состояния, транспортного обустройства и др. Земли подразделяют на зоны, дифференцированные по базовым ставкам земельного налога и нормативной цене земли (Закон РФ «О плате за землю»). Нормативная цена земли фиксируется в Земельном кадастре.

Метод сравнения продаж — прост и эффективен, используется для оценки свободной земли. Он помогает определить конкретную цену земельного участка путем внесения процентных поправок к ценам продаж аналогов. При данном методе расчет рыночной стоимости участка земли основан на принципе замещения.

Метод капитализации земельной ренты. При наличии достаточно полной информации о ставках аренды земельных участков проводится определение стоимости этих участков как текущей стоимости будущих доходов в виде арендной платы за оцениваемый земельный участок. Величина земельной ренты рас-

44а 44. Лес как недвижимое имущество

В соответствии со ст. 130 ГК РФ к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Лесной кодекс Российской Федерации (в ред. Федеральных законов от 23 декабря 2003г. № 186-ФЗ) устанавливает правовые основы рационального использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, повышения их экологического и ресурсного потенциала.

Аренда участка лесного фонда. По договору аренды участка лесного фонда лесхоз федерального органа исполнительной власти в области лесного хозяйства или организация, осуществляющая ведение лесного хозяйства (арендодатель), обязуется предоставить лесопользователю (арендатору) участок лесного фонда за плату на срок от 1 года до 99 лет для осуществления одного или нескольких видов лесопользования.

Добытые в соответствии с договором аренды участка лесного фонда лесные ресурсы (продукция) являются собственностью арендатора. Лесные ресурсы (продукция), добытые в соответствии с договором аренды участка лесного фонда, являются собственностью арендатора.

Договор аренды участка лесного фонда заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации в соответствии с гражданским законодательством.

С момента государственной регистрации договор аренды участка лесного фонда считается заключенным.

426 Одновременно в России были созданы правовой и фискальные кадастры.

В качестве товара на рынке недвижимости выступают права на объекты недвижимости, поэтому для его функционирования нужно недвижимость оформить юридически, это значит, что на каждый объект недвижимости необходимо создать кадастровое дело с последующей государственной регистрацией прав на недвижимое имущество.

Кадастровое дело представляет собой систему по управлению территориями с учетом их обустройства, с обязательным отображением в регистрационных источниках информации органов государственной власти, актов экономической деятельности на земельном участке.

Государственный земельный кадастр — это систематизированный свод документированных сведений, которые получают в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении, правовом положении земель РФ и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими участками объектов.

Государственный кадастровый учет земельных участков — это описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земельных участков, в результате участок получает характеристики, которые позволяют ему выделиться, а по отношению к другим участкам осуществить качественную и экономическую оценки. При государственном кадастровом учете земельных участков каждому земельному участку присваивается кадастровый номер.

446 В договоре аренды участка лесного фонда указываются следующие условия:

- 1) границы участка лесного фонда;
- 2) виды лесопользования;
- 3) объемы (размеры) лесопользования;
- 4) срок аренды;
- 5) размер арендной платы и порядок ее внесения;
- 6) обязанности сторон по охране, защите участка лесного фонда и воспроизводству лесов;
- 7) порядок оплаты лесопользователю проведенных им лесохозяйственных работ;
- 8) иные условия, предусмотренные лесным законодательством Российской Федерации и определенные по усмотрению сторон.

Участки лесного фонда предоставляются в аренду по результатам лесных конкурсов.

Предоставление участков лесного фонда в аренду должно осуществляться с учетом интересов населения, проживающего на соответствующей территории.

Лесные конкурсы организуются и проводятся федеральным органом исполнительной власти в области лесного хозяйства или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в пределах компетенции. Лицо, выигравшее лесной конкурс, и организатор подписывают протокол о результатах лесного конкурса, на основании которых заключается договор аренды участка лесного фонда.

Организация и проведение лесных конкурсов осуществляются в порядке, определенном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в области лесного хозяйства, в соответствии с настоящим Кодексом и гражданским законодательством.

416 **Рыночная стоимость** — это мера ценности для пользователя, позволяющая стимулировать рациональное и эффективное использование и служить инструментом развития городской экономики.

Результаты оценки городской территории — это информация для решения таких задач, как:

- 1) разработка градостроительной политики и социального планирования;
- 2) формирование предложения по типам функционального использования территории вместе с ее качеством;
- 3) формирование экономических механизмов размещения разных вариантов землепользования и инвестиционно-строительной политики;
- 4) анализ последствий вариантов развития и реструктуризации городской среды;
- 5) оптимизация муниципальных инвестиций в подержание и развитие городской среды;
- 6) определение инвестиционной привлекательности территории, как функции стоимости городских земель.

Если предприятием был выкуплен земельный участок, то он позволит данному предприятию получить возможность использования земли в качестве залога для банковского займа, расширить инвестиционные возможности фирмы, продать лишнюю землю, получить доход от сдачи земельного участка в аренду, увеличить стоимость основных фондов.

Два взгляда на ценность городских земель:

- 1) проектировщика-градостроителя в процессе функционального зонирования территории как раздела генерального плана города;
- 2) оценщика в процессе разработки кадастровой оценки земель.

436 считаться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Как регулярный поток дохода земельная арендная плата может капитализироваться в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый из анализа рынка.

Метод распределения — это определение составляющей стоимости земельного участка на основании известного соотношения стоимости земли и улучшений в имущественном комплексе. Метод базируется на принципе вклада и утверждении, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и стоимостью недвижимого имущества в целом.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков, если есть информация о ценах сделок с аналогичными объектами недвижимости.

Метод остатка основан на технике инвестиционной группы для физических составляющих, он применяется для оценки застроенных и незастроенных участков, если есть возможность внесения в оцениваемый земельный участок конструктивных улучшений, приносящих доход.

Метод разбивки на участки используется при оценке земли, пригодной для разделения на индивидуальные участки.

45a 45. Отчет об оценке недвижимости

Отчет об оценке — письменный документ, отвечающий основным требованиям профессиональной этики, которые понятным и доступным образом отражают ход процесса оценки и содержат в себе использованные оценщиком исходные данные, их анализ, выводы и итоговую величину стоимости. Отчет об оценке недвижимости должен содержать приложение. Приложение должно содержать все фотографии, зарисовки и карты, которые не были включены в основные разделы этого отчета. В приложение можно включить словарь терминов.

В отчете можно указать допущения — это утверждения, которые делаются оценщиком в процессе оценки на основе его профессионального мнения, но они не подкреплены фактическими данными.

Согласно ст. 11 Закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, является своевременное составление в письменной форме и передача заказчику отчета об оценке объекта оценки.

Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта, используемые стандарты оценки, цели и задачи ее проведения.

В случае, если при проведении оценки объекта определяется не рыночная, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки объекта и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

46a 46. Права и обязанности оценщика. Ответственность оценщика

Согласно ст. 14—16 Закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», оценщик имеет право:

- 1) применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;
- 2) требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;
- 3) получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;
- 4) запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта, оценщик указывает это в отчете;
- 5) привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта иных оценщиков либо других специалистов;
- 6) отказаться от проведения оценки объекта в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы;
- 7) требовать возмещения расходов, связанных с проведением оценки объекта, и денежного вознаграждения за проведение оценки объекта по определению суда, арбитражного суда или третейского суда. Оценщик обязан:

47a 47. Государственная регистрация прав на недвижимость

Принятая в России система регистрации прав недвижимого имущества и сделок с ним, является одним из условий эффективного и рационального управления недвижимостью. Регистрация прав дает человеку титул собственника — это законное право на недвижимость, которое регламентирует права и обязанности собственника. **Порядок государственной регистрации** — это совокупность норм, которые регулируют отношения, возникающие между государством (в лице регистрирующего органа) и лицом, обращающимся за этой регистрацией.

Все объекты, которые подлежат государственной регистрации, можно объединить в пять групп: право собственности, вещные права, сделки с недвижимым имуществом, физические объекты, ограничения прав.

Права всех форм собственности (муниципальной, частной, общей, государственной и т. д.) подлежат обязательной государственной регистрации.

Под вещными правами лиц понимают права хозяйственного владения имуществом, право постоянного пользования земельным участком и иные права.

Вещные права по своей правовой природе являются абсолютными, т. е. субъекты вышеперечисленных прав их осуществляют самостоятельно, т. е. без помощи третьих лиц. Регламентируемое Гражданским кодексом Российской Федерации любое вещное право обязательно должно быть зарегистрировано.

В состав третьей группы объектов регистрации входят — ограничения (обременения) прав на недвижимость: ипотека, сервитуты, аренда и доверительное

48a 48. Порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Государственная регистрация прав проводится в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. Федеральных законов от 30.06.2006 № 93-ФЗ) в следующем порядке:

- 1) прием документов, необходимых для государственной регистрации прав и отвечающих требованиям настоящего Федерального закона, регистрация таких документов с обязательным приложением документа об уплате государственной пошлины;
- 2) правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;
- 3) установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;
- 4) внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;
- 5) совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Государственная регистрация ограничений (обременений) права собственности и иных вещных прав правами третьих лиц может проводиться по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц. Если ограничение (обременение) регистри-

- 466** 1) соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации;
- 2) сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки объекта вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки объекта;
 - 3) обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки объекта;
 - 4) предоставлять заказчику информацию о требованиях законодательства РФ об оценочной деятельности, об уставе и о кодексе этики соответствующей саморегулируемой организации, на членство в которой ссылается оценщик в своем отчете;
 - 5) предоставлять по требованию заказчика лицензию на осуществление оценочной деятельности, страховой полис и документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;
 - 6) не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки объекта оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
 - 7) хранить копии составленных отчетов в течение 3 лет;
 - 8) в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления по их законному требованию.

486 руется не правообладателем, его регистрация проводится по правилам, предусмотренным ст. 16 вышеуказанного Федерального закона для регистрации договоров и сделок, при обязательном уведомлении правообладателя (правообладателей) о зарегистрированном ограничении (обременении).

Государственная регистрация ограничений (обременений) прав, установленных в соответствии с законодательством в публичных интересах органами государственной власти и органами местного самоуправления, осуществляется по инициативе указанных органов с обязательным уведомлением правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости. Уведомление правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости осуществляется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в срок не более чем пять рабочих дней со дня проведения государственной регистрации.

Государственная регистрация перехода права на объект недвижимого имущества, его ограничения или сделки с объектом недвижимого имущества возможна при условии наличия государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре прав.

Государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

Государственная регистрация договора об отчуждении объекта недвижимости и последующего перехода права на данный объект недвижимости при одновременной подаче заявлений и документов, необходимых для государственной регистрации указанных договора и перехода права, проводится в указанный в настоящем пункте срок, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

456 В отчете должны быть указаны:

- 1) дата составления и порядковый номер отчета;
- 2) основание для проведения оценщиком оценки объекта;
- 3) местонахождение оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;
- 4) точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, — реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;
- 5) стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта, перечень использованных при проведении оценки объекта данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки допущения;
- 6) последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
- 7) дата определения стоимости объекта оценки;
- 8) перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Для проведения оценки отдельных видов объектов законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан оценщиком — индивидуальным предпринимателем или работником юридического лица.

476 управление, т. е. те, которые имеют неодинаковую правовую природу.

Сервитут — это ограниченное вещное право, под **ипотекой** понимают способ обеспечения обязательств, **аренда** и **доверительное управление** — это договорные обязательства.

Действия (сделки) — это четвертая группа регистрации, влечет возникновение, изменение, прекращение или передачу прав на недвижимое имущество. Право собственности и иные вещные права возникают из договоров купли-продажи, дарения, мены, при возведении объекта, его реконструкции, продаже с открытых торгов при исполнительном производстве.

Кроме государственной регистрации, осуществляется специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества, а также кадастровый и технический учет объектов недвижимости.

Субъектами государственной регистрации являются держатели прав на недвижимое имущество. Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляют созданные учреждения юстиции по регистрации прав — юридические лица, подотчетные и контролируемые Минюстом РФ. Государственная регистрация прав осуществляется по местонахождению недвижимого имущества в пределах регистрационного округа, в котором действует учреждение юстиции.

Основание для регистрации — акты органов власти, договоры и другие сделки, свидетельства о праве на наследство, а также давность приобретения.

49a 49. Формы государственного регулирования рынка недвижимости

Государственное регулирование рынка недвижимости осуществляется в двух формах:

- 1) методом прямого вмешательства — это административный способ;
- 2) методом косвенного воздействия, или экономическими методами управления.

Прямое административное управление включает:

- 1) создание юридической (нормативной) базы: издание законов, постановлений, инструкций, которые будут регулировать функционирование рынка недвижимости в регионах и в центре страны;
- 2) регистрация, лицензирование, предоставление прав уполномоченным лицам для совершения сделок с объектами муниципальной и государственной собственности;
- 3) установление обязательных требований к содержанию и качеству различных видов деятельности на рынке недвижимости и к его участникам;
- 4) контроль над соблюдением всеми участниками рынка установленных норм и правил;
- 5) введение запретов и санкций за отступление от нормативных требований при совершении сделок с недвижимым имуществом;
- 6) выкуп в государственную собственность любых объектов недвижимости для общественных нужд.

Экономические методы управления рынком недвижимости реализуются с помощью:

- 1) системы налогообложения имущества;
- 2) выпуска и обращения жилищных сертификатов;
- 3) реализации государственных целевых программ;
- 4) дисконтной политики Центрального банка;

50a 50. Основные принципы налогообложения недвижимого имущества

Основные принципы налогообложения рассматриваются в Налоговом кодексе Российской Федерации (ст. 3 и ст. 5).

К основным принципам налогообложения относятся:

- 1) каждое лицо должно уплачивать законно установленные налоги и сборы. Законодательство о налогах и сборах основывается на признании всеобщности и равенства налогообложения. При установлении налогов учитывается фактическая способность налогоплательщика к уплате налога — это и есть принцип всеобщности;
- 2) налоги и сборы не могут иметь дискриминационный характер и различно применяться исходя из социальных, расовых, национальных, религиозных и иных подобных критериев, в этом заключается принцип равенства;
Не допускается устанавливать дифференцированные ставки налогов и сборов, налоговые льготы в зависимости от формы собственности, гражданства физических лиц или места происхождения капитала;
- 3) налоги и сборы должны иметь экономическое основание и не могут быть произвольными. Недопустимы налоги и сборы, препятствующие реализации гражданами своих конституционных прав — это принцип экономичности;
- 4) не допускается устанавливать налоги и сборы, нарушающие единое экономическое пространство Российской Федерации и, в частности, прямо или косвенно ограничивающие свободное перемеще-

51a 51. Налог на имущество физических лиц

В соответствии с Федеральным Законом «О налоге на имущество физических лиц» (в ред. Закона РФ от 22.08.2004 г. № 122-ФЗ) плательщиками налогов на имущество физических лиц признаются физические лица — собственники имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Объектами налогообложения признаются следующие виды имущества: жилые дома, квартиры, дачи, гаражи и иные строения, помещения и сооружения.

Ставки налога на строения, помещения и сооружения устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости. Представительные органы местного самоуправления могут определять дифференциацию ставок в установленных пределах в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости, типа использования и по иным критериям.

Ставки налога устанавливаются в следующих пределах (стоимость имущества — ставка налога):

- 1) до 300 000 руб. — до 0,1%;
- 2) до 300 000 руб. — от 0,1 до 0,3%;
- 3) свыше 300 000 руб. — от 0,3 до 2,0%.

Налоги зачисляются в местный бюджет по местонахождению (регистрации) объекта налогообложения.

От уплаты налогов на имущество физических лиц освобождаются следующие категории граждан:

- 1) Герои Советского Союза и Герои Российской Федерации, а также лица, награжденные орденом Славы трех степеней;
- 2) инвалиды I и II группы, инвалиды с детства;

52a 52. Налог на имущество организаций

Налог на имущество организаций введен Федеральным законом от 11.11.2003 г. № 139-ФЗ «О внесении дополнения в часть вторую налогового кодекса РФ и внесении изменения и дополнения в ст. 20 Закона РФ «об основах налоговой системы в РФ», а также о признании утратившими силу актов законодательства РФ в части налогов и сборов», с момента введения в действие обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

Устанавливая налог, законодательные органы субъектов Российской Федерации определяют налоговую ставку, порядок и сроки уплаты налога, форму отчетности по налогу.

Налогоплательщиками признаются:

- 1) российские организации;
- 2) иностранные организации, осуществляющие деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства и имеющие в собственности недвижимое имущество на территории Российской Федерации.

Объектом налогообложения для российских организаций признается движимое и недвижимое имущество (включая имущество, переданное во временное владение, пользование, распоряжение или доверительное управление, внесенное в совместную деятельность), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета.

Объектом налогообложения для иностранных организаций, осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, признается движимое и недвижимое имущество, относящееся к объектам основных средств.

506 ние в пределах территории Российской Федерации товаров (работ, услуг) или финансовых средств, либо иначе ограничивать или создавать препятствия не запрещенной законом экономической деятельности физических лиц и организаций;

5) ни на кого не может быть возложена обязанность уплачивать налоги и сборы, а также иные взносы и платежи, обладающие установленными НК РФ признаками налогов или сборов, не предусмотренные НК РФ, установленные в ином порядке, чем это определено настоящим кодексом;

6) при установлении налогов должны быть определены все элементы налогообложения. Акты законодательства о налогах и сборах должны быть сформулированы таким образом, чтобы каждый точно знал, какие налоги (сборы), когда и в каком порядке он должен платить — это принцип удобства и простоты;

7) все неустраняемые сомнения, противоречия и неясности актов законодательства о налогах и сборах толкуются в пользу налогоплательщика (плательщика сборов) — принцип защиты налогоплательщика.

Федеральные органы исполнительной власти, уполномоченные осуществлять функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере налогов и сборов и таможенного дела, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, исполнительные органы местного самоуправления в предусмотренных законодательством случаях издадут нормативно-правовые акты по вопросам, связанным с налогообложением, которые не могут изменять или дополнять законодательство о налогах и сборах.

526 Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения. При определении налоговой базы имущество, признаваемое объектом налогообложения, учитывается по его остаточной стоимости, сформированной в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета, утвержденным в учетной политике организации.

Налоговая база определяется отдельно в отношении имущества, подлежащего налогообложению по местонахождению организации, в отношении имущества каждого обособленного подразделения организации, имеющего отдельный баланс, в отношении каждого объекта недвижимого имущества, находящегося вне местонахождения организации, обособленного подразделения организации, имеющего отдельный баланс, или постоянного представительства иностранной организации, а также в отношении имущества, облагаемого по разным налоговым ставкам.

Налоговым периодом признается календарный год. Отчетными периодами признаются первый квартал, полугодие и 9 месяцев календарного года. Налоговые ставки устанавливаются законами субъектов Российской Федерации и не могут превышать 2,2%.

Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий налогоплательщиков и имущества, признаваемого объектом налогообложения. Сумма налога исчисляется по итогам налогового периода как произведение соответствующей налоговой ставки и налоговой базы, определенной за налоговый период. Налогоплательщики обязаны по истечении каждого отчетного и налогового периода представлять в налоговые органы по своему местонахождению, по местонахождению каждого своего обособленного подразделения, имеющего отдельный баланс.

496 5) амортизационной политики;

6) внешнеэкономической деятельности и пр.

Управление объектами недвижимости осуществляется различными ветвями государственной власти (законодательной, исполнительной, судебной), они являются независимыми в своей деятельности.

Федеральное собрание издает законы, регулирующие рынок недвижимости. Президент издает указы, не противоречащие действующим законам. Правительство выпускает постановления, министерства и ведомства — положения, инструкции и приказы, устанавливающие конкретные процедуры и правила управления недвижимым имуществом.

Государственная дума, Совет Федерации являются представительными органами власти РФ, они обладают полномочиями разрабатывать и принимать правовые акты по вопросам, касающимся управления недвижимым имуществом. Представительные органы власти осуществляют контрольные функции.

На Министерство государственного имущества возложены функции и задачи по управлению и распоряжению в установленном порядке объектами федеральной собственности на территории РФ и за рубежом, реализация на основе законодательства РФ государственной политики приватизации государственных и муниципальных предприятий, в том числе земельных участков, находящихся под приватизируемыми предприятиями, и т. д.

Муниципальные органы также принимают участие в управлении недвижимостью.

516 3) участники гражданской и Великой Отечественной войны, других боевых операций по защите СССР из числа военнослужащих, проходивших службу в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии, и бывших партизан.

Исчисление налогов производится налоговыми органами.

Налог на строения, помещения и сооружения исчисляется на основании данных об их инвентаризационной стоимости по состоянию на первое января каждого года.

Органы, осуществляющие регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также органы технической инвентаризации обязаны ежегодно до 1 марта представлять в налоговый орган сведения, необходимые для исчисления налогов, по состоянию на 1 января текущего года.

Данные, необходимые для исчисления налоговых платежей, представляются налоговыми органам бесплатно.

По новым строениям, помещениям и сооружениям налог уплачивается с начала года, следующего за их возведением или приобретением.

За строение, помещение и сооружение, перешедшее по наследству, налог взимается с наследников с момента открытия наследства.

В случае уничтожения, полного разрушения строения, помещения, сооружения взимание налога прекращается начиная с месяца, в котором они были уничтожены или полностью разрушены.

Платежные извещения об уплате налога вручаются плательщикам налоговыми органами ежегодно не позднее 1 августа.

53а**53. Земельный налог**

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.2004 г. № 95-ФЗ «О внесении в части первую и вторую НК РФ и признании утратившими силу некоторых законодательных актов (положений законодательных актов) РФ о налогах и сборах» (в ред. 12.10.2005 г.) земельный налог вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с Земельным кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налогоплательщиками признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения. Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), на территории которого введен налог.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со ст. 389 Земельного кодекса. Кадастровая стоимость земельного участка определяется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации. Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

Налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, пропорционально его доле в общей долевой собственности.

54а**54. Страхование недвижимости**

Страхование недвижимости регулирует Закон РФ № 4015-1 от 27.11.1992 г. «Об организации страхового дела в Российской Федерации» (в ред. от 10.12.2003 г.) и ГК РФ.

Страхование недвижимого имущества осуществляется на основании договора имущественного страхования. Договор заключается между гражданином или юридическим лицом (страхователем) и страховой организацией (страховщиком).

В качестве страховщиков выступают юридические лица, созданные для осуществления страхования, перестрахования и получившие лицензии в установленном законодательством порядке.

Договор имущественного страхования — это соглашение между страхователем и страховщиком, в силу которого страховщик обязуется за обусловленную договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в договоре события (так называемого страхового случая) возместить страхователю или иному лицу, в пользу которого заключен договор (выгодополучателю), причиненные вследствие этого события убытки в застрахованном имуществе в пределах определенной договором суммы (страховой суммы). Договор страхования вступает в силу в момент уплаты страхователем страховой премии или первого ее взноса, если договором не предусмотрено иное.

Страховая премия — это плата за страхование, которую страхователь (выгодополучатель) обязан уплатить страховщику в порядке и в сроки, установленные договором страхования, в соответствии с которым страхование покрывает страховые случаи, произошедшие после вступления договора в силу.

55а**55. Управление объектами недвижимости**

Управление недвижимостью — это деятельность, происходящая в интересах и за счет потребителей, связанная с определенным циклом жизни объекта недвижимости:

- 1) маркетинг;
- 2) оценка объектов;
- 3) программа наилучшего использования земельного участка;
- 4) инвестирование;
- 5) обращения, залог, лизинг, дарение;
- 6) сервис;
- 7) техническое обслуживание, текущий и капитальный ремонт;
- 8) утилизация и т. д.

Управление недвижимостью — это осуществление ряда операций по эксплуатации зданий и сооружений для эффективного использования недвижимости в интересах собственника.

Управление недвижимостью осуществляется в трех направлениях:

Экономическое направление — это управление доходами и расходами в процессе использования объекта недвижимости.

Правовое направление связано с распределением и комбинированием прав на недвижимость.

Техническое направление заключается в содержании объекта недвижимого имущества в соответствии с его функциональным назначением.

Управление недвижимым имуществом осуществляется способом развития объекта управления, который представляет собой комплекс функционально связанного имущества.

Деятельность, осуществляемая на свой риск и направленная на получение прибыли от использования

56а**56. Управление рынком недвижимостью**

Под управлением недвижимым имуществом понимается осуществление определенного комплекса операций по эксплуатации сооружений, зданий для того, чтобы эффективно использовать недвижимость в интересах владельца. Управление недвижимым имуществом реализуется методом формирования объекта управления, который представляет собой комплекс технологически и функционально связанного имущества, включающего земельный участок, здания, сооружения и т. д. Под основными целями управления рынком недвижимости подразумевается:

- 1) воплотить в реальность конституционные права граждан на недвижимое имущество и обязанности, связанные с их владением;
- 2) для того чтобы участникам рынка недвижимости работало на рынке комфортно, необходимо установить определенный порядок и условия;
- 3) защитить участников рынка недвижимости от мошенников или преступных организаций;
- 4) обеспечить свободное ценообразование на объектах недвижимости в соответствии со спросом и предложением;
- 5) для того чтобы решить жилищные проблемы, нужно создать хорошие (благоприятные) условия в регионе или по стране целом;
- 6) обеспечить справедливое налогообложение недвижимости и участников рынков недвижимости;
- 7) создать условия для вложений (инвестиций), которые помогут развивать предпринимательскую деятельность в производственной сфере;
- 8) оздоровить экологическую среду, достигнуть экономического роста, снизить уровень безработицы

546 При заключении договора страхования стороны должны договориться между собой:

- 1) об определенном имуществе, являющемся объектом страхования;
- 2) о характере события, на случай наступления которого осуществляется страхование (страхового случая);
- 3) о размере страховой суммы;
- 4) о сроке действия договора.

Условия, на которых заключается договор страхования недвижимости, нередко определяются в стандартных правилах страхования соответствующего вида, принятых, одобренных или утвержденных страховщиком либо объединением страховщиков.

Договор об имущественном страховании заключается в письменной форме, ее несоблюдение ведет к недействительности договора. Договор страхования может заключаться двумя способами:

- 1) методом составления одного документа, который подписывается сторонами;
- 2) методом вручения страховщиком страхователю на основании его устного или письменного заявления страхового полиса, подписанного страховщиком.

Недвижимое имущество страхуется по договору страхования в пользу лица, который имеет основанный на законе или на ином правовом акте или договоре интерес в сохранении данного имущества.

566 по стране в целом, решить жилищные проблемы и др.

Принципы управления рынком недвижимости зависят от многих условий, прежде всего экономических, политических и иных по стране, но мировой опыт, который уже довольно прочно сложился к этому времени должен учитываться.

Для того чтобы указанные выше цели были воплощены в реальность, нужно учитывать следующие принципы управления:

- 1) разделение процедуры — т. е. должны применяться определенные подходы для регулирования отношений различных видов недвижимости — жилых или жилых помещений, лесных и земельных участков и иных объектов;
- 2) открытость информации обо всех участниках и объектах рынка недвижимости для принятия деловых решений;
- 3) гласность нормотворчества — публичное обсуждение проектов законов и иных нормативных актов;
- 4) разделение полномочий между регулирующими органами;
- 5) простота и понятность процедур и правил, которые устанавливаются законодательными актами о недвижимом имуществе;
- 6) соблюдение преемственности российской системы управления рынком недвижимости, имеющей свою традицию и историю, с учетом мирового опыта регулирования прав собственности на разнообразные объекты недвижимости, его адаптация к отечественным условиям.

536 Налоговым периодом признается календарный год. Отчетными периодами для налогоплательщиков — организаций и физических лиц, являющихся индивидуальными предпринимателями, признаются первый квартал, полугодие и 9 месяцев календарного года.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать:

- 1) 0,3% в отношении земельных участков: отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства; занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса или предоставленных для жилищного строительства; предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 2) 1,5% в отношении прочих земельных участков.

Сумма налога исчисляется по истечении налогового периода как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы.

Налогоплательщики-организации исчисляют сумму налога самостоятельно.

В течение налогового периода налогоплательщики уплачивают авансовые платежи по налогу.

Налогоплательщики — организации или физические лица, являющиеся индивидуальными предпринимателями, по истечении налогового периода представляют в налоговый орган по местонахождению земельного участка налоговую декларацию.

Форма налоговой декларации по налогу утверждается Министерством финансов Российской Федерации.

556 и распоряжения объектами недвижимости, — это управление недвижимостью.

Управление недвижимостью бывает внешним и внутренним.

Деятельность государственных структур и профессиональных объединений, направленная на создание нормативной базы, контроль над соблюдением субъектами рынка недвижимого имущества установленных правил и норм — это внешнее управление недвижимостью.

Деятельность субъекта рынка недвижимости, основанная на применении собственных нормативных документов (устав, кодекс, правила, договора, положения и др.) — это внутреннее управление недвижимостью.

Субъекты рынка могут осуществлять разнообразные виды воздействия на объект недвижимости.

1. Государственное регулирование недвижимости осуществляется путем прямого вмешательства (издание постановлений, законов и других инструкций, которые позволяют регулировать функционирование объектов недвижимости) и косвенного воздействия (налогообложение объектов недвижимого имущества и предоставление льгот, проведение государственных целевых программ).

2. Общественное воздействие (основой нормативных актов и положений является реакция широких слоев населения, и профессиональных участников рынка недвижимости).

3. Управление определенными объектами недвижимости (управление операционной и инвестиционной недвижимостью).

4. Управление системами объектов недвижимости субъектов федерации: управление земельными ресурсами, лесным фондом, муниципальной недвижимостью, недвижимостью в сфере жилья и нежилой недвижимостью.