



ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ВЪЗРЪЖДЕНИЕ РОССИИ

А. Н. Асаул
С. Н. Иванов
М. К. Старовойтов

ЭКОНОМИКА
НЕДВИЖИМОСТИ



ИНСТИТУТ ПРОБЛЕМ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ВОЗРОЖДЕНИЯ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-
СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ВОЛГОГРАДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

**А. Н. АСАУЛ, С. Н. ИВАНОВ,
М. К. СТАРОВОЙТОВ**

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

3-е издание, исправленное

Допущено Министерством образования Российской Федерации в качестве учебника для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью» направления подготовки дипломированных специалистов «Строительство»



Санкт-Петербург
2009

УДК 338.45
ББК 65.441
А 90

Рецензенты:

В. Ф. Архипова, д-р экон. наук, профессор (Владимирский государственный университет);

В. В. Бузырев, д-р экон. наук, профессор (Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет)

Асаул, А. Н.

Экономика недвижимости: учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с.

ISBN 978-5-91460-018-8

Изложены основные положения экономики недвижимости. Раскрыта сущность терминов, необходимых для понимания объектов недвижимости; показаны роль и место рынка недвижимости в современной экономике России; рассмотрены основы государственного регулирования рынка недвижимости; представлены все основные схемы инвестирования и финансирования объектов недвижимости.

Структура и содержание учебника отвечают требованиям Государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования второго поколения (№ 12-тех/дс, утв. 07.03.2000 г.).

Предназначен для студентов специальности «Экспертиза и управление недвижимостью» всех форм обучения, аспирантов, слушателей системы переподготовки и повышения квалификации специалистов, а также для специалистов, получающих второе высшее образование, ученых-экономистов и руководителей высшего звена управления па рынке недвижимости.

Табл. 3. Ил. 22. Библиогр.: 31 назв.

Издание осуществляется при поддержке
Института проблем экономического возрождения
и редакции журнала «Экономическое возрождение России»

Для контактов с автором: asaul@yandex.ru. т. (812) 336-25-78

***Серия книг издается при редакции журнала «Экономическое
возрождение России». Руководитель проекта - гл. редактор журнала
засл. строитель РФ, д-р экон. наук, профессор А. Н. Асаул***

ISBN 978-5-91460-018-8

© АНО «ИПЭВ», 2009

ПРЕДИСЛОВИЕ К ПЕРВОМУ ИЗДАНИЮ

Предлагаемый вниманию читателей учебник является актуальным изданием, так как подготовлен по сравнительно новой для нашей страны учебной дисциплине «Экономика недвижимости» и охватывает широкий круг проблем, с которыми Россия столкнулась в условиях рыночной экономики.

В настоящее время в России издано достаточное количество оригинальных справочных и учебных пособий, отражающих различные вопросы, изучаемые в рамках дисциплины «Экономика недвижимости». Однако большая часть из них относится к переводной литературе либо содержит в своей основе ранее переведенный материал. В опубликованных книгах, как правило, используются иностранные термины, значение которых нередко не разъясняется, и они остаются непонятными российскими студентами.

Автор написал учебник, соответствующий структурным и понятийным требованиям Государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования второго поколения по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью» и примерной программе дисциплины «Экономика недвижимости» для данной специальности, утв. рук. Департамента образовательных программ и стандартов профессионального образования Л. С. Гребневым 08.12.2000 г.

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

Примечательно, что автор привлекает внимание не только к слову «недвижимость», но и к фундаментальному понятию - «экономика». Понятия «недвижимость» и «объект недвижимости» с обывательской точки зрения объяснить легко, гораздо сложнее сделать это, используя основные категории экономической теории. В данном учебнике эта сложная задача решена.

Все рыночные процессы, происходящие сегодня на рынке недвижимости, автор старается объяснить при помощи таких исходных понятий экономики, как «потребность», «благо», «рынок», «ресурсы», «капитал», «экономическая система», «эффективность», «организация».

В основу построения учебника автор положил принцип комплексности, что позволяет раскрыть экономические, этические, экологические, технические аспекты рынка недвижимости и условия деятельности его субъектов.

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

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

Создание такой системы в решающей степени зависит от наличия специалистов, отвечающих современным требованиям науки и практики. Подготовка таких специалистов невозможна без соответствующего учебно-методического обеспечения.

А. Н. Асаул создал высокопрофессиональный учебник энциклопедического

характера, концептуальную основу которого составляет системный подход к исследованию сущности объектов недвижимости и всех экономических процессов на рынке недвижимости.

Правильно задана и полностью достигнута главная цель учебника - дать студентам основы теории и практики функционирования рынка недвижимости как одной из важнейших сфер предпринимательской деятельности.

Впервые в России в рамках учебного издания по дисциплине «Экономика недвижимости» рассмотрена сущность кондоминиума. Автор трактует это понятие как форму права собственности или владения на правах собственности. Важнейшей особенностью кондоминиума он считает индивидуальное владение отдельными площадями на правах собственности, в то время как места общего пользования и оборудование, необходимое для обслуживания площадей, относящихся к индивидуальной собственности, находятся в совместном владении. Таким образом, через понятие «кондоминиум» автор подходит к объяснению феномена такого объекта недвижимости, как квартира, в котором зачастую сложно проследить экономические и правовые связи между отдельными конструктивными элементами.

Кроме этого, объясняются такие новые для российской действительности процессы, как девелопмент и его основная составная часть - редевелопмент, который автор трактует как более привычный и понятный нам процесс развития территорий. Проводя параллели между терминами «девелопер» и «застройщик», автор показывает, что понятие «девелопер» шире понятия «застройщик», и только в предпринимательской деятельности, связанной со строительством жилых домов, эти термины эквивалентны. Все объяснения богато иллюстрированы примерами из реальной Деятельности в регионах России.

В учебнике на основе анализа практики на рынке недвижимости делаются теоретические выводы. Приведены показательные примеры развития фондов жилищного строительства в России, рынка недвижимости на международном уровне, процедур государственной регистрации прав на недвижимость.

Автор уделяет серьезное внимание не только вопросам эффективной организации рынка недвижимости и развития объектов недвижимости, но и многим аспектам управления недвижимостью. В частности, он рассматривает интересный и сложный вопрос о сущности доверительного управления недвижимостью. Справедливость включения в учебник данного вопроса подтверждается становлением доверительного управления в качестве формы предпринимательской деятельности в нашей стране. В России в настоящее время больше распространена передача в доверительное управление пакетов акций, находящихся в федеральной собственности. Тем не менее, понятие доверительного управления имуществом введено в законодательство РФ в качестве самостоятельной правовой формы управления чужим имуществом. Автору удалось изложить материал по этой теме в доступной для студентов форме. В частности, при объяснении феномена доверительного управления показано, в чем именно состоит «доверие», указываются возможные объекты и субъекты доверительного управления, рассматриваются основные обязанности доверительного управляющего, разъясняются особенности заключения договоров на доверительное управление недвижимостью.

Учебник А. Н. Асаула полезен не только студентам, но и профессиональным участникам рынка недвижимости, в том числе специалистам по оценке объектов недвижимости. Рассмотрение трех основных подходов к оценке недвижимости сопровождается необходимыми расчетными примерами, что подчеркивает практический характер учебника.

В учебнике подробно изложены такие проблемные вопросы, как схемы инвестирования и финансирования объектов недвижимости. Автор не только объясняет такие базовые процессы, как банковский кредит, залог, ипотечный кредит, показывает сущность закладной, но и рассматривает теоретические и практические схемы

инвестирования, в том числе жилищного.

Значительное место в учебнике отведено актуальной для российских инвесторов проблеме развития ипотечного кредитования: рассматриваются участники системы ипотечного кредитования, сущность действия ипотечного рынка и основных процессов на нем.

Главной отличительной чертой учебника «Экономика недвижимости» можно считать формирование экономических основ науки в сфере недвижимости. При развитии такого подхода в России может появиться не только современный усовершенствованный курс дисциплины «Экономика недвижимости», но и раздел экономической науки с одноименным названием. Автор своей книгой сумел доказать такую возможность и наметить основные пути решения теоретических и практических задач в этой области.

Руководитель Центра инвестиций
и инноваций Института экономики РАН,
д-р экон. наук, профессор *Н. А. Новицкий*

ПРЕДИСЛОВИЕ КО ВТОРОМУ ИЗДАНИЮ

Во второе издание учебника автором внесены исправления по результатам апробации первого издания.

В книге рассматриваются основные вопросы дисциплины, отечественные и зарубежные достижения в области развития рынка и объектов недвижимости. В доступной для понимания форме представлены основные понятия в данной предметной области и их взаимосвязи.

Логичность изложения, наличие практических примеров помогут не только получить необходимые знания, но и научиться ими пользоваться в практической деятельности. Во втором издании изменена подача графического материала. Изменился и читательский адрес учебника: он предназначен для более широкого круга читателей, с различным уровнем образования и опыта работы на рынке недвижимости.

Благодаря грамотной подаче учебного материала обучающиеся получают целостное представление об объектах недвижимости и рынке на котором проявляются их признаки и свойства, осуществляются процессы их инвестирования и финансирования, реализуются принципы государственного регулирования рынка недвижимости.

Содержание учебника и последовательность рассмотрения учебных вопросов отвечают требованиям государственного образовательного стандарта второго поколения для студентов инженерных специальностей. Все вопросы излагаются с учетом специфики будущей профессиональной деятельности.

Во втором издании автор уделяет больше внимания правовым вопросам в сфере недвижимости, о чем упоминает уже в первом разделе.

В связи с важностью общей системы управления эксплуатацией жилищной сферы в настоящем издании более четко и понятно определена такая форма эксплуатации жилья, как кондоминиум. С учетом замечаний, поступивших в адрес первого издания учебника, автор излагает сущность и содержание процессов управления проектами в строительстве, а также подготовки территорий под застройку. Данные вопросы прямо не относятся к дисциплине «Экономика недвижимости», однако их рассмотрение в учебнике продиктовано логикой, требованиями учебного процесса и пожеланием читателей.

Во многом дополнен и изменен материал, посвященный инвестированию и финансированию объектов недвижимости. В частности, более четко сформулировано понятие жилищного инвестирования, при изучении которого у студентов возникали трудности. Изменена подача истории развития ипотечного кредитования в соответствии с логикой изложения остального материала по этой теме. Больше внимания уделено разъяснению иностранных терминов. Дополнен материал, раскрывающий понятие номинальной стоимости облигаций, и т. д. Автор упростил изложение сущности первичного и вторичного рынков недвижимости.

Таким образом, второе издание учебника претерпело изменения, которые касаются наиболее сложных для понимания вопросов. Определение многих ключевых для изучения дисциплины «Экономика недвижимости» терминов стало более четким и однозначным.

Данное издание учебника необходимо студентам, получающим первое образование по специальности инженера, полезно обучающимся при получении второго высшего образования и повышающим собственную квалификацию.

Президент Международной академии инвестиций
и экономики строительства,

д-р экон. наук, профессор *В. М. Серов*

ПРЕДИСЛОВИЕ К ТРЕТЬЕМУ ИЗДАНИЮ

Третье издание учебника «Экономика недвижимости» отвечает современным требованиям к учебной литературе. Книга отличается высоким научным уровнем и практической направленностью. В ней нашли отражение современные теоретические и методические положения по экономике недвижимости. Для решения дидактических проблем обучения автор выстроил новую педагогическую систему изложения научных знаний, основанную на авторской концепции о предмете учебной дисциплины. Она заключается в выделении части дисциплины, имеющей определенную логическую завершенность - модуля (раздела).

В учебнике дано представление о дисциплине в целом и ее специфике с позиции современных научных знаний. В основу построения учебника положен принцип комплексности, что позволяет раскрыть экономические, этические, экологические, технические аспекты рынка недвижимости и условия профессиональной деятельности его субъектов.

В учебнике правильно задана и полностью достигнута главная цель - изложение основ теории и практики функционирования рынка недвижимости; систематизация знаний об экономических процессах, связанных с объектами недвижимости и субъектами, действующими на рынке недвижимости (физическими и юридическими лицами), о методах и средствах, обеспечивающих эффективность всех видов деятельности на нем.

Учебник включает три раздела, в которых отражены практически все процессы, происходящие на рынке недвижимости.

Все вопросы: сущность, структура, основные признаки, классификация объектов недвижимости, рынок недвижимости, инвестирование и финансирование объектов недвижимости - рассмотрены как с теоретической, так и с практической точек зрения.

Значительное место в учебнике отведено такой актуальной для российских инвесторов проблеме, как развитие ипотечного кредитования: рассматриваются участники системы ипотечного кредитования, сущность действия ипотечного рынка и основные процессы на нем.

Настоящий учебник выгодно отличается от изданных книг прежде всего высоким теоретическим уровнем. Впервые в отечественной учебной литературе сформулирована четкая концепция экономики недвижимости с позиции экономических интересов.

Учебник полностью соответствует программе дисциплины «Экономика недвижимости», утвержденной в 2000 г.

Ценность учебника заключается в том, что в нем очень четко представлена характеристика новых процессов и понятий, возникающих в сфере недвижимости.

В учебнике наглядно и доходчиво изложены практические вопросы функционирования рынка недвижимости как одной из важнейших сфер предпринимательской деятельности, рассматриваются теоретические и практические схемы инвестирования, в том числе жилищного. Значительное место уделено вопросам государственной регистрации прав на недвижимость, кадастровому учету и практической стороне предпринимательской деятельности.

Автор объясняет понятия «недвижимость» и «объект недвижимости», используя основные категории экономической теории.

Впервые в России в рамках учебного издания по дисциплине «Экономика недвижимости» рассмотрена сущность термина «многоквартирный дом». Важнейшей особенностью многоквартирного дома автор считает индивидуальное владение отдельными площадями на правах собственности, в то время как места общего пользования и оборудование, необходимое для обслуживания площадей, относящихся к

индивидуальной собственности, находятся в совместном владении. Таким образом, через термин «многоквартирный дом» автор подходит к объяснению феномена такого объекта недвижимости, как квартира, в котором зачастую сложно проследить экономические и правовые связи между отдельными конструктивными элементами.

Объясняются такие новые для российской действительности процессы: девелопмент и его основные составные части - ленд-девелопмент и редевелопмент.

Необходимо отметить логическую стройность и последовательность изложения материала; доступность, ясность и четкость формулировок; блестящую иллюстрацию теоретических положений; наличие выводов, заданий, упражнений, кроссвордов, вопросов для самопроверки, рекомендуемой дополнительной литературы. Все это позволяет не только изучить материал, но и закрепить его в процессе выполнения практических заданий.

Усвоению учебного материала помогает многоуровневая детализация рассмотрения сложных вопросов курса. В рамках каждого из них излагаются взаимосвязанные проблемы, выражающие содержательную направленность глав учебника.

По проблемам экономики недвижимости в последние годы опубликовано немало работ отечественных и зарубежных авторов. Однако некоторые из них не отвечают психолого-педагогическим требованиям, предъявляемым к учебной литературе для вузов по соответствующей специальности. В них не учитываются место изучаемой дисциплины в учебном плане, объем и виды учебной работы, не всегда прослеживается связь теоретических проблем с методикой и практикой. Часто такая связь декларируется, но не раскрывается механизм реализации методологических принципов экономики недвижимости.

Данный учебник построен таким образом, чтобы его изучение побуждало активно работать, осмысленно рассматривать вопросы каждой темы. Для этого в параграфы включены многочисленные содержательные примеры, контрольные вопросы, с помощью которых концентрируется внимание студента на наиболее важных положениях изучаемого материала. По каждому разделу разработана система тестов.

В заключение отметим, что данная работа является высокопрофессиональным учебником, концептуальную основу которого составляет системный подход к исследованию сущности объектов недвижимости и всех экономических процессов на рынке недвижимости.

Декан факультета региональной экономики и управления, заведующий кафедрой экономики и менеджмента недвижимости ИНЖЭКОНа, член Клуба профессионалов рынка недвижимости, член Экспертного совета по недвижимости при Госдуме РФ,
д-р экон. наук, профессор *С. Н. Максимов*

БЛАГОДАРНОСТИ

Считаю необходимым поблагодарить всех ведущих научных специалистов в области экономики недвижимости, профессионалов риелторских и других организаций, работающих в сфере недвижимости, с которыми я консультировался в процессе подготовки материалов учебника.

Безмерное личное уважение хочу высказать своему учителю, заслуженному деятелю науки, д-ру экон. наук, профессору СПбГИЭУ Г. А. Краюхину за добрые и ценные советы.

Я искренне признателен д-ру экон. наук, профессору А. А. Горбунову, под началом которого был пройден весь путь профессионального роста.

Некоторые положения учебника были переработаны в результате серьезной и глубокой оценки материала зав. кафедрой «Организация строительства и управление недвижимостью» МГСУ, д-ром экон. наук, профессором П. Г. Грабовым. Автор признателен авторитетному ученому в области экономики и управления недвижимостью за высказанные замечания, которые способствовали улучшению содержания учебника.

Хочу поблагодарить ассистента кафедры финансов, анализа и учета СПбГАСУ П. Б. Люлина за помощь при подготовке практикума (заданий и контрольных вопросов для самопроверки).

Я благодарен рецензентам, докторам экономических наук, профессорам В. Ф. Архиповой, В. Б. Бузыреву и А. В. Карасеву за внимательное отношение к представленным на их рассмотрение материалам. После осмысления всех замечаний, высказанных уважаемыми рецензентами, были в некоторой степени изменены состав и структура учебника.

Отдельную благодарность я выражаю редактору учебника Л. А. Мозгуновой, чей кропотливый труд позволил устранить стилистические и другие ошибки. Ею были даны полезные рекомендации по усилению дидактических начал учебника, в частности, по формированию списков рекомендуемой литературы, а также требований к студентам по изучению разделов, что позволило книге подняться на новый качественный уровень.

Нельзя обойти вниманием и Т. Н. Асаул, жену и друга, которая не только разделяет мои взгляды и идеалы, но и всегда старается помочь мне в достижении поставленных целей. Так было и при работе **вал** настоящей книгой. Я говорю ей «спасибо».

ВВЕДЕНИЕ

Активное формирование рынка недвижимости в России характеризуется неравномерным развитием отдельных сегментов, несовершенной законодательной базой и недостаточно высокими платежеспособностью граждан и инвестиционным потенциалом юридических лиц.

Для решения проблем, возникающих на этапе становления рынка недвижимости, необходимы специалисты высшей квалификации, владеющие знаниями, способствующими развитию новой области знания со своей методологией, терминологией и принципами исследований. Дисциплина «Экономика недвижимости» призвана обеспечить подготовку таких специалистов.

Цель изучения дисциплины «Экономика недвижимости» - получение необходимых теоретических знаний о сущности объектов недвижимости и их роли в функционировании рынка недвижимости и экономике России, а также практических навыков в области классификации объектов недвижимости. В этой связи основная цель учебника дать студентам (будущим инженерам) систематизированные сведения об экономических процессах, связанных с объектами недвижимости и субъектами рынка недвижимости (физическими и юридическими лицами), методах и средствах, обеспечивающих эффективность отдельных видов деятельности на рынке недвижимости, а также об инвестировании и финансировании объектов недвижимости.

Основные задачи дисциплины:

сформулировать понятийный аппарат, составляющий основу рынка недвижимости;
раскрыть основной смысл, показать сущность и основные признаки объектов недвижимости;

раскрыть основные характеристики объектов недвижимости и дать их классификацию;

объяснить сущность рынка недвижимости и происходящих на нем процессов;
рассмотреть вопросы, связанные с государственной регистрацией прав и сделок с недвижимостью;

определить принципы и формы инвестирования и финансирования объектов недвижимости.

В качестве *объекта* изучения дисциплины «Экономика недвижимости» автор выделяет все процессы на рынке недвижимости на макро-, мезо- и микроуровнях.

Предметом дисциплины являются экономические механизмы взаимодействия объектов и субъектов рынка недвижимости.

В качестве *рабочего плана* для студентов специальности 270115 «Экспертиза и управление недвижимостью» автор рекомендует следующий (см. таблицу).

В качестве модулей в учебнике выделена логически завершенная часть учебной дисциплины (раздел).

При изучении дисциплины «Экономика недвижимости» следует активно использовать базовые знания, полученные по следующим предметам: основы управления недвижимостью, операции с недвижимостью и страхование, экономика, экономика строительства, бухгалтер и налогообложение» основы менеджмента, основы маркетинга, основы территориально-пространственного развития городов, делопроизводство в экспертизе недвижимости и моделирование в экспертизе недвижимости.

Содержание учебника соответствует Государственному образовательному стандарту высшего профессионального образования (№ 12-тех/дс от 07.03. 2000 г.). Так как в рамках дисциплин «Основы управления недвижимостью» и «Правовые основы управления недвижимостью» изучается управленческий аспект налогообложения, автор счел

необходимо раскрыть сущностную сторону налогов и платежей, а также тенденций в сфере недвижимости, что определяется логикой изложения материала.

МОДУЛЬ ДИСЦИПЛИНЫ	IV КУРС																	Итого АЗ
	7-й семестр (17 недель)																	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
	2	4	2	4	2	4	2	4	2	4	2	4	2	4	2	4	3	51
1	Л																	2
2		Л		Л	Л		Л	Л		Л								12
			П			п			П									6
3								Л		Л	Л		Л					12
									П			П			П			6
4														Л		Л	Л	8
															п		п	5

Примечание: Л-лекция; П- практические занятия; АЗ - аудиторные занятия.

Для *промежуточного контроля* знаний студентов можно рекомендовать расчетно-графические работы по отдельным вопросам разделов дисциплины. Темы работ, их объем и количество определяют преподаватели, читающие курс данной дисциплины. Кроме того, рекомендуется написание реферата. Это способствует закреплению теоретических положений, рассмотренных на лекциях; расширению знаний по отдельным вопросам и получению навыков организации самостоятельной исследовательской работы по узкой тематике.

Основными формами текущего контроля знаний студентов являются тестирование, самостоятельная работа, защита личного отчета и т. д.

В качестве одной из форм контроля качества познавательной деятельности студентов используются так называемые тесты достижений, которые определяют степень усвоения основных понятий терминов, позволяют оценить уровень достижений по отдельным главам.

Тестовые вопросы представлены в нескольких формах: тесты становление соответствия между понятиями и их определениями, на установление хронологической и других видов зависимостей (например, между этапами какого-либо экономического процесса), закрытые тесты (с вариантами ответов) и открытые (в которых надо продолжить фразу).

После каждого раздела учебника приводится список рекомендуемой литературы.

Автор надеется, что в результате изучения учебника студенты овладеют знаниями, необходимыми инженерам, усвоят экономические понятия, научатся принимать правильные решения в профессиональной деятельности на рынке недвижимости.

«Недвижимое имущество (например, дома, поля, лагуны, долины, пруды и пр.) не может быть утрачено как движимое».

Лука Пачоли

РАЗДЕЛ 1

ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ И ИХ КЛАССИФИКАЦИИ

Глава 1. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ: СУЩНОСТЬ И ОСНОВНЫЕ ПРИЗНАКИ

- 1.1. Отнесение материальных объектов к недвижимым
- 1.2. Признаки объектов недвижимости
- 1.3. Особенности объектов недвижимости
- 1.4. Жизненный цикл объектов недвижимости
- 1.5. Износ объектов недвижимости

Глава 2. ЗЕМЛЯ БАЗИС В ТЕОРИИ И ПРАКТИКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

- 2.1. Система классификации объектов недвижимости
- 2.2. Целевое назначение земель в РФ
- 2.3. Зонирование земель поселений. Городское пространство
- 2.4. Государственный земельный кадастр
- 2.5. Земельные отношения и землеустройство

Глава 3. ХАРАКТЕРИСТИКИ И КЛАССИФИКАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

- 3.1. Системы классификаций объектов недвижимости
- 3.2. Классификации жилых объектов недвижимости
- 3.3. Классификация малоэтажных жилых комплексов и индивидуальных жилых строений
- 3.4. Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход
- 3.5. Характеристика коммерческих объектов недвижимости, создающих условия для получения прибыли

После изучения раздела студенты должны:

ЗНАТЬ:

экономическое и юридическое содержание и сущность понятий «объект недвижимости», «недвижимость» и «недвижимое имущество»;

специфику понятия «основные фонды»;

сущностные характеристики объектов недвижимости;

стадии жизненного цикла объектов недвижимости;

инструменты гибкого регулирования в городах при планировании градостроительства;

категории земель;

субъектов земельных отношений;

сущность землеустройства;

структуру земельного кадастра

основные подходы классификации жилых объектов недвижимости;

существующие подходы классификации малоэтажных жилых комплексов и ИЖС;

особенности предприятия как особого объекта недвижимости;

классификацию и характеристику объектов недвижимости приносящей доход и создающих условия для получения прибыли;

УМЕТЬ:

определять виды износа объектов недвижимости выделять общее имущество в многоквартирном доме;

дать характеристику жилого объекта недвижимости;

определить и объяснить сущность любого объекта недвижимости как блага или как источника дохода;

высказать свою точку зрения по поводу развития отдельных секторов коммерческих объектов недвижимости региона;

ВЛАДЕТЬ:

экономической терминологией и лексикой данного раздела;

методикой кодировки объекта недвижимости.

Глава 1

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ: СУЩНОСТЬ И ОСНОВНЫЕ ПРИЗНАКИ

Изучение объектов и рынка недвижимости предполагает семантический (смысловой) анализ слов и выражений, отражающих их сущность. В Гражданском кодексе РФ (далее – ГК РФ) недвижимость определяет правовые отношения объекта недвижимости как объекта собственности. Под термином «имущество» понимается совокупность имущественных прав, принадлежащих определенному лицу, т. е. это материальный объект гражданского права, прежде всего права собственности. Соответственно понятия «недвижимость» и «недвижимое имущество» определяют правовые отношения объекта собственности (недвижимости), т. е. совокупность прав на объект недвижимости. Деление объектов на недвижимое и движимое имущество (п. 1, 2 ст. 130; п. 1, 2, 4, 6 ст. 131; ст. 132 ГК РФ) также проведено по основанию, связанному с правом (законом), а не в соответствии с их физической сущностью.

«Недвижимое имущество – это любое имущество, состоящее из земли, а также зданий и сооружений на ней».¹

«...Имущества являются недвижимыми по их природе, или в силу их назначения, или вследствие предмета, принадлежность которого они составляют».²

«Недвижимое имущество – реальная земельная и вся материальная собственность. Включает все материальное имущество под поверхностью земли, над ее поверхностью или прикрепленное к земле».³

«Недвижимыми имуществами признаются по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги».⁴

Во всех приведенных определениях речь идет о земле и всем, что неразрывно с ней связано.

В XIX в. в России были широко распространены понятия *имение*, *поместье*, что определялось как имущество или личная собственность в виде земельного владения помещика, обычно с усадьбой. В советской экономике понятие *недвижимость* не применялось, было лишь известно, что «недвижимость (это) в феодальном и буржуазном праве земельные участки, стоящие на них капитальные здания, сооружения и некоторые другие объекты».

В современной теории и практике рынка недвижимости в США различают такие понятия, как *физический объект (real estate)* и *правовые отношения (вещные права)*, связанные с недвижимостью (*real property*).

real – действительный, реальный, настоящий, натуральный, неподдельный, непритворный (экон.), реальный (юридич., экон.), **недвижимый** (филос.), вещественный, материальный (спец.), истинный (юридич.), вещный (матем.), вещественный,

¹ Оксфордский толковый словарь по бизнесу. – М., 1995. С. 543.

² Кулагин М. Предпринимательство и право: опыт Запада / Под ред. проф. Е. А. Суханова. – М., 1992. С. 110–115.

³ Розенберг Д. Инвестиции: Терминологический словарь / Университет Рутджерс (США). – М., 1992. С. 268.

⁴ Свод законов Российской империи: Свод законов гражданских. — Пг., 1914. Т. 10. Ч. 1. С. 71.

действительный;

estate – поместье, имение, имущество, состояние;

property – собственность, право собственности, свойство, качество.

Соответственно и в русском языке, если мы говорим о физической сущности объектов недвижимости, необходимо употребление понятия «объект недвижимости», а если мы подразумеваем правовые отношения (владение, пользование, распоряжение, т. е. собственность) более корректно будет употреблять термины «недвижимое имущество» или «недвижимость».

1.1. Отнесение материальных объектов к недвижимым

До введения в действие первой части ГК РФ¹ в отечественной экономической теории и хозяйственной практике понятие *объект недвижимости* отсутствовало, а использовалось понятие *основные фонды*. Выведение земли за рамки товарно-денежных отношений привело к трансформации понятия «объект недвижимости» в понятие «основные фонды». *К основным фондам отнесены предметы производственного и непроизводственного назначения* (здания, сооружения, жилые помещения, машины, оборудование, взрослый рабочий и продуктивный скот, многолетние насаждения), *которые в своей натуральной форме функционируют и используются в народном хозяйстве на протяжении ряда лет и в течение всего срока службы не теряют своей потребительской формы*. Основные фонды (без машин и оборудования) – составная часть недвижимого имущества – являются более узким понятием, поскольку в составе основных фондов не учитывается земля.

ГК РФ (ст. 130) определяет, что к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, *объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба и изменения назначения невозможно*, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Таким образом, отличительной особенностью объектов недвижимости является их неразрывная связь с землей, что предполагает ее значительную стоимость (при этом сами по себе земельные участки также рассматриваются в качестве объектов недвижимости). *Вне связи с земельными участками объекты недвижимости теряют обычное назначение и понижаются в цене*.

Так, не рассматриваются в качестве объектов недвижимости деревья, выращиваемые в специальных питомниках, или дома, предназначенные под снос.

По происхождению различают объекты недвижимости:

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

Одним из неурегулированных в полной мере остается вопрос об отнесении к объектам недвижимости предметов, не имеющих неразрывной связи с земельным участком, хотя отделить их от этого земельного участка достаточно сложно. Речь, в частности, может идти о статуях весом в несколько тонн, не скрепленных с фундаментом, или зданиях, установленных на поверхности земли на блоках.

Некоторые виды недвижимого имущества могут *юридически переходить в движимое имущество*. Так, например, леса и многолетние насаждения по определению относятся к недвижимому имуществу, а заготовленный лес – это уже движимое имущество.

Оборудование, размещенное в зданиях и сооружениях (отопление, водопровод,

¹ С 01.01.1995 г.

канализация, электрооборудование, лифты, решетки, вторые металлические двери), относится к объектам, не связанным с землей. Но поскольку оно стало неотъемлемой частью объекта недвижимости, то в случае сделки по этому объекту следует детально описывать все оборудование, включаемое в его состав.

К недвижимости относятся и предприятия как имущественные комплексы.¹

Законом не определен обязательный перечень элементов, входящих в состав имущественного комплекса. Как правило, в него входит имущество, необходимое для производственного функционирования.

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

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

При осуществлении хозяйственной деятельности важно знать, по каким критериям имущественный комплекс может быть признан или не признан предприятием. Если отчуждаемый имущественный комплекс пригоден для ведения предпринимательской деятельности, т. е. образует технологически единое целое, замкнутый производственный цикл, его следует считать предприятием, а продажу регулировать нормами ГК РФ.² Для признания имущественного комплекса предприятием он должен включать элементы, позволяющие субъекту предпринимательской деятельности самостоятельно производить продукцию, выполнять работы или оказывать услуги и тем самым систематически получать прибыль. При этом набор элементов зависит от профиля деятельности, финансово-экономических, территориальных и иных условий функционирования предприятия.



¹ В соответствии с федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимость, имущество и сделок с ним» (№ 122-ФЗ от 21.07.1997 г.).

² Гл. 30 ГК РФ.

Рис. 1.1. Предприятие как особый объект недвижимости

Предприятие как объект недвижимости составляет единый имущественный комплекс, включающий не только все виды имущества, предназначенные для его деятельности, но и неимущественные права. Так, например, часто встречаются предприятия, которые арендуют объекты недвижимости, т. е. в состав предприятия входит имущественное право пользования объектом недвижимости для определенной производственной деятельности.

Согласно ГК РФ, *предприятие*¹ – это производственно-хозяйственный комплекс, имущество которого полностью обособлено от имущества организации, это базовый компонент инфраструктуры организации. Объекты недвижимости – это пространственный ресурс ее деловой активности, жизнедеятельности персонала и организации (рис. 1.1).

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

1.2. Признаки объектов недвижимости

Все искусственные постройки (объекты недвижимости) имеют в своем составе земельный участок и обладают родовыми признаками, которые позволяют отличить их от объектов, не связанных с землей:

1. *Стационарность, неподвижность* – характеризует прочную физическую связь объекта недвижимости с земной поверхностью и невозможность его перемещения в пространстве без физического разрушения и нанесения ущерба, что делает его не пригодным для дальнейшего использования.

2. *Материальность* – объект недвижимости всегда функционирует в натурально-вещественной и стоимостной формах. Физические характеристики объекта недвижимости включают данные о его размерах и форме, неудобствах и опасностях, окружающей среде, подъездных путях, коммунальных услугах, поверхности и подпочвенном слое, ландшафте. Совокупность этих характеристик определяет полезность физического объекта, которая и составляет основу стоимости объекта недвижимости. Однако сама по себе полезность не определяет стоимость. Любой физический объект имеет стоимость, обладая в той или иной мере такими характеристиками, как пригодность и ограниченный характер предложения. Ограниченность предложения способствует повышению стоимости. Социальные идеалы и стандарты, экономическая деятельность, законы, правительственные решения и действия, природные силы оказывают влияние на поведение людей, обуславливая изменение стоимости объекта недвижимости.

3. *Долговечность* объектов недвижимости выше долговечности всех иных товаров (кроме отдельных видов драгоценных камней и изделий из редких металлов). Например, согласно действующим в России строительным нормам и правилам (СНиП), жилые здания в зависимости от материала основных конструкций (фундамента, стен, перекрытий) подразделяются на 6 групп с нормативными сроками службы от 15 до 150 лет.

Длительность кругооборота земли при правильном ее использовании бесконечна, а нарушение норм эксплуатации приводит к невозполнимым потерям.

Кроме основных родовых признаков объектов недвижимости можно выделить и

¹ Ст. 132 ГК РФ.

частные признаки, которые определяются конкретными показателями в зависимости от вида объектов.

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

Объекты недвижимости обладают повышенной экономической ценностью, так как предназначены для длительного пользования и не потребляются в процессе использования. Как правило, объекты недвижимости отличаются конструктивной сложностью, и поддержание их в надлежащем состоянии требует больших затрат.

1.3. Особенности объектов недвижимости

С точки зрения экономики объект недвижимости можно рассматривать как *благо* и как *источник дохода* (рис. 1.2).



Рис. 1.2. Сущностные характеристики объектов недвижимости

Под понятием *благо* в экономической теории подразумевается любой объект потребительского выбора, способный доставить определенное удовлетворение потребителю (повысить уровень его благосостояния). Благами могут служить как предметы, так и действия (в данном случае объекты недвижимости и услуги, оказываемые на рынке недвижимости). Отметим, что при этом нет различия между благами материального и нематериального характера.

Земля как всеобщее благо выполняет функции жизнеобеспечения людей в сельской местности и социально-территориального развития нации. В качестве источника дохода земля – основа сельскохозяйственного производства, самостоятельный сложный (в

экономической связи с построенными зданиями, сооружениями) объект инвестирования, часть национального богатства, объект налогообложения, источник природных ресурсов (единственный из всех объектов недвижимости). Жилые объекты недвижимости могут рассматриваться как прямой и косвенный источники дохода. Жилье как объект купли-продажи является прямым источником дохода, а жилищное строительство – источник косвенного дохода, который стимулирует развитие проектной деятельности, промышленности строительных материалов, способствует строительству объектов инфраструктуры, дорожному строительству, развитию городского транспорта, сферы торговли и услуг.

Объекты недвижимости могут являться обеспечивающим ресурсом, что характерно для организаций, бизнес которых не базируется на операциях с недвижимостью. Для них важно соответствие структуры, состава и качества объектов недвижимости целям и задачам основного бизнеса организации. Структурная реорганизация таких компаний, как правило, сопровождается реорганизацией имущественного комплекса, существенным перераспределением собственности, реализацией инвестиционных проектов, в том числе для развития новых производств и отдельных линий. Операции с недвижимостью в таких организациях могут иметь место как вспомогательный бизнес, например, продажа непрофильных активов или сдача в аренду незадействованных объектов недвижимости.

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

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

На место и роль объектов недвижимости, безусловно, влияют масштаб и специализация организации. Особое место занимают объекты недвижимости в современном наукоемком и высокоавтоматизированном производстве, в то время как в виртуальном бизнесе можно обойтись арендованным помещением, т. е. минимумом физического производства.

Благо обладания объектом недвижимости и получения доходов от его использования неотъемлемо от бремени связанных с этим расходов, издержек и риска. На собственника возлагается обязанность¹ содержания объекта недвижимости (охрана, ремонт и поддержание в должном состоянии), если законом (договором) это *бремя* (либо часть его) не возложено на иное лицо.

Собственник несет риск случайной гибели или порчи объекта недвижимости, т. е. его утраты или повреждения при отсутствии чьей-либо вины в этом.²

Любой объект недвижимости существует в единстве физических, экономических и правовых свойств (рис. 1.3), каждое из которых может в соответствующих случаях выступать в качестве определяющего в зависимости от складывающихся ситуаций, целей и стадий анализа. *Сущность объектов недвижимости* заключается в триединстве категорий: материальной (физической), правовой и экономической.

¹ Ст. 210 ГК РФ.

² Ст. 211 ГК РФ.



Рис. 1.3. Триединство объектов недвижимости

1.4. Жизненный цикл объектов недвижимости

Жизненный цикл объекта недвижимости как физического объекта – это последовательность процессов существования объекта недвижимости от замысла до ликвидации (утилизации). Жизненный цикл материальных объектов состоит из следующих этапов: замысел – рождение – зрелость – старение – смерть.

Стадии жизненного цикла объекта недвижимости именуется по-другому: предпроектная – проектная – строительства – эксплуатации – закрытия.¹

1. *Предпроектная (начальная) стадия* включает анализ рынка недвижимости, выбор объекта недвижимости, формирование стратегии проекта, инвестиционный анализ, оформление исходно-разрешительной документации, привлечение кредитных инвестиционных средств.

2. *Стадия проектирования* включает разработку финансовой схемы, организацию финансирования, выбор архитектурно-инженерной группы, руководство проектированием.

Основные задачи этого периода – сокращение длительности стадий, повышение потребительских качеств объектов недвижимости и самая главная – *минимизация эксплуатационных затрат* на всех стадиях жизненного цикла.

Очевидно, что на первых двух стадиях прибыль не образуется, так как они имеют мотивационный характер.

3. *Стадия строительства* заключается в выборе подрядчика, координации ведения строительных работ и контроле качества строительства, смет затрат и расходов. На данной стадии появляются реальные свидетельства соответствия строящегося объекта

¹ Более подробно см.: Асаул А. Н., Абаев Х. С., Молчанов Ю. А./ Управление, эксплуатация и развитие имущественных комплексов. – СПб.: Гуманистика, 2007. – 240 с.

требованиям сегмента рынка недвижимости, обусловленные логикой жизненного цикла. В этот период решаются задачи увеличения доли вложений потенциальных потребителей, так как рост объема предложений и прибыли свидетельствует о достаточно широком рыночном признании.

4. *Стадия эксплуатации* объекта недвижимости предполагает обслуживание и ремонт объектов и их реконструкцию. Эксплуатация объектов недвижимости включает: эксплуатацию и ремонт оборудования и помещений, материальный учет, противопожарную охрану и технику безопасности, управление коммуникациями, утилизацию и переработку отходов, изменения и перестройки, устранение аварийных ситуаций и охрану объекта.

Реконструкция объектов недвижимости — коренное переустройство, переделка с целью усовершенствования комплекса организационных и технических мероприятий, направленных на устранение морального и физического износа объектов недвижимости в целом или отдельных их элементов и систем.

Обслуживание – работы, выполняемые для обеспечения нормативного срока эксплуатации объектов недвижимости; они не ведут к увеличению его стоимости, но предотвращают обветшание и выход из строя отдельных элементов. Цель обслуживания – обеспечить использование объекта по прямому назначению.

Ремонт – работы по устранению повреждений (изношенности) объекта недвижимости с целью восстановления его нормального эксплуатационного состояния. Ремонтные работы делятся на мелкие и крупные. Мелкий ремонт продолжительностью 1–2 дня не продлевает срока службы объекта и не увеличивает его стоимости. Крупный ремонт (более 2 дней) продлевает срок службы объекта недвижимости, но не увеличивает его стоимости.

Замена – это процесс замещения негодных или морально устаревших компонентов основных фондов, входящих в состав объекта недвижимости, аналогичной единицей.

5. *Стадия закрытия объекта* – полная ликвидация его первоначальных и приобретенных функций, результат – либо снос, либо качественно новое развитие. На этой стадии требуются значительные затраты на ликвидацию, которые являются результатом владения объектом недвижимости. Если объект недвижимости получает новое качественное развитие, затраты на изменение относятся к затратам владения в расчете на новую функцию.

Аналогично жизненному циклу объектов недвижимости можно разбить на стадии *жизненный цикл имущественного комплекса*:

1. *Формирование* имущественного комплекса (нормативное оформление результатов сделок с объектами недвижимости и прав на них: купля-продажа, вклад в уставный капитал, аренда, лизинг).

2. *Развитие* имущественного комплекса (новое строительство, прием на баланс).

3. *Ликвидация* имущественного комплекса – торги и другие механизмы продажи имущества (в том числе и недвижимого) организации-банкрота в соответствии с нормативно-правовыми положениями конкурсного производства.

Жизненный цикл объектов недвижимости как собственности с точки зрения владельца повторяется многократно, с каждым новым владельцем, вплоть до окончания срока экономической или физической жизни объекта. Исходя из триединства категорий – материальной (физической), правовой (юридической) и экономической – жизненный цикл объекта недвижимости можно разделить на три этапа (рис. 1.4). Каждый этап включает определенные мероприятия и действия собственника.

I этап

1. *Создание* – инвестиционно-строительный этап развития объектов недвижимости (инвестиционный замысел, определение назначения объекта, его проектирование, землеотвод, строительство (реконструкция), сдача в эксплуатацию). Этот этап наиболее сложен, ибо он состоит из многочисленных составляющих, от решения которых зависит эффективность функционирования объекта недвижимости

II этап

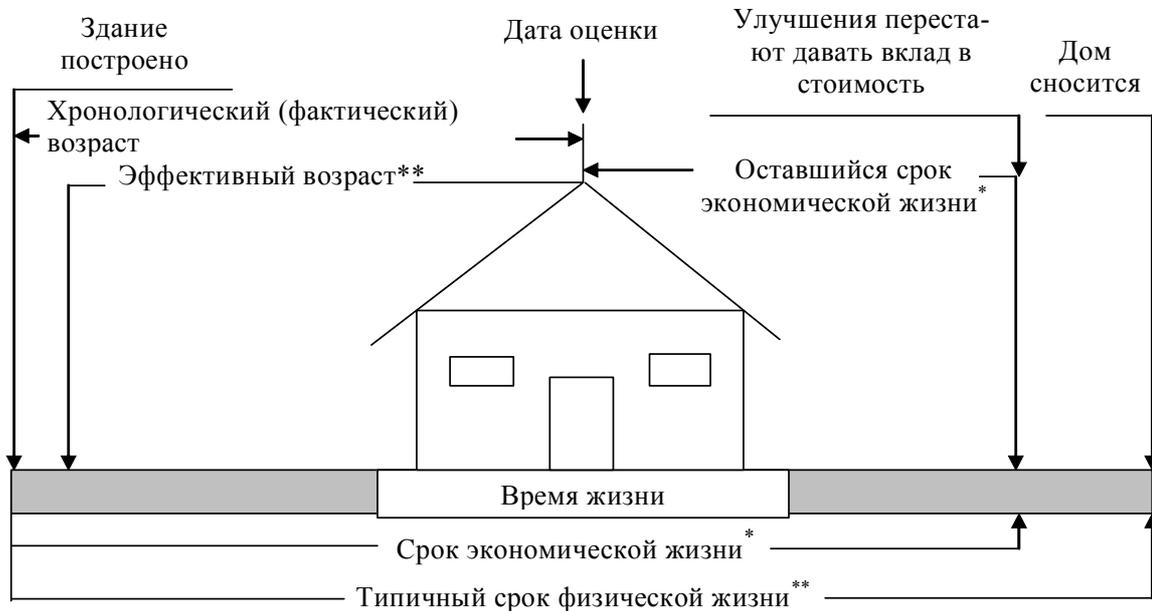
2. *Оборот прав* на ранее созданную недвижимость, включая продажу, сдачу в аренду и т. д. На этом этапе происходят возврат вложенных инвестиций, получение прибыли, а также начало морального и физического износа

III этап

3. *Управление* объектами недвижимости – эксплуатация, ремонт, поддержание в системе городских инфраструктур и коммунального хозяйства. Этот этап наиболее продолжителен и ограничивается целесообразностью эксплуатации объекта недвижимости и размером затрат на устранение физического и морального износа

Рис. 1.4. Этапы существования объекта недвижимости

Жизненный цикл объекта недвижимости подчиняется определенным закономерностям¹ и включает срок экономической и физической жизни (рис. 1.5):



* Может увеличиваться за счет реконструкции, переоборудования (перестройки), модернизации или изменения условий.

** Может быть больше фактического возраста здания.

Рис. 1.5. Срок жизни здания или сооружения

¹ Харисон Г. Оценка недвижимости / Пер. с англ. — М.: РОО, 1994.

1. Срок *экономической жизни* определяет период времени, в течение которого объект может быть использован как источник прибыли, и заканчивается, когда производимые улучшения перестают вносить вклад в стоимость объекта.

2. *Типичный срок физической жизни*¹ – период реального существования объекта недвижимости в функционально пригодном состоянии до его сноса. Определяется нормативными документами.

Физический и экономический сроки жизни объектов недвижимости носят объективный характер, который можно регулировать, но нельзя отменить.

3. *Время жизни* – отрезок времени, когда объект существует и в нем можно жить или работать.

С точки зрения периода жизни объекта недвижимости выделяют следующие сроки:

1. *Эффективный возраст*, отражающий возраст объекта в зависимости от внешнего вида и технического состояния.

2. *Хронологический (фактический) возраст*, соответствующий периоду пребывания объекта в эксплуатации с момента его ввода.

3. *Оставшийся срок экономической жизни*, используемый для оценки объекта экспертом-оценщиком и составляющий период от даты оценки до окончания экономической жизни объекта.

1.5. Износ объектов недвижимости

Продолжительность физического срока жизни объекта недвижимости (кроме земли), экономический и эффективный возраст зависят от износа – процесса, имеющего силу законов природы. Существуют три вида износа: физический, моральный и внешний (экономический) (рис. 1.6).

Все виды физического износа, как правило, приводят к негативным последствиям: ухудшаются отдельные потребительские и эксплуатационные характеристики объекта недвижимости, увеличивается частота его ремонтов, ремонтные работы становятся все дороже. В какой-то степени замедлить физический износ можно путем внедрения системы технического обслуживания.

Понятие «износ», используемое в оценочной деятельности, необходимо отличать от понятия «амортизация», применяемого в бухгалтерском учете. Износ с точек зрения бухгалтера и оценщика – разные процессы.²

В бухгалтерских документах износ – это экономический механизм компенсации износа основных фондов, который принято называть амортизацией.

В соответствии с положением о порядке амортизационных отчислений по основным фондам износ отдельных объектов определяется линейным методом (в денежном эквиваленте) по формуле

$$\left. \begin{array}{l} \text{Балансовая (первоначальная или} \\ \text{восстановительная) стоимость} \end{array} \right\} \times \text{Норма амортизационных отчислений.} \quad (1.1.)$$

В России применяются единые нормы амортизационных отчислений на полное

¹ В российской терминологии – нормативный срок службы.

² Более подробно см.: Оценка стоимости машин и транспортных средств оборудования: Учеб. пособие / А. Н. Асаул, В. Н. Старинский, А. Г. Бездудная, П. Ю. Ерофеев; Под ред. А. Н. Асаула. – СПб.: Гуманистика, 2007. 296 с.

восстановление, которые дифференцированы по классификационным группам основных фондов. В зарубежной практике (кроме равномерного метода начисления износа) применяют также методы убывающего остатка, кумулятивный и метод «фактор фонда возмещения», который опирается на теорию сложных процентов. Этими методами пользуются при оценке на базе доходного подхода.

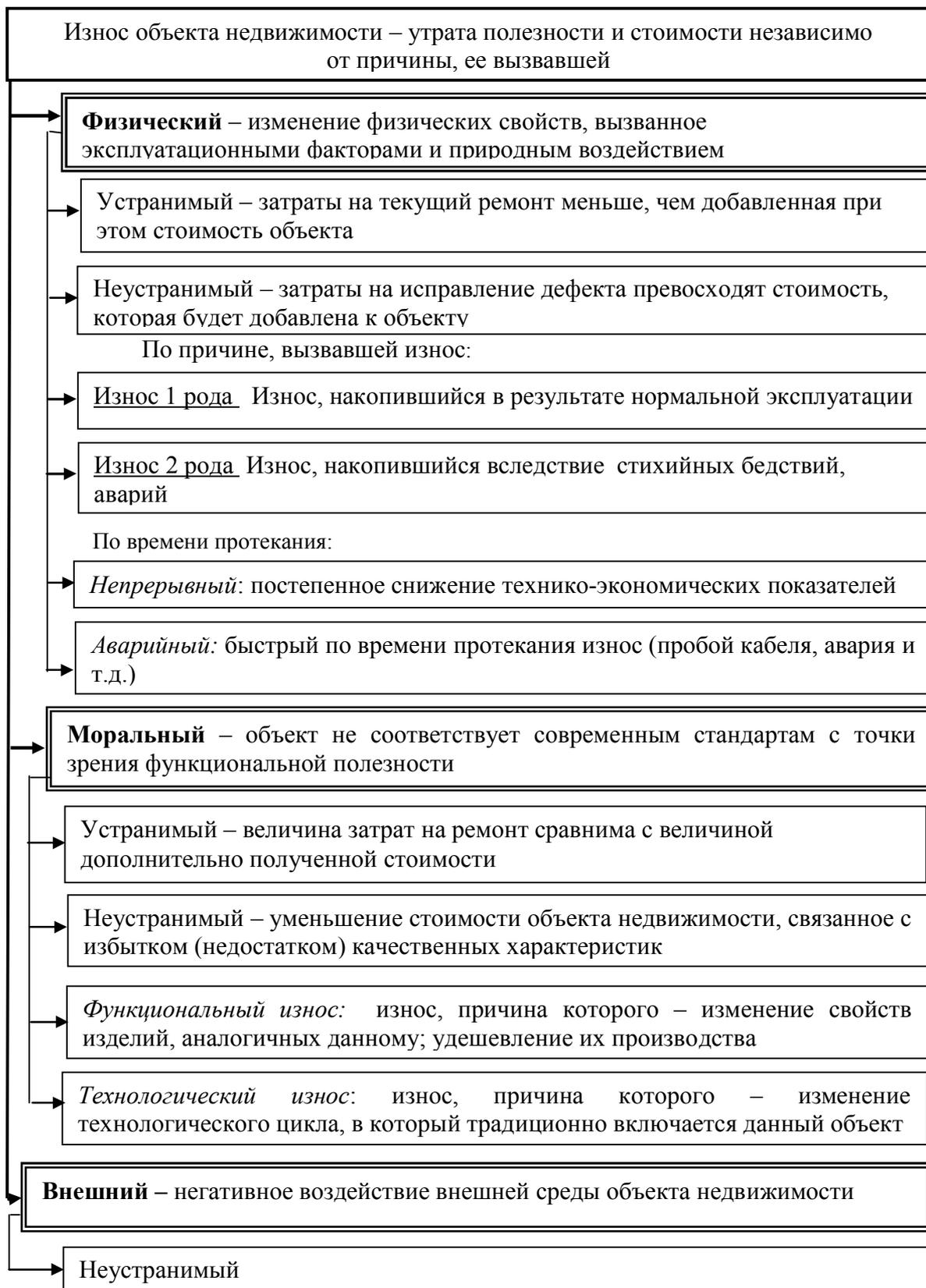


Рисунок 1.6. - Виды износа

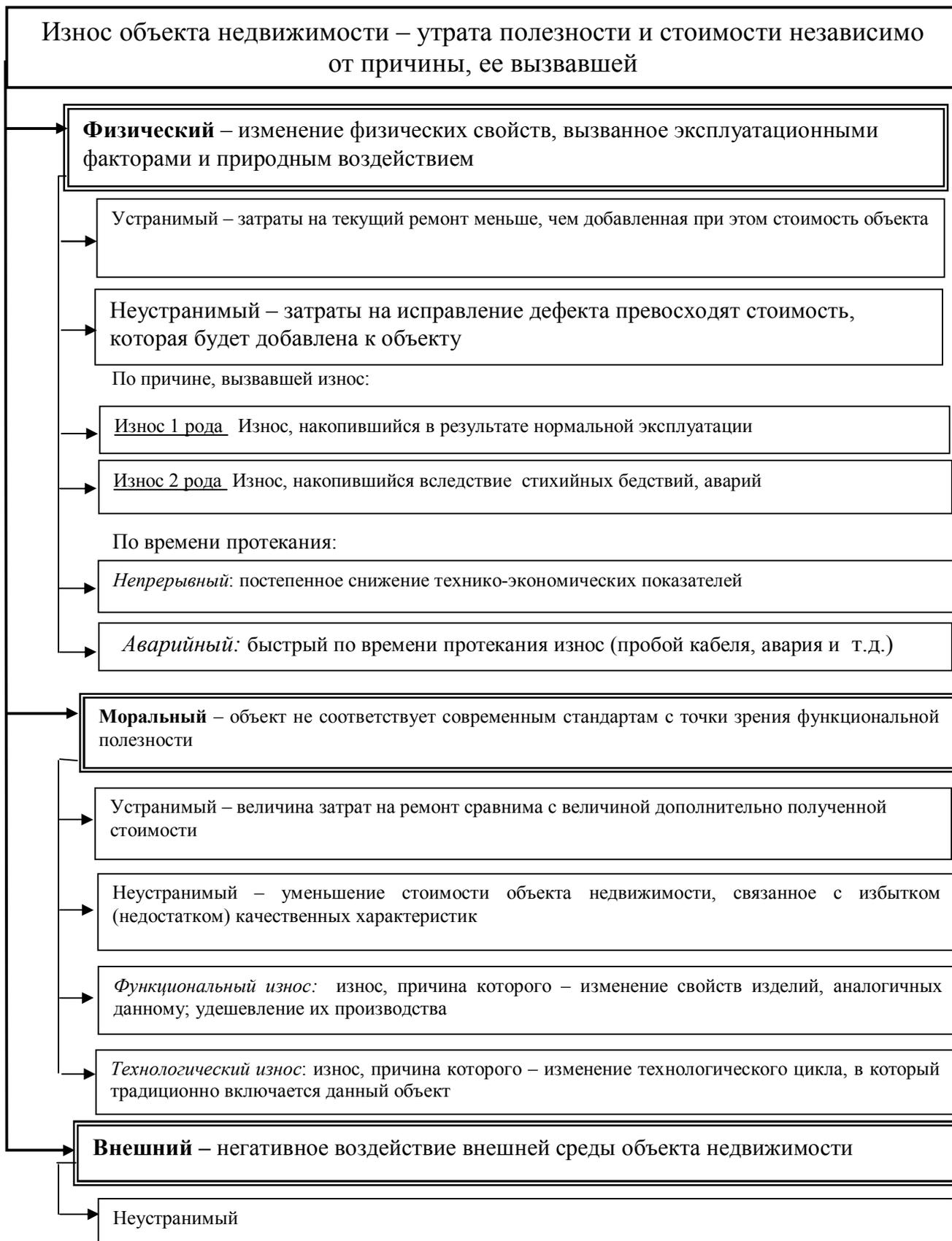


Рис. 1.9. Виды износа

Моральный износ – это снижение потребительской привлекательности объекта

недвижимости, обусловленное устаревшими архитектурой здания, планировкой, инженерным обеспечением. *Моральный износ* подразделяется на функциональный и технологический. *Функциональный износ* связан с расширением функциональных возможностей у новых объектов недвижимости (аналогичных существующим). В результате функционального износа объекты недвижимости старых построек становятся для будущих собственников менее привлекательными и дешевеют. *Технологический износ* связан с научно-техническим прогрессом – появлением новых конструкций, технологий и материалов, что приводит к снижению себестоимости объектов недвижимости и эксплуатационных затрат. Моральный износ, как и физический, может быть устранимым и неустранимым.

Критерием устранимости износа является сравнение затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости: если последняя превышает затраты на восстановление, то функциональный износ является устранимым. Величина устранимого функционального износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на ту же дату без обновленных элементов.

Внешний (экономический) – это снижение стоимости здания вследствие негативного изменения его внешней среды под воздействием экономических, политических и других факторов. Причинами внешнего износа могут являться: общий упадок района, в котором находится объект; действия правительства или местной администрации в области налогообложения, страхования; прочие изменения на рынке занятости, отдыха, образования.

На величину внешнего износа существенно влияет близость к малопривлекательным природным или искусственным объектам (очистным сооружениям, ресторанам, танцевальным площадкам, бензоколонкам, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям).

Экономический износ, в отличие от физического и морального, всегда будет необратимым.

ГЛАВА 2

ЗЕМЛЯ – БАЗИС В ТЕОРИИ И ПРАКТИКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Земля как часть природы является основой жизнедеятельности человека. Как объект недвижимости земля – это и средство производства, и предмет труда, так как в любой сфере деятельности человек в той или иной мере воздействует на нее. Совокупность этих двух качеств делает землю специфическим средством производства, функционирующим во всех отраслях народного хозяйства. Как средство производства земля не является результатом предшествующего труда; пространственно ограничена; не заменяема другими средствами производства; имеет постоянное местоположение; не изнашивается при правильном использовании; территориально разнокачественна; характеризуется специфической полезностью каждого конкретного земельного участка; обладает плодородием (в сельском хозяйстве наиболее эффективно используются все ее полезные качества).

Практически во всех сферах деятельности человека (кроме сельского и лесного хозяйства) земля выступает в основном в качестве пространственного операционного базиса, поэтому неразрывно связана с расположенными на ней физическими объектами: зданиями, сооружениями, дорогами, мелиоративными сооружениями, прочими материальными элементами, созданными трудом человека.

Понятие земли как источника благосостояния человека и объекта экономических отношений является базовым в теории и практике недвижимости.

Объектами земельных отношений являются земля как природный объект и природный ресурс, земельные участки и их части.

2.1. Сущность земельного участка как объекта недвижимости

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

Согласно Гражданскому кодексу РФ земельный участок¹ – это *объект права собственности*, территориальные границы которого определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству.

Земельный кодекс² РФ (далее – ЗК РФ) определяет земельный участок как *объект земельных отношений* – это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

В соответствии с Законом о кадастре³ земельный участок – это *часть поверхности земли* (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и

¹ Ст. 261 ГК РФ.

² Ст. 6 ЗК РФ.

³ Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 г. № 28-ФЗ.

удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и пр.

Земельный участок может быть делимым и неделимым.

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

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

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

В описании земельного участка отражаются:

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

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

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

4. Категория земель, целевое назначение и фактическое использование.

5. Код классификатора земель.

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

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

8. Вид земельного права (собственность – частная, государственная).

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

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

На земельный участок составляется паспорт, который содержит:

экспликацию земель – застроенную территорию, площади под инженерными коммуникациями, дорогами, дамбами, карьерами, отвалами, лесными насаждениями, садами, пашней, сенокосами, пастбищами и другими сельскохозяйственными угодьями, болотами, песками, торфоразработками и водными поверхностями;

размер земельного налога (в случае нахождения земельного участка в собственности) или арендной платы с единицы площади;

расчетную и рыночную стоимость земельного участка;

балансовую стоимость строений, сооружений и насаждений;

общую стоимость земельного участка и строений;

размер налога на стоимость объекта недвижимости;

инженерно-технические характеристики;

экологические показатели;

градостроительные характеристики – функциональная зона, планировочная зона и др.;

залежи полезных ископаемых.

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

Существует деление земель на изъятые из оборота, ограниченные в обороте и не

изъятые из оборота. Отчуждение земельных участков, полностью изъятых из оборота, не допускается вообще, а земли, ограниченные в обороте, могут приобрести лишь определенные лица.

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

Земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в случаях, предусмотренных законодательством.

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

В силу чрезвычайных обстоятельств земельный участок может быть временно изъят (реквизирован).¹ Собственникам участков возмещаются убытки, связанные с изъятием. При прекращении действия чрезвычайных обстоятельств собственник вправе требовать возврата принадлежащего ему участка, а в случае невозможности возмещения убытков – предоставления равноценного земельного участка.

Земельный участок принудительно изымается у собственника², если он используется не по назначению или с нарушением действующего законодательства, например, если на участке, предназначенном для строительства, не ведутся строительные работы в течение трех лет. Однако при этом участок не переходит в публичную собственность, а реализуется с публичных торгов любому лицу.³

2.2. Целевое назначение земель в РФ

Целевое назначение земель в Российской Федерации определяется Земельным кодексом, согласно которому земля делится на семь категорий,⁴ которым присвоены соответствующие коды:⁵

1. **Земли сельскохозяйственного назначения**⁶ – земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе этих земель выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для защиты земель от воздействия вредных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

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

2. **Земли населенных пунктов** – это земли, предназначенные для застройки и

¹ Ст. 51 ЗК РФ.

² Ст. 284 и 285 ГК РФ.

³ Ст. 286 ГК РФ.

⁴ Ст. 7 ЗК РФ.

⁵ Приказ Минфина РФ от 23.09.2005 г. № 124н «Об утверждении формы налоговой декларации по земельному налогу и порядка ее заполнения».

⁶ Гл. XIV ЗК РФ.

развития городских и сельских поселений.

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

Земли поселений, занимая 4 % территории страны, обеспечивают 86 % поступлений в консолидированный бюджет от всех платежей за землепользование. Потребительские качества земель поселений России столь высоки, что при разработке грамотного процедурного механизма они могут принести в бюджет государства доходы, сопоставимые с доходами от экспорта ценнейших природных ресурсов. При этом вопрос о форме собственности городских земель является более острым, чем сельхозугодий или иных видов землепользования. Поэтому единственной социально приемлемой формой взаимоотношений такого большого количества людей на сравнительно небольшом пространстве (на земле, над землей и под землей) является договорная.

3. Земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера задач, для решения которых они используются или предназначены, разделены на земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обороны и безопасности и земли для обеспечения космической деятельности.

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

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

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

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

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

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

Благодаря делению земель по целевому назначению использование земельного участка является относительно стабильным.

Законодатель уделяет особое внимание вопросу принадлежности земель к той или иной категории и требует указания ее в актах органов исполнительной власти и местного самоуправления о предоставлении земельных участков, например, в постановлениях глав муниципальных образований; договорах, предметом которых являются земельные участки (купли-продажи, мены, аренды); документах государственного земельного кадастра, например кадастровых планах земельных участков; документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, например, в свидетельстве о регистрации прав, выписке из Единого государственного реестра прав. *Отсутствие категории земель* в указанных выше документах может послужить основанием для отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделки с ним. Если категория земель не указана в документах государственного земельного кадастра, правоустанавливающих документах на земельный участок, принимается нормативный правовой акт органа местного самоуправления об отнесении земельного участка к землям определенной категории в зависимости от цели использования, для которой он предоставлялся, в порядке, предусмотренном федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

2.3. Зонирование земель поселений. Городское пространство

Основной инструмент гибкого регулирования в городах при планировании градостроительства – зонирование (функциональное, территориально-экономическое, строительное, ландшафтное), которое является устойчивой формой контроля за использованием земель поселений. Зональные установления могут изменить стоимость земли.

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

Функциональное зонирование земель поселений (городских территорий) – наиболее общая форма учета требований к рациональному землепользованию, включающих комплекс нормативных параметров (целевое назначение участка, его предельные размеры, коэффициент застроенности, доля озелененных и открытых пространств). Территорий земель поселений зонируются следующим образом:

земельные участки, занятые жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса;

земельные участки, предоставленные для жилищного строительства;

земельные участки, приобретенные в собственность юридическими и физическими лицами на условиях осуществления на них жилищного строительства (за исключением индивидуального жилищного строительства);

земельные участки, приобретенные в собственность физическими лицами на условиях осуществления на них индивидуального жилищного строительства;

земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;

земельные участки, предоставленные юридическим лицам для ведения садоводства;

земельные участки, предоставленные физическим лицам для личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества или животноводства;

земли в пределах поселений, отнесенные к производственным территориальным зонам и зонам инженерных и транспортных инфраструктур;

земли в пределах поселений, отнесенные к территориальным зонам сельскохозяйственного использования.

Итоговым документом является план зонирования земель – графический документ с пояснительной запиской, разработанный в составе генплана города. *Генплан* – это структурный документ, определяющий перспективное территориальное развитие города и его основных структурообразующих элементов. В составе генплана предусматривается укрупненное зонирование территории, как правило, функциональное. Главная задача генплана – создание коммуникационного каркаса, размещение основных центров притяжения, формирование системы открытых пространств (природного комплекса) на основе оценки ресурсов и прогноза развития по комплексу факторов.¹

В большинстве городов России генеральные планы устарели, отсутствуют градостроительные прогнозы развития на перспективу с учетом изменившихся социально-экономических условий. Необходим пересмотр генпланов: решение структурных вопросов, включая территориальное развитие, развитие транспортной и инженерной инфраструктур. Это решается в рамках разработки концепции генерального плана без детальной проработки отдельных отраслевых вопросов.

Функциональное зонирование – это дифференциация территории города по характеру использования, т. е. по функциональному назначению. Выделение функциональных зон позволяет создать наилучшие условия для основных форм жизнедеятельности городского населения – труда, быта, отдыха, поскольку каждый из этих видов деятельности выдвигает специфические требования к размещению и организации городского пространства.

Территориальное экономическое зонирование следует увязывать исключительно с кадастровым делением города. Районирование города обычно связывают с кварталами БТИ. Существуют различные подходы к выделению экономических зон города.²

Число зон должно соответствовать количеству частей территории, имеющих различную градостроительную ценность. Эти зоны различаются в первую очередь удобством проживания, поэтому стоимость аналогичных объектов недвижимости в экономических зонах будет различной.

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

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

Город во все времена был центром различных видов деятельности – торговой, культурной, административной, начиная с XIX в. – промышленной. В этой связи

¹ Документ общественного соглашения. В Санкт-Петербурге впервые в России разработан в полном соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ.

² В Москве, например, выделено 69 зон и еще несколько подзон. Для каждой зоны установлена своя налоговая ставка. Санкт-Петербург поделен на 19 зон градостроительной ценности со своими налоговыми ставками.

появилось понятие «городское пространство», которое отождествляет комплекс городских земель и их использование в соответствии с целевым назначением согласно общепринятым классификациям. В настоящее время задача эффективности использования земель решается посредством развития рынка недвижимости, в том числе земельного рынка.

Наиболее общими характеристиками *городского пространства* являются *форма города* и его *размеры*.¹ Типология форм города многообразна: компактные, многоядерные, вытянутые (линейные, полосовые) и расчлененные (узловые, ядерные).

В зависимости от численности населения города разделяют на малые с населением до 50 тыс. чел.; средние – 50...100 тыс. чел.; большие – 100...250 тыс. чел.; крупные – 250...500 тыс. чел.; крупнейшие – более 500 тыс. чел. и города-миллионеры – более 1 млн. чел.

В зависимости от народнохозяйственного профиля существуют промышленные, транспортные, курортные, исторические и многофункциональные (без выраженной специализации) города.

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

Используют классификацию городов по типам роста: быстрорастущие, ограниченного развития, стабилизировавшиеся или с оттоком населения.

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

Экономика рассматривает *город как элемент системы народного хозяйства*. Промышленность вместе с учреждениями, обслуживающими тяготеющее к городу население окружающей территории, составляет экономическую базу города.

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

Город, городок, местечко, поселок, пригородная зона – все это урбанизированные территории, в отличие от сельской местности.

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

Городская среда – конкретная пространственная форма городских процессов, обеспечивающих нормальное функционирование территориальной общности и позволяющих городу выполнять свою роль в системе высшего и низшего уровней. Разумно функционирующая городская среда превращает неодушевленные объекты недвижимости и землю под ними в структуру, удобную для производства и потребления жизненных благ, наполняет землю и строения потребительской и рыночной стоимостью. В качестве регуляторов рынка недвижимости (особенно на начальных этапах) выступают социально-градостроительные и экологические программы, учитывающие культурно-исторические особенности городов.

Городское планирование. При переходе России к рыночной экономике перед городским планированием встали две основные проблемы:

1. Новая система планирования должна была не только ограничивать, контролировать и направлять спрос и использование городского пространства, но также

¹ По размерам территории (1400 км²) Санкт-Петербург – самый большой город в России. Его территория на 30 % больше территории Москвы, более чем в два раза больше третьего по величине города России Новосибирска и больше территории некоторых субъектов РФ.

стимулировать развитие объектов недвижимости.

2. Необходимо было защитить социальные права населения городов при изменении форм собственности на землю и механизма расчета за коммунальные услуги и пользование элементами городской инфраструктуры.

2.4. Государственный земельный кадастр

Одним из основных направлений управления земельными ресурсами является кадастровое деление территории РФ. Порядок кадастрового деления территории и присвоения соответствующих номеров земельным участкам устанавливает Правительство Российской Федерации.

Существуют три основных типа кадастров:

правовой – запись прав на объекты недвижимости;

фискальный – запись стоимости объектов недвижимости и информации, необходимой для налогообложения;

многоцелевой – объединение правовой и фискальной систем с информацией по планированию и землепользованию (в России это называется геоинформационной системой (ГИС) города, района).

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

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

Правовой и фискальный кадастры в России создавались одновременно. Часть средств (в пределах 10 % от земельных платежей) используется для развития кадастра.

На рынке недвижимости в качестве товара выступают права на объекты недвижимости, поэтому необходимо их юридическое оформление. Это означает создание на каждый объект недвижимости кадастрового дела с последующей государственной регистрацией прав на него.

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

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

Земельные участки регистрируют в земельных комитетах в поземельной книге и в государственном земельном кадастре. Землепользователю выдают свидетельство о регистрации, гарантирующее условия пользования участком, зафиксированные в правоустанавливающем документе (государственном акте или договоре аренды).

После регистрации данные по земельному участку заносят в эталонную базу данных государственного земельного кадастра, и руководитель организации, ведущей кадастр,

несет ответственность за их достоверность.¹

Государственный земельный кадастр – это систематизированный свод документированных сведений о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с ними объектов (далее – сведения государственного земельного кадастра).

Государственный кадастровый учет земельных участков – описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земельных участков, в результате чего каждый участок получает характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.²

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

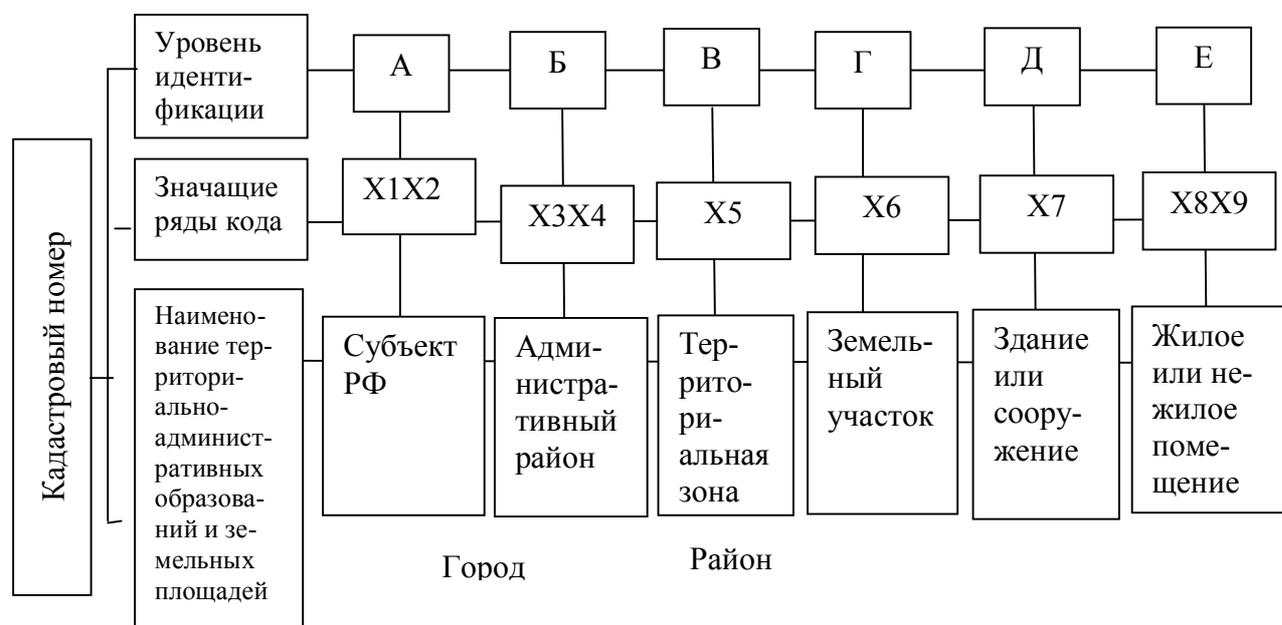


Рис. 2.1. Структура кадастрового номера земельного участка

Кадастровый номер строений или других объектов недвижимости строится на основе кадастрового номера земельного участка с дополнением номера объекта на земельном участке. Кадастровый номер имеет иерархическую структуру (рис. 2.1) – от номера субъекта Российской Федерации до номера конкретного объекта недвижимости А : Б : В : Г : Д : Е, где А – номер субъекта РФ, определяемый Комитетом РФ по земельным ресурсам и землеустройству; Б – номер административно-территориального образования, входящего в состав субъекта РФ, определяемый органом исполнительной власти данного

¹ Отношения, возникающие при осуществлении деятельности по ведению государственного земельного кадастра и при использовании его сведений, регулируются ФЗ «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 г.

² В петербургский кадастр (образцовый для всей России) внесена информация о 52 603 земельных участках, о 28 738 зданиях и сооружениях и 35 710 нежилых помещениях.

субъекта; В – номер зоны (микрорайона, квартала, иной учетной единицы), утвержденный органом местного самоуправления; Г – номер земельного участка, присваиваемый исходя из существующего порядка учета земельных участков; Д – номер здания или сооружения, определяемый в соответствии с порядком их учета; Е – номер жилого или нежилого помещения, присваиваемый в соответствии с существующим порядком их учета; ÷ – разделитель составных частей кадастрового номера.

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

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

государственную кадастровую оценку земель и представление ее результатов в соответствии с законодательством Российской Федерации;

ведение государственного земельного кадастра, государственного градостроительного кадастра и государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства;

государственный мониторинг земель в Российской Федерации, в том числе с использованием автоматизированной информационной системы;

ведение государственного технического учета объектов градостроительной деятельности;

создание и ведение государственного кадастра объектов недвижимости;

утверждение заключений экспертных комиссий при проведении экспертизы землеустроительной документации;

предоставление заинтересованным лицам сведений из государственного земельного кадастра и сведений об объектах градостроительной деятельности;

государственный земельный контроль;

утверждение карт (планов) и материалов межевания объектов землеустройства.

Срок постановки земельного участка на государственный кадастровый учет, а также предоставления сведений из государственного земельного кадастра составляет один месяц. Сведения об объектах недвижимости содержатся в базах данных систем государственного земельного кадастра, технического учета объектов градостроительной деятельности, а также водного, лесного и других природно-ресурсных кадастров.

Роснедвижимость завершила работу по сбору сведений обо всех земельных участках на территории РФ. В систему Единого государственного реестра земель включены около 42 млн 900 тыс. наделов.¹

2.5. Земельные отношения и землеустройство

Земельные отношения выражают взаимодействие органов государственной власти, местного самоуправления, юридических лиц и граждан по поводу владения, распоряжения и пользования земельными участками либо по поводу государственного управления

¹ Сведения о кадастровой стоимости участков размещены в режиме свободного доступа на интернет-сайте Роснедвижимости www.kadastr.ru. Если набрать в строке поиска кадастровый номер участка, программа выдаст сведения о его основных характеристиках. Например, в Колтушской волости зарегистрировано 2989 участков. Надел за номером 47 : 09 : 01001 : 0001 относится к категории земель поселений, вид разрешенного использования – ИЖС, площадь – 1510 м², кадастровая стоимость – 108 297 р. Участок 47 : 07 : 0000000 : 0012 расположен во Всеволожском районе, предназначен для строительства гостинично-спортивного комплекса, занимает 9455 м² и стоит 1 372 299 р.

земельными ресурсами.

Участниками правовых земельных отношений являются граждане, юридические лица РФ, субъекты РФ и муниципальные образования. Права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются Земельным кодексом РФ и другими федеральными законами.

Объектами земельных отношений выступают земельный участок в целом в определенных границах фиксированной площади и местоположения, земельные доли (паи) и права на них. Правовые нормы, регулирующие отношения собственности на землю, делятся на общие, свойственные всем земельным отношениям, и специальные, характерные для определенных категорий земель и условий их использования.

Земельные отношения включают установленные земельным законодательством порядок предоставления или изъятия земельного участка; права и обязанности землепользователя; налогообложение, плату за землю; санкции за нарушение земельного законодательства.

Согласно ЗК РФ, земли, не являющиеся собственностью граждан, юридических лиц и муниципальных образований, являются государственной собственностью.¹ Разграничение государственной собственности осуществляется в соответствии с федеральным законом от 17.07.2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю». В настоящее время указанными землями (в том числе их продажей и сдачей в аренду) распоряжаются органы местного самоуправления² (в Москве и Санкт-Петербурге – исполнительные органы государственной власти). Кроме того, в Москве и Санкт-Петербурге при разграничении государственной собственности на землю земельные участки в муниципальную собственность не передаются.³

Право федеральной собственности возникает при разграничении государственной собственности на землю и в связи с приобретением РФ земельных участков по основаниям, предусмотренным ГК РФ. В соответствии с законом «О разграничении государственной собственности на землю» в федеральной собственности могут также находиться земельные участки, не предоставленные в частную собственность.

В собственности субъектов РФ, согласно законодательству, находятся земельные участки:

признанные таковыми федеральными законами;

право собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

приобретенные субъектами РФ по основаниям, предусмотренным ГК РФ, а также участки, не предоставленные в частную собственность, но занятые объектами недвижимости, являющимися собственностью субъектов РФ;

предоставленные органам государственной власти субъектов РФ, государственным унитарным предприятиям и учреждениям, созданным органами власти субъектов РФ;

отнесенные к землям особо охраняемых природных территорий регионального значения; землям лесного фонда, находящимся в собственности субъектов РФ в соответствии с федеральными законами; землям водного фонда, занятым водными объектами, находящимися в собственности субъектов РФ; землям фонда перераспределения земель;

занятые приватизированными объектами недвижимости, находившимися до приватизации в собственности субъектов РФ.

¹ Ст.16 ЗК РФ.

² Ст. 3, п. 10 федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ.

³ Ст.19, п. 4 ЗК РФ.

К третьему виду государственной собственности на землю – *муниципальной* – относятся участки:

признанные таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов РФ;

право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

приобретенные по основаниям, установленным ГК РФ.

В собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в государственной собственности, в том числе за пределами границ муниципальных образований. В Москве и Санкт-Петербурге земельные участки при разграничении государственной собственности на землю в муниципальную собственность не передаются. Право муниципальной собственности возникает при передаче участков из собственности данных городов в муниципальную в соответствии с действующими на их территории законами.

Приняты следующие понятия и определения:

собственники земельных участков – лица, являющиеся владельцами земельных участков;

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

землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

арендаторы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договорам аренды и субаренды;

обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Экономические взаимосвязи собственников и пользователей земельных ресурсов характеризуются рентными отношениями. *Рента* складывается из трех основных источников:

даров природы (плодородия почвы, благоприятных климатических условий, ценности речных ресурсов и полезных ископаемых). По справедливости эта часть ренты должна взиматься обществом, так как никто не может претендовать на большее, чем его пропорциональная доля;

обеспечения определенного уровня жизни и труда с помощью коммунального обслуживания. Муниципалитеты повышают уровень земельной ренты с целью поддержки и развития социальной, инженерной, транспортной, производственной инфраструктур;

предпринимательской деятельности на каждом отдельно взятом земельном участке.

Базовым принципом новой земельной и градостроительной политики является то, что земельный участок и другие объекты недвижимости на нем нельзя рассматривать в отрыве не только при осуществлении сделок с объектами недвижимости, но и на стадии планирования, проектирования и создания. Земельные отношения в поселениях неразрывно взаимосвязаны с градостроительством.

*Землеустройство*¹ – это система мероприятий по урегулированию землепользования. *Объектами землеустройства* являются территории субъектов РФ, а также муниципальных и других административно-территориальных образований, территориальные зоны, земельные участки, а также части указанных территорий, зон и участков.

Землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях:²

¹ Правовое регулирование отношений при проведении землеустройства осуществляется федеральным законом «О землеустройстве» № 78-ФЗ от 18.06.2001 г., другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ, а также законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ.

² Ст. 3 ФЗ «О землеустройстве» № 78-ФЗ от 18.06.2001 г.

изменения границ объектов;
предоставления и изъятия земельных участков;
определения границ частей объектов, ограниченных в использовании;
перераспределения используемых гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства;
выявления нарушенных земель, а также земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям, и проведения мероприятий по их восстановлению и консервации.

Под *землеустроительным процессом* понимается общий порядок выполнения отдельных землеустроительных действий. Он включает следующие стадии:

возбуждение ходатайства о проведении землеустроительного действия;
подготовительные работы к составлению проекта землеустройства;
составление проекта землеустройства и его утверждение;
перенесение проекта на натуру (местность);
оформление и выдача землеустроительных материалов и документов;
осуществление авторского надзора за выполнением проекта землеустройства собственниками земли, землевладельцами, землепользователями и арендаторами.

Проект землеустройства, состоящий из графической (проектный план) и текстовой частей, является главным юридическим документом стадии составления проекта землепользования. В проекте разрабатываются и экономически обосновываются основные направления наиболее рационального и эффективного использования земель с учетом особенностей землеустроительного объекта.

Землеустроительная документация – это документы, полученные в результате проведения землеустройства:

генеральная схема землеустройства территории РФ;
схемы землеустройства территорий субъектов РФ;
схемы землеустройства муниципальных и других административно-территориальных образований;
схемы использования и охраны земель;
проекты территориального землеустройства;
материалы межевания объектов землеустройства;
карты (планы) объектов землеустройства;
проекты внутрихозяйственного землеустройства;
проекты улучшения сельскохозяйственных угодий, освоения новых и рекультивации нарушенных земель; защиты земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий;

материалы геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, оценки качества земель, инвентаризации земель;
тематические карты и атласы состояния и использования земель.

Другие виды землеустроительной документации могут устанавливаться законами и иными нормативными правовыми актами РФ, а также субъектов РФ.

Карта (план) объекта землеустройства – документ, отображающий в графической форме местоположение, размер, границы объекта землеустройства и ограниченных в использовании частей объекта землеустройства, а также размещение объектов недвижимости, прочно связанных с землей. Карты (планы) объектов землеустройства составляют при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства с использованием сведений государственного земельного кадастра,

картографического материала, данных дистанционного зондирования, а также результатов измерений, полученных при съемке объекта землеустройства на местности или при его межевании.

Землеустройство проводится по решению органов государственной власти, субъектов РФ и органов местного самоуправления на основании договоров о его проведении либо судебных решений. При этом осуществляют следующие мероприятия:

1. *Изучение состояния земель* для получения информации об их количественном и качественном состоянии, включая геодезические и картографические работы; почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания; оценку качества и инвентаризацию земель.

2. *Геодезические и картографические работы*, материалы которых являются основой для проведения почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, инвентаризации земель, оценки их качества, планирования и рационального использования, территориального и внутрихозяйственного землеустройства.

3. *Почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания* для получения информации о состоянии земель, в том числе почвы, а также для выявления земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям.

4. *Оценку качества земель* с целью получения информации о свойствах земли как средства производства в сельском хозяйстве. Оценку качества земель, являющихся исконной средой обитания коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ, проводят для установления продуктивности оленьих пастбищ и наличия биологических ресурсов, необходимых для обеспечения традиционного образа жизни коренных малочисленных народов.

5. *Инвентаризацию земель* для уточнения или установления местоположения объектов землеустройства, их границ (без закрепления на местности), выявления неиспользуемых земельных участков, используемых нерационально или не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием, в зонах, где существует угроза возникновения процессов, негативно воздействующих на состояние земель.

6. *Планирование и организацию рационального использования земель и их охраны*, включая разработку предложений о рациональном использовании земель и их охране; природно-сельскохозяйственное районирование земель; определение земель, в границах которых гражданам и юридическим лицам могут быть предоставлены земельные участки; земель, которые могут быть включены в специальные земельные фонды, а также земель, отнесенных к категориям и видам, установленным законодательством РФ.

7. *Территориальное землеустройство*, которое предполагает выполнение следующих видов работ:

1. Образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства в случаях изменения границ объектов землеустройства, в том числе в целях устранения недостатков в их расположении (чересполосицы, вклинивания, вкрапливания, дальнотельности, изломанности и неудобств в использовании); восстановления границ объектов землеустройства; предоставления и изъятия земельных участков; совершения сделок с участками и в иных случаях перераспределения земель.

При образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства определяют порядок проведения территориального землеустройства (определяется Правительством РФ); местоположение границ объектов землеустройства, в том числе границ частей объектов ограниченного использования; варианты использования земель с учетом размеров участка, целевого назначения, разрешенного использования земель и расположенных на них объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;

площади объектов землеустройства и/или ограниченных в использовании частей этих объектов; иные характеристики земель.

Отвод земель – это обособление данного участка от всех других, в результате чего определяются конкретные границы объектов землевладения и землепользования.

2. Межевание объектов землеустройства – работа по установлению на местности границ муниципальных и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением их межевыми знаками; определению их координат и изготовлению карты (плана) объекта землеустройства. Межевание осуществляют на основе сведений государственного земельного кадастра, землеустроительной, градостроительной и иной документации, связанной с использованием, охраной и перераспределением земель.

Одним из недостатков существующей практики межевания является формирование границы земельного участка по границе фактического землепользования, различимой в натуре в виде забора или иного ограждения, либо по границе некогда выданного землеотвода, закрепленной в соответствующих архивных документах, или выделение участков «по обрезу фундамента здания». В этих случаях навечно закрепляются все планировочные дефекты земельного участка, сложившегося в результате беспорядочного землепользования. Более того, эти дефекты навязываются соседнему объекту, поскольку граница участка – это почти всегда граница между участками.

С учетом важности оформления границ земельного участка в России приступили к созданию структурированной системы межевания земель.

8. *Внутрихозяйственное землеустройство* выполняется в целях организации рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель, а также земель, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока и лицами, относящимися к этим народам, для обеспечения их традиционного образа жизни.

В результате обработки, учета, хранения и распространения документированной информации о проведении землеустройства формируется государственный фонд данных, который является федеральной собственностью и не подлежит приватизации. Граждане и юридические лица, осуществляющие проведение землеустройства, обязаны бесплатно передать экземпляр подготовленной документации в государственный фонд данных.

Законом «О землеустройстве» определены полномочия РФ в области регулирования проведения землеустройства.

Систему наблюдения за состоянием земель принято называть *государственным мониторингом земель*, объектами которого являются все без исключения земли РФ.¹ Порядок осуществления государственного мониторинга земель устанавливает Правительство РФ, мониторинг может проводиться на федеральном, региональном и локальном уровнях.

¹ Ст. 67 ЗК РФ.

ХАРАКТЕРИСТИКИ И КЛАССИФИКАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Классификация объектов недвижимости не только способствует более успешному их изучению, но и дает профессионалам и потребителям единые ориентиры. Признаки классификации объектов недвижимости, являющиеся основой для группировки, различны, как различны мотивация и условия платежеспособности. Единого типологического критерия, интегрирующего влияние всех факторов, нет. На практике применяют несколько критериев, дающих обоснованное представление об объекте недвижимости. Но всегда надо помнить, что *рынок недвижимости развивается не по классификации, а в соответствии с потребностями его участников*. Поэтому всегда появляются объекты смешанных форматов, а некоторые лишь отчасти совпадают с классическими определениями.

3.1. Системы классификаций объектов недвижимости

Определение объектов недвижимости предполагает наличие в их структуре двух элементов (рис. 3.1):

1. Естественных (природных) объектов – земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Их еще называют «недвижимостью по природе».

2. Искусственных объектов (построек): многоквартирные дома, коммерческие, общественные (специальные) здания и сооружения, инженерные сооружения.

Многоквартирный дом – малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (выше 20 этажей).¹

Объектами жилой недвижимости могут также быть секция (подъезд), этаж в подъезде, жилые помещения.

Жилым помещением признается изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания граждан: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната.

Жилым домом признается индивидуальное обособленное здание, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами нужд, связанных с их проживанием в доме.

Квартирой считается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами нужд, связанных с проживанием.

¹ Приведенная классификация применяется в России, в мировой практике классификация зданий по этажности другая (например, высотный дом – свыше 50 этажей).

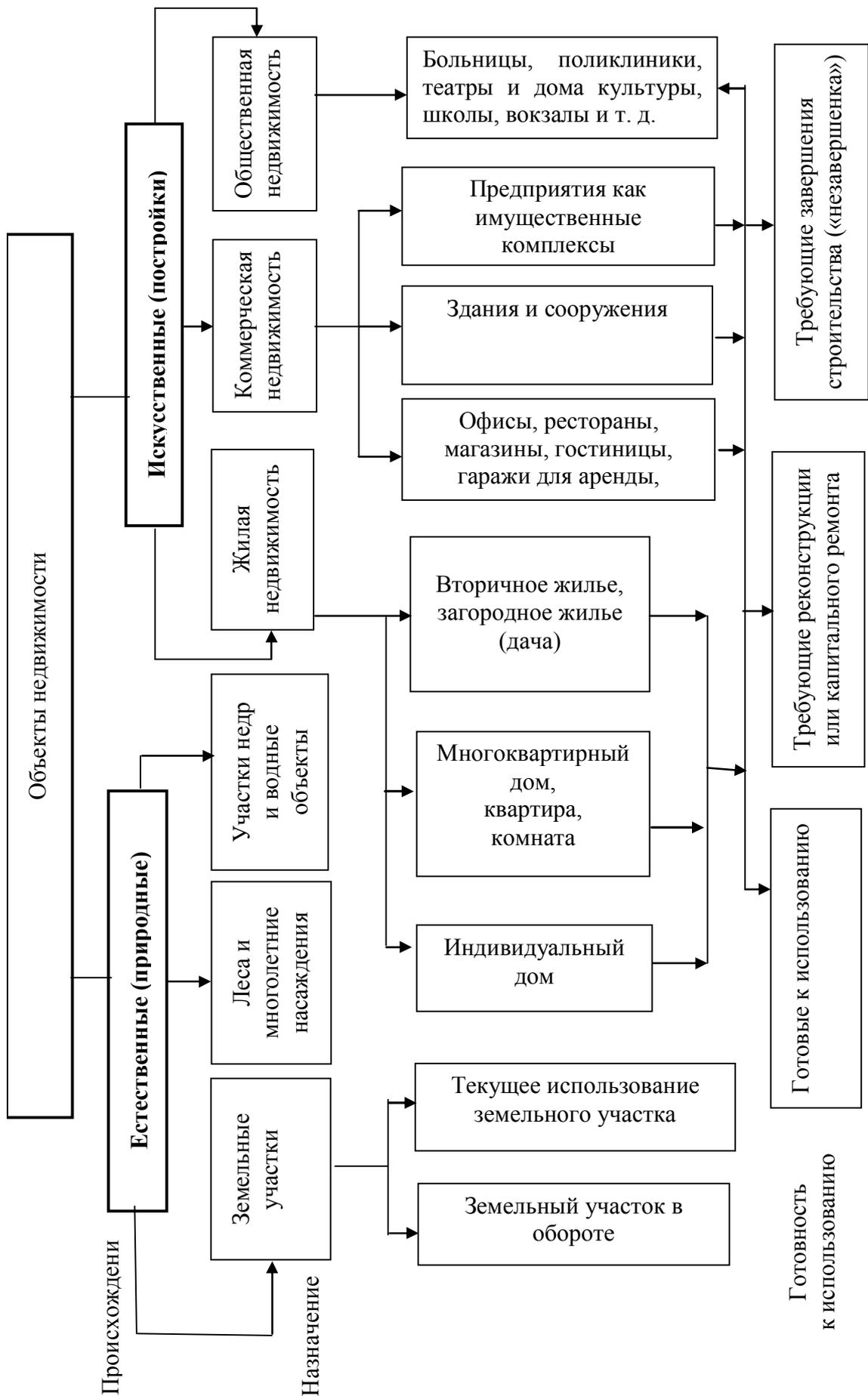


Рис. 3.1. Укрупненная классификация объектов недвижимости

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан.

Под *помещением*¹ понимают единицу объекта недвижимости, выделенную в натуре и предназначенную для самостоятельного использования для жилых и иных целей.

Любой *многоквартирный дом* как объект недвижимости представляет собой единую и целостную конструкцию, но с позиции использования для проживания данная конструкция неоднородна, так как кроме личной собственности на жилье она включает долевую собственность на общее имущество.

Общее имущество – все инженерно-технические и прочие системы, без которых невозможно эксплуатировать обособленные личные объекты недвижимости (квартиры), а также земельный участок,² на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства. Без общего имущества не может существовать обособленный (личный) объект недвижимости – квартира. Это имущество обладает свойствами неделимости. Это означает, что *любой владелец помещения (жилья)* должен владеть одновременно правом единоличной собственности на жилье и правом долевой собственности на общее имущество.

В отличие от площадей, принадлежащих индивидуальным владельцам, *недвижимость в совместной собственности является неделимой*: ее нельзя продать, заложить или управлять ею без согласия совладельцев.

Таким образом, *квартиры на правах собственности* представляют собой внутриквартирные перегородки (стены), межкомнатные двери, слой отделки на стенах и перекрытиях (слой штукатурки, краски, обоев), а также инженерно-технические системы, которые могут быть отделены от общих без ущерба для интересов и прав собственников других помещений. С позиции стоимости строительства это имущество составляет примерно 10...15 % от стоимости строительства дома.

Это означает, что соответствующая доля в праве собственности на указанное общее имущество всегда следует судьбе права собственности на жилье, т. е. право собственности на жилье совместно с правом собственности на долю в общем имуществе многоквартирного дома характеризует правовой статус жилища.

Сохранение за собственниками помещений в любом здании и сооружении права собственности на общее, неделимое в натуре имущество является фактором объединения собственников жилья в единый социальный организм по содержанию и эксплуатации общего имущества.

К *коммерческим зданиям и сооружениям* относятся офисы, рестораны, магазины, развлекательные комплексы, гостиницы, гаражи для аренды, склады и логистические терминалы, здания и сооружения, предприятия как имущественные комплексы;

Общественные (специальные) здания и сооружения включают:³

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

учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества);

культурно-просветительные (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады);

специальные здания и сооружения (административные – милиция, суд, прокуратура,

¹ Функциональное назначение помещений определяется проектной документацией, строительными нормами и правилами (СНиП), документами бюро технической инвентаризации (БТИ) и действующим законодательством.

² Границы и размер земельного участка определяются в соответствии с земельным и градостроительным законодательством.

³ Существует более 3 тыс. типов и видов общественных зданий и сооружений.

органы власти, памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты).

Инженерные сооружения – это мелиоративные сооружения, дренаж и т. д.

Каждую из рассмотренных групп можно разбить на подгруппы на основе дезагрегации на базе различных типологических критериев.

Искусственные объекты называют недвижимостью по закону, однако данная категория объектов опирается на недвижимость по природе. Искусственные объекты могут быть полностью построенными и готовыми к эксплуатации, могут требовать реконструкции или капитального ремонта, а также относиться к *незаконченным объектам строительства* («незавершенка»). К «незавершенке» относятся объекты, по которым в установленном порядке не оформлены документы о приемке в эксплуатацию. Объекты незавершенного строительства можно разделить на две группы: объекты, на которых ведутся работы, и объекты, на которых работы прекращены.

При фактической остановке стройки независимо от того, расторгнут договор строительного подряда или нет, объекты незавершенного строительства становятся объектами недвижимости.¹ Право собственности на них подлежит регистрации.²

Гражданское законодательство не устанавливает ограничений в отношении приобретения и перехода прав на незавершенку, но сделки с такими объектами можно осуществлять только после госрегистрации права собственности на объект.

3.2. Классификации жилых объектов недвижимости

Рассмотрим классификации жилых объектов недвижимости по следующим основаниям.

1. Маркетинговый подход (в зависимости от предпочтений целевых групп потребителей жилья и их платежеспособности).

Жилье высокой степени комфортности (элитное). В настоящее время уровень элитности жилья в различных городах разный.³ Однако существуют общие требования к жилью данного типа.

Отечественные специалисты рынка недвижимости выделили семь критериев элитности, отсутствие хотя бы одного из которых существенно снижает шансы дома называться элитным:

место – светлое, чистое. Придомовая территория обязательно с зелеными насаждениями, местом для отдыха и детской площадкой, относительно открытая, но огороженная и охраняемая. Близость городского сквера и хороший вид из окон на воду и/или зеленые насаждения, близость к центру. *Местоположение* – основной критерий элитности – является и основным фактором ценообразования;

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

клубность – важно не только то, где вы живете, но и то, кто живет рядом. В элитном доме, как правило, живут представители наиболее высокодоходной группы населения (не среднего класса). *Социокультурной единицей элитного жилья* является именно дом с жильцами (в перспективе – квартал). Число квартир на площадке должно быть не более двух;

¹ Ст. 130 ГК РФ.

² Ст. 25 закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

³ В Москве, например, есть четкое разделение на жилье премиум-класса, де-люкс и элитное.

инженерные сети должны обеспечивать комплексное решение энерго- и теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, вентиляции и кондиционирования; электрический ввод должен быть двойным. Инженерные системы должны быть выполнены из экологически чистых материалов, иметь большой срок эксплуатации;

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

элитное позиционирование дома. Настоящий элитный дом – это бренд с присущими ему свойствами: название, легенда, уникальность, отличие от аналогов. Когда житель такого дома произносит его название, ему уже не нужно называть адрес – все и так поймут, о чем идет речь;¹

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

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

возможность размещения в различных (не только наиболее престижных) районах города, кроме мест массового строительства дешевого панельного жилья; высоту дома до 9 этажей; низкую плотность окружающей застройки;

хороший вид из окон, ориентацию окон более чем на одну сторону света, обязательный учет розы ветров в проекте дома;

индивидуальную планировку (перегородки ставятся по желанию владельца);

минимальный размер квартир – 50...60 м² (максимальный – определяет заказчик) при высоте потолка 2,8...3,2 м; деление на жилую и нежилую (гостевую) зоны; наличие двух и более изолированных комнат, по конфигурации близких к квадрату, и большой кухни (не менее 15 м²);

наличие нескольких санузлов; инженерные коммуникации из металлопластика;

высокую степень звуко- и теплоизоляции; деревянные или пластиковые окна со стеклопакетами известного своим качеством производителя; надежные металлические двери;

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

эффективную приточно-вытяжную вентиляцию, кондиционеры, телекоммуникационные сети, скоростной лифт, регулируемое отопление;

круглосуточную охрану. В комплекс охранных устройств входят видеокамеры, домофоны, видеодомофоны, управляемые с пульта ворота и множество других систем – все, что позволяет жильцам чувствовать себя дома в полной безопасности;

парковку для машин.

Типовое жилье (эконом-класс). Для него характерно размещение в любом районе города; соответствие архитектурно-планировочных параметров современным строительным нормам и правилам; по конструктивно-технологическим параметрам это панельные и кирпично-монолитные дома.

Жилье низких потребительских качеств (нижний эконом-класс) предназначено для населения с низкой платежеспособностью. Размещено в непрестижных районах и удалено

¹ Например, «Жемчужина Петербурга», «Янтарный берег», «Золотая долина», «Изумрудный остров», «Глория-парк», «Северное сияние», «Бельведер», «Консул», «Золотая гавань», «Морской каскад», «Монблан» и др.

от основных транспортных коммуникаций. Принадлежит к зданиям старого фонда, не подвергавшимся капитальным и ремонтно-строительным работам, и домам первого поколения индустриального домостроения. Квартиры размещены в первых этажах домов других типов. Заниженные архитектурно-планировочные характеристики.

2. На основании градостроительных ориентиров выделяют:

дома старого фонда, построенные в дореволюционный период;

дома постройки 1917 – конца 1930-х гг., отличающиеся лаконизмом архитектурно-планировочных решений и расположенные в непосредственной близости к местам приложения труда того периода, малопрестижные в настоящее время, но обладающие высокими конструктивно-технологическими характеристиками;

«сталинские» дома, расположенные преимущественно в престижных, удаленных от промышленных зон районах;

дома первого поколения индустриального домостроения («хрущевки» 1960-х гг.) с заниженными архитектурно-технологическими параметрами;

дома второго поколения индустриального домостроения, построенные в 1970–1980-х гг., когда в градостроительном проектировании использовались более высокие нормы и стандарты;

современные жилые дома, отличающиеся большим разнообразием характеристик.

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

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

первичное – место постоянного проживания;

вторичное – загородное жилье, используемое в течение ограниченного периода;

третичное – предназначенное для кратковременного проживания (гостиницы, мотели).

Сейчас, в начале третьего тысячелетия, в России второе рождение обрела *мансарда*,¹ которая может быть спроектирована как составная часть многоуровневой квартиры (в ней можно разместить детскую, комнату отдыха, спальню, каминный зал или зимний сад) или как самостоятельная жилплощадь и может быть зарегистрирована как объект недвижимости.

В последнее время на рынке жилой недвижимости появились отдельные дома на крыше – *пентхаусы*.² «Родовые» признаки пентхауса: последний этаж, собственный лифт, стеклянные стены и огромная терраса с ландшафтным дизайном, где могут располагаться бассейн, теннисный корт или фруктовый сад. Обязателен эффектный панорамный вид площадь не менее 150...200 м². Важно, чтобы весь дом был элитным, построенным по индивидуальному проекту.

¹ В XVII в. французский архитектор Франсуа Мансар при строительстве дворца Мезон-Лаффит решил использовать многочисленные чердачные помещения в качестве дополнительной жилой площади. Решение было простым и гениальным: он снабдил кровлю дворца роскошными окнами. Впервые в истории маленькие тесные комнаты обрели статус апартаментов. В честь Мансара подобные помещения стали называть мансардами.

² В Петербурге первые дома на крыше появились лишь несколько лет назад. Сегодня их несколько десятков – большинство сосредоточено на Васильевском острове. На вторичном рынке одновременно предлагается всего 5–6 таких объектов.

3.3. Классификация малоэтажных жилых комплексов и индивидуальных жилых строений

Применительно к *загородным объектам недвижимости* общей классификации нет. Из-за отсутствия общих терминов и стандартов участники рынка загородного жилья употребляют разные термины: малоэтажный жилой комплекс, индивидуальное жилое строение и т. д.

Малоэтажный жилой комплекс – это жилой массив с числом домов более пяти, построенный в рамках общего генерального плана, имеющий общую социальную и инженерную инфраструктуру, единую службу управления и обслуживания. Это так называемые *концептуальные коттеджные поселки*.

Основные критерии классификации концептуальных малоэтажных комплексов – градостроительный; площадь и качество жилья; размеры и инфраструктура.

По *градостроительному критерию* малоэтажные комплексы подразделяют на три типа: кварталы из отдельно стоящих домов, кварталы из таунхаусов и кварталы, состоящие из многоквартирных малоэтажных домов. На практике кварталы, которые целиком можно отнести к какому-то одному типу, встречаются редко.

Площадь и качество жилья. Дома в малоэтажных жилых комплексах бывают разного качества: одни представляют собой основательные сооружения, которые простоят не одно столетие, а другие – каркас, заполненный утеплителем и обшитый сайдингом. Различается и площадь квартир и домов: есть дома площадью 150 и 400 м². Можно построить малоэтажный дом с однокомнатными квартирами, а можно – с апартаментами по 200...300 м².

Размеры комплекса. В некоторых комплексах дома сконцентрированы на небольшой площади, в других имеется огромная территория, значительная часть которой не занята постройками. Наиболее востребован участок размером 20...40 соток, что позволяет находиться в разумном отдалении от соседей.

Руководствуясь *инфраструктурным критерием*, можно условно выделить три типа малоэтажной застройки:

малоэтажные комплексы, в которых инфраструктура практически отсутствует, а площадь свободной территории минимальна;

малоэтажные комплексы с минимальным набором элементов инфраструктуры (таких в настоящее время большинство). Как правило, это несколько домов с общей охраной и службой эксплуатации. Часто на территории таких комплексов расположен магазин товаров первой необходимости;

малоэтажные комплексы, инфраструктурно насыщенные, где имеются детские, социальные, культурные учреждения, есть собственные бытовая, инженерная и развлекательная структуры. Территория охраняется.

Особняком стоят небольшие малоэтажные комплексы клубного типа, коттеджи, которые редко появляются в открытой продаже.

Остановив свой выбор на малоэтажных комплексах, человек стремится не только купить просторное и качественное жилье, но и вести определенный образ жизни.

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

законодательство, регулирующее положение таких объектов. Отношения между собственниками помещений в таунхаусах складываются подобно отношениям владельцев квартир в многоквартирных домах.

В настоящее время на рынке загородной недвижимости предлагают нарезанные под застройку земельные участки, называя это коттеджными поселками. Безусловно, в таком поселке условия для нормального проживания возникнут не скоро. Придется долгие годы мириться с окружающим «недостроеном». О едином архитектурном стиле стихийного поселка говорить не приходится – чаще всего это разномастные дома разной этажности: рядом могут стоять небольшой деревянный домик и трехэтажные кирпичные хоромы. Социальная однородность населения здесь низкая. Сомнительна и будущая ликвидность объектов.

В основу типологии индивидуальных жилых строений (ИЖС) положено целевое назначение дома.

Индивидуальный дом, предназначенный для постоянного проживания, должен обеспечить своему хозяину те же удобства, что и городская квартира. И речь идет не только об инженерных коммуникациях (водопровод, магистральный газ, канализация, телефон), но в первую очередь о социальной инфраструктуре.

Загородный дом, предназначенный для уик-эндов в любое время года, не нуждается в столь жесткой привязке к атрибутам городского комфорта, однако потребует от хозяина постоянных усилий по поддержанию состояния. Дом такого типа (в котором живут два-три дня в неделю вне зависимости от сезона) может находиться в охраняемом дачном поселке, однако предпочтение отдается тем массивам, где есть постоянные жители. В этом случае набор обязательных удобств и коммуникаций минимизируется (печное отопление, электроэнергия, питьевая вода), а ванной комнате можно предпочесть баню – русскую или финскую (в зависимости от вкуса хозяина).

Дачный дом должен быть деревянным и нуждается в продуманной схеме консервации на зиму, максимальной защищенности от непрошенных гостей и определенном наборе бытовых удобств. Поскольку дачевладелец значительную часть времени в теплое время года проводит на улице, большое значение имеет обустройство примыкающей к дому территории для активного отдыха.

К четвертой группе, которая получает все более широкое распространение в российских условиях, можно отнести *объекты*, полностью или частично предназначенные для коммерческой эксплуатации.

К ним можно отнести представительские дома-офисы, а также резиденции для отдыха и приема деловых партнеров, фермерские хозяйства, а также дома для представителей мелкого бизнеса. Как правило, все это строения с хозяйственными постройками или встроенными помещениями, куда возможен свободный доступ клиентов: небольшие частные магазины, кафе, спортзалы, комнаты бытового обслуживания, автомастерские и т. д.¹ При проектировании таких объектов разграничивают приватную «хозяйскую» и коммерческую зоны. К этой же категории можно отнести дачи, предназначенные для сдачи в аренду, частные мини-отели, практичные гостевые домики с «койко-местами» и комнатами для постояльцев. К подобным объектам предъявляются требования максимальной функциональности и практичности.

Можно классифицировать рынок загородного жилья и *по ценовой категории*. В зависимости от региона это деление может значительно различаться. Однако все загородные дома можно поделить на массовое, «недорогое» жилье и элитные дома.

¹ Подробнее см.: Малоэтажное жилищное строительство/ А. Н. Асаул, Ю. Н. Казаков, Н. И. Пасяда, И. В. Пасяда; под общ. ред. д-р экон. наук, проф. А. Н. Асаула. – СПб.: Гуманистика, 2005. – 563 с.

3.4. Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход

Коммерческие объекты недвижимости подразделяются на *приносящие доход и создающие условия* для его извлечения – промышленные (индустриальные). К объектам, приносящим доход, относятся объекты торговли, гостиницы, развлекательные центры, офисы, гаражи и др.

Объекты торговли.¹ *Многофункциональный торговый комплекс* (МТК) – это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга. Иногда торговыми комплексами называют гипер- и супермаркеты, универмаги и даже рынки, но это неправильно.

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

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

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

На рынке торговой недвижимости развиваются и другие объекты, не подпадающие под приведенную классификацию, например – ритейл-парки. В соответствии с международной классификацией торговых центров *ритейл-парк* представляет собой единое строение – комплекс из 1-2-этажных магазинов, построенных в соответствии с единой архитектурной концепцией, принадлежащих различным операторам, с единой парковкой. Чаще арендаторами таких объектов становятся крупные сетевые компании, торгующие бытовой техникой, спортивными товарами, мебелью, товарами для дома. Отличительными чертами ритейл-парков являются минимальная площадь вестибюлей и технических помещений, которые обычно занимают до 30 % площади, и отсутствие развлекательного сектора. Размещаются ритейл-парки на окраинах или за пределами города, где ниже стоимость аренды земли. Объект требует хорошей транспортной доступности. Наблюдается более экономичный подход к стоимости строительства и отделки ритейл-парка. Благодаря низким ценам и большому выбору товаров такой объект может иметь огромную зону обслуживания.

Эти объекты в 1980–1990-х гг. получили распространение в Западной Европе и США (под названием «Пауэр-центр»).

В России появились и развиваются торговые центры для товаров категории люкс, напоминающие дворцы, где на искусно подсвеченных витринах выставлены одежда «от кутюр» и именные аксессуары. Никто из экспертов не берется корректно оценить объем

¹ Подробнее см.: <http://becar.ru>.

рынка эксклюзивных товаров ни по количеству магазинов-бутиков, ни по обороту.¹

Гостиничные² и развлекательные объекты недвижимости. Классификация этих объектов в любой стране основана на комплексе требований к материально-техническому обеспечению, номенклатуре и качеству предоставляемых услуг, уровню обслуживания.

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

Известны более 30 систем классификации гостиниц по уровню комфорта, наиболее распространенными среди которых считаются:

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

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

система корон – в Великобритании;

система разрядов – на территории бывшего СССР (люкс, высший A, высший B, первый, второй, третий, четвертый).

В Российской Федерации есть гостиницы класса люкс, среднего класса, мотели, пансионаты, гостиницы дворян, а также плавучие отели. Отечественная классификация является смешанной. Существует три класса: экономический, средний и первый (или высший), присутствуют элементы «звездной» системы в соответствии с ГОСТ Р 506459–4.

Гостиницы экономкласса («три звезды»), ориентированные в первую очередь на деловых путешественников (по советской терминологии – на командированных), обязаны иметь светящуюся вывеску, аварийное освещение, холодное и горячее водоснабжение, минеральную воду в каждом номере, пять этажей и круглосуточный лифт, внутреннюю, городскую и междугородную телефонную связь, не менее 80 % одно- и двухместных номеров. Все номера должны быть оснащены холодильниками, телевизорами, письменными столами, электрочайниками и кондиционерами. Холл гостиницы должен быть оборудован для удобного размещения гостей. Клиентам вручают корреспонденцию, будят по утрам, каждый день убирают номер и заправляют постели, оказывают почтовые и телеграфные услуги, хранят ценности клиентов в специальных сейфах, предоставляют туристическую информацию. Гостиницы этого типа предлагают номера четырех категорий в ценовом диапазоне 1300...6000 р./сут.

В последнее время в России наблюдаются тенденции создания сетей гостиниц³ с унифицированным уровнем сервиса, дизайном номеров и общей системой бронирования, вплоть до того, что в холлах будут распылять одни и те же духи, а из динамиков – звучать одинаковые мелодии.

¹ По данным компании *Vanity*, в Петербурге насчитывается 15 монобрендовых и 35 мультибрендовых бутиков, предлагающих товары категории «люкс». Их общая площадь – 10 тыс. м². Объем петербургского рынка роскоши – около 8 млрд руб. в год, в Москве, по подсчетам *Vanity*, эта цифра составляет 55...100 млрд р.

² По европейским и мировым стандартам, необходимо иметь 14-15 номеров на 1 тыс. жителей города. В Санкт-Петербурге в 2006 г. работал 331 отель с 18 500 номерами (т. е. немногим более 4 номеров).

³ Наиболее крупными в России являются «Азимут Менеджмент Групп» на 3012 номеров, ЗАО «Интурист» – 2662 номера, «Мариотт» – 1770 номеров (по состоянию на сентябрь 2006 г.).

В настоящее время все популярнее становится строительство спортивных, развлекательных и гостиничных комплексов в курортных зонах. В крупных городах стремительно растет строительство объектов недвижимости для *индустрии развлечений*: культурно-деловых и культурно-досуговых центров, домов мод, бильярдных залов, фитнес-центров, теннисных кортов, аквапарков, боулингов и др.

Развивается строительство рекреационных и социально-бытовых объектов недвижимости.

Офисная недвижимость. В мировой практике бизнес-центры классифицируют по категориям *A, B* и *C*. Для большей детализации классификации используют трехбуквенную терминологию (*ABC*).¹ Имея представление о существующих методах, подходах, критериях классификации офисов, можно составить систему классности объектов применительно к данному региону. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию² (табл. 3.1).

Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Таблица 3.1

Классификация офисных помещений

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

По статистике, около 70 % отечественных организаций предпочитают офис класса *C*. Это компании, напрямую не общающиеся с клиентами.

¹ По местоположению объект относится к классу *A*; по типу и техническому уровню здания – к типу *B*; интегральный класс объекта – *C*.

² Цели этой классификации – информационные, так как она не является рекомендацией и не имеет отношения к мнениям собственников здания (<http://msk.becar.ru>)

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

с низкой арендной ставкой;

возможностью организации собственного производства на территории соседнего предприятия;

возможностью использования складских помещений завода;

расположением офиса вблизи собственного производства, склада, гаража.

В заключение необходимо подчеркнуть, что офисный сектор недвижимости первым откликается на рост экономических показателей региона – развитие различных сфер бизнеса требует большого количества современных офисных зданий. Отвечая на растущий спрос, девелоперы увеличивают ввод бизнес-центров и многофункциональных комплексов, включающих офисную составляющую.

Гаражи-стоянки (автопаркинги) как коммерческие объекты недвижимости подразделяют на индивидуальные типовые (ИТГ), встроено-пристроенные (ВПГ) и паркинги.

Индивидуальные типовые гаражи – отдельностоящие или сгруппированные на единой территории крытые, небольшие, одноэтажные строения (боксы) для хранения автомашин.

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

Паркинги находятся в основном в местах, удобно расположенных относительно жилой застройки, близко к потребителю и обладают целым рядом преимуществ перед обычными гаражами: экономия площади застройки, внешняя привлекательность и т. д. Паркинги и подземные гаражи предоставляются на более длительный срок (49 лет).

Наличие по соседству альтернативных парковок (ИТГ) не оказывает существенного влияния на цены мест в паркингах, поскольку последние ориентированы на других потребителей. Основная масса автолюбителей, желающих иметь гараж в конкретном районе и с заданными характеристиками, не может приобрести место в паркинге из-за высокой стоимости. Паркинги ориентированы в основном на будущих жильцов новых жилых домов, имеющих более высокий уровень дохода, чем основная масса автовладельцев.

Встроено-пристроенные гаражи – помещения для парковки и хранения автомобилей с компактно выделенными местами, обозначенными разметкой (боксами). В отличие от паркингов ВПГ – это часть здания с иным общим функциональным назначением. Все подобные сооружения устраиваются в цокольных (подвальных) этажах и имеют один уровень, реже встречаются гаражи на первом этаже. Строят также полузаглубленные (подземные) паркинги во дворах будущих зданий.

Автостоянка – здание, сооружение или специальная открытая площадка, предназначенные для размещения и хранения автотранспортных средств. Как правило, под стояночные комплексы город отводит по договорам временной аренды территории, капитальная застройка которых в ближайшие 5-6 лет не предполагается.

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

гараж покупают (арендуют) прежде всего для защиты транспортного средства от угона, а также нежелательных природных воздействий. В то же время он не является насущно необходимым, поэтому несоответствие гаража предъявляемым требованиям лишает смысла его покупку или аренду;

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

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

Рынок гаражей и автостоянок подразделяется на *первичный* и *вторичный*, а они, в свою очередь, – на рынки *купли-продажи (товарный)* и *аренды (услуг)*.

3.5. Характеристика коммерческих объектов недвижимости, создающих условия для получения прибыли

Объекты недвижимости, способствующие извлечению прибыли, – это складские и логистические комплексы, объекты промышленного назначения, индустриальные парки и др.

Складские и логистические комплексы являются неотъемлемой частью инфраструктуры переработки грузов. Склады – это здания, сооружения и разнообразные устройства, предназначенные для приемки, размещения и хранения товаров, подготовки их к потреблению и отпуску потребителю. Склады с площадью хранения от 5 тыс. м² называются терминалами. Склады должны отвечать требованиям безопасности, санитарии, температурного режима, а для удобства доставки грузов до склада желательно наличие железнодорожных путей.

Наибольшим спросом пользуются склады размером около 1 тыс. м², растет потребность в помещениях по 3...5 тыс. м². Основные требования арендаторов к складским помещениям – наличие погрузочно-разгрузочных механизмов и отопления; близость к транспортным магистралям и удобство подъезда; высота потолков – 7...9 м (для складирования грузов по высоте в несколько ярусов).¹

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

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

Строительство логистических центров как вид бизнеса только зарождается в нашей стране. Крупные управляющие компании выкупают или берут в доверительное управление целые промзоны, инвестируют в проекты развития и выводят эти территории на рынок. Как правило, строительство новых складских терминалов ведут крупные компании для собственного пользования, чаще всего – крупные западные холдинги.

Разработаны две классификации складской недвижимости. Компания *Swiss realty group* делит все складские помещения на семь классов – A1, A2, B1, B2, C1, C2, D, компания *Knight Frank* – на четыре группы – A+, B, C, D.

Качественные показатели и техническая оснащенность складов существенная различаются, однако в России отсутствует общепринятая классификация складской

¹ Подробнее см.: <http://skladno.ru>.

недвижимости.¹

Промышленные (индустриальные) объекты недвижимости. Индустриальный парк (далее ИП) – это комплекс производственных, складских и офисных помещений, расположенный, как правило, за пределами городской черты на крупном земельном участке, с единым решением инженерных сетей и транспортной инфраструктуры. ИП – не случайный набор соседствующих предприятий, нашедших общие технические решения при строительстве собственных объектов, а специально организованный объект с единой юридической, технической, транспортной инфраструктурой, получающий поддержку от правительств регионов и РФ.

Такие комплексы предназначены для компаний, которые нуждаются в размещении производства и складов в непосредственной близости друг от друга. Одним из условий успешности индустриального парка является близость крупной транспортной магистрали, желательны также наличие собственной железнодорожной ветки. Производства и логистические комплексы, размещаемые на территории парка, как правило, очень энергоемки, поэтому все компании должны быть обеспечены необходимыми мощностями по электричеству и газу.

Девелоперами индустриальных парков обычно выступают частные инвесторы. ИП могут быть организованы на основе арендных отношений, когда собственником участка и производственно-складских площадей остается сам девелопер, а площади сдаются в долгосрочную аренду (ИП «Шереметьево»); по принципу продажи земельных участков в собственность фирмам-участникам ИП с обязательным заключением договора подряда на строительство инженерных сетей (Ногинский ИП); путем строительства всей необходимой инфраструктуры за счет бюджетных средств, после чего участки выставляются на продажу.²

В США, Германии, Франции широко развита сеть технопарков. Существует много определений технопарка, одно из них: *технопарк* – это инженерно подготовленная территория, на которой находятся современные производственные здания и складские комплексы, большинство головных инженерных сооружений; имеются энергетические резервы и ресурсы для развития, зоны стоянок автомобилей, а также жилая зона для рабочих и ИТР (в непосредственной близости). Управление инженерной инфраструктурой и/или производственно-складскими комплексами в рамках указанной территории осуществляет профессиональная компания.

Рост спроса на производственные площади вызвал к жизни новое явление – бизнес-парки. Идея бизнес-парка состоит в размещении на территории бывших промышленных предприятий, производственных помещений, складов и офисов для сдачи в аренду малым предприятиям. Как правило, один арендатор занимает помещения площадью 150...300 м² под производство или склад и 70...150 м² – под офис. Работающая на объекте управляющая компания берет на себя заботы по эксплуатации, налаживанию связей и пр.

Основная задача бизнес-парка – использование промышленных объектов, на которых резко сократилось производство. Основная особенность отечественных бизнес-парков – относительно небольшие площади. Как правило, количество арендаторов – до 50.

За два последних десятилетия получили развитие технополисы – организационные

¹ В Москве и Санкт-Петербурге разработаны классификации складской недвижимости. Доля складских помещений в Санкт-Петербурге класса *A* составляет около 3 %, на долю класса *B* приходится около 4 %. Доля класса *D*, к которому относятся встроенные складские помещения, составляет 13,2 %. Оставшиеся 79,8 % складских помещений Санкт-Петербурга относятся к классу *C*.

² В качестве примера можно привести ИП Калужской области. Отметим, что опыт Калужской области является передовым, так как обычно строительство индустриальных парков и развитие инфраструктуры финансируются за счет внебюджетных источников. Правительство Калужской области активно поддерживает ИП «Габцево», «Ворсино», «Калуга-Юг». Создание благоприятных условий по размещению производственных зон позволило привлечь в Калужскую область таких крупных инвесторов, как Volkswagen, Volvo, Bosal и др.

формы объединения научных, инновационных, научно-технологических парков и бизнес-инкубаторов на определенной территории с целью экономического развития региона.

Важная особенность технополисов – взаимосвязанное решение задач по модернизации традиционных для данного региона областей промышленности и вывод их на современный уровень, выбор научных направлений, которые могут быть определяющими для данного технополиса и обеспечат развитие производственной инфраструктуры. Но самым важным является создание благоприятных условий для сотрудников, специалистов и жителей той местности, на промышленной базе которой формируется технополис.

На сформировавшемся западном рынке недвижимости принята следующая классификация коммерческих объектов недвижимости:

категория А – объекты, используемые для ведения определенного бизнеса – специализированная недвижимость (продается вместе с бизнесом); неспециализированная недвижимость (здания, магазины, офисы);

категория В – предназначена для инвестиций с целью получения дохода от аренды, извлечения прибыли на вложенный капитал.

категория С – избыточная недвижимость, т. е. не нужная для ведения бизнеса сегодня или в будущем (земля со зданиями, свободные участки).

ПРАКТИКУМ

ТЕСТЫ

1. Какое бывает имущество по ГК РФ:

- А) движимое и недвижимое;
- Б) движимое;
- В) недвижимое.

2. Что такое недвижимое имущество:

- А) любое имущество, состоящее из земли, зданий и сооружений;
- Б) реальная земельная и вся материальная собственность;
- В) по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, строения и пустые дворовые места, а также железные дороги;
- Г) все перечисленное справедливо.

3. Что такое недвижимость в феодальном и буржуазном праве:

- А) земельные участки, стоящие на них капитальные здания, сооружения и некоторые другие объекты;
- Б) реальная земельная и вся материальная собственность;
- В) по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги;
- Г) нет правильного определения.

4. Значение понятия *estate*:

- А) поместье, имение, имущество, состояние;
- Б) собственность, право собственности, свойство, качество;
- В) действительные, реальный, настоящий, натуральный, недвижимый.

5. Значение понятия *property*:

- А) поместье, имение, имущество, состояние;
- Б) собственность, право собственности, свойство, качество;
- В) действительный, реальный, настоящий, натуральный, недвижимый.

6. Значение понятия *real*:

- А) поместье, имение, имущество, состояние;
- Б) собственность, право собственности, свойство, качество;
- В) действительный, реальный, настоящий, натуральный, недвижимый.

7. Значение понятия *real estate*:

- А) правовые отношения;
- Б) правовые отношения, связанные с недвижимостью;
- В) физический объект.

8. Значение понятия *real property*:

- А) правовые отношения;
- Б) правовые отношения, связанные с недвижимостью;
- В) физический объект.

9. Что больше определяют и характеризуют понятия «недвижимость» и «недвижимое имущество»:

- А) физический объект, который необходимо именовать объектом недвижимости;

Б) правовые отношения объекта собственности, т.е. совокупность прав на объект собственности;

В) оба ответа правильные.

10. Как следовало бы классифицировать объекты недвижимости по физической сущности объекта:

А) недвижимое и движимое;

Б) связанные и не связанные с землей;

В) оба варианта верны.

11. Каким основным свойством обладает общее имущество:

А) свойство делимости;

Б) свойство собственности;

В) свойство неделимости;

Г) нет правильного ответа.

12. Суть свойства неделимости:

А) любой владелец жилья владеет одновременно правом единоличной собственности на жилье;

Б) любой владелец жилья владеет одновременно правом единоличной собственности на жилье и правом долевой собственности на общее имущество;

В) любой владелец жилья владеет одновременно правом долевой собственности на общее имущество.

13. Как можно разделить характеристики, определяющие сущность объектов:

А) движимые и недвижимые;

Б) общие и относящиеся к определенному объекту;

В) частные и государственные.

14. Какие основные характеристики объекта недвижимости как блага ему присущие:

А) полезность;

Б) стоимость;

В) совокупность юридических прав;

Г) цена;

Д) характеристики статуса человека;

Е) показатели спроса и предложения;

Ж) средство производства;

З) А, В и Д;

И) Б, В, Г, Е и Ж.

15. Какие основные характеристики объекта недвижимости как источника дохода благо ему присуще:

А) полезность;

Б) стоимость;

В) совокупность юридических прав;

Г) цена;

Д) характеристики статуса человека;

Е) показатели спроса и предложения;

Ж) средство производства;

З) А, В и Д;

И) Б, В, Г, Е и Ж.

16. Какими родовыми признаками, позволяющими отличить их от объектов, не связанных с землей, обладают все искусственные постройки (объекты недвижимости):

- А) стационарность, неподвижность;
- Б) материальность;
- В) долговечность;
- Г) разнородность;
- Д) уникальность;
- Е) неповторимость;
- Д, А и Б;
- Е) всеми перечисленными.

17. Какой признак характеризует прочную физическую связь объекта недвижимости с земной поверхностью и невозможностью его перемещения в пространстве без физического разрушения и нанесения ущерба, что делает его не пригодным для дальнейшего использования:

- А) стационарность, неподвижность;
- Б) материальность;
- В) долговечность;
- Г) разнородность;
- Д) уникальность;
- Е) неповторимость.

18. Какой признак говорит о том, что объект всегда функционирует в натурально-вещественной и стоимостной формах:

- А) стационарность, неподвижность;
- Б) материальность;
- В) долговечность;
- Г) разнородность;
- Д) уникальность;
- Е) неповторимость.

19. Какой признак говорит о том, что объекты недвижимости используются дольше всех иных товаров, кроме отдельных видов драгоценных камней и изделий из редких металлов:

- А) стационарность, неподвижность;
- Б) материальность;
- В) долговечность;
- Г) разнородность;
- Д) уникальность;
- Е) неповторимость.

20. Какими частными признаками обладают искусственные постройки (объекты недвижимости):

- А) стационарность, неподвижность;
- Б) материальность;
- В) долговечность;
- Г) разнородность;
- Д) уникальность;
- Е) неповторимость;
- Ж) всеми;

З, Г, Д и Е.

21. В триединстве каких категорий заключается сущность объекта недвижимости:

- А) материальной, духовной, экономической;
- Б) материальной, правовой, экономической;
- В) физической, экологической, экономической;
- Г) физической, политической, экономической.

22. Право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право доверительного управления, право застройки, право залога, право имущественного приобретения, реальная повинность, сервитуты и т. п. – это:

- А) правовая категория;
- Б) материальная (физическая);
- В) экономическая;
- Г) моральная;
- Д) политическая;
- Е) духовная.

23. Очерченные границы, размер, площадь, объем, качественные параметры – это:

- А) правовая категория;
- Б) материальная (физическая);
- В) экономическая;
- Г) моральная;
- Д) политическая;
- Е) духовная категория.

24. Товар – источник дохода для собственника, источник финансовой устойчивости собственника – это:

- А) правовая категория;
- Б) материальная (физическая);
- В) экономическая;
- Г) моральная;
- Д) политическая;
- Е) духовная.

25. Совокупность каких характеристик определяет полезность объекта недвижимости, которая составляет основу его стоимости:

- А) физических;
- Б) социальных;
- В) экономических;
- Г) правовых;
- Д) духовных.

26. Что такое общее имущество:

- А) единица комплекса недвижимого имущества, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в качестве жилья и для иных целей;
- Б) части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям и тесно связанные с ними назначением;
- В) слой отделки на стенах и перекрытиях (штукатурка, обои, краска), а также компоненты водопроводных и иных инженерно-технических систем.

27. Квартиры, принадлежащие на правах собственности – это:

- А) единица комплекса недвижимого имущества, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в качестве жилья и для иных целей;
- Б) части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям и тесно связанные с ними назначением;
- В) слой отделки на стенах и перекрытиях (штукатурка, обои, краска), а также компоненты водопроводных и иных инженерно-технических систем, которые могут быть отделены от общих без ущерба для интересов и прав собственников других помещений.

28. Каким основным свойством обладает общее имущество:

- А) свойством делимости;
- Б) свойством собственности;
- В) свойством неделимости;
- Г) нет правильного ответа.

29. По происхождению различают объекты:

- А) созданные природой без участия человека;
- Б) являющиеся результатом труда человека;
- В) созданные трудом человека, но связанные с природой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут;
- Г) все перечисленные;
- Д, А и Б.

30. Могут ли некоторые виды недвижимого имущества юридически переходить в движимое имущество:

- А) да;
- Б) нет.

31. Какие стадии жизненного цикла объекта недвижимости выделяют:

- А) предпроектную;
- Б) проектную;
- В) строительства;
- Г) эксплуатации;
- Д) закрытия.

32. Какая стадия включает анализ рынка недвижимости, выбор объекта недвижимости, формирование стратегии проекта, инвестиционный анализ, оформление разрешительное документации, привлечение кредитных инвестиционных средств:

- А) предпроектная;
- Б) проектная;
- В) строительства;
- Г) эксплуатации;
- Д) закрытия;
- Е) все перечисленные.

33. Какая стадия включает разработку финансовой схемы, организацию финансирования, выбор архитектурно-инженерной группы, руководство проектированием:

- А) предпроектная;
- Б) проектная;
- В) строительства;
- Г) эксплуатации;

- Д) закрытия;
- Е) все перечисленные.

34. Какие основные задачи решаются на двух первых стадиях жизненного цикла объекта недвижимости:

- А) сокращение длительности этих стадий;
- Б) повышение потребительских качеств объекта недвижимости;
- В) минимизация эксплуатационных затрат на всех стадиях жизненного цикла объекта;
- Г, А и Б;
- Д) все перечисленные.

35. Принимая решение о строительстве объекта недвижимости, собственник берет на себя затраты, неразрывно связанные с владением этим объектом:

- А) стоимости владения собственностью;
- Б) стоимости строительства;
- В) себестоимости.

36. Для чего необходим расчет затрат (стоимости владения собственностью) с учетом жизненного цикла объекта недвижимости:

- А) для сравнения двух способов достижения одной и той же цели, например, построения или аренды объекта недвижимости;
- Б) позволяет сопоставлять действия, обеспечивающие разную продолжительность жизни элементов объекта;
- В) в результате решения будет заложен фундамент для формирования ежегодных бюджетов на весь период эксплуатации объекта;
- В) все три варианта.

37. Как можно охарактеризовать экономию, которая может быть достигнута в результате реализации какого-либо проекта:

- А) трудно идентифицировать;
- Б) сложно количественно оценить;
- В) сложно документально подтвердить;
- Г) все подходит.

38. Какая стадия заключается в выборе подрядчика, координации ведения строительных работ и контроле качества строительства, сум затрат и расходов:

- А) предпроектная;
- Б) проектная;
- В) строительства;
- Г) эксплуатации;
- Д) закрытия;
- Е) все перечисленные.

39. Какие существуют виды управления строительством:

- А) управление проектами;
- Б) подрядный принцип строительства;
- В) принцип строительства заказчика;
- Г, А и Б.

40. Какие различают виды ремонта:

- А) периодический;

- Б) по необходимости;
- В) профилактическое обслуживание оборудования;
- Г) аварийное обслуживание;
- Д) ремонт;
- Е, А, Б и Д;
- Ж) все.

41. Какой возраст можно выделить с точки зрения периода жизни объекта недвижимости:

- А) эффективный;
- Б) хронологический (фактический);
- В) оставшийся срок экономической жизни;
- Г) любой из перечисленных.

42. Какой возраст отражает возраст объекта в зависимости от его внешнего вида, технического состояния и т. д.:

- А) эффективный;
- Б) хронологический (фактический) возраст;
- В) оставшийся срок экономической жизни;
- Г) любой из перечисленных вариантов.

43. Что относится к первому этапу жизненного цикла организации ее озданию:

А) инвестиционно-строительный этап развития объектов недвижимости (инвестиционный замысел, определение назначения объекта, его проектирование, землеотвод, строительство (реконструкция), сдача в эксплуатацию); этот этап наиболее сложен, ибо он состоит из многочисленных составляющих, от решения которых зависит эффективность функционирования объекта недвижимости;

Б) включая продажу, сдачу в аренду и т. д.; на этом этапе происходит возврат вложенных инвестиций, получение прибыли, начинается моральный и физический износ;

В) эксплуатация, ремонт, поддержание в системе городских инфраструктур и коммунального хозяйства; этот этап наиболее продолжителен и ограничивается целесообразностью эксплуатации объекта недвижимости и размером затрат на устранение физического и морального износа.

44. Что относится ко второму этапу жизненного цикла организации «оборот прав на ранее созданную недвижимость»:

А) инвестиционно-строительный этап развития объектов недвижимости (инвестиционный замысел, определение назначения объекта, его проектирование, землеотвод, строительство (реконструкция), сдача в эксплуатацию); этот этап наиболее сложен, ибо он состоит из многочисленных составляющих, от решения которых зависит эффективность функционирования объекта недвижимости;

Б) включая продажу, сдачу в аренду и т.д.; на этом этапе происходит возврат вложенных инвестиций, получение прибыли, начинается моральный и физический износ;

В) эксплуатация, ремонт, поддержание в системе городских инфраструктур и коммунального хозяйства; этот этап наиболее продолжителен и ограничивается целесообразностью эксплуатации объекта недвижимости и размером затрат на устранение физического и морального износа.

45. Что относится к третьему этапу жизненного цикла организации (этап «управления объектами недвижимости»):

- А) инвестиционно-строительный этап развития объектов недвижимости

(инвестиционный замысел, определение назначения объекта, его проектирование, землеотвод, строительство (реконструкция), сдача в эксплуатацию); этот этап наиболее сложен, ибо он состоит из многочисленных составляющих, от решения которых зависит эффективность функционирования объекта недвижимости;

Б) включая продажу, сдачу в аренду и т.д.; на этом этапе происходит возврат вложенных инвестиций, получение прибыли, а также начало морального и физического износа;

В) эксплуатация, ремонт, поддержание в системе городских инфраструктур и коммунального хозяйства; этот этап наиболее продолжителен и ограничивается целесообразностью эксплуатации объекта недвижимости и размером затрат на устранение физического и морального износа.

46. Существуют следующие виды износа (выберите лишнее):

- А) моральный;
- Б) физический;
- В) Косвенный.

47. Земля как объект недвижимости - это:

- А) средство производства;
- Б) предмет труда;
- В) земельный участок;
- Г) 1 и 2;
- Д) 3 и 1.

48. Отличительные признаки земли:

- А) не заменима другими средствами производства;
- Б) пространственно ограничена;
- В) имеет постоянное местоположение;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) нет правильного ответа.

49. Где земля как средство производства выступает в качестве пространственного операционного базиса:

- А) в сельском хозяйстве;
- Б) в лесном хозяйстве;
- В) во всех сферах деятельности человека, кроме сельского и лесного хозяйства;
- Г) во всех сферах деятельности человека, кроме сельского хозяйства;
- Д) во всех сферах деятельности человека .

50. Земля неразрывно связана со следующими расположенными на ней физическими объектами:

- А) зданиями, сооружениями;
- Б) дорогами;
- В) мелиоративными сооружениями;
- Г) прочими материальными объектами, созданными трудом человека;
- Д) правильны все ответы.

51. Объектами земельных отношений являются:

- А) земля как природный объект;
- Б) земля как природный ресурс;

- В) земельные участки;
- Г) части земельных участков;
- Д) правильны все четыре ответа.

52. Какой нормативный документа дает следующее определение земельного участка как объекта земельных отношений: «часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке»:

- А) Гражданский кодекс РФ;
- Б) Земельный кодекс РФ;
- В) Законодательство об охране окружающей среды;
- Г) Федеральный закон о недрах;
- Д) Земельное и лесное законодательство.

53. Правовой статус земельного участка включает:

- А) целевое назначение;
- Б) разрешенное использование;
- В) форму законного владения;
- Г) правильные все ответы;
- Д) 1 и 3.

54. Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок регулируются Гражданским законодательством, если иное не предусмотрено:

- А) Земельным, водным и лесным законодательством;
- Б) Законодательством о недрах ;
- В) Законодательством об охране окружающей среды;
- Г) иными федеральными законами;
- Д) правильны все четыре ответа.

55. Общее положение о праве собственности и других вещных правах на земельные участки установлено:

- А) Земельным кодексом РФ;
- Б) федеральным законом «О государственном земельном кадастре»;
- В) Гражданским кодексом РФ;
- Г) Федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними законами субъектов РФ;
- Д) иными актами, содержащими нормы земельного права.

56. Отношения по использованию и охране земель регулирует:

- А) Гражданский кодекс РФ;
- Б) Земельный кодекс РФ, который необходимо рассматривать в неразрывной связи с гл. 17 ГК РФ, а также иными нормами ГК;
- В) Законодательство об охране окружающей среды;
- Г) Земельное законодательство;
- Д) Лесное законодательство.

57. Правовой статус земельного участка включает:

- А) целевое назначение;
- Б) разрешенное использование;
- В) форму законного владения;

- Г) правильные все ответы;
- Д) 1 и 3.

58. В описании земельного участка отражаются следующие показатели:

- А) код классификатора земель;
- Б) экологические показатели;
- В) вид земельного права;
- Г) верно 1 и 2;
- Д) верно 1 и 3.

59. Паспорт земельного участка должен содержать:

- А) документы, устанавливающие и удостоверяющие право землепользования;
- Б) залежи полезных ископаемых;
- В) размер земельного налога;
- Г) верно 2 и 3;
- Д) верно 1 и 3.

60. Экспликация земель – это:

- А) застроенная территория, а также площади под инженерными коммуникациями, дорогами, дамбами, карьерами, отвалами;
- Б) площади под болотами, песками, торфоразработками и водными поверхностями;
- В) площади под лесными насаждениями, садами, пашней, сенокосами, пастбищами и другими сельскохозяйственными угодьями;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) нет правильного ответа.

61. Оборот земельных участков осуществляется в соответствии:

- А) с Земельным кодексом РФ;
- Б) Земельным законодательством;
- В) Гражданским кодексом РФ;
- Г) верно 1 и 2;
- Д) верно 1 и 3.

62. К землям целевого использования, не подлежащим продаже, относятся:

- А) земельные участки лесного и водного фондов;
- Б) незастроенные участки сельскохозяйственного назначения;
- В) земли, зараженные опасными веществами и подвергшиеся биогенному заражению;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) нет правильного ответа.

63. Продажа земельных участков, а также выделение их для предпринимательской деятельности и перевода из одной категории в другую осуществляется в соответствии:

- А) с Земельным кодексом РФ;
- Б) Гражданским кодексом РФ;
- В) Законами РФ и субъектов Федерации;
- Г) Земельным законодательством;
- Д) верно 1 и 2.

64. Земельные участки могут быть изъяты:

- А) для государственных и муниципальных нужд в случаях, предусмотренных законодательством;

- Б) в связи с выполнением международных обязательств РФ;
- В) в связи с размещением объектов государственного и муниципального значения при отсутствии других вариантов их размещения;
- Г) при иных обстоятельствах в установленных федеральными законами случаях;
- Д) правильны все четыре ответа.

65. Земельные участки в городских и сельских поселениях могут быть изъяты для государственных и муниципальных нужд в целях застройки только в соответствии:

- А) с генеральными планами городских и сельских поселений;
- Б) правилами землепользования;
- В) правилами застройки;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) не могут быть изъяты ни при каких случаях.

66. При добровольном согласии собственника земельного участка на изъятие выкуп участка для государственных и муниципальных нужд осуществляется:

- А) на основании договора;
- Б) только при условии предварительного и равноценного возмещения собственнику стоимости участка;
- В) на основании судебного решения;
- Г) верно 1 и 2;
- Д) верно 2 и 3.

67. Земельный участок может быть принудительно изъят у собственника, если:

- А) он используется с нарушением законодательства;
- Б) он используется не по назначению;
- В) не используется;
- Г) верно 1 и 2;
- Д) верно 1 и 3.

68. По целевому назначению земли в Российской Федерации делится:

- А) на две категории – делимый и неделимый земельный участок;
- Б) на семь категорий, установленных Земельным кодексом РФ;
- В) на три категории – изъятые из оборота земли, ограниченные в обороте и не изъятые из оборота;
- Г) на две категории – земли, находящиеся в частной собственности и земли, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности;
- Д) земля не делится по целевому назначению.

69. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяют:

- А) земли занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями;
- Б) земли, занятые древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для защиты земель от воздействия вредных природных, антропогенных и техногенных явлений;
- В) земли, занятые замкнутыми водоемами;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) нет правильного ответа.

70. Какие сельскохозяйственные угодья имеют особый охранный статус:

- А) сенокосы;
- Б) пастбища;

- В) пашни;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) никакие.

71. Какие территориальные зоны входят в земельные участки земель поселений:

- А) рекреационные;
- Б) специального назначения;
- В) инженерных и транспортных инфраструктур;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) нет правильного ответа.

72. Градостроительный регламент для каждой территориальной зоны устанавливается:

- А) правилами землепользования;
- Б) федеральным законом «О государственном земельном кадастре»;
- В) правилами застройки;
- Г) верно 2 и 3;
- Д) верно 1 и 3.

73. Жилые зоны предназначены для застройки:

- А) мало-, средне- и многоэтажными домами;
- Б) индивидуальными домами;
- В) культурно-бытовыми объектами;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) верно 1 и 2.

74. Производственные (промышленные) зоны используются:

- А) для размещения инженерной инфраструктуры;
- Б) земель, занятых водохранилищами;
- В) земель, используемых для ведения сельскохозяйственного производства;
- Г) правильные все три ответа;
- Д) нет правильного ответа.

75. Общественно-деловые зоны используются:

- А) для застройки объектами образовательного назначения;
- Б) земель, занятых скверами, парками, садами, прудами, озерами;
- В) земель, предназначенных для отдыха граждан;
- Г) верно 1 и 2;
- Д) верно 2 и 3.

76. Изменение назначения земельных участков возможно только в соответствии:

- А) с генеральными планами поселений;
- Б) Правилами землепользования;
- В) правилами застройки;
- Г) Земельным законодательством;
- Д) Земельным кодексом РФ.

77. В зоны особо охраняемых территорий включают земельные участки, которые имеют:

- А) рекреационное назначение;
- Б) общественное назначение;
- В) эстетическое назначение;

- Г) верно 1 и 3;
- Д) верно 2 и 3.

78. Пригородными зонами называют:

- А) земли, находящиеся за пределами городской черты, но составляющие с городом единую социальную территорию;
- Б) земли, находящиеся за пределами городской черты, но составляющие с городом единую природную территорию;
- В) земли, находящиеся за пределами городской черты, но составляющие с городом единую хозяйственную территорию;
- Г) земли, не входящие в состав иных поселений;
- Д) правильные все четыре ответа.

79. В составе пригородных зон могут выделяться:

- А) зеленые зоны;
- Б) территории сельскохозяйственного производства;
- В) зоны отдыха населения;
- Г) резервные зоны для развития города;
- Д) правильные все четыре ответа.

80. Градостроительный регламент в обязательном порядке должны использовать:

- А) все собственники земельных участков;
- Б) все землевладельцы земельных участков;
- В) все арендаторы земельных участков;
- Г) правильные все три ответа;
- Д) верно 1 и 2.

81. Федеральным законом «О государственном земельном кадастре» земельный участок определяется как часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены:

- А) в установленном порядке уполномоченным государственным органом;
- Б) в порядке, установленном земельным законодательством;
- В) на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству;
- Г) правильные все три ответа;
- 1. верно 2 и 3.

82. Сведения об особо ценных землях должны отражаться в документах:

- А) земельного кадастра;
- Б) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- В) иных удостоверяющих прав на землю;
- Г) правильные все три ответа;
- Д) верно 2 и 3.

83. Через что из ниже перечисленного реализуется урбанистический подход:

- А) составление и ведение государственного и земельного кадастра;
- Б) земельный контроль и мониторинг;
- В) государственную регистрацию прав на недвижимость и учет самих объектов недвижимости;
- Г) изменение системы налогообложения объектов недвижимости на основе ее реальной рыночной оценки;

Д) правильные все четыре ответа.

84. Образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства осуществляется на основе сведений:

- А) государственного земельного кадастра;
- Б) государственного градостроительного кадастра;
- В) землеустроительной, градостроительной и иной документации, связанной с использованием, охраной и перераспределением земель;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) верно 1 и 3.

85. При образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства определяют:

- А) варианты использования земель с учетом размеров участка, целевого назначения, разрешенного использования земель и расположенных на них объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры;
- Б) порядок проведения территориального землеустройства;
- В) иные характеристики земель.

86. Межевание осуществляется на основе сведений:

- А) государственного земельного кадастра;
- Б) государственного градостроительного кадастра;
- В) землеустроительной, градостроительной и иной документации, связанной с использованием, охраной и перераспределением земель;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) верно 1 и 3.

87. При развитии нормативного и методического обеспечения межевания обязательно должны нормироваться:

- А) предельная величина отношения глубины участка к его ширине;
- Б) требования к форме участка, наличию тупых и острых углов, характеру линии границы (прямая, кривая, ломаная);
- В) минимальная площадь и минимальный линейный размер земельного участка (ширина);
- Г) правильны все три ответа;
- Д) верно 1 и 3.

88. Внутрихозяйственное землеустройство осуществляется в целях:

- А) организации рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель;
- Б) организации рационального использования и охраны земель, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока и лицами, относящимися к этим народам, для обеспечения их традиционного образа жизни;
- В) образования новых и упорядочения существующих объектов землеустройства и установления их границ на местности, планирования и организации рационального использования земель и их охраны;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) верно 1 и 2.

89. При проведении внутрихозяйственного землеустройства разрабатываются мероприятия:

- А) по освоению новых земель;

- Б) восстановлению и консервации земель;
- В) рекультивации нарушенных земель;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) верно 1 и 2.

90. Землеустроительная документация – это документы, полученные в результате проведения землеустройства:

- А) тематические карты и атласы состояния и использования земель;
- Б) проекты улучшения сельскохозяйственных угодий;
- В) карты (планы) объектов землеустройства;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) верно 1 и 3.

91. Право собственности граждан и юридических лиц на земельные участки возникает в результате:

- А) приватизации государственных или муниципальных земель;
- Б) наследования, купли-продажи, дарения, обмена и иных сделок с землей;
- В) их внесения в уставной капитал (паевой) юридического лица;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) верно 1 и 2.

92. Земельные отношения выражают взаимодействия:

- А) между органами государственной власти по поводу государственного управления земельными участками;
- Б) органами местного самоуправления;
- В) юридическими лицами и гражданами по поводу владения, пользования и распоряжения земельными участками;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) верно 1 и 3.

93. Участниками земельных отношений являются:

- А) граждане РФ;
- Б) юридические лица РФ;
- В) муниципальные образования;
- Г) субъекты РФ;
- Д) правильны все четыре ответа.

94. Права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются:

- А) в соответствии с Земельным кодексом;
- Б) федеральными законами;
- В) Гражданским кодексом;
- Г) верно 1 и 2;
- Д) верно 1 и 3.

95. Земельные отношения включают установленные земельным законодательством:

- А) права и обязанности землепользователя;
- Б) налогообложения, плату за землю;
- В) санкции за нарушение земельного законодательства;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) верно 1 и 2.

96. В собственности субъектов РФ, согласно законодательству, находятся земельные участки:

А) занятые приватизированными объектами недвижимости, находившимися до приватизации в собственности субъектов РФ;

Б) предоставленные органам государственной власти субъектов РФ, государственным унитарным предприятиям и учреждениям, созданным органами власти субъектов РФ;

В) приобретенные субъектами РФ по основаниям, предусмотренным ГК РФ;

Г) правильны все три ответа;

Д) верно Б и В.

97. В собственности субъектов РФ могут находиться земельные участки, не предоставленные в частную собственность:

А) признанные таковыми федеральными законами;

Б) отнесенные к землям особо охраняемых природных территорий регионального значения;

В) право собственности субъектов РФ на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

Г) правильны все три ответа;

Д) верно А и В.

98. К муниципальному виду государственной собственности на землю относятся участки:

А) признанные таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов РФ;

Б) право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

В) приобретенные по основаниям, установленным ГК РФ;

Г) правильны все три ответа;

Д) верно А и В.

99. Право муниципальной собственности возникает при передаче земельных участков из собственности данных городов в муниципальную собственность согласно:

А) действующим на их территории законам;

Б) Земельному кодексу;

В) Гражданскому кодексу;

Г) федеральным законам;

Д) верно Б и В.

100. Обладатели сервитута – это:

А) лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) или безвозмездного срочного пользования;

Б) лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками;

В) лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договорам аренды и субаренды;

Г) лица, являющиеся владельцами земельных участков;

Д) лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

101. Сооружения как объекты недвижимости можно классифицировать следующим образом (выбрать лишнее):

- А) градостроительные;
- Б) инфраструктурные;
- В) экологические;
- Г) коммерческие.

102. Термин многоквартирный жилой дом используется:

- А) применительно к жилищному фонду;
- Б) к промышленным зданиям;
- В) к объектам недвижимости смешанного назначения;
- Г) ко всему перечисленному.

103. К основным характеристикам объекта недвижимости как источника дохода относятся (выбрать лишнее):

- А) стоимость;
- Б) цена;
- В) качество;
- Г) совокупность юридических прав.

104. К основным характеристикам объекта недвижимости как блага относятся (выбрать лишнее):

- А) полезность;
- Б) совокупность юридических прав;
- В) характеристики статуса человека;
- Г) средство производства.

105. К основным родовым признакам объекта недвижимости относятся (выбрать лишнее):

- А) стационарность, неподвижность;
- Б) стоимость;
- В) долговечность;
- Г) связь с земной поверхностью.

106. По происхождению различают объекты недвижимости (выбрать лишнее):

- А) созданные природой без участия человека;
- Б) являющиеся объектом труда человека;
- В) созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут;
- Г) созданные трудом человека, но не связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут.

107. Сервитут – это:

- А) право ограниченного пользования чужим земельным участком;
- Б) отрезок времени, в течение которого объект существует и в нем можно жить и работать;
- В) искусственный объект недвижимости (постройка).

108. Совокупность прав на объект собственности – это:

- А) недвижимость;
- Б) объект недвижимости;
- В) недвижимое имущество.

109. Инфраструктура дома может включать:

- А) подземный паркинг;
- Б) внутренний дворик;
- В) А и Б.

110. Жилым помещением признается:

- А) помещение, пригодное для постоянного проживания граждан;
- Б) изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания граждан;
- В) помещение, пригодное для проживания граждан.

111. К какой категории, согласно градостроительным ориентирам, принадлежат дома постройки 1960-х гг. («хрущевки»):

- А) дома «старого» фонда;
- Б) дома первого поколения индустриального домостроения;
- В) дома второго поколения индустриального домостроения;
- Г) современные жилые дома.

112. Класс гостиниц «люкс» по немецкой классификации соответствует:

- А) 1*;
- Б) 2*;
- В) 3*;
- Г) 4*;
- Д) 5*.

113. Аэрогостиница называется:

- А) флайтелем;
- Б) флотелем;
- В) ботелем.

114. Ротель – это:

- А) передвижная гостиница;
- Б) придорожная гостиница;
- В) паром.

115. Отель-гарни – предоставляет следующие услуги:

- А) размещение;
- Б) размещение и континентальный завтрак;
- В) размещение, доставку и континентальный завтрак.

116. Мотель – это:

- А) простые одноэтажные и двухэтажные сооружения, вблизи автомагистралей;
- Б) передвижная гостиница;
- В) другое.

117. В Великобритании действует следующая гостиничная классификация:

- А) система разрядов;
- Б) система корон;
- В) система букв.

118. Объект площадью не менее 4 тыс. м², расположенный, как правило, в отдельном здании, редко – в составе МТК, с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных

наименований:

- А) супермаркет;
- Б) гипермаркет;
- В) универмаг.

119. На территории бывшего СССР действует следующая гостиничная классификация:

- А) система разрядов;
- Б) система корон;
- В) система букв.

120. Инженерно подготовленная территория, на которой имеются большинство головных инженерных сооружений, современные производственные здания и складские комплексы, а также жилая зона для рабочих и ИТР в непосредственной близости, – это:

- А) торговый центр;
- Б) технопарк;
- В) универсам.

121. Индивидуальные жилые строения – это:

- А) коттедж;
- Б) многоэтажный дом;
- В) А и Б.

122. К малоэтажным жилым комплексам относятся:

- А) бизнес-центр;
- Б) многоэтажный дом;
- В) ничего из вышеназванного.

123. Бизнес-центры относятся к недвижимости:

- А) коммерческой;
- Б) некоммерческой;
- В) ничего из названного.

124. К объектам коммерческой недвижимости относятся:

- А) бизнес-центр;
- Б) склад;
- В) ничего из вышеназванного;
- Г) А и Б.

125. Бизнес центры классифицируют по признакам:

- А) местоположения;
- Б) характеристик здания;
- В) качества управления;
- Г) все вышеназванное.

126. Бизнес центры относятся к недвижимости:

- А) офисной;
- Б) складской;
- Г) все вышеназванное.

127. К коммерческой недвижимости не относятся:

- А) склады;

- Б) заводы;
- В) теннисные корты;
- Г) все перечисленное.

128. К офисной недвижимости не относятся:

- А) бизнес-центры;
- Б) технополисы;
- Г) технопарки.

129. Перевалочные базы для переформирования крупных партий грузов, доработки грузов до товарной кондиции – это:

- А) логистические терминалы;
- Б) склады;
- В) порты.

130. К технопаркам относятся:

- А) логистические терминалы;
- Б) склады;
- В) ничего из названного.

131. Объект, создающий условия для получения прибыли, – это:

- А) торговый центр;
- Б) технопарк;
- В) универсам.

132. Технополис – это объект:

- А) создающий условия для получения прибыли;
- Б) коммерческий;
- В) жилой.

133. Объекты коммерческой недвижимости классифицируются следующим образом:

- А) А, В, С;
- Б) I, II, III;
- В) иначе.

134. Торговый центр – это объект:

- А) создающий условия для получения прибыли;
- Б) коммерческий;
- В) жилой.

135. К объектам, приносящим прибыли не относятся:

- А) детские дошкольные учреждения;
- Б) магазины;
- В) жилые здания.

137. Магазин – это объект:

- А) создающий условия для получения прибыли;
- Б) коммерческий;
- В) жилой.

136. Какой класс считается самым высшим по классификации объектов коммерческой недвижимости:

- А) А;
- Б) В;
- В) С.

137. Паркинг – это объект:

- А) создающий условия для получения прибыли;
- Б) коммерческий;
- В) жилой;
- Г) нет правильного ответа.

138. К объектам создающим условия для получения прибыли относятся:

- А) ТСЖ;
- Б) технопарки;
- В) бизнес-центры.

139. К технополисам относятся:

- А) бизнес-центры;
- Б) магазины;
- В) ничего из перечисленного.

140. К промышленным объектам недвижимости относится:

- А) торговые центры;
- Б) технопарки;
- В) склады.

141. К объектам, создающим условия для получения прибыли, относится:

- А) торговые центры;
- Б) технопарки;
- В) ничего из перечисленного;
- Г) А и Б.

142. Классификация компании *Swiss realty group* делит все складские помещения на классы:

- А) А1, А2, В1, В2;
- Б) А1, А2, В1, В2, С1, С2;
- В) А1, А2, В1, В2, С1, С2, D.

143. Классификация складских помещений компании *Knight Frank* представлена группами:

- А) А1, А2, В1, В2;
- Б) А1, А2, В1, В2, С1, С2;
- В) А+, В, С, D.

144. Основная особенность отечественных бизнес-парков:

- А) относительно небольшие площади, как правило, количество арендаторов – до 50;
- Б) средние площади с количеством арендаторов до 200;
- В) большие площади с числом арендаторов от 500.

145. Неотъемлемой частью инфраструктуры переработки грузов являются:

- А) складские и логистические комплексы;
- Б) порты;
- В) склады.

146. К промышленным объектам недвижимости не относятся:

- А) торговый центр;
- Б) технопарк;
- В) все относится.

147. Здания, сооружения и разнообразные устройства, предназначенные для приемки, размещения и хранения товаров, подготовки их к потреблению и отпуску потребителю:

- А) склады;
- Б) технопарки;
- В) магазины.

Контрольные вопросы для самопроверки

1. На какие элементы делятся материальные основные фонды?
2. Как различают объекты недвижимости по происхождению?
3. Назовите признаки объектов недвижимости.
4. Перечислите родовые признаки объектов недвижимости.
5. Основная цель обслуживания объекта недвижимости.
6. Этапы существования объекта недвижимости.
7. Что такое жизненный цикл объекта недвижимости?
8. Стадии жизненного цикла объекта недвижимости.
9. Какие виды износа Вы знаете?
10. Что такое экономический износ?
11. Что такое земельный участок по ЗК РФ?
12. Каким может быть земельный участок?
13. Территориальные зоны земельных участков земель поселений.
14. Виды земель промышленного и иного специального назначения.
15. Выполнение каких работ предполагает территориальное землеустройство?
16. Основные задачи государственного мониторинга.
17. Что является объектом землеустройства?
18. Что осуществляется при проведении землеустройства?
19. Кто такие обладатели сервитута?
20. Назовите участников правовых земельных отношений.
21. Какие Вы знаете объекты недвижимости по происхождению?
22. Перечислите искусственные объекты недвижимости в зависимости от назначения.
23. Виды жилых помещений.
24. Что такое общее имущество?
25. Что такое коммерческая недвижимость?
26. Классификация коммерческих объектов недвижимости.
27. Что такое малоэтажное жилое здание?
28. Что такое «паркинг»?
29. Объекты недвижимости, сопутствующие извлечению прибыли.
30. Основная задача бизнес-парка.

Рекомендуемая литература

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости. – 2-е изд. – СПб.: ПИТЕР, 2007.
2. Асаул А. Н. Экономика недвижимости. – 2-е изд. – М.: Изд-во АСВ, 2004.
3. Малоэтажное жилищное строительство: Учеб.-метод. пособие / А. Н. Асаул, И. В. Денисова, Ю. Н. Казаков, Н. И. Пасяда, Под общ. ред. А. Н. Асаула. – СПб.: Гуманистика, 2004.
4. Асаул А. Н., Казаков Ю.Н., Ипанов В.И. Реконструкция и реставрация объектов недвижимости: Учебник/ Под ред. д-ра экон. наук, проф. А. Н. Асаула. – СПб.: Гуманистика, 2005.
5. Экономика строительства: Учебник для вузов / А. Н. Асаул, А. И. Барановская, Ю. Н. Казанский и др.; Под ред. Ю. Н. Казанского и Ю. П. Панибратова. – М.: Изд-во АСВ; СПб.: СПб ГАСУ, 2004. Ч. 2.
6. Экономика и управление недвижимостью. Примеры, задачи, упражнения: Учеб. пособие для вузов / Под общ. ред. П. Г. Грабового. – М.: Изд-во АСВ; Смоленск: Смолин Плюс, 2001. Ч. 2.
7. Управление проектами в строительстве: Учеб.пособие / Под ред. В. П. Фролова - СПб.: СПбГАСУ, 2004.
8. Максимов С.Н. Экономика недвижимости: Учеб.пособие. – СПб.: Изд-во СПбГУ, 1999.
9. Максимов С. Н. Девелопмент (развитие недвижимости). – СПб.: Питер, 2003.
10. Управление недвижимостью и земельными ресурсами предприятий /Под общ. ред. Л. Э. Лимонова, Т. В. Веласовой. – СПб.: ГПМЦСЭИ «Леонтьевский центр», 2002.

«На рынке не дают медали за отвагу,
Рынок может дать одну награду – деньги»

Х. Маккей

РАЗДЕЛ II

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В СИСТЕМЕ РЫНКОВ

ГЛАВА 4. ОСОБЕННОСТИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- 4.1. Сущность рынка недвижимости
- 4.2. Субъекты рынка недвижимости
- 4.3. Рынок недвижимости как интегрированная категория
- 4.4. Инфраструктура рынка недвижимости
- 4.5. Развитие отечественного рынка недвижимости

ГЛАВА 5. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- 5.1. Плата за землю и налогообложение недвижимости
- 5.2. Государственная регистрация прав на недвижимость
- 5.3. Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней
- 5.4. Законодательная основа имущественно-земельных отношений
- 5.5. Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости

ГЛАВА 6. ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

- 6.1. Профессиональные участники рынка недвижимости
- 6.2. Развитие объектов недвижимости (девелопмент, ленд-девелопмент, редевелопмент)
- 6.3. Содержание и основные направления риелторской деятельности.
- 6.4. Регулирование риелторской деятельности
- 6.5. Страхование объектов недвижимости

После изучения раздела студенты должны:

ЗНАТЬ:

- понятие «рынок недвижимости» и основные функции рынка недвижимости;
- инфраструктуру рынка недвижимости;
- закономерности, проявляющиеся на неразвитых рынках недвижимости;
- различные точки зрения на феномен рынка недвижимости;
- основные сектора, входящие в состав рынка недвижимости;
- характеристики, используемые при описании рынка недвижимости;
- виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости;
- виды налогов и сборов, уплачиваемых объектами налогообложения в сфере недвижимости;
- основные этапы становления отечественного рынка недвижимости, тенденции преобразований в жилищном секторе рынка недвижимости;
- сущность девелопмента, ленд-девелопмента, редевелопмента и мастер-планирования;

УМЕТЬ:

- охарактеризовать структуру рынка недвижимости или его отдельного сегмента;
- объяснить, в чем состоят особенности рынка недвижимости;
- выделять достоинства и недостатки определенного рынка недвижимости или его сегмента;
- характеризовать субъекты рынка недвижимости и процессы, осуществляемые ими на рынке;
- рассчитывать основные налоги на недвижимость;
- ориентироваться в программах экономического и социального развития на рынке недвижимости;

ВЛАДЕТЬ:

- терминологией, касающейся рынка недвижимости;
- знаниями по функционированию и реформированию рынка недвижимости;
- правовой основой для развития рынка недвижимости;
- навыками выполнения государственной регистрации прав на конкретный объект недвижимости;
- технологией оказания риелторских услуг.

ГЛАВА 4

Особенности рынка недвижимости

Одним из главных показателей развития в стране нормальных рыночных отношений является состояние рынка недвижимости, так как это существенная составляющая любой национальной экономики. Недвижимость – важнейшая часть мирового богатства (более 50 %). Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как для осуществления любой экономической деятельности необходимо иметь (или арендовать) помещения. Важность отечественного рынка недвижимости как сектора экономики подтверждается высоким уровнем доходов, поступающих в бюджет от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости (в том числе земли), поступлением сборов в бюджет налогов от недвижимости и сделок с ней.

Развитие рынка недвижимости напрямую зависит от принятия инвестиционных решений, базирующихся на его исследовании и анализе. Специалисты, работающие в области недвижимости, особенно аналитики, сталкиваются с невозможностью корректной и однозначной формализации экономических взаимосвязей на рынке недвижимости. Недостаточная разработка теории анализа рынка недвижимости и перенос технологий, применяемых на других рынках (разработанных в другой рыночной среде), могут привести к существенным ошибкам и даже к кризисам на рынке недвижимости.

4.1. Сущность рынка недвижимости

Развитие рынка недвижимости формирует научные основы в этой сфере экономических отношений, что находит отражение в появившейся терминологии.

«Рынок недвижимости – это система организационных мер, при помощи которых покупатели и продавцы сводятся вместе для определения конкретной цены, по которой может произойти обмен таким специфическим товаром, как недвижимость».¹

Рынок недвижимости – это «экономико-правовое пространство, в котором происходит взаимодействие спроса и предложения всех имеющих на данный момент времени покупателей и продавцов недвижимости и где осуществляется совокупность всех текущих операций с ней».²

Рынок – это «институт осуществления контакта между покупателями, или предъявителями спроса, и продавцами, или поставщиками товаров и услуг. Предпочтение и результаты решений продавцов и покупателей образуют систему цен на товары, услуги или ресурсы».³

«Рынок недвижимости представляет собой сферу вложения капитала в объекты недвижимости и систему экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью. Эти отношения появляются между инвесторами при купле-продаже недвижимости, ипотеке, сдаче объектов недвижимости в траст, в аренду, внаем».⁴

Все вышеприведенные определения предполагают отнесение объектов недвижимости к категории *товаров*, обращение которых связано с привлечением финансового капитала, использованием различных ресурсов и труда, и указывают на перераспределение объектов недвижимости, т. е. *обеспечение оборота прав* на ранее созданные объекты.

¹ Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость МКС. – СПб., 2000. – 160 с.

² Волков Д. Л. Экономика и финансы недвижимости. – СПб.: Изд-во Санкт-Петербургского университета, 1999. – 32 с.

³ Волочков Н. Г. Справочник по недвижимости. – М.: Инфра-М, 1996. – 16 с.

⁴ Балабанов И. Т. Операции с недвижимостью в России. – М.: Финансы и статистика, 1996. – 10 с.

Исходя из триединства сущности объекта недвижимости как товара (материальной, правовой и экономической) необходимо все эти определения дополнить комплексом отношений, обусловленных созданием новых и управлением существующими объектами недвижимости. «Рынок недвижимости представляет собой определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования».¹ Таким образом, *основные процессы функционирования рынка недвижимости* – это развитие (создание), управление (эксплуатация) и оборот прав на недвижимость.

Следует отметить, что абстрактное словосочетание «рынок недвижимости» распадается на множество бурно развивающихся и не похожих друг на друга рынков, как региональных, так и локальных.

«Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы, уникальны и их ценность в большой степени зависит от внешней окружающей среды (политической, экономической, социальной, экологической обстановки в стране и регионе), и сегментирован, поскольку различные пользователи обладают разными потребностями, разным платежеспособным спросом».²

Каждый конкретный рынок недвижимости: земельных участков, жилой или коммерческой недвижимости – развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу, может быть подвергнут дальнейшей дезагрегации на базе различных типологических критериев.

Существующие классификации рынка недвижимости представлены на рис. 4.1.

Национальный (отечественный) рынок недвижимости – совокупность региональных и локальных рынков, различающихся асинхронностью развития, уровнем цен и рисков, эффективностью инвестиций в недвижимость и, особенно, состоянием законодательства, политической и социальной стабильностью. С точки зрения предпринимательской и коммерческой деятельности, которую реализуют субъекты рынка недвижимости, он имеет свои достоинства и недостатки.

Особенность рынка недвижимости заключается в том, что среднестатистический покупатель, как правило, не обладает ни опытом приобретения или инвестирования в объекты недвижимости, ни информацией о реальных ценах сделок.

Сравнительно редкие продажи, отсутствие достоверной информации о номиналах сделок, неодновременность, неоднотипность и даже неповторимость объектов недвижимости как товара позволяют сделать вывод, что на рынке недвижимости *нет условий для формирования классических непрерывных кривых спроса и предложения*. В силу длительности строительства объектов предложение на рынке недвижимости не может формироваться исходя лишь из тенденций изменения спроса, в связи с чем возникает *несбалансированность функций спроса и предложения* на рынке недвижимости. Отсюда следует, что цены на рынке недвижимости как точки пересечения классических кривых спроса и предложения фактически отсутствуют.

Более того, *достоверное (точное) определение рыночной цены* объектов недвижимости принципиально невозможно. Возможны только разного рода приближения, основанные на статистических распределениях вероятностей. Следовательно, неопределенность в цене будет гораздо больше, чем на других рынках. Это доказывает, что *возможности адаптации рынка недвижимости к внешним воздействиям* ниже, чем у других рынков, для которых возможно формирование классических кривых спроса и предложения.

¹ Фридман Дж., Ордудэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М; 1995.

² Смирнова И. В. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. – СПб.: СПбГИЭУ, 2003. – 21 с.

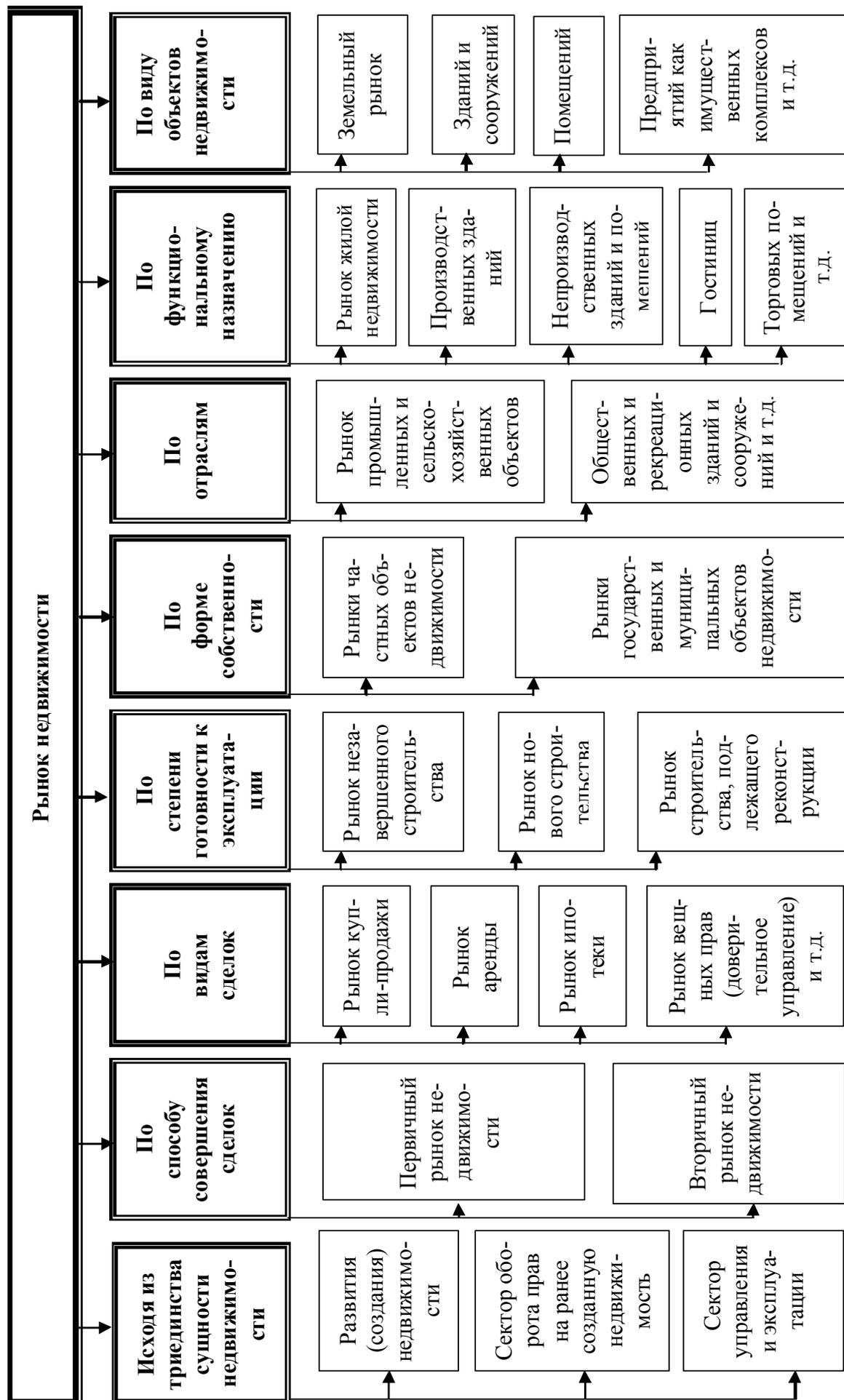


Рисунок 4.1.- Классификационная схема видов рынка недвиж и -

Немаловажную роль на рынке недвижимости играет соответствие ожиданий собственников объектов недвижимости и покупателей (арендаторов) относительно друг друга. Основным фактором, влияющим на несоответствие ожиданий собственников и покупателей, является недостаток аналитической и экспертной информации о рынке недвижимости при возрастающей информации о непрерывном повышении спроса. В этой ситуации собственники объектов недвижимости поднимают цены до неопределенной высоты, количество продаж падает, а спрос останавливается в ожидании возможного снижения цен. Если разница между ожиданиями сторон в 10...15 % преодолима, то, когда она достигает 50 %, можно с уверенностью сказать, что сделка не состоится.

Время пребывания товара на рынке формирует его экономические свойства – *ликвидность*. Высоколиквидные товары могут быстро переходить из натурально-вещественной формы в денежную и наоборот. На рынке жилой недвижимости объекты экспонируются в среднем в течение 1–1,5 месяцев, на рынке коммерческой недвижимости сроки экспонирования достигают 6 месяцев и более, что свидетельствует о низкой ликвидности объектов недвижимости.

4.2. Субъекты рынка недвижимости

Рынок недвижимости имеет сложную, разветвленную структуру, и дифференцировать его можно по различным признакам. *Исходя из триединства сущности недвижимости* как товара на рынке недвижимости сформировались и активно действуют *три сектора*:

- развития (создания) объектов недвижимости;
- управления (эксплуатации) объектами недвижимости;
- оборота прав на ранее созданную недвижимость.

Основные признаки *сектора развития (создания)* объектов недвижимости в переходный период – это слабая изученность, недостаточность качественно отработанных технологий эффективного и экономичного строительства и, следовательно, долгосрочного спроса на строительное оборудование, материалы и др.

Сектор управления объектами недвижимости отслеживает степень влияния товарных характеристик объектов на их доходность, формирует запрос сектору развития на создание наиболее доходных типов объектов недвижимости. При недостаточной развитости сектора управления, что имеет место на отечественном рынке недвижимости, запрос сектору развития передается непосредственно из сектора оборота.

Сектор оборота прав на недвижимость формирует рыночную цену ее объектов.

Привлекательность, объем и динамика развития секторов зависят от связанных с ними финансовых потоков.

Часто выделяют в отдельный сектор *процессы исследования развития рынка недвижимости как самоорганизующейся системы*. Этот сектор связан со всеми тремя секторами функционирования рынка недвижимости, и его результаты важны для всех секторов. В то же время он не может быть включен ни в один из них, так как исследование развития рынка недвижимости должно представлять обособленный и независимый взгляд на процесс развития и функционирования рынка недвижимости.

Рассмотрим субъектную структуру рынка (рис. 4.2). *Экономическими субъектами* рынка недвижимости являются покупатели (арендаторы), продавцы (арендодатели), профессиональные и институциональные участники рынка.

Единый рынок недвижимости

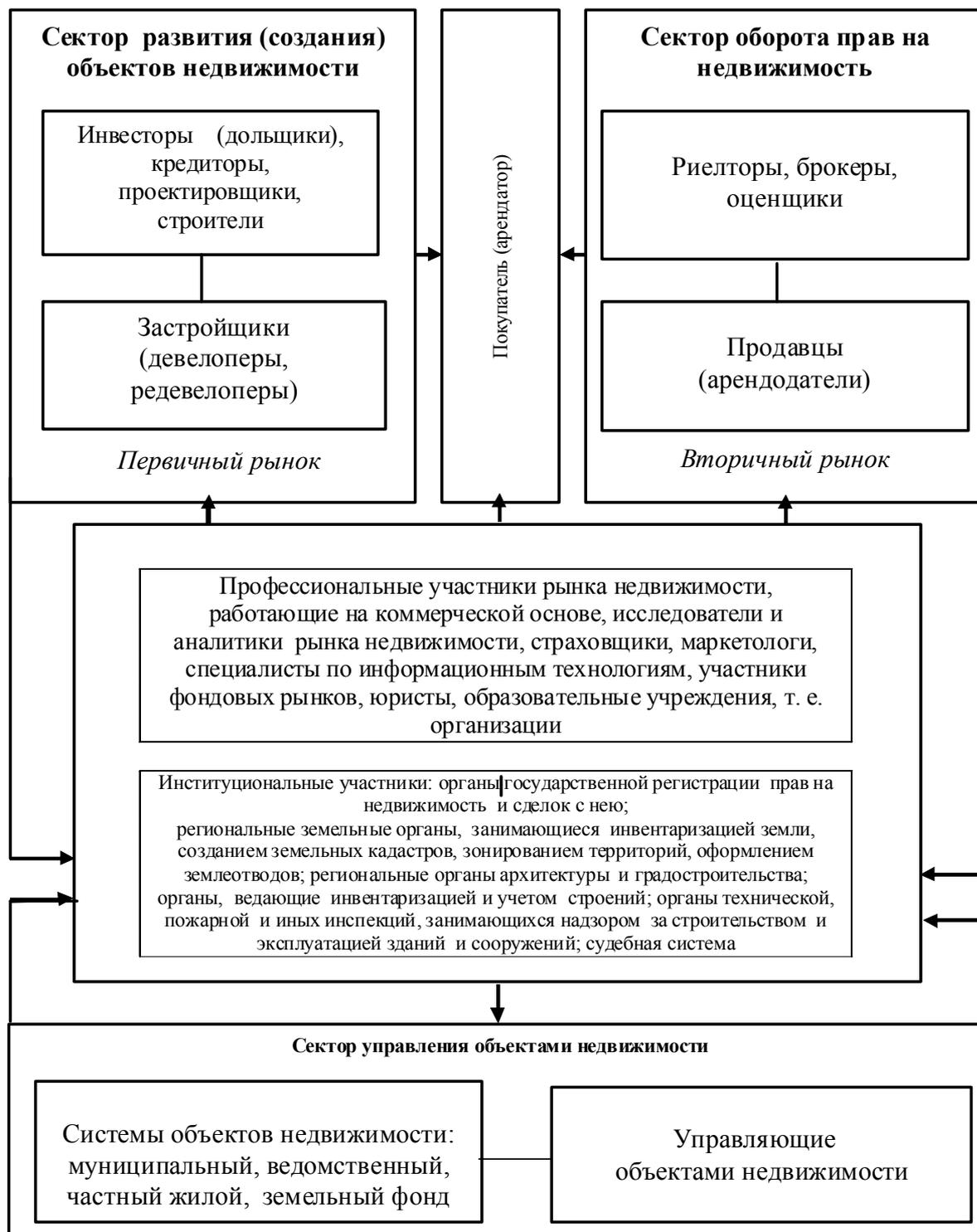


Рис. 4.2. Субъектная структура рынка недвижимости

Покупатель (арендатор) – главный субъект рынка недвижимости. Им может быть физическое или юридическое лицо, а также орган государственного управления, имеющий право на данную операцию по закону. Именно для покупателей работает рынок недвижимости.

Продавец (арендодатель) – это любое юридическое или физическое лицо, имеющее право собственности на объект недвижимости. В качестве продавца может выступать государство в лице специализированных органов управления собственностью.

Состав *профессиональных участников* рынка недвижимости определен перечнем процессов, протекающих на рынке с участием государства, и перечнем видов деятельности коммерческих структур.

К *институциональным участникам*, представляющим интересы государства и действующим от его имени, относятся:

органы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею;

организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование (федеральные и региональные земельные органы, занимающиеся инвентаризацией земли, созданием земельного кадастра), зонирование территорий, оформление землеотвода;

федеральные и региональные органы архитектуры и градостроительства, занимающиеся утверждением и согласованием градостроительных планов застройки территорий и поселений, созданием градостроительного кадастра, выдачей разрешений на строительство;

органы экспертизы градостроительной и проектной документации, занимающиеся утверждением и согласованием архитектурных и строительных проектов;

органы, ведающие инвентаризацией и учетом строений, органы технической, пожарной и иных инспекций, занимающихся надзором за строительством и эксплуатацией зданий и сооружений.

К *неинституциональным участникам*, работающим на коммерческой основе, относятся:

предприниматели, в качестве которых могут выступать юридические или физические лица, осуществляющие коммерческую деятельность на рынке в соответствии с законом;

инвесторы, осуществляющие вложения собственных, заемных или привлеченных имущественных, финансовых, интеллектуальных и других средств в форме инвестиций¹ в объекты недвижимости;

риелторы (брокеры), оказывающие услуги продавцам и покупателям при совершении сделок с объектом недвижимости;

застройщики, владеющие на правах собственности или аренды участком земли и принявшие решение о создании и развитии объектов недвижимости с привлечением подрядчиков и соинвесторов;

девелоперы, разрабатывающие функциональную концепцию объекта недвижимости, включая надзор за ее воплощением;

редевелоперы, занимающиеся развитием и преобразованием территорий (вторичной застройкой);

заказчики, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов. Ими могут быть как застройщики, так и назначенные ими лица (инвесторы и др.);

страховщики, занимающиеся страхованием объектов, сделок, профессиональной ответственности;

управляющие проектом, выполняющие общее планирование, координацию и контроль за реализацией проекта от начала до завершения с целью удовлетворения требований заказчика и обеспечения осуществимости проекта с функциональной и экономической точек зрения, а также завершения строительства в заданный срок в рамках утвержденной сметы и в соответствии с установленными стандартами качества;

управляющие недвижимостью, занимающиеся финансовым управлением и

¹ Понятие «инвестиции» адекватно понятию «вложенный капитал», которое охватывает все средства производства (все виды машин и оборудования), транспортные средства, инструмент; сбытовую сеть – реальный капитал; финансовый капитал – собственные и заемные средства, а также интеллектуальные и другие средства, вкладываемые для достижения поставленных целей.

технической эксплуатацией объектов недвижимости;

оценщики объектов недвижимости, оказывающие услуги собственникам, инвесторам, продавцам, покупателям по независимой оценке стоимости объектов недвижимости;

финансисты (банкиры), занимающиеся финансированием операций на рынке недвижимости, в том числе ипотечным кредитованием;

аналитики, выполняющие исследование рынка недвижимости и подготовку информации для принятия стратегических решений по его развитию;

участники фондового рынка, занимающиеся созданием и оборотом ценных бумаг, обеспеченных недвижимостью (жилищных облигаций, пулов закладных при ипотечном кредитовании и пр.);

маркетологи, специалисты по связям с общественностью и рекламе, продвигающие объекты и услуги на рынке недвижимости;

специалисты по информационным технологиям, обслуживающие рынок недвижимости, информационно-аналитические издания и другие СМИ, специализирующиеся на тематике рынка недвижимости;

юристы, осуществляющие юридическое сопровождение операций на рынке недвижимости;

специалисты в области обучения и повышения квалификации персонала;

другие специалисты – сотрудники и члены национальных и международных профессиональных объединений рынка недвижимости.

На практике рынок недвижимости часто делят по способу совершения сделок на первичный и вторичный.

Под первичным рынком недвижимости принято понимать совокупность сделок, совершаемых с вновь созданными (только что построенными), а также приватизированными объектами. Он обеспечивает передачу объектов в оборот прав собственности на рынке недвижимости.

Под вторичным рынком недвижимости понимают сделки, совершаемые с объектами недвижимости не впервые и связанные с перепродажей или другими формами перехода прав собственности на недвижимость. Такие объекты, как правило, длительное время эксплуатируются на рынке недвижимости.

Рынок недвижимости испытывает влияние экономической ситуации, но возможности реагирования на изменение этой ситуации на первичном и вторичном рынках различны.

Так, при падении спроса на объекты недвижимости вторичный рынок может достаточно гибко реагировать сокращением предложения и снижением цен, при котором нижняя граница определяется ценой приобретения объекта, финансовым положением продавца и соответствием уровня его доходов уровню текущих затрат на содержание объектов недвижимости. Диапазон снижения цен или предложения может быть довольно широк.

На первичном рынке недвижимости ситуация иная: нижняя граница цены определяется уровнем затрат на строительство. Вместе с тем здесь сложнее как уменьшить, так и увеличить предложение.

В строительный процесс вовлечен ряд организаций, каждая из которых заинтересована в использовании своих мощностей и ресурсов, поэтому прекратить строительный процесс мгновенно невозможно. Также невозможно быстро увеличить предложение – процесс создания объектов недвижимости занимает месяцы и даже годы. Предложение на первичном рынке является абсолютно неэластичным в краткосрочном периоде.

Первичный и вторичный рынки влияют друг на друга. Например, цены вторичного рынка являются своеобразным ориентиром, показывающим, насколько рентабельно новое

строительство при существующем уровне затрат.

Рынок недвижимости – рынок ограниченных возможностей продавцов и покупателей.

4.3. Рынок недвижимости как интегрированная категория

В условиях современной экономики рынок недвижимости характеризуется тремя позициями:

1. Сферой вложения *капитала* в объекты недвижимости и систему экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью.

2. Сферой, где объекты недвижимости выступают как *товары* особого рода.

3. Сферой *услуг*, создающей условия для жизнедеятельности и жизнеобеспечения человека во всей многогранности их свойств и проявлений.

Таким образом, рынок недвижимости – интегрированная категория, которой присущи черты рынков товаров, инвестиций и услуг. С экономико-философской точки зрения *рынок недвижимости* – это инфраструктурная категория, связанная с созданием условий, необходимых для осуществления производственной, коммерческой, социальной, экологической и иной деятельности. Такая трактовка не противоречит узконаправленному пониманию рынка, подразумевающему *экономическую функцию сведения вместе покупателей и продавцов*.

Наиболее распространена точка зрения на рынок недвижимости как на *разновидность инвестиционного рынка*. Однако рынок недвижимости имеет свои специфические особенности по сравнению с другими финансовыми активами. Объекты недвижимости довольно сложно приобрести в таком объеме, в каком хотелось бы инвестору. Для этого необходимы значительные средства, что может привести к уменьшению иных активов. Кроме того, у инвестора может просто не оказаться необходимых средств. Вход на рынок недвижимости предполагает *высокий «пороговый» уровень инвестиций*, так как недвижимость нуждается в постоянном обслуживании, текущем ремонте и технической эксплуатации, охране и пр.

Независимо от функционального назначения объекта существует *необходимость в его управлении*. Качество управления объектами недвижимости оказывает значительное воздействие на их конкурентоспособность и цену потребления. Недвижимость в большей степени, чем другие активы, нуждается в эффективном управлении для получения дохода.

Отсюда следуют по меньшей мере два вывода: для большинства инвесторов недвижимость как объект инвестирования представляет довольно сложный товар; для инвесторов, обладающих достаточными знаниями в сфере управления недвижимостью, она может быть объектом инвестирования, позволяющим извлекать больший доход.

Неоднородность недвижимости определяет существенную дифференциацию в доходах от объектов недвижимости одного типа в пределах даже одной местности.

Недвижимость лучше *защищена от инфляции*, чем финансовые активы. Влияние инфляции в стране учитывается в цене объекта недвижимости.

Транзакционные издержки для коммерческой недвижимости составляют примерно 1 % от цены объекта, для жилой они могут достигать 10 % от цены.

Низкая корреляция¹ доходов от объектов недвижимости с доходами от финансовых активов делает недвижимость своего рода арбитром для портфелей финансовых активов.

Ценообразование на рынке недвижимости – результат последней продажи и переговоров между участниками сделки.

Земля – неуничтожима (если не учитывать возможного ухудшения ее качеств),

¹ *Correlatio* (позднее лат.) — соотношение, взаимная связь, взаимозависимость.

здания и сооружения – долговечные конструкции, но обеспечение сохранности объектов недвижимости может требовать дополнительных затрат (например, на страхование).

Обладая рядом отличий от финансовых активов, недвижимость может рассматриваться как часть общего инвестиционного портфеля, позволяющая снизить общий риск, и как самостоятельный актив.

Купля-продажа объектов недвижимости – это движение стоимости, приносящей доход. В то же время объекты недвижимости могут приобретаться не только в предпринимательских, но и в личных целях.

Объекту недвижимости присуща асимметрия представлений о нем как о товаре. С позиций потребителя, например, в качестве товара, удовлетворяющего потребность в жилье, в большинстве случаев рассматриваются квартира или часть жилого дома, а с позиций строительной организации производимым товаром является законченный дом. Характеристики объектов недвижимости как товара могут не совпадать.

Права владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости отличаются от прав владения другими товарами и являются предметами сделки. Объекты недвижимости больше, чем другие товары, подвержены государственному воздействию, что снижает риск потери вложений в данные объекты. Объект недвижимости – дорогой товар, и для его приобретения часто *используют сложные финансовые схемы*, включающие залог или зачет стоимости прежнего объекта недвижимости (различные виды ипотек) и др.

Особые характеристики объектов недвижимости как товара наряду с ее особым местом в рыночной экономике обуславливают необходимость достаточно широкого спектра социально-экономической информации для позиционирования данного товара на рынке.

Рынки недвижимости и услуг взаимосвязаны. Назначением рынка услуг, как известно, является создание условий для жизнедеятельности и жизнеобеспечения человека. Любые объекты недвижимости предназначены для обслуживания конкретных процессов:

жилье – для удовлетворения жилищных потребностей;

промышленные объекты – для организации производственно-технологических процессов;

земельные участки – для обеспечения сельскохозяйственного производства, промышленно-гражданского строительства, рекреационных нужд.

Рынок недвижимости предназначен для оказания определенных услуг и по своей социально-экономической природе близок к рынку услуг. Однако нельзя утверждать, что рынок недвижимости – это составной элемент единого рынка услуг.

Услуга – результат взаимодействия исполнителя с потребителем, а также собственная деятельность исполнителя по удовлетворению желаний потребителей. Как товар особого рода объект недвижимости обладает неотделимостью от производителя, непостоянством качества. При этом услуга может быть связана (или не связана) с товарами, имеющими материально-пространственную форму выражения, но в любом другом случае она полезна не как вещь, а как определенная деятельность.

4.4. Инфраструктура рынка недвижимости

Инфраструктура рынка недвижимости представляет собой вспомогательные, технологические, организационные, экономические и другие процессы, влияющие на создание и потребление полезных свойств объектов недвижимости, их распределение в рыночной среде. Носитель инфраструктурных функций – инфраструктурная база, т. е. совокупность профессиональных и институциональных участников рынка недвижимости.

Уровни инфраструктуры различны:

народнохозяйственный – макроуровень (на уровне национального рынка недвижимости);

региональный (рынок недвижимости отдельного региона);

локальный (отдельный сектор рынка недвижимости);

объектный (отдельный объект недвижимости).

В процессе формирования инфраструктуры рынка недвижимости выделились четыре подхода:

инженерно-технологический (с точки зрения профессиональных деятелей);

транзакционный (психолого-поведенческий);

рыночный и макрорыночный (рассматриваются с точки зрения специалистов по теории рыночной экономики);

социальный (с точки зрения общественных деятелей).

С точки зрения *инженерно-технологического подхода* инфраструктура рынка недвижимости – это набор механизмов профессиональной деятельности, обеспечивающих распределение достоверной информации об объектах недвижимости между различными категориями потребителей. Основные задачи:

1. Разработка и внедрение стандартов описания объектов недвижимости системными аналитиками с участием профессионалов-практиков.

2. Создание исследователями рынка недвижимости с участием специалистов в области информационных технологий единого информационного пространства рынка недвижимости и обеспечение его информационной открытости.

3. Формирование и законодательное закрепление эталонных требований к объектам недвижимости и профессиональной деятельности на рынке недвижимости; разработка инструктивных и регистрационных документов, регламентирующих сделки на рынке недвижимости (осуществляют государственные органы, регулирующие рынок недвижимости, при инициативном участии и контроле саморегулируемых общественных объединений, профессионалов и специализированных исследовательских организаций).

4. Формирование банков данных эталонных технологий деятельности на рынке недвижимости и механизмов их тиражирования среди профессиональных участников рынка недвижимости (выполняют общественные профессиональные объединения, коммерческие и некоммерческие исследовательские организации).

С точки зрения *транзакционного подхода* инфраструктура рынка недвижимости – это набор механизмов, обеспечивающих наименее затратный доступ участников рынка недвижимости к необходимым ресурсам.

Применительно к рынку недвижимости, транзакционные издержки¹ – это все издержки, связанные с созданием, обменом и защитой правомочий, которые несут покупатели и продавцы. «Чтобы осуществить рыночную транзакцию, необходимо определить, с кем желательно заключить сделку и на каких условиях провести предварительные переговоры, подготовить контракт, собрать сведения, чтобы убедиться в том, что условия контракта выполняются и т. д.»²

Основные задачи:

1. Формирование и внедрение профессиональных норм и стандартов взаимоотношений участников рынка недвижимости, сводящих к минимуму затраты на проведение операций (транзакций) на этапах поиска информации (ведения переговоров, принятия решений, правового закрепления сделок участников, координации усилий участников, контроля и восстановления нарушенных прав, применения санкций к

¹ Согласно наиболее распространенному определению, «транзакционные издержки есть эквивалент трения в механических системах». (См.: Уильямсон О. Экономические институты капитализма. Фирмы, рынки в отношении контрактации. – СПб.: Лениздат, 1996. – С. 53).

² Коуз Р. Фирма, рынок и право. – М., 1993. – С. 59.

нарушителям). Эти задачи решают руководители агентств, менеджеры, психологи, специализированные подразделения общественных объединений, подразделения и организации систем профессионального обучения.

2. Создание института инфраструктуры рынка недвижимости для координации действий участников рынка недвижимости, исследования и анализа, контроля и регулирования на рынке недвижимости.

3. Формализованное описание профессиональных норм и стандартов взаимоотношений участников рынка недвижимости и тиражирование их в профессиональной среде.

Методологический подход рассматривает инфраструктуру рынка недвижимости как набор механизмов, поддерживающих в качестве экономической системы базовые рыночные принципы функционирования процессов создания и потребления полезных свойств объектов недвижимости и обеспечивающих эффективные решения отведенного ей круга задач. Основными задачами при этом являются:

1. Создание системы мониторинга и исследования процессов функционирования рынка недвижимости, выявление путей, способов и средств реформирования и развития рынка (осуществляют исследовательские подразделения саморегулируемых общественных объединений при участии профессионалов-практиков, а также коммерческие исследовательские организации рынка недвижимости).

2. Создание специализированных государственных саморегулируемых общественных и коммерческих институтов управления развитием рынка недвижимости:

органа координации усилий государственных учреждений и ведомств, цели которых направлены на развитие рынка недвижимости;

специализированных структурных подразделений органов государственной власти и местного самоуправления, ориентированных на реформирование, регулирование и контроль рынка недвижимости, защиту собственника на рынке недвижимости от противоправных действий;

саморегулируемых общественных организаций, профессиональных и потребительских союзов рынка недвижимости;

образовательных учреждений и информационных центров рынка недвижимости;

некоммерческих и коммерческих организаций – исследователей и инициаторов реформирования отдельных сегментов рынка недвижимости.

Ограниченность этого подхода состоит в том, что макро моделирование, свойственное методологическому подходу, не позволяет в должной мере отследить глубокие закономерности осуществления конкретных процессов создания, управления и оборота объектов недвижимости.

С точки зрения *социального подхода* инфраструктура рынка недвижимости – это набор механизмов для эффективного решения социальных задач по созданию и потреблению полезных свойств объектов недвижимости. Основные задачи:

развитие законодательной и нормативной базы рынка недвижимости;

создание системы общественного контроля за соблюдением правовых и этических норм всеми участниками рынка недвижимости, защитой их прав и интересов.

Ограниченность социального подхода заключается в том, что нацеленность на интересы населения может привести к экономической несостоятельности выработанных рекомендаций и нанести вред самому населению. Так, система дотирования эксплуатации жилья для всех категорий проживающих приводит к катастрофическому состоянию инженерной инфраструктуры городов и жилых объектов недвижимости. Декларирование жилищных льгот очередникам без формирования источников финансирования создает социальную напряженность.

Только комплексный подход к формированию инфраструктуры рынка недвижимости может синхронизировать процессы его функционирования и обеспечить их

наивысшую эффективность. В основе *комплексного подхода* лежит рассмотрение инженерной, транзакционной, рыночной и социальной составляющих инфраструктуры рынка недвижимости как элементов единой, целостной системы институтов рынка недвижимости.

4.5. Развитие отечественного рынка недвижимости

В 90-х гг. XX в., когда с началом приватизации в Москве, Санкт-Петербурге и других городах России появились первые легальные сделки по купле-продаже жилья. Становление рынка недвижимости¹ происходило в условиях неурегулированности прав на недвижимость и недостаточного развития нормативно-правовой базы. Темпы приватизации жилья были достаточно низкими, а покупатели уже имелись, спрос опережал предложение.² Поведение продавцов и покупателей было нерыночным, активность рынка низкой, а форма расчетов не устоялась.

Формирование рынка недвижимости – качественно новая для российской экономики структура – началось в условиях либерализации экономики.

К 1997 г. на рынке недвижимости была достигнута относительная стабилизация,³ система рынка жилой недвижимости самоорганизовалась в довольно устойчивую функциональную структуру.

С августа 1998 г. во всех городах России цены на жилье и другие объекты недвижимости стали снижаться (35...65 %). Высокая степень долларизации экономики России привела к тому, что в разных городах поведение рынка недвижимости в условиях кризиса и характер изменения цен различались в зависимости от валюты, в которой выставлялись на продажу объекты недвижимости. В середине 1999 г. была достигнута нижняя ценовая планка. Несмотря на сильное макроэкономическое потрясение рынок недвижимости сохранился. После недолгого обвала его активность начала возрастать.

С июня-июля 2000 г. в большинстве городов России четко обозначилась тенденция к повышению уровня цен. Главной причиной активизации рынка были общий экономический рост в стране, политическая, финансовая и социально-экономическая стабилизация. В этот период можно говорить о поиске качественно новых путей ведения бизнеса.

В 2002 г. по тенденциям развития рынка жилья ценовая ситуация в городах России разделилась на три группы. Первую представлял Санкт-Петербург, где рост цен, начавшийся в 2000 г., продолжался; вторую – Москва и область, где наметившийся в первой половине года переход к стабилизации сменился новым ростом цен. В третью группу вошли все остальные города (из имевшейся выборки): Екатеринбург, Новосибирск, Ярославль, Иркутск, Пермь, Ульяновск, Нижний Новгород и др., в которых цены на жилье после стремительного роста стабилизировались.

Важную роль на рынке жилой недвижимости начинает играть инвестиционная составляющая. У частных лиц возрастает интерес к покупке жилья, а у корпоративных структур – к вложению свободных денежных средств.⁴ Цены на жилье в 2003 г. росли так быстро, что ни один банковский вклад и прочие финансовые инструменты не могли дать такого прироста капитала, как рынок жилой недвижимости. В этот период наблюдался

¹ Анализ развития рынка недвижимости проведен коллективом кафедры экономики строительства СПбГАСУ под руководством д-ра экон. наук, проф. А. Н. Асаула.

² В 1991 г. в Санкт-Петербурге стоимость 1 м² общей площади составляла около 100 дол. В середине 1992 г. стоимость 1 м² на вторичном рынке жилья составляла около 250 дол., а в 1993 – 341 дол.

³ В январе 1997 г. средняя цена на вторичном рынке Санкт-Петербурга составляла 534 дол., а к январю 1998 г. она выросла всего на 4,3 % и составила 557 дол.

⁴ С конца 2002 г. недвижимость становится объектом инвестиций: в 2003 г. до 10 % квартир покупалось с целью получения дохода путем последующей перепродажи (в 2002 г. – только 3...5 %).

количественный рост рынка недвижимости, росли не только цены, но и предложение, спрос, активность субъектов рынка. Значительное влияние оказывали внешние факторы, которые благодаря синергетическому эффекту повлияли не только на рост цен, но и на рост системы в целом.

С августа 2004 г. параллельно с замедлением роста цен на объекты жилой недвижимости снизился покупательский спрос. Наступила относительная стабилизация. Под *стабилизацией* понимается годовой рост цен на объекты недвижимости не более чем на 25 %.

С апреля по октябрь 2006 г. наблюдался стремительный рост стоимости жилья на фоне дефицита предложения. Ежемесячный рост цен в Санкт-Петербурге достиг невиданных темпов: в июле и августе прирост в сегменте типового жилья составлял 17...18 % в месяц.¹ Средний прирост цен по типовым объектам за 3-й квартал 2006 г. составил 45 %, жилье повышенной комфортности подорожало на 42 %, элитное – на 22,5 %. Себестоимость строительства возросла до уровня 2 тыс. дол./ м².

В конце 2006–начале 2007 г. произошли корректировки по некоторым типам жилья и выравнивание предложения и спроса. Наметилась стабилизация цен на жилье. Доходность жилищного строительства составила 15...20 %.

На протяжении всей истории существования рынка недвижимости количество сделок на вторичном рынке значительно превышает уровень сделок на первичном (например, в Москве – в 34 раза). Соотношение чистых и альтернативных продаж (разнообразные варианты обмена) – примерно 20 : 80 (в 2006 г. в Москве – 18 : 82), т. е. основной объем спроса формируется за счет обменных операций. Структура сделок на вторичном рынке по этим показателям достаточно стабильна и не подвержена существующим изменениям во времени.

Исследования рынка недвижимости показывают, что целью большинства сделок на вторичном рынке жилья является увеличение жилой площади.

Зная пропорции между «чистыми» продажами и «альтернативными», а также значениями коэффициента альтернативы² (соотношение между количеством квартир, выставленных на продажу, и количеством возникающих вследствие этого заявок на покупку жилья), можно рассчитать среднерыночное соотношение между спросом и предложением на вторичном рынке жилья любого региона.

Расчеты по Москве и Санкт-Петербургу свидетельствуют, что на рынках давно наблюдается перманентный дисбаланс спроса и предложения (в пользу первого). Это главная причина роста цен на жилье в последние шесть лет.

Объемы продаж на первичном рынке не способны в массовом порядке удовлетворять избыточный спрос рынка недвижимости. Таким образом, сложившаяся *конъюнктура вторичного рынка и состояние первичного* объективно предопределяют тенденцию к дальнейшему росту цен на жилье.

Необходимо подчеркнуть, что ипотека не способна обеспечить массовый «выброс» предложения и вызвать хотя бы среднесрочную стабилизацию рынка. Не может существенно повлиять на реальный объем жилищного строительства и валютная выручка от продажи нефти. Соответственно радикально изменить сложившееся положение на рынке недвижимости и создать эффективные инструменты удовлетворения избыточного спроса в ближайшие годы вряд ли удастся.

Рынок недвижимости развивается циклично, и циклы в его развитии не совпадают по времени с экономическими циклами (рис. 4.3): спад на рынке недвижимости

¹ В спокойном состоянии рынок растет в пределах 2 % в месяц.

² Динамика изменения коэффициента альтернативы в Москве: 2004 г., 1-е полугодие – 1,3, 2-е полугодие – 1,2; 2005 г., 1-е полугодие – 1,32, 2-е полугодие – 1,4; 2006 г., 1-е полугодие – 1,6, 2-е полугодие – 1,4.

предшествует спаду экономики в целом, подъем также наступает раньше. Следовательно, по состоянию рынка недвижимости можно судить о характере и тенденциях в экономике. Если ситуация на рынке недвижимости ухудшается, то вскоре ухудшится ситуация в национальной экономике и, наоборот, за подъемом рынка недвижимости, как правило, следует подъем в национальной экономике.

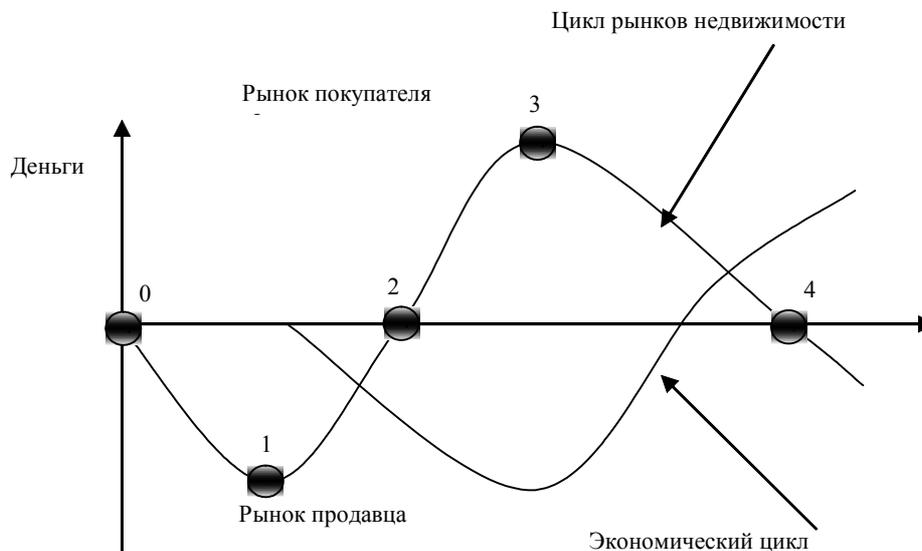


Рис. 4.3. Взаимосвязь экономического цикла и цикла рынков недвижимости

После возрастания спроса на построенные объекты наблюдается поглощение созданных объектов недвижимости 1 (см. рис. 4.3). Это рынок продавца. Практически отсутствуют предложения новых объектов. Происходит перестройка на рынке недвижимости, наступает стабилизация после кризиса 2. В результате повышения спроса на вновь созданные объекты рост цен на объекты недвижимости достигает апогея. Далее происходит перенасыщение рынка объектами недвижимости и наблюдается спад. Количество незанятых объектов стремительно увеличивается, собственнику объекта недвижимости сложно его продать, цены снижаются. Это – рынок покупателя 3. Возникают излишек строительных мощностей и перепроизводство объектов недвижимости. Строительная деятельность сокращается. Наступает стабилизация 4: спрос и предложение находятся в состоянии равновесия.

Таким образом, рынок недвижимости, являясь сложной системой, через инфраструктуру вовлекает в процессы функционирования всех своих субъектов. Более того, эти взаимодействия не статичны, они постоянно изменяются. Именно наличие этих взаимодействий обуславливают процессы самоорганизации, что приводит к изменению структуры и процессов функционирования на рынке недвижимости.

ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

5.1. Плата за землю и налогообложение недвижимости

Объектами налогообложения в сфере недвижимости являются искусственные объекты недвижимости, земельные участки, доходы от продажи объекта недвижимости, отдельные виды деятельности в сфере недвижимости (доверительное управление) и др. Один и тот же объект недвижимости может облагаться налогом одного вида только один раз. Неоспоримое преимущество таких налогов состоит в том, что налоговая база остается сравнительно устойчивой и не зависит от макроэкономических цифр и деловой активности в экономике.

Установлены две формы платы за использование земли: *земельный налог* (до введения в действие налога на недвижимость) и *арендная плата*. Цель введения платы за землю – стимулирование рационального использования, охраны и освоения земель, повышение плодородия почв, выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества, развитие инфраструктуры в населенных пунктах, формирование специальных фондов финансирования этих мероприятий.

С 01.01. 2006 г. в соответствии с Земельным кодексом РФ ставки земельного налога высчитывают в процентах от кадастровой оценки земли.¹

В сельской местности земельный налог для промышленных и коммерческих объектов, санаториев, домов отдыха составляет 1,5 % от кадастровой стоимости участка; для физических лиц и производителей сельхозпродукции – 0,3 %.

Обязанность по уплате земельного налога у собственника земельного участка возникает с момента государственной регистрации права собственности на участок. При этом продавец участка остается налогоплательщиком земельного налога до момента государственной регистрации прекращения права собственности. Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав.

Налог на имущество физических лиц, как и земельный, относится к местным налогам и взимается непосредственно с собственника объекта недвижимости. Плательщиками налогов признаются собственники объектов недвижимости (жилых домов, квартир, дач, гаражей и иных строений, помещений и сооружений) независимо от того, пользуются они этой недвижимостью или нет.

Базой для исчисления налога на объекты недвижимости является сумма инвентаризационных стоимостей объектов налогообложения, определяемая органами технической инвентаризации. Инвентаризационная стоимость – это восстановительная стоимость объекта с учетом износа и динамики роста цен на строительную продукцию, работы и услуги.

Налог на объекты недвижимости уплачивается ежегодно по ставкам, устанавливаемым нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости. Ставки устанавливают в следующих пределах: при стоимости объекта недвижимости до 300 тыс. р. ставка налога – 0,1 %; от 300 до 500 тыс. р. – 0,3 %; свыше 500 тыс. р. – 2 %.

¹ По официальным данным, в стране 32 млн землевладельцев, в ходе проверки было обнаружено еще 8 млн участков, которыми хозяева пользовались, хотя документально они нигде и не числились. В реальном выражении это около 800 тыс. га, в основном владения крестьян и дачников, не оформивших свои права.

Налоги на имущество физических лиц исчисляют налоговые органы по месту нахождения объектов налогообложения по состоянию на 1 января каждого года.

Налог на объекты недвижимости не уплачивают пенсионеры, граждане, уволенные с военной службы, выполнявшие интернациональный долг в Афганистане и других странах, родители и супруги военнослужащих, погибших при исполнении служебных обязанностей. Не взимаются налоги с помещений и строений, принадлежащих деятелям культуры, искусства, собственникам жилых и хозяйственных строений, сооружений площадью до 50 м² и др.

При продаже объектов недвижимости физическим лицом¹ налоги² взимаются со всех доходов, полученных в результате реализации объектов.

Налоговый кодекс предусматривает освобождение от налогообложения сумм, направленных на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома или квартиры в размере фактически произведенных расходов (но не более 600 тыс. р.) без учета сумм, направленных на уплату процентов по ипотечным кредитам.

Налоговому контролю подлежат расходы физических лиц на приобретение объекта недвижимости.³ Налоговый контроль проводится на основе информации от организаций, осуществляющих регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними.

Если физическое лицо принимает долевое участие в строительстве жилого дома и по окончании строительства квартира будет передана в его частную собственность без оформления договора купли-продажи, то законодательством не предусмотрено сообщение в налоговый орган о совершении такой сделки.

При дарении объектов недвижимости физическими лицами плательщиками налога являются физические лица, принимающие объекты недвижимости, переходящие в их собственность в порядке дарения. При этом закон не уточняет, от кого физическое лицо может получить подарок, подлежащий обложению налогом: от физического или юридического лица.

Налог с имущества, переходящего физическим лицам в порядке наследования, не взимается. С 01.01.2006 г. доходы, получаемые гражданами, являющимися членами одной семьи или близкими родственниками, при дарении недвижимого имущества, транспортных средств, акций, долей, паев, не облагаются налогом на доходы физических лиц. Для всех остальных действует ставка налога на доходы физических лиц в размере 13 %, которая не зависит от стоимости подарка.

Налог на имущество предприятий относится к категории региональных. Устанавливается он федеральным законом, который определяет максимальную ставку налога, а законодательные органы субъектов Федерации – конкретные ставки в зависимости от видов деятельности предприятий.

Налогом облагаются основные средства (в том числе и объекты недвижимости), нематериальные активы, запасы и затраты, находящиеся на балансе плательщика. Сумма налога определяется как произведение налоговой ставки, действующей на территории субъектов РФ, и стоимости основных средств (объектов недвижимости). Уплата налога на имущество в бюджет должна производиться по месту нахождения организации, ее филиалов и иных обособленных подразделений.

При доверительном управлении, учредителем которого является физическое лицо, плательщиками налога являются физические лица, владеющие имуществом⁴ на праве

¹ С 01.01.2001 г. налогообложение доходов физических лиц осуществляется в соответствии с положениями гл. 23 «Налог на доходы физических лиц» Налогового кодекса РФ.

² Ст. 209, 210 НК РФ.

³ Ст. 86.1 НК РФ.

⁴ Ст. 1 закона РФ «О налогах на имущество физических лиц» от 09.12.1991 г. № 2003–1.

собственности. При доверительном управлении перехода права собственности не возникает. Обязанность по уплате налога на прибыль с доходов, полученных от операций с имуществом, переданным в доверительное управление юридическим лицам, также лежит на учредителе.

Учредитель доверительного управления исчисляет и уплачивает налог на прибыль от операций с имуществом, переданным в доверительное управление, согласно закону РФ «О налоге на прибыль предприятий и организаций».

Продажа предприятия как имущественного комплекса облагается налогом на добавленную стоимость. Налоговую базу определяют отдельно по каждому виду активов предприятия. Если предприятие продано по цене ниже балансовой стоимости реализованного имущества, для налогообложения применяют поправочный коэффициент, рассчитанный как отношение цены реализации предприятия к балансовой стоимости указанного имущества. Для налогообложения цену каждого вида имущества принимают равной произведению ее балансовой стоимости на поправочный коэффициент.

Существующая налоговая система имеет массу недостатков, затрудняющих эффективное использование земель поселений, зданий и сооружений, а налог на имущество предприятий не способствует внедрению новых технологий и тормозит инвестиции в модернизацию основных фондов. Введение консолидированного налога на недвижимость на основе рыночной стоимости объектов недвижимости снизит налоговую нагрузку на активную часть основных фондов, освободит от налогообложения машины, оборудование, часть оборотных средств (которые входят в налоговую базу налога на имущество организаций, но не являются объектами недвижимости).

Единый налог на недвижимость предусмотрен специальной частью Налогового кодекса взамен действующих налогов на имущество организаций и физических лиц и земельного налога.¹

Проработка различных вариантов показала, что единовременная замена земельного и имущественных налогов налогом на недвижимость невозможна, для этого необходим переходный период.²

На первом этапе переход к налогу на недвижимость разрешен только для юридических лиц, которые являются полными собственниками земельных участков и расположенных на них объектов. Таким образом стимулируется выкуп земель и появляется возможность сбалансировать доходы бюджета в условиях сокращения налоговой базы за счет выпадения активной части капитала (движимого имущества).

Чем эффективнее используется земля (высокий удельный вес машин, оборудования, оборотных средств), тем выгоднее ее выкупить. При продаже земель решаются задачи стимулирования эффективных землепользователей и вложений в модернизацию производства при одновременном соблюдении интересов бюджета. Муниципалитеты, продавая землю, сохраняют стабильный источник доходов в виде процента от рыночной стоимости объектов недвижимости и устанавливают стабильные и прозрачные правила оборота недвижимости, стимулируют расширение класса собственников. С другой стороны, стабильное налогообложение защищает владельцев объектов недвижимости и их инвестиции от резких изменений налогового бремени, имеющих место при индексации ставок земельного налога федеральными решениями, а также стимулирует вложения в обновление производственной базы, внедрение новых технологий, развитие территорий. Еще одним доводом в пользу консолидированного налога является более справедливое распределение налогов, которое должно быть увязано с реальной стоимостью объектов

¹ Концепция его введения отрабатывается в ходе эксперимента, предусмотренного федеральным законом № 110-ФЗ от 20.07.97 г. «О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Великом Новгороде и Твери».

² С 01.01. 2000 г. налог на недвижимость введен в Великом Новгороде решением Городской думы на основании соответствующего закона Новгородской области.

недвижимости с учетом социально-экономических ограничений (в частности, платежеспособности населения).

Формирование единого объекта жилой недвижимости – здание/квартира и земля/земельная доля – позволяет рассматривать собственника такого объекта как полноценного участника рынка недвижимости.

5.2. Государственная регистрация прав на недвижимость

Гражданский кодекс РФ создал систему государственной регистрации прав на объекты недвижимости. С принятием и введением федерального закона «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» определены значения и правовые последствия регистрации прав на объекты недвижимости, установлены основные начала, порядок и основания для принятия решений регистрирующим органом.

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

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

Взаимосвязь регистрации объекта недвижимости и регистрации права на него обусловлена взаимосвязью объекта правоотношения собственности и самого этого правоотношения. Правоотношение характеризуется взаимосвязью субъектов по поводу объектов недвижимости. Без объекта недвижимости правоотношение становится беспредметным, в то время как отсутствие правоотношений по поводу объекта недвижимости не делает этот объект несуществующим.

Государственная регистрация прав на объект недвижимости и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на него в соответствии с ГК РФ. Это легализация для гражданского оборота сделок и порождаемых ими прав и обязанностей, а также иных оснований возникновения прав и обязанностей.¹ Основным содержанием этой деятельности является юридический анализ документов, представляемых для принятия решения о государственной регистрации прав.

Закон о государственной регистрации детально регламентирует и устанавливает порядок регистрации, последовательно определяя ее стадии. Порядок государственной регистрации – это совокупность норм, регулирующих отношения между государством в лице регистрирующего органа и лицом, обращающимся за регистрацией.

Вещные права являются абсолютными, т. е. субъекты таких прав могут

¹ Ст. 8 п. 1 ГК РФ.

осуществлять свои полномочия самостоятельно, без содействия третьих лиц. Поэтому любое вещное право, регламентируемое ГК РФ, должно быть зарегистрировано.

Издание государственного акта служит основанием для возникновения прав и обязанностей. Государственная регистрация определяет в конкретных случаях время возникновения прав.

Главная задача государственной регистрации – защита имущественных прав на объекты недвижимости участников гражданского оборота. Ни один собственник не может быть уверен в действительности своих прав на объекты недвижимости при отсутствии регистрации. Функцией института государственной регистрации является также предупреждение и пресечение правонарушений и преступлений в сфере отношений, связанных с недвижимостью.

Регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права для всех лиц, если она не оспорена в судебном порядке.

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

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

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

Дело правоустанавливающих документов открывается на каждый объект недвижимости, который идентифицируется тем же номером, что и соответствующий раздел ЕГРП. В дело помещают все документы, поступающие для регистрации прав на указанный объект.

Книги учета документов содержат данные о принятых на регистрацию документах об объекте недвижимости, правообладателях, регистрируемом праве и заявителях; выданных свидетельствах о государственной регистрации прав; выписках о справках из ЕГРП и об иных документах.

Идентификация земельного участка осуществляется по кадастровому номеру, присвоенному органом, который занимается ведением государственного земельного кадастра.

Если объекту недвижимости не присвоен кадастровый номер, его идентификация в ЕГРП осуществляется по условному номеру, который присваивается ему органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, на основании нормативного правового акта федерального органа исполнительной власти в области юстиции.¹

ЕГРП состоит из разделов, идентифицированных кадастровым или условным номером определенного объекта недвижимости² (рис. 5.1). Каждый раздел состоит из трех подразделов, т. е. законом установлена трехзвенная классификация объектов недвижимости:

первое звено – земельный участок;

¹ См. Инструкцию о порядке присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер (утв. Приказом Минюста РФ от 08.12.2004 г. № 192, вступившим в силу с 01.01.2005 г.).

² Ст. 12, п. 6 Закона о регистрации.

второе – здания, сооружения и иные объекты недвижимости, связанные с землей;
третье – объекты, входящие в состав здания, сооружения (квартиры,¹ нежилые помещения и иные объекты).

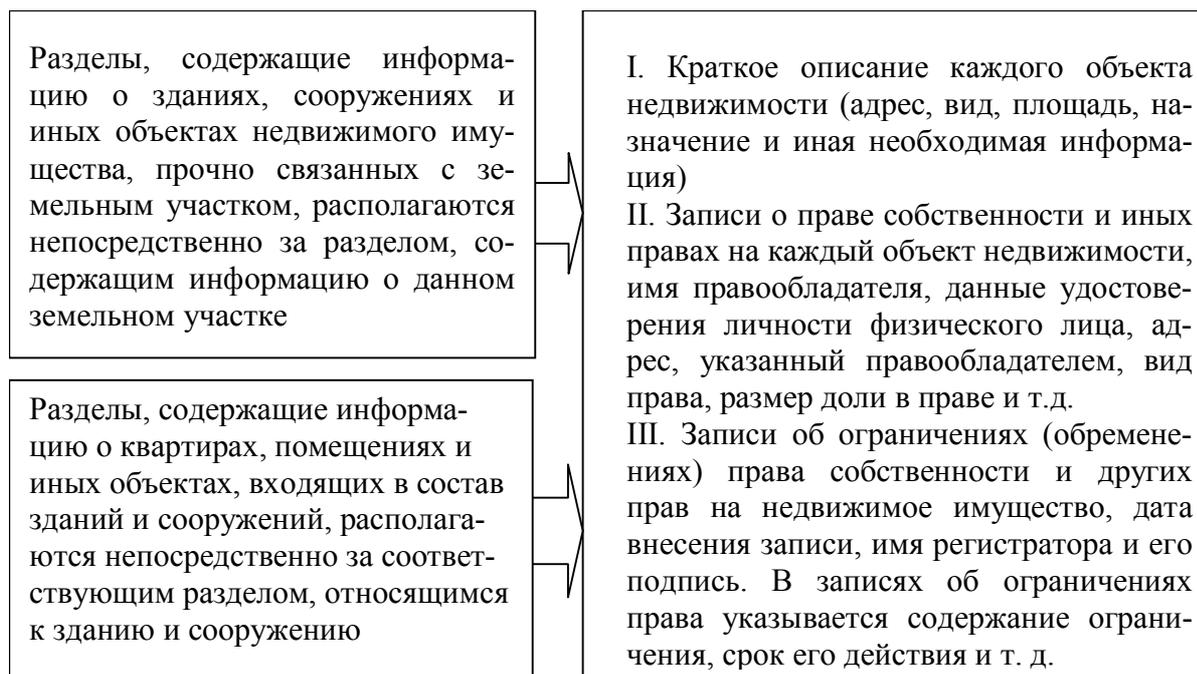


Рис. 5.1. Структура Единого государственного реестра прав на объекты недвижимости

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

Регистрация ограничений (обременений) права собственности и иных вещных прав правами третьих лиц может проводиться по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц. Если ограничение регистрируется не правообладателем, обязательно уведомление правообладателя о зарегистрированном ограничении. Регистрация ограничений права возможна только при наличии регистрации ранее возникших прав на данный объект в ЕГРП.²

ЕГРП ведется на бумажных носителях, а в тех районах (городах), где имеются возможности, и на магнитных носителях. При несоответствии записей на бумажном и магнитном носителях приоритет имеет запись на бумажном носителе.

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

¹ Комната в квартире не может быть объектом недвижимости, ибо она рассматривается как неделимый объект и ее раздел в натуре невозможен без изменения ее назначения как жилого помещения, пригодного для постоянного или временного проживания.

² Ст. 13, п. 2 Закона о регистрации.

5.3. Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней

Закон о государственной регистрации детально регламентирует и устанавливает порядок регистрации, последовательно определяя ее стадии (рис. 5.2).

Отношения по регистрации прав на объекты недвижимости регулируются только актами федерального законодательства.

Государственную регистрацию прав на объекты недвижимости осуществляет ГУ ФРС¹ по месту нахождения объекта недвижимости.

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

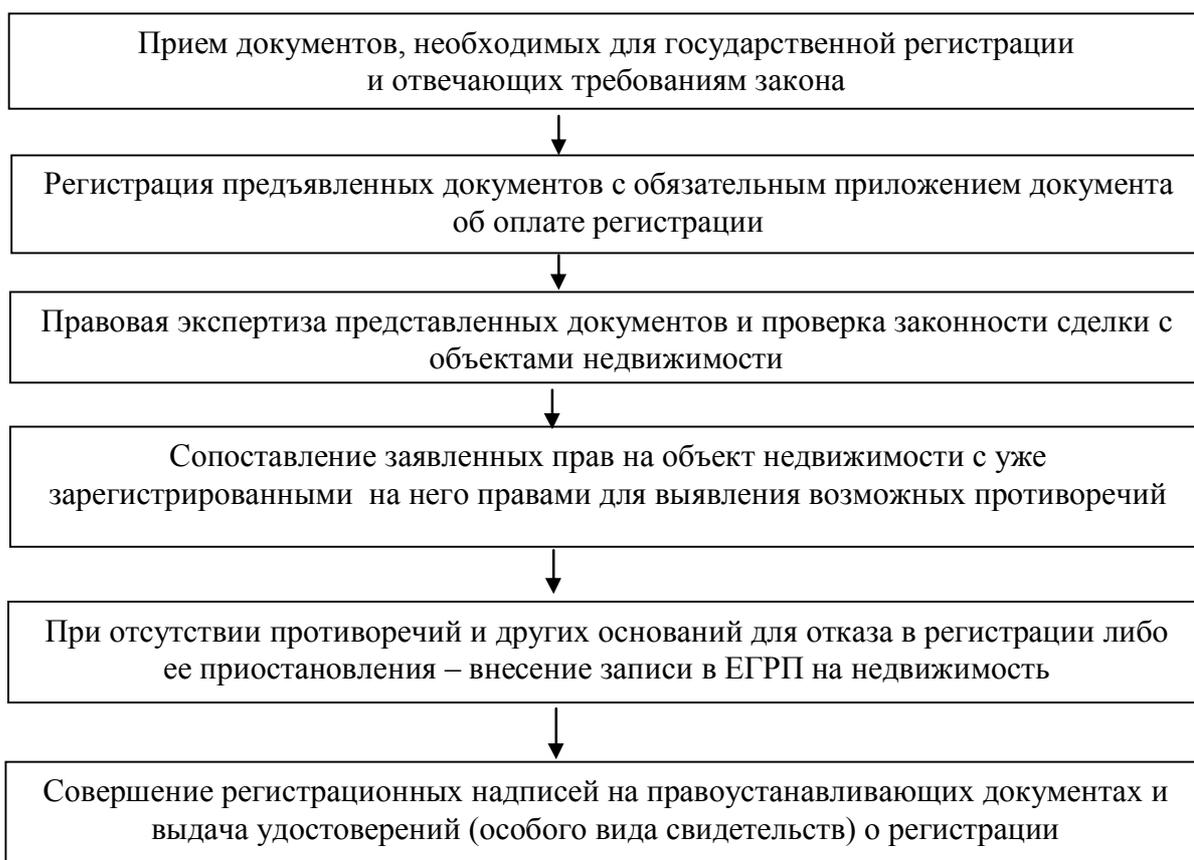


Рис. 5.2. Стадии регистрации объектов недвижимости

Регистрационная процедура начинается с приема регистратором от заявителя пакета документов и после уплаты государственной пошлины. Помимо этого, к каждому типу сделки необходимо приложить свой комплект документов, соответствующий сделке, и опись, заверенную подписью заявителя.

При поступлении в ФРС заявлений и документов на государственную регистрацию перехода права на один из объектов недвижимости, находящийся в другом регистрационном округе, ФРС направляет сообщение об этом в учреждение юстиции по регистрации прав, на территории регистрационного округа которого расположен объект сделки, и запрашивает у поименованного выше учреждения юстиции сведения о

¹ Регистрацией недвижимого имущества в Санкт-Петербурге и Ленинградской области занимается Главное управление Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (ГУ ФРС).

зарегистрированном праве на соответствующий объект недвижимости, о зарегистрированных ограничениях (обременениях) права, а также о наличии правопритязаний на данный объект недвижимости. Срок ответа на запрос составляет 5 дней.

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

Приказом по Министерству юстиции предусматривается возможность ускоренной регистрации – путем трехступенчатой системы ходатайств: сокращения срока до 10 календарных дней, до недели и менее недели. На величине пошлины сокращение срока не сказывается. Но при этом необходимо документальное подтверждение необходимости ускорить рассмотрение. Например, если ускоренная регистрация прав на жилье необходима для того, чтобы прописать детей до начала учебного года, или в том случае, если человек куда-то уезжает.

Если при проведении юридической экспертизы возникают замечания, которые можно и нужно устранить, заявителю предоставляется право в месячный срок (по письменному заявлению – в срок до 3 месяцев) привести комплект документов в соответствие с требованиями. При этом государственная регистрация прав приостанавливается на месяц, например при недостатке документов. Если в течение месяца документы не будут представлены, регистрация останавливается. В дальнейшем всю процедуру придется начинать сначала (в том числе и уплату пошлины). Регистрация приостанавливается и на основании заявления правообладателя, но не более чем на три месяца. Подача такого заявления прерывает течение срока, указанного выше. Срок, истекший до подачи указанного заявления, не засчитывается в новый срок.

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

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

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

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

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

В установленный законом срок при соблюдении всех условий регистрации заявителю возвращают документы, отправленные на регистрацию (за исключением экземпляров, оставленных в архиве ФРС) и выдают свидетельство о государственной регистрации объекта недвижимости.

Оформление и выдачу повторного свидетельства производят только при наличии по объекту недвижимости соответствующей записи о зарегистрированном праве. В повторное свидетельство вносят сведения о зарегистрированных правах, ограничениях

(обременениях) прав, имеющиеся в деле правоустанавливающих документов на дату выдачи повторного свидетельства (дату заполнения свидетельства и его подписания регистратором прав).

В случае разделения, слияния или выделения объекта недвижимости записи о вновь образованных объектах вносят в новые разделы ЕГРП и открывают новые дела правоустанавливающих документов с новыми кадастровыми номерами. В новых разделах ЕГРП и новых делах правоустанавливающих документов делают ссылки на разделы и дела, относящиеся к ранее существовавшим объектам недвижимости.

5.4. Законодательная основа имущественно-земельных отношений

В соответствии с Конституцией РФ земельное законодательство¹ является предметом ведения РФ и субъектов РФ и состоит из Земельного кодекса РФ,² иных федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов РФ. Иные акты, содержащие нормы земельного права, могут издавать Президент РФ, Правительство РФ, органы исполнительной власти субъектов РФ, а также местного самоуправления. В сфере недвижимости роль региональных и муниципальных нормативных актов более значима, чем в других секторах рыночной экономики.

Федеральное законодательство. Земля как объект недвижимости имеет особый правовой статус и служит объектом специфических общественно-экономических отношений. Земельная реформа началась в 1991 г. с принятием закона «О земельной реформе» и Земельного кодекса РСФСР. Земельный кодекс ликвидировал исключительную государственную монополию на землю и установил различные формы собственности на землю, в том числе и частную.

В октябре 1991 г. принят закон РСФСР «О плате за землю», который закрепил любое использование земли в России только на платной основе. Плата за землю осуществляется в форме земельного налога, арендной платы и нормативной цены земли, причем размер платы не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственника или землепользователя. Постановлением Правительства РФ от 30.05.1993 г. был утвержден «Порядок купли-продажи гражданами Российской Федерации земельных участков», а в июне 1993 г. Комитет РФ по земельным ресурсам и землеустройству разработал типовый договор купли-продажи земельного участка – купчую.

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

Региональное законодательство. Для оперативного решения региональных проблем, связанных с управлением и распоряжением земельными ресурсами, субъекты Федерации на основе федерального законодательства принимают свои законы. Например, на федеральном уровне не определено понятие «управление недвижимостью», в то время как в регионах оно используется. Наибольший интерес представляют законы и другие правовые нормативные акты Москвы, Санкт-Петербурга, Московской, Ленинградской, Калининградской, Саратовской, Свердловской областей и ряда других регионов. В

¹ Ст. 72, п. 1 п. «к» Конституции РФ.

² Земельный кодекс Российской Федерации принят Государственной Думой 28.09.2001 г., одобрен Советом Федерации 10.10.2001 г. и подписан Президентом Российской Федерации 25.10.2001 г. ЗК РФ введен в действие согласно ст. 1 федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», т. е. с даты официального опубликования – 30.10.2001 г. (Российская газета. 30.10.2001 г. № 211–212).

регионах самостоятельно формируется стратегия управления рынком недвижимости и создается необходимое законодательное, нормативно-правовое, информационное, организационное и финансовое обеспечение. Например, органы исполнительной власти Санкт-Петербурга и Самары выбрали в качестве основной формы земельных отношений передачу в собственность городских земельных участков. Некоторые регионы, рассматривающие городские земли как ограниченный, невозпроизводимый ресурс исключительно высокой ценности, считают аренду городских земель приоритетной формой земельных отношений. Именно такая форма землепользования получила преимущественное развитие в Москве, Екатеринбурге, Волгограде, Калининградской, Ленинградской и других областях.

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

Управление муниципальной недвижимостью входит в компетенцию органов местного самоуправления. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» от 28.08. 1995 г. № 154-ФЗ устанавливает, что экономическую основу местного самоуправления составляет муниципальная собственность. В ее состав включены муниципальные земли и другие природные ресурсы, средства местного бюджета, имущество органов местного самоуправления, а также муниципальные предприятия, организации, банки и прочее движимое и недвижимое имущество. Органы местного самоуправления обладают широким кругом полномочий в области земельных отношений, строительства, зонирования и планировки, развития производственной и социальной инфраструктуры. Контроль за землепользованием также является предметом ведения местного самоуправления.¹

Главным принципом Земельного кодекса провозглашен приоритет охраны земель. Этот принцип основан на положении Конституции (ст. 9) о том, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в РФ как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, и только во вторую очередь земля является объектом недвижимости. Соответственно владение, пользование и распоряжение земельными участками может осуществляться собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде.²

Следующий важнейший принцип ЗК – судебный порядок разрешения земельных споров.

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

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено законодательствами земельным, водным, лесным, о недрах, охране окружающей среды и др.³

Общие положения о праве собственности и других вещных правах на земельные

¹ Согласно ст. 71, пп. «е» и «ж» Конституции РФ, установление основ федеральной политики и федеральных программ в области экономического развития РФ, а также правовых основ единого рынка относится к сфере ведения Российской Федерации. При этом федеральные программы не должны нарушать конституционный принцип самостоятельности местного самоуправления в пределах его полномочий (ст. 12 Конституции).

² Ст. 210, п. 3 ГК РФ.

³ Это правило полностью корреспондирует со ст. 129, п. 3 ГК РФ, согласно которому земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться иными способами в той мере, в какой их оборот допускается федеральными законами о земле и других природных ресурсах.

участки установлены в гл. 17 ГК РФ.¹

Таким образом, ЗК РФ необходимо рассматривать в неразрывной связи с нормами ГК РФ.

В соответствии с ЗК РФ приватизация здания (строения, сооружения) проводится только вместе с приватизацией земельного участка, за исключением случаев, когда отчуждаемая часть здания (строения, сооружения) не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка или данный земельный участок изъят из оборота либо ограничен в обороте. Не допускается отчуждение земельного участка без находящегося на нем здания, если они принадлежат одному лицу. Таким образом, *земельный участок и расположенный на нем объект недвижимости* фактически объявляются единым имущественным комплексом и только в таком виде могут быть предметом гражданско-правовых сделок (купли-продажи, ипотеки и пр.).

5.5. Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости

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

Главной федеральной целевой программой в области развития жилищного строительства в России является новая федеральная целевая программа «Жилье», в которой определяется долгосрочная государственная жилищная политика в новых экономических условиях и предлагается комплексное решение проблемы перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы.

Федеральной целевой программе «Жилье» придан статус национальной. Она включает федеральную целевую программу «Жилище» на 2002–2010 гг., национальный проект «Доступное, комфортное жилье – гражданам России на 2006–2010 гг.». Государственным заказчиком программы является Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному комплексу – Росстрой.

Новая федеральная целевая программа (ФЦП) «Жилье» предусматривает двукратное увеличение объемов жилищного строительства² и снижение ставки по ипотечным кредитам в два раза. Она включает перечень и тех мер, которые должны быть реализованы в рамках национального проекта по доступному жилью. В рамках ФЦП «Жилье» предполагается «снять ряд вопросов, связанных с реформой коммунального хозяйства и подготовкой территории для будущей застройки».

Национальный проект «Доступное и комфортное жилье гражданам России» включает четыре подпрограммы:

- обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства;
- модернизация объектов коммунальной инфраструктуры;
- обеспечение жильем молодых семей;
- выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий

¹ Введена в действие федеральным законом от 16.04.2001 г. № 45-ФЗ «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» и ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

² Программой предполагается к 2010 г. увеличить ежегодные объемы строительства жилья с 40 до 80 млн м², благодаря этой программе более 200 тыс. семей должны быть обеспечены жильем.

граждан, установленных федеральным законодательством.

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

Региональные программы экономического и социального развития на рынке жилья направлены:

- на формирование и стабильное функционирование вторичного рынка жилой недвижимости;

- развитие отдельных территорий;

- развитие малоэтажного строительства объектов недвижимости;

- формирование предпосылок для развития рынка недвижимости в сельской местности.

Например, в рамках федеральной целевой программы «Жилище» будет реализована программа «Свой дом». Ее цель – создание организационных, финансовых и правовых предпосылок для обеспечения доступным жильем граждан, в том числе в сельской местности, с привлечением их собственных средств.

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

ГЛАВА 6

Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости

С развитием рынка недвижимости формируется развернутая структура предпринимательской деятельности. Наряду с многопрофильными компаниями возникают организации, работающие не только с разными типами объектов недвижимости. Так в странах с развитой рыночной экономикой на рынке недвижимости, как правило, действуют крупные диверсифицированные фирмы, работающие в сфере как девелопмента, так и консалтинга. В этом же направлении идет развитие фирм в Москве, Санкт-Петербурге, Новосибирске, Хабаровске и других крупных городах.

6.1. Профессиональные участники рынка недвижимости

Обратимся к сути процессов функционирования рынка недвижимости. Именно эти процессы определяют *виды деятельности* (операции) на рынке недвижимости и сложившиеся наименования профессий (табл. 6.1).

Таблица 6.1

Виды деятельности профессиональных участников рынка недвижимости

Профессиональный участник	Вид деятельности
Риелтор	Операции, предусмотренные законом (брокерская деятельность)
Девелопер (застройщик)	Развитие и создание объектов недвижимости (девелопмент)
Редевелопер	Развитие и преобразование территорий – вторичная застройка (редевелопмент)
Финансовый аналитик	Финансовый анализ инвестиционных проектов
Проектировщик и строитель	Проектирование и строительство
Страховщик	Страхование
Управляющий недвижимостью	Управление недвижимостью
Оценщик	Оценочная
Финансист, банкир, кредитор	Финансирование, кредитование
Аналитик – исследователь рынка недвижимости	Исследования, анализ и прогнозирование рынка
Участник фондового рынка	Создание и оборот ценных бумаг, обеспеченных недвижимостью
Маркетолог, специалист по рекламе	Маркетинг и реклама
Специализированные СМИ, специалист по информационным технологиям	Освещение проблем и информационное обеспечение

В последнее время в крупных компаниях создают подразделения, отвечающие за стратегическое развитие и продвижение услуг на рынке недвижимости, взаимодействие с покупателем и продавцом на стадии предпродажной подготовки и послепродажного обслуживания. В задачи подразделения входит профессиональное комплексное сопровождение сделок по покупке-продаже объектов недвижимости, включающее взаимодействие между консультантом, покупателем, управляющей компанией и продавцом.

Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости нашла отражение в Общероссийском классификаторе видов экономической деятельности (ОКВЭД): «Операции с недвижимым имуществом» – код К 70, 71, 72. «Строительство» – код F 45, «Страхование» – J 66 и др.

6.2. Развитие объектов недвижимости (девелопмент, ленд-девелопмент, редевелопмент)

Значительное место на рынке недвижимости занимает предпринимательская деятельность, связанная с освоением и развитием земельных участков, территорий, сооружений и других объектов недвижимости. В странах с развитой рыночной экономикой эта деятельность называется девелопментом.¹

Сущность явления девелопмента можно выразить так:

1) *особый вид предпринимательской деятельности* с целью получения дохода в результате преобразования материальных процессов, выражающийся в инвестиционном развитии объектов недвижимости. Он включает подбор команды участников проекта, исследование рынка, маркетинг, проектирование, строительство, финансирование, бухгалтерский учет, управление имуществом. Эта сфера деятельности требует достаточно крупных инвестиций с длительным циклом, а объекты недвижимости в течение длительного времени могут создавать регулярные потоки денежных средств. Таким образом, девелопмент является одной из разновидностей инвестиционных проектов;

2) *преобразование* объекта недвижимости в результате строительных (ремонтных) и иных работ со зданиями, сооружениями или землей или превращение его в другой новый объект недвижимости (изменение функционального назначения), обладающий большей стоимостью, чем исходный.

Девелопер – предприниматель, иницирующий и организующий наилучший из возможных вариантов развития объектов недвижимости, включая финансирование проекта и реализацию созданного объекта.

В настоящее время почти все организации, занимающиеся жилищным строительством, называют себя девелоперами. Причем не без основания, так как в большинстве своем земельные участки, на которых можно вести строительство, были абсолютно неподготовленными: отсутствовало юридическое оформление, не было инженерных сетей и т. д. Строительным организациям приходилось решать и задачи по подготовке земельных участков, при этом каждая из них занималась девелопментом, как правило, под свой бизнес: на подготовленной земле строительная организация строила жилье, привлекала в него инвестиции, а впоследствии организовывала обслуживание построенных объектов.

В отечественной практике юридическое или физическое лицо, владеющее на правах собственности или аренды участком земли, принявшее решение о строительстве или реконструкции объекта (комплекса объектов), определяющее схемы финансирования строительства (реконструкции) и осуществляющее координацию работ по его реализации от предпроектной стадии до ввода объекта в действие или эксплуатационной стадии, получило название *застройщик*. Возникает закономерный вопрос: эквивалентны ли эти понятия? Безусловно, нет! В данном случае есть совмещение застройщиком функций девелопмента.

Роль девелопера как профессионала-предпринимателя определяется его функциями. Важнейшие из них – выбор наилучшего из возможных вариантов развития объектов

¹ От англ. *development* – развитие, обозначение длительного процесса, затрагивающего совокупность экономических и социальных структур, требующий его качественной оценки.

недвижимости, обеспечение оптимальной схемы финансирования проекта развития объектов недвижимости, реализация проекта, а также реализация созданного объекта путем его продажи, сдачи в аренду и пр.

Девелопмент – это направление, в которое другие прибыльные направления бизнеса передают значительную часть доходов, а широкая доступность заемных средств, развитие механизма их вовлечения в оборот и многообразие финансовых инструментов создают благоприятную среду для развития и функционирования девелопмента. В то же время девелопмент, как и другие виды предпринимательства, зависит от инвестиционного климата в регионе.

В соответствии с главным принципом рыночной экономики девелопер может не реализовывать инвестиционный проект, а продать его с высокой степенью готовности к началу строительных работ и заняться другим инвестиционным проектом.

Рост объема инвестиций в сфере отечественной недвижимости привел к увеличению спроса и росту цен на земельные участки (особенно под коммерческое строительство), как следствие, к активному развитию ленд-девелопмента, главной задачей которого является подготовка территорий к началу строительного процесса. Классический ленд-девелопмент – это формирование среды обитания, повышение ликвидности участков и их инвестиционной привлекательности.

Иностранные и российские девелоперы и инвесторы не хотят тратить время на решение проблем перевода земель из одной категории в другую, на согласование интересов частных собственников в процессе выкупа у них земельных участков или выяснять потенциальную возможность подключения к инженерным сетям.

В российских условиях сам термин «ленд-девелопмент» включает достаточно широкий спектр деятельности – от перевода земель из категории сельхозназначения до комплексного развития территорий,¹ а результат ленд-девелопмента – это прежде всего инвестиционный продукт, т. е. участок земли, подготовленный к началу строительного процесса. Для достижения этого результата необходимо решить три группы проблем:

разработка концепции (выбор наиболее эффективного варианта использования земельного участка);

правовое обеспечение земельного участка, включая изменение категории этих земель;²

инженерно-техническая (подключение к инженерным коммуникациям, строительство дорог и сетей, а также обустройство).

Профессиональные ленд-девелоперы специализируются на полном спектре услуг, выбирая консалтинг, маркетинг, юридические услуги, управление проектом либо проектирование в качестве основного вида деятельности и привлекая подрядные организации к выполнению остальных услуг, и редко занимаются строительством на всем участке земли. Они осуществляют инженерную подготовку земли, проект планировки, а потом лотами продают небольшие земельные участки другим девелоперам.³

В ближайшем будущем на отечественном рынке недвижимости появятся компании, предлагающие комплексные услуги по решению правовых, финансовых, организационных и согласовательных вопросов, т. е. решающие все вопросы – от заключения сделки до получения свидетельства о собственности и сдачи объекта в эксплуатацию.

В обязанности девелопера обычно входят выбор и определение концептуальной

¹ В настоящее время востребованы: перевод земли в нужный статус, доведение до постановления правительства субъекта РФ и подготовка полного пакета документов.

² Процесс перевода земель занимает от 8 до 14 месяцев, если доказано, что земля не имеет сельскохозяйственной ценности. В противном случае перевод затруднен, а иногда и невозможен.

³ Среди крупных ленд-девелоперов, действующих на петербургском рынке, можно назвать компании «Главстрой – Санкт-Петербург», «Адамант», а также компании, занимающиеся исключительно операциями с землей – «Знак» (земли во Всеволожском районе), «Евроинвест» (земли совхоза «Бугры»)

коммерческой идеи проекта; выбор площадки, оптимально соответствующей данной идее, и приобретение прав на нее; маркетинг; поиск механизмов привлечения инвесторов (в том числе через развитие схем коллективного инвестирования, укрепление связей с финансовым рынком); организация финансирования проекта; управление проектированием, строительством; сдача законченного объекта в аренду с последующей эксплуатацией или его продажа.¹ Всему этому предшествует анализ наилучшего развития объекта. В зависимости от функциональной направленности различают *офисный, торговый, жилой, гостиничный, спортивный, развлекательный, рекреационный и комбинированный девелопмент*.

Предпринимательская деятельность, связанная с превращением объекта недвижимости в другой, новый объект, с иным функциональным назначением, в результате чего стоимость объекта возрастает, в западной экономике называется *редевелопментом*. В отечественной практике это направление предпринимательской деятельности называется развитием территорий² (вторичная застройка). *Редевелопер* – это лицо, управляющее процессом развития территорий.

Рабочим инструментом позволяющим привлекать инвестиции на разных этапах развития девелоперского проекта и снижать его риски является *мастер-план*. Этот термин можно перевести как прообраз, предвидение проекта, попытку взглянуть на будущее развитие территории. Классический мастер-план необходим при реализации проектов, связанных с редевелопментом (регенерацией территорий), а также с освоением крупных первичных (более 100 га) земельных территорий, и для так называемых opportunity проектов, подобных проектам олимпийской территории в Лондоне, бывшей территории ЗИЛа в Москве, «Набережной Европы» в Санкт-Петербурге, т. е. в проектах реализуемых общими усилиями нескольких собственников объектов недвижимости.

Мастер-план создается на стадии преддевелопмента, когда уже готова общая концепция, в которой заложена генеральная идея развития территории на 5...15 лет. На ее основе разрабатывают проекты планировки и межевания (рис. 6.1).

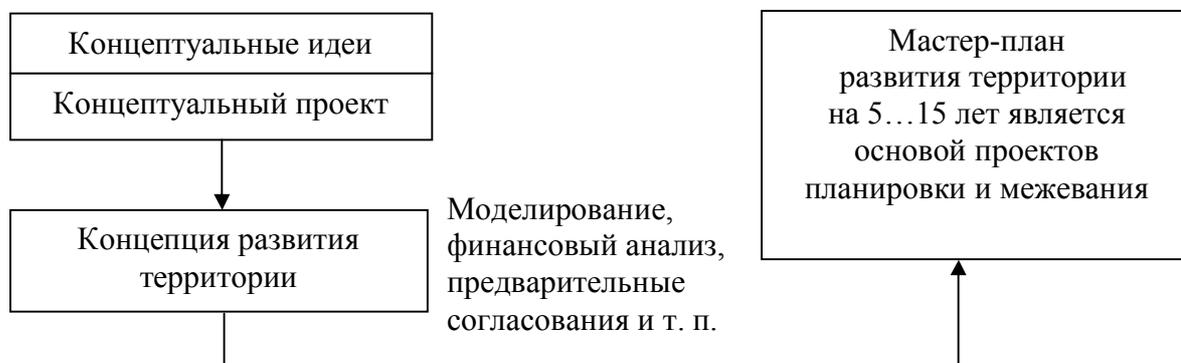


Рис. 6.1. Суть мастер-планирования

¹ В качестве примера можно привести классическую схему девелопмента, реализованную на петербургском рынке складов. Компания *PNK Logistics* приобрела участок в 3 га («Шушары») и выступила в роли заказчика, генпроектировщика и генподрядчика строительства склада. В 2005 г. объект площадью 14 650 м² (из них 2300 м² – офисы) сдан в эксплуатацию и выставлен на продажу. Цена предложения – 850 дол./м². Объект был куплен иностранной инвестиционной компанией и сдан в аренду на 10 лет с правом пролонгации логистической компании *Tablogix*, работающей на российском рынке с 1994 г. и оказывающей услуги по хранению и обработке грузов на пяти складских комплексах общей площадью 53 тыс. м², расположенных в Москве, ближнем Подмосковье и Новосибирске. Это первый в петербургском регионе складской комплекс класса А. Сделка показательна своей классичностью: реализация проекта, его продажа профессиональному инвестору уже практически в виде готового бизнеса и привлечение арендатора.

² Территория – часть города в согласованных комитетом по градостроительству и архитектуре границах, на которой осуществляется деятельность по инвестиционному развитию.

Мастер-план позволяет сформировать системный подход к развитию территории; учесть мнения различных специалистов, экспертов и населения; осваивать участок целенаправленно и последовательно; быстро реагировать на изменения конъюнктуры на рынке недвижимости. При наличии мастер-плана можно заранее оценить потенциал территории и выполнить вариантное моделирование ее развития при разных типах функционального использования. Мастер-план не утверждается как проект, он все время под рукой, и в него время от времени вносят изменения. Это рабочий инструмент, позволяющий выполнять в том числе грамотное внутреннее межевание земельного участка, чтобы при необходимости продать его обособленные части.

Над мастер-планом работает целая команда специалистов – их может быть до пятидесяти. Это сами мастер-планеры, экономисты-маркетологи, финансисты, инженеры шести-семи специальностей (по инфраструктуре, транспорту и т. п.), экологи, ландшафтные архитекторы и дизайнеры, дизайнеры общественных пространств и пр.

Мастер-план только в узком смысле похож на проект планировки территории. Он содержит предложения по строительству зданий на выбранном участке, созданию открытых пространств, по соотношению свободных и застроенных площадей, формированию ключевых элементов проекта, базовым инженерно-техническим решениям, организации движения, основным видам использования земли и по наилучшим способам воплощения всех этих предложений на практике. Однако в широком понимании – это детальная концепция девелопмента, которая наполняется бюджетами, получает полноценную финансовую модель, делит проект на фазы и т. п. По сути, это инструмент формирования и реализации стратегии физической, экономической и социальной трансформации территории.

Работу над мастер-планом можно разбить на три этапа:

уточнение с заказчиком и формулировка цели и задачи девелоперского проекта;

макроанализ, позволяющий заказчику совместно с разработчиками мастер-плана, осознать положение участка, урегулировать в Генплане вопросы его функционального зонирования, уточнить масштабы будущего проекта, сравнивая его с аналогами;

концепция мастер-плана и визуализация будущего комплекса, включая определение основных параметров застройки, моделирование, финансовый анализ и очередность реализации проекта.

Начиная работать над проектом, *мастер-планер* прежде всего изучает историю места, его градостроительные особенности, архитектуру, потому что эмоциональные характеристики будущего инвестиционного продукта крайне важны.

Окружение должно быть комфортным независимо от того, что будет на данном участке: бизнес-центр, логистический терминал или жилье. На это и направлено мастер-планирование, особенно при формировании новой городской среды на неосвоенных участках, трансформации депрессивных (прежде всего промышленных) зон; создании намывных территорий; осуществлении крупных проектов, реализуемых усилиями нескольких собственников недвижимости.

6.3. Содержание и основные направления риелторской деятельности

Риелторская деятельность – деятельность юридических лиц и/или индивидуальных предпринимателей на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по доверенности) по совершению от его имени и за его счет либо от своего имени, но за счет и в интересах заинтересованного лица гражданско-правовых сделок с объектами недвижимости и правами на них.

Первые риелторские фирмы, легально действующие на рынке жилья, появились в

1991 г. после принятия закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» и перехода квартир в частную собственность. В последние годы рынок недвижимости развивался стремительно.¹ Однако становление единой идеологии работы фирм на этом рынке было затруднено из-за отсутствия законодательной и нормативной базы.

В мировой практике существуют различные направления деятельности риелторов: брокерская, агентская, деятельность в качестве поверенного и дилера, посредническая и торговая. Новыми для российских условий являются девелоперская и редевелоперская деятельность, управление недвижимостью, информационные технологии, юридическое сопровождение объектов недвижимости. Основным из перечисленных видов считают *брокерскую* деятельность, осуществляемую за счет и в интересах конкретных лиц и связанную с изменением, установлением или прекращением их прав на объекты недвижимости, подлежащие регистрации в соответствии с законом РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Брокеры выполняют следующие основные услуги:

- консультирование по вопросам состояния и анализа рынка недвижимости;
- подбор и организацию показов объектов недвижимости;
- сбор и подготовку документов, необходимых для осуществления сделки;
- оценку планируемой сделки на предмет вероятности ее оспоримости;
- содействие в организации взаиморасчетов между сторонами сделки;
- документальное оформление передачи объекта недвижимости.

Для сделок, подлежащих государственной регистрации, в состав брокерских услуг входит регистрация сделки перехода прав на объект недвижимости.

Соглашение о поиске квартиры, как правило, заключается на срок от месяца до полугода. За это время агентство обязуется предоставить покупателю определенное число вариантов для просмотра, обычно 4...8 (как правило, этого достаточно, чтобы определиться с выбором). Покупатель вносит в компанию от 200 до 1 тыс. дол. (если цена квартиры высока, то и больше). После завершения сделки аванс вычитается из комиссионных. Подбор и организация показов объектов недвижимости осуществляются в соответствии с письменной заявкой заинтересованного лица – правоприобретателя. Количество подбираемых вариантов и порядок их показов определяются в договоре. Все предлагаемые объекты недвижимости должны иметь описание, дающее наиболее полное представления о них. При этом риелторская организация письменно информирует заинтересованных лиц об известных недостатках объектов недвижимости. Некоторые компании заключают *поисковый договор* (300 дол.), когда подбирается подходящий вариант, с клиентом заключают еще один договор (уже как с покупателем), в котором в том числе оговариваются комиссионные (4...5 % от стоимости жилья).

В России агентства недвижимости строят свою работу «под продавца», хотя во всем мире уже давно ориентируются в первую очередь на покупателя. Поэтому операторы рынка уверены, что поисковые договоры должны широко внедряться в практику работы с клиентами.

Перечень документов, необходимых для осуществления сделки, и порядок их получения утверждает риелторская организация. Документы может готовить риелторская организация на основании доверенности, выданной заинтересованным лицом.

При оценке планируемой сделки на предмет ее оспоримости риелторская организация определяет круг лиц, обладающих правами на объект недвижимости (сособственники, залогодержатели и др.), а также круг лиц, возникновение прав которых на объект имеет вероятностный характер.

В последнее время риелторские организации все чаще пытаются расширить

¹ По данным различных независимых источников, на начало 1996 г. в Санкт-Петербурге на рынке недвижимости работало около 250 специализированных фирм, в 2006 г. – более 600 риелторских фирм.

деятельность за счет управления недвижимостью. Однако, чтобы выйти на очень консервативный рынок управления, необходимы солидные рекомендации, которые можно получить, например, через сотрудничество со специализированными компаниями, работающими в этой сфере. На первых порах риелторы выполняют чисто агентские функции (сдача помещения в аренду) и, только накопив достаточный опыт, переходят к выполнению управленческих функций.¹

Выступая в качестве *специалиста по информационным технологиям*, риелторская организация предоставляет услуги по информационному обеспечению участников сделки, консультационные, услуги по оформлению документов, а также по надлежащему и безопасному проведению расчетов по сделкам. В настоящее время данная функция риелторских организаций проявляется при создании в регионах России механизмов обмена информацией между фирмами, так называемых мультиистинговых систем. Главная ее идея состоит в следующем: фирмы, представляющие интересы продавца, помещают в единую базу данных все предлагаемые к продаже или сдающиеся в аренду объекты недвижимости. Если предложением заинтересовался клиент другой компании, риелторы должны поделить комиссионные. При этом сокращается размер премиальных, но возрастает скорость реализации объекта.

Риелторская деятельность чаще всего проявляется при операциях с жилыми и коммерческими объектами недвижимости, земельными участками, а также связанных с инвестиционной деятельностью.

В последнее время возрастает интерес к *операциям в арендном секторе*. Обычно фирмы, занимающиеся арендой жилья, не являются управляющими жилой недвижимостью, а лишь сводят арендатора и арендодателя. В этом случае стоимость услуг риелторской организации составляет обычно одну месячную арендную ставку по сдаваемому в аренду объекту.

Подавляющее большинство риелторских операций с жильем – это разнообразные варианты обмена, на языке профессиональных участников рынка, – альтернативы.² *Обмен* проводится через куплю-продажу объектов недвижимости. Это связано с тем, что возможность подобрать необходимые объекты среди выставленных на продажу значительно выше вероятности совпадения требований сторон при простом натуральном обмене.

Расселение коммунальных квартир³ является наиболее значимым в социальном плане, наиболее доходным и наиболее сложным направлением риелторской деятельности. Обычно стоимость услуг фирмы по расселению квартиры составляет 6...12 % от рыночной цены объекта.

В связи с приближающимся окончанием бесплатной приватизации возобновились *услуги* риелторских фирм *по приватизации жилья*.

Напомним, что широко распространенные услуги по оценке недвижимости, согласно нормативным документам, *риелторской деятельностью не являются*.

Основные этапы технологии оказания риелторских услуг (рис. 6.2) отражают типичную схему отношений между риелторской организацией и заинтересованным лицом.

¹ Таким путем шла риелторская фирма «Бекар» (Санкт-Петербург).

² Соотношение чистых продаж и альтернативных сделок на вторичном рынке Москвы в 2006 г. составило 80 : 20.

³ Центральные районы Санкт-Петербурга застроены в основном зданиями XVIII–XIX вв. После 1917 г. большие «барские» квартиры площадью 100...300 м² были заселены семьями с рабочих окраин и из деревень. Каждая семья обычно получала одну комнату из 8...10, имевшихся в квартире, в результате образовались коммунальные квартиры. В настоящее время в центральных районах города около 70 % жилого фонда – коммунальные квартиры.



Рис. 6.2. Технология оказания риелторских услуг

Таким образом, содержание каждой услуги достаточно жестко формализовано и ограничено рамками предоставляемых фирмой услуг. Заказчик должен четко определить содержание и результат предоставляемой услуги. Недооценка особенностей восприятия заказчиком содержания риелторской услуги может привести к потере потребителей.

В соответствии с концепцией развития риелторских организаций часть из них открывают филиалы не только в пределах одного города или региона, но и в других регионах, другая часть считает целесообразным развитие новых направлений деятельности.

Сторонники создания фирменных сетей исходят из того, что клиенту должно быть удобно добираться до офиса: не ехать через весь город, а получить услуги (или хотя бы их часть) поблизости.

Противники этого подхода, которых немало, уверены, что невозможно обеспечить одинаковое качество услуг в центральном офисе, где сосредоточены все сопровождающие службы (диспетчерская, юридическая, нотариат) и на удаленных точках.

Вместе с тем в деятельности риелторских организаций четко прослеживается тенденция выделения отдельных направлений деятельности: ипотека, VIP-клиент, консультирование и пр. Риелторская услуга становится все более сложной, возникает необходимость разделить общий поток граждан. К примеру, особого подхода требуют покупатели и арендаторы дорогого жилья. Для них риелторские организации выделяют

отдельных сотрудников, оборудование и офисы.

Все реже встречаются универсальные специалисты, которые занимаются и городскими квартирами, и загородными домами, и подбором жилья в аренду.

В последнее время агентства недвижимости переходят на принципиально новую схему работы со своими агентами: риелторы станут заключать с фирмой договор как предприниматель без образования юридического лица. Агентство недвижимости будет предоставлять клиентскую базу и размещать рекламу. Эти структурные изменения способствуют цивилизации рынка.

6.4. Регулирование риелторской деятельности

Риелторская деятельность регулируется актами Правительства РФ, а также нормативными актами исполнительной власти субъектов РФ. Наряду с государственным имеет место и общественное регулирование. Оно возникает, когда представители той или иной специальности создают саморегулируемые профессиональные общественные объединения (СПОО) с достаточно жесткими правилами. Члены СПОО обязаны применять стандарты (правила) профессиональной деятельности, подготовленные и принятые в таком объединении. В России существуют различные объединения риелторов: гильдии, ассоциации, союзы, палаты.

Для уяснения сущности СПОО рассмотрим структуру регулирования профессиональных взаимодействий на примере Ассоциации риелторов Санкт-Петербурга,¹ объединившей 54 фирмы, работающие на рынке недвижимости (рис. 6.3). Это риелторские и девелоперские фирмы, страховые и юридические компании, средства массовой информации, образовательные учреждения, информационные системы и др. – все, кто является профессионалами и разделяют цели и задачи объединения. В деятельности Ассоциации можно выделить регулирование профессиональных взаимоотношений на рынке недвижимости и защиту прав потребителей.

Регулирование профессиональных взаимоотношений включает сотрудничество с государственными учреждениями, механизмы разрешения споров между фирмами, установление стандартов работы между фирмами и агентами, организацию профессионального общения и обмена опытом.

Развитию цивилизованного рынка в равной степени способствуют как совершенствование законодательной базы, так и формирование практики взаимодействия профессиональных участников рынка недвижимости. Поэтому Ассоциация риелторов создает условия для эффективного диалога между властью и бизнесом, а также для общения и быстрого разрешения конфликтов и разногласий внутри профессионального сообщества.

Защите прав потребителей способствуют просветительская и консультационная деятельность, а конфликты между фирмами и их клиентами успешно разрешаются в комиссии по правам потребителей и профессиональной этике.

Все документы Ассоциации можно разделить на две группы: связанные со стандартами работы фирм на рынке недвижимости и регулирующие деятельность Ассоциации. Документы готовятся различными органами Ассоциации, но вступают в силу только после их принятия общим собранием. Наиболее важные из них относятся к сфере

¹ Создана в 1993 г. В 1995 г., когда в состав объединения вошли строительные фирмы, она стала называться Ассоциацией риелторов и домостроителей Санкт-Петербурга. В 1999 г. Ассоциация объединилась с Балтийским союзом риелторов и получила название Ассоциации профессионалов рынка недвижимости Санкт-Петербурга. В ноябре 2001 г. решением общего собрания Ассоциации было возвращено первоначальное название – Ассоциация риелторов Санкт-Петербурга, являющееся торговой маркой объединения.

профессиональных взаимоотношений. Так, соблюдение кодекса этики и профессиональных стандартов обязательно для всех членов Ассоциации, за нарушение норм, содержащихся в этих документах, фирма может быть исключена из объединения.



Рис. 6.3. Структура Ассоциации риелторов Санкт-Петербурга

Положения, регулирующие деятельность Ассоциации, определяют порядок формирования и работы различных органов, а также сферу их компетенции.

Ассоциация риелторов Санкт-Петербурга разработала типовый договор на продажу объекта недвижимости. Он называется генеральным риелторским договором и рекомендуется для использования всеми членами Ассоциации риелторов. В основу договора положен принцип сбалансированности ответственности сторон.

Основным документом, регулирующим взаимоотношения риелторов, являются стандарты, разработанные и принятые во всех объединениях риелторов. Рассмотрим основные из них.

Цивилизованный рынок характеризуется наличием единой риелторской сети, члены которой придерживаются кодекса этики. От поведения на рынке членов этой организации зависит ее репутация. Для разрешения споров, разногласий, противоречий, конфликтов создаются постоянно действующие органы и комитеты (комиссии по профессиональной этике). В сферу их деятельности, как правило, входят обобщение риелторской практики, выработка и внесение предложений по принятию профессиональных стандартов, защита прав потребителей.

Чтобы предотвратить «черное» маклерство на рынке недвижимости и повысить ответственность риелторов, создана общественная система сертификации. Основным документом добровольной сертификации риелторской деятельности является национальный стандарт «Риелторская деятельность. Услуги брокерские на рынке

недвижимости».¹

В субъектах Федерации создаются управляющие советы по сертификации, главными задачами которых являются определение регламента и порядка прохождения сертификации; а также контроль реализации ее проведения. В состав советов входят представители органов государственного управления и саморегулируемых профессиональных общественных объединений.

Как физическому лицу (индивидуальному предпринимателю), так и риелтору в рамках юридического лица необходимо проходить аттестацию на осуществление риелторской деятельности. К аттестации допускаются лица, прошедшие обучение по утвержденной программе в объеме не менее 90 ч. Аттестационная программа включает правовые основы деятельности на рынке недвижимости, основные положения законодательства о приватизации, налогообложении операций с объектами недвижимости, основы теории менеджмента и маркетинга. По результатам аттестации путем тестовых испытаний принимается решение о профессиональной подготовленности лица для осуществления риелторской деятельности и выдаче ему соответствующего свидетельства. Копия решения выдается в день сдачи экзамена, а сам аттестат – в месячный срок со дня принятия решения о его выдаче.

Процедура сертификации является добровольной, однако *наличие сертификата повышает конкурентоспособность* риелторской организации на рынке недвижимости, является показателем ее надежности и позволяет отличить добросовестную организацию от недобросовестной. Для получения сертификата организация должна соответствовать Единому национальному стандарту, устанавливающему требования к качеству услуг, а также застраховать профессиональную ответственность. В случае нарушения прав и нанесения материального ущерба потребителю гарантирована выдача компенсации.

Сертификацией услуг риелторских компаний в нашей стране занимается Российская гильдия риелторов (РГР) через региональные ассоциации риелторов.

6.5. Страхование на рынке недвижимости

Страхование – система мероприятий по созданию денежного (страхового) фонда за счет взносов его участников, из средств которого возмещается ущерб, причиненный дольщикам стихийными бедствиями; несчастными случаями; нарушением действующего законодательства, допущенным при оформлении регистрации сделки с объектами недвижимости; непреднамеренными ошибками риелторов, оценщиков и других профессионалов рынка недвижимости; подрядчиком, третьим лицом, застройщиком. Страхование – один из важнейших элементов рыночных отношений, относящихся к финансовой сфере, связанной с выполнением особых функций в экономике.

Правила страхования – условия страхования, определяющие права и обязанности сторон по договору страхования, объект страхования, перечень страховых случаев и исключений, при которых страховщик освобождается от ответственности. Правила страхования обычно излагаются в страховом полисе или составляют его неотъемлемую часть. Они входят в пакет документов, необходимых для лицензирования страховой деятельности.

Страховщик – страховая компания, принимающая на себя риск за определенную плату. *Страхователь* – физическое или юридическое лицо, передающее риск по договору страховщику. *Страховая стоимость* – действительная, фактическая стоимость

¹ В разработке сертификаты имеют единую по России форму, сквозную нумерацию и единый реестр. В обсуждении стандартов, которые 8 февраля 2002 г. были зарегистрированы в Госстандарте РФ, принимали участие практически все региональные риелторские объединения.

объекта страхования. Страховая сумма – объявляемая при заключении договора сумма, на которую страхователь страхует свой интерес (в имущественном страховании она не должна превышать страховой стоимости объекта страхования).

Страховое возмещение – сумма, выплачиваемая страховщиком страхователю в возмещение убытков, вызванных наступлением страхового случая, предусмотренного договором страхования. Страховой риск – вероятное событие или совокупность событий, на случай наступления которых проводится страхование.

Добровольное страхование строений и квартир проводится на случай их уничтожения и повреждения в результате стихийных бедствий (наводнения, смерча, ливня, оползня, паводка, необычного для данной местности землетрясения) и других несчастных случаев (пожара, взрыва, аварии отопительной системы, водопроводной и канализационных сетей, в том числе при их повреждении вследствие низких температур, наезда транспортных средств, падения деревьев и летательных аппаратов, похищения отдельных элементов строения (квартиры) и повреждения или уничтожения их в результате противоправных действий третьих лиц и др.).

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

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

Титульное страхование подразумевает выплату возмещения только в случае потери права собственности, но не возникновения каких-либо обременений. Страховой случай по утрате прав собственности признается таковым, если вынесено решение суда первой инстанции.

В ближайшее время можно ожидать начала земельной ипотеки, которая тоже не обойдется без титульного страхования, увеличится количество договоров титульного страхования по земельным участкам. Начнется комплексное страхование прав собственности: на землю и строения.

Можно *отдельно застраховать* расходы, связанные с ведением судебного дела; потерю средств, вложенных в покупку объектов недвижимости, и даже дополнительные затраты на приобретение аналогичного жилья при существенном увеличении его рыночной стоимости.

С повышенным риском в сфере жилой недвижимости связаны сделки с расселяемыми коммунальными квартирами; квартирами, имеющими дефекты; по доверенностям; с переходом права по наследству; квартирами, имеющими более двух переходов прав собственности; квартирами, в которых право собственности возникло на основании решения суда; договоры мены.

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

В сделках с загородной недвижимостью риски невелики – не более 5 % сделок.

По мере развития рынка процент опасных сделок будет расти из-за усложнения юридической истории прав собственности на объекты недвижимости.

Страхование дольщиков развивается двумя путями: как обязательное условие при банковском ипотечном кредитовании и как добровольное, рассчитанное на разумную

предусмотрительность и потребительское самосознание дольщиков.

Примерно 50 %¹ участников рынка долевого строительства имеют те или иные проблемы. Это не только банкротство застройщика, но и «двойные» продажи квартир, а также срыв сроков строительства. Договоры страхования заключаются параллельно с началом продаж и отслеживаются до завершения строительства, срок действия договоров – 1,5...2 года.

Согласно договору, если дольщику не передана в оговоренный срок квартира, а строительная компания не вернула вложенные деньги, он может обращаться к страховщику за получением выплаты. Страховая компания несет ответственность в размере суммы по договору долевого участия. Получив страховую выплату, дольщик отказывается от прав на возможное получение квартиры и передает их страховой компании.

Страхование профессиональной ответственности заказчика от последствий непреднамеренных ошибок оценщика (профессиональной ответственности) установлено законодательно. Человеческий фактор в бизнесе не отменить. А раз людям свойственно ошибаться, то «право на ошибку» должно быть застраховано. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее – договор обязательного страхования ответственности) являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и/или третьему лицу реального ущерба, установленного вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более чем в размере страховой суммы по договору обязательного страхования ответственности.

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

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

В последнее время становится популярной *предстраховая экспертиза* для определения степени риска при приобретении объектов недвижимости. Суммы сделок по

¹ По данным страховой компании «Спасские ворота».

коммерческим объектам недвижимости превышают суммы сделок по жилым объектам.

При страховании банковских ипотечных кредитов под покупку построенного жилья страхователем выступает заемщик кредита, выгодоприобретателем (лицом, в чью пользу осуществляется страхование) – банк-кредитор. Для получения ипотечного кредита необходимо застраховать объект недвижимости от риска утраты или повреждения. Размер страховой суммы ограничен размером требования о возврате суммы основного долга.

В развитой рыночной экономике *страхование строительно-монтажных рисков* не является обязательным, но без него компания не может участвовать в подрядных торгах и не имеет права заключать строительные контракты. У нас этот вид страхования сугубо добровольный, однако на первичном рынке недвижимости он широко распространен.

Страхование строительно-монтажных работ представляет собой механизм компенсации ущерба, возникающего при гибели или выполнении строящегося (реконструируемого) объекта, при осуществлении строительно-монтажных работ, вследствие случайных и непредвиденных событий.

Страхованию подлежат объекты, на которых ведется строительство, временные здания и сооружения, строительная техника и стройматериалы, а также ответственность заказчика (подрядчика) за нанесение вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц. Страхуется *ответственность подрядчиков перед третьими лицами*. Производится *страхование послепусковых гарантийных обязательств*, призванное сделать расходы подрядчика на исполнение этих обязательств заранее определенными и пригодными для включения в контрактную стоимость в виде затрат на страхование.

Страхование послепусковых гарантийных обязательств является завершающим элементом комплексной страховой защиты строительно-монтажных работ. Оно обеспечивает возмещение непредвиденных расходов подрядчика, обусловленных его гарантийными обязательствами перед заказчиком, связанных с ремонтом, заменой, восстановлением построенного объекта в результате его повреждения или гибели.

Страховым случаем признается свершившееся событие, с наступлением которого возникает обязанность страхователя возместить ущерб, причиненный имущественным интересам заказчика в следствие небрежности, ошибки или упущения при осуществлении строительной деятельности.

По условиям *страхования гражданской и профессиональной ответственности проектировщика* страховая компания обеспечивает возмещение ущерба, нанесенного подрядчику или заказчику в период строительства или эксплуатации объекта в результате ошибок, допущенных в проекте строительства.

В заключение отметим, что в странах с развитой рыночной экономикой страховые компании не только принимают взносы, но и распоряжаются ими как инвесторы нового строительства. В нашей стране страховые компании не имеют права вести подобную деятельность на законных основаниях.

ПРАКТИКУМ

ТЕСТЫ

1. Рынок недвижимости – это:

А) определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования;

Б) комплекса отношений, связанных с созданием новых и эксплуатацией уже существующих объектов недвижимости;

В) А и Б.

2. Рынок недвижимости характеризуется:

А) спросом и предложением;

Б) ценой и инфраструктурой;

В) всем перечисленным.

3. Рынок недвижимости является частью рыночного пространства:

А) да;

Б) нет;

В) не имеет отношения к рыночному пространству.

4. Если спрос возрастает и цена поднимается выше нормального уровня, то предложение:

А) уменьшается;

Б) увеличивается;

В) не изменяется.

5. Предложение – это:

А) количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый промежуток времени;

Б) количество объектов недвижимости и прав на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный промежуток времени;

В) ничего из перечисленного.

6. Основной причиной несоответствия ожиданий собственников и покупателей является:

А) недостаток аналитической и экспертной информации о рынке недвижимости при одновременной массовой информации о непрерывно возрастающем спросе;

Б) недостаток аналитической и экспертной информации о рынке недвижимости;

В) непрерывно возрастающий спрос.

7. При пересыщении рынка объектами недвижимости на нем наблюдается:

А) повышение активности;

Б) рынок не изменяется;

В) спад.

8. Объекты недвижимости являются одним из товаров, стоимость которых с течением времени:

А) постепенно растет;

Б) постепенно снижается;

В) не изменяется.

9. Высоколиквидные товары могут быстро переходить:

- А) из натурально-вещественной формы в денежную;
- Б) из в денежной формы в натурально-вещественную;
- В) А и Б.

10. Экономическими субъектами на рынке недвижимости являются:

- А) покупатели (арендаторы) и продавцы (арендодатели);
- Б) покупатели (арендаторы) и профессиональные участники рынка недвижимости;
- В) покупатели (арендаторы), продавцы (арендодатели) и профессиональные участники рынка недвижимости.

11. К институциональным участникам относятся:

- А) органы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею;
- Б) организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование;
- В) органы экспертизы градостроительной и проектной документации;
- Г) А, Б, В.

12. К неинституциональным участникам относятся:

- А) предприниматели;
- Б) инвесторы;
- В) риэлторы, девелоперы;
- Г) А, Б, В.

13. Под вторичным рынком недвижимости понимаются сделки совершаемые с данными объектами недвижимости:

- А) впервые;
- Б) не впервые.

14. К неинституциональным участникам не относятся:

- А) предприниматели;
- Б) инвесторы;
- В) вузы.

15. К институциональным участникам не относятся:

- А) органы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею;
- Б) организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование;
- В) органы экспертизы градостроительной и проектной документации;
- Г) риэлторы.

16. На рынке недвижимости сформировались и активно действуют:

- А) два сектора;
- Б) три сектора;
- В) четыре сектора.

17. Экономическими субъектами не являются:

- А) покупатели (арендаторы) и продавцы (арендодатели);
- Б) покупатели (арендаторы) и профессиональные участники рынка недвижимости;

В) здания и сооружения.

18. Федеральная регистрационная служба относится:

- А) к институциональным участникам;
- Б) неинституциональным участникам;
- В) другое.

19. Организации в Петербурге, которые занимаются контролем и государственной оценкой объектов недвижимости:

- А) Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости (ГУИОН);
- Б) Российское общество оценщиков (РОО);
- В) Институт независимых оценщиков, Лига независимых оценщиков;
- Г) верны все варианты.

20. Рынок недвижимости – это:

- А) рынок неограниченных ресурсов, продавцов и покупателей;
- Б) рынок ограниченных ресурсов, продавцов и покупателей;
- В) ничто из перечисленного.

21. Рынок недвижимости схож:

- А) с рынком товаров;
- Б) рынком инвестиций;
- В) рынком услуг;
- Г) это интегрированная категория, которой присущи черты рынков товаров, инвестиций и услуг.

22. Объект недвижимости нуждается в коммунальном обслуживании, текущем ремонте и технической эксплуатации, охране:

- А) постоянно;
- Б) время от времени;
- В) не нуждается.

23. Неоднородность недвижимости является:

- А) одним из родовых признаков;
- Б) признаком, определяющим существенную дифференциацию в доходах между различными объектами недвижимости одного типа даже в пределах одной местности;
- В) все перечисленное.

24. Сущность объекта недвижимости как товара:

- А) триедина;
- Б) двуедина;
- В) ничто из перечисленного.

25. Услуга – это:

- А) результат взаимодействия исполнителя с потребителем;
- Б) собственная деятельность исполнителя по удовлетворению потребностей потребителей;
- В) А и Б.

26. Услуга характеризуется:

- А) неотделимостью от производителя, неосвязаемостью;

- Б) несохраняемостью и непостоянством качества;
- В) А и Б.

27. Трансакционный подход к рынку недвижимости заключается в снижении затрат:

- А) на получение пятен застройки;
- Б) на доступ участников рынка к необходимым ресурсам;
- В) А, Б.

28. Социальный подход к рынку недвижимости предполагает:

- А) эффективное решение социальных задач, связанных с созданием и потреблением полезных свойств объектов недвижимости;
- Б) создание новых объектов недвижимости;
- В) развитие законодательной и нормативной базы.

29. Рынок недвижимости испытывает влияние экономической ситуации:

- А) на национальном уровне;
- Б) региональном уровне;
- В) А и Б.

30. Нижняя граница цены определяется:

- А) доходом застройщика;
- Б) уровнем затрат на строительство;
- В) ценой за землю.

31. Под инфраструктурой понимают:

- А) совокупность отраслей хозяйства, обслуживающих производство и обеспечивающих условия жизнедеятельности рассматриваемого объекта;
- Б) систему чего-либо;
- В) А, Б.

32. Макроуровень инфраструктуры – это:

- А) региональный уровень;
- Б) локальный;
- В) народнохозяйственный.

33. Микроуровень инфраструктуры – это:

- А) объектный уровень;
- Б) локальный;
- В) народнохозяйственный.

34. Инфраструктура рынка недвижимости с точки зрения трансакционного подхода - это:

- А) создание института инфраструктуры рынка недвижимости, обеспечивающего координацию действий участников рынка, исследование и анализ, контроль и регулирование на рынке;
- Б) набор механизмов по наименее затратному доступу участников рынка недвижимости к необходимым ресурсам;
- В) законодательная и нормативная база.

35. Лица, оказывающие услуги продавцам и покупателям при совершении сделок с объектом недвижимости:

- А) девелоперы;
- Б) риэлторы;
- В) редевелоперы.

36. К экономическим субъектам рынка недвижимости относятся:

- А) покупатели (арендаторы);
- Б) продавцы (арендодатели);
- В) профессиональные участники рынка недвижимости;
- Г) А, Б, В.

37. Время пребывания товара на рынке формирует следующие его экономические свойства:

- А) оборачиваемость;
- Б) ликвидность;
- В) ничего из перечисленного.

38. Формирование рынка недвижимости началось в условиях:

- А) либерализации экономики;
- Б) национализации;
- В) ничего из перечисленного.

39. С августа 1998 г. во всех городах России цены на жилье и другие объекты недвижимости начали:

- А) подниматься;
- Б) снижаться;
- В) не изменились.

40. На рынке недвижимости Санкт-Петербурге транзакционные издержки составляют:

- А) 5...7 % от цены объекта;
- Б) 15...20 %;
- В) 20...35 %.

41. С июня-июля 2000 г. в большинстве городов России четко обозначилась тенденция:

- А) к повышению цен;
- Б) понижению цен;
- В) цены не изменились.

42. В 1991 г. в Санкт-Петербурге стоимость 1 м² общей площади составляла (дол.) около:

- А) 100;
- Б) 600;
- В) 900.

43. Главная задача государственной регистрации имущественных прав на объекты недвижимости участников гражданского оборота:

- А) охрана;
- Б) защита;
- В) отбор;
- Г) контроль.

44. Вещные права являются:

- А) абстрактными;
 - Б) относительными;
 - В) абсолютными;
 - Г) материальными.
45. Любое вещное право, регламентируемое ГК РФ, должно быть:
- А) задокументировано;
 - Б) зарегистрировано;
 - В) заверено у нотариуса;
 - Г) все ответы верны.
46. Одним из важнейших принципов государственной регистрации является:
- А) частный характер прав на объект недвижимости;
 - Б) государственный характер прав на объект недвижимости;
47. В Санкт-Петербурге государственную регистрацию сделок с земельными участками осуществляет:
- А) ГУ ФРС;
 - Б) учреждение регистрации;
 - В) Минюст РФ.
48. Весь комплекс действий связанных с государственной регистрацией, отнесен к компетенции учреждений юстиции, и возможность делегирования этих функций:
- А) регламентируется ГК РФ;
 - Б) исключается;
 - В) заверяется нотариально;
 - Г) осуществляется на основании устной договоренности.
49. Подъездные железнодорожные пути являются недвижимым имуществом:
- А) да;
 - Б) нет;
 - В) только при соответствии п.1 ст.130 Гражданского кодекса РФ;
 - Г) каждый случай рассматривается отдельно.
50. Законом в качестве регистрирующих органов определены, полностью отделенные от любых органов государства, выступающих на рынке недвижимости в качестве представителя государства:
- А) учреждения юстиции по регистрации прав;
 - Б) нотариальные конторы;
 - В) адвокатские бюро;
 - Г) службы по продаже и регистрации недвижимости.
51. Гражданским кодексом РФ и законом при регистрации прав на объекты недвижимости провозглашен принцип:
- А) строгой отчетности;
 - Б) конфиденциальности;
 - В) открытости информации.
52. Выписку из Единого государственного реестра прав, содержащую информацию о зарегистрированных правах на любые объекты недвижимости, ограничения (обременения) прав, а также описание объекта может получить:

- А) только юридическое лицо;
 - Б) любое лицо;
 - В) только физическое лицо;
 - Г) только физическое лицо, предъявляющее заявление, подписанное государственными органами регистрации.
53. Для получения выписки из Единого государственного реестра прав информации о зарегистрированных правах при обращении юридического лица необходимы:
- А) письменное заявление;
 - Б) письменное заявление и свидетельство или иной документ о государственной регистрации и доверенность о полномочиях представителя, который от имени юридического лица обращается за информацией;
 - В) паспорт;
 - Г) список документов регламентируется в каждом случае отдельно.
54. Для получения выписки из Единого государственного реестра прав о зарегистрированных правах при обращении физического лица необходимы:
- А) письменное заявление;
 - Б) письменное заявление и свидетельство или иной документ о государственной регистрации и доверенность о полномочиях представителя, который от имени физического лица обращается за информацией;
 - В) письменное заявление и паспорт;
 - Г) список документов регламентируется в каждом случае отдельно.
55. Ограничение на открытость сведений о правах на объект недвижимости необходимо для защиты:
- А) личной тайны;
 - Б) коммерческой тайны;
 - В) коммерческой и личной тайны;
 - Г) все ответы верны.
56. Сведения о содержании правоустанавливающих документов (за исключением сведений об обременениях), обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся объекты недвижимости, а также выписки, содержащие сведения переходе прав на объекты недвижимости, предоставляются:
- А) только соответствующим правообладателям, государственным органам, органам местного самоуправления;
 - Б) всем обладателям каких-либо вещных прав, судебным, правоохранительным и налоговым органам;
 - В) обладателям обременений по конкретному объекту недвижимости;
 - Г) все ответы верны.
57. ЕГРП содержит информацию:
- А) о правообладателях;
 - Б) об обладателях вещных прав;
 - В) о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимости, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях;
 - Г) все ответы верны.
58. Законом для классификации объектов недвижимости установлено:
- А) одно звено;

- Б) два звена;
- В) три звена;
- Г) четыре звена.

59. Приведите структуру Единого государственного реестра прав в соответствие:

- А) первое звено – земельный участок;
- Б) второе звено – объекты, входящие в состав здания, сооружения (квартиры, нежилые помещения и иные объекты);
- В) третье звено – здания, сооружения и иные объекты недвижимости, связанные с землей;
- Г) все ответы верны.

60. Комната в квартире может быть объектом недвижимости:

- А) нет;
- Б) да;
- В) такая ситуация возможна при определенном наборе документов, состав и содержание которых регламентируются законом о недвижимости.

61. Предметом сделок, связанных с комнатами, является:

- А) полностью квартира;
- Б) право собственности на квартиру;
- В) соответствующая доля в праве собственности на квартиру;
- Г) все ответы верны.

62. Закон о регистрации детально регламентирует:

- А) порядок регистрации прав, последовательно определяя ее стадии;
- Б) порядок взаимоотношений государства и правообладателя;
- В) порядок регистрации, порядок взаимоотношений государства и правообладателя, классификацию объектов недвижимости;
- Г) все ответы верны

63. Регистрация возникновения и перехода прав на объекты недвижимости удостоверяется:

- А) описью имущества, заверенной нотариусом;
- Б) свидетельством;
- В) паспортом на недвижимость;
- Г) все ответы верны.

64. Регистрация договоров и иных сделок на объекты недвижимости удостоверяется:

- А) свидетельством;
- Б) специальной регистрационной надписью на документе, выражающем содержание сделки;
- В) паспортом на недвижимость;
- Г) все ответы верны.

65. Государственная регистрация прав на объекты недвижимости осуществляется:

- А) после внесения полной стоимости по сделке;
- Б) по месту их нахождения в пределах регистрационного округа, в котором действует учреждение юстиции;
- В) в службе ЗАГСа;

- Г) все ответы верны.
66. Государственной регистрации, кроме прав на объекты недвижимости подлежат:
- А) все сделки с объектами недвижимости;
 - Б) документы, сопровождающие сделку;
 - В) только сделки с земельными участками;
 - Г) все ответы верны.
67. При продаже этого объекта недвижимости стороны обязаны сначала осуществить государственную регистрацию договора на его продажу, затем по передаточному акту произвести фактическую передачу объекта покупателю, после чего осуществить государственную регистрацию права собственности покупателя на объект:
- А) недвижимости, находящейся в частной собственности;
 - Б) земельного участка;
 - В) коммерческой недвижимости;
 - Г) комнаты.
68. Если сделка с объектами недвижимости была совершена до принятия установленного законодательством порядка регистрации договоров купли-продажи, право собственности у покупателя возникает:
- А) по истечении 10 дней после сделки;
 - Б) с момента внесения платежа в соответствии с условиями договора;
 - В) сразу после совершения сделки;
 - Г) все ответы верны.
69. Отсутствие регистрации договора купли-продажи является основанием для признания его недействительным:
- А) нет;
 - Б) да;
 - В) каждый случай рассматривается отдельно;
 - Г) только в случае регистрации договора купли-продажи коммерческой недвижимости.
70. Методические материалы, направленные на формирование практики применения законодательства регулирующего процессы регистрации прав на объекты недвижимости и сделок с ним, разрабатывают:
- А) организации, осуществляющие регистрацию объектов недвижимости;
 - Б) Министерство юстиции РФ;
 - В) Госстрой РФ;
 - Г) все ответы верны.
71. В соответствии с законодательством к процедуре мены объектами недвижимости применяются правила о купле-продаже и, если хотя бы одним обмениваемым объектом является жилая недвижимость, такой договор:
- А) подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации;
 - Б) подлежит государственной регистрации;
 - В) считается заключенным с момента регистрации;
 - Г) не подлежит обязательной государственной регистрации.
72. Свидетельством регистрации договора купли-продажи является:

- А) подпись договора сторонами, между которыми заключается договор;
- Б) регистрационная надпись, проставляемая на всех подлинных экземплярах договора;
- В) с момента внесения платежа в соответствии с условиями заключенного договора;
- Г) все ответы верны.

73. Первый и самый сложный этап в становлении отечественной системы госрегистрации прав на недвижимость завершился:

- А) в 1998 г.;
- Б) в 1999 г.;
- В) в 2000 г.;
- Г) в 2001 г.

74. Учреждения юстиции по регистрации прав на недвижимость не действуют:

- А) в Ненецком автономном округе;
- Б) в Чеченской республике;
- В) в Эвенкийском автономном округе;
- Г) все ответы верны.

75. Регистрация прав производится не позднее:

- А) 3 дней со дня подачи заявления и документов, необходимых для регистрации;
- Б) 7 дней;
- В) 1 месяца;
- Г) 6 месяцев.

76. Учреждение юстиции, в которое поступил на регистрацию договор мены, должно направить запрос о правах на объект, находящийся на его территории и копию договора:

- А) в Министерство юстиции;
- Б) второму регистрирующему органу;
- В) в Министерство юстиции и второму регистрирующему органу;
- Г) все ответы верны.

77. Учреждение, обязанное внести в Единый государственный реестр прав запись о том, что в отношении данного объекта заявлено правопритязание, а также сообщить необходимые сведения о запрашиваемом объекте:

- А) учреждение, в которое поступили документы на регистрацию;
- Б) второе учреждение регистрации;
- В) Министерство юстиции РФ;
- Г) все ответы верны.

78. Если обмениваются квартиры в разных районах одного субъекта Федерации, то все действия производятся:

- А) одним учреждением юстиции;
- Б) двумя учреждениями юстиции, находящихся в этих двух субъектах Федерации;
- В) в разных регистрационных округах с рядом дополнительных процедур;
- Г) все ответы верны.

79. Если обмениваемые квартиры находятся в разных субъектах Федерации, то и регистрационные действия осуществляются в разных регистрационных округах с рядом дополнительных процедур:

- А) одним учреждением юстиции;
- Б) двумя учреждениями юстиции, находящихся в этих двух субъектах Федерации;
- В) в разных регистрационных округах с рядом дополнительных процедур;
- Г) все ответы верны.

80. Договор мены рекомендуется составлять в двух экземплярах по следующим причинам:

- А) при утере одного из экземпляров представляется второй;
- Б) каждая обмениваемая сторона должна представить его в учреждение юстиции по месту нахождения объекта;
- В) по требованиям регламента;
- Г) все ответы верны.

81. Переход к исполнению договора происходит:

- А) с момента внесения платежа в соответствии с договором;
- Б) после регистрации договора;
- В) после проверки объектов договора;
- Г) все ответы верны.

82. Подписав акт приема-передачи объекта недвижимости, если это предусмотрено договором, каждая из сторон должна зарегистрировать:

- А) договор мены, обратившись в учреждение юстиции по ее местонахождению;
- Б) переход прав на ту квартиру, которую она получает по договору, обратившись уже в учреждение юстиции по ее местонахождению;
- В) обратиться в Министерство юстиции РФ;
- Г) все ответы верны.

83. Основанием для регистрации перехода является:

- А) подписанный акт приема-передачи объекта недвижимости;
- Б) зарегистрированный договор мены;
- В) подтверждение внесения денежных средств по договору;
- Г) все ответы верны.

84. В соответствии с методическими рекомендациями документы представляются в подлинниках и копиях, копии могут быть

- А) незавершенными;
- Б) не заверенными;
- В) подписанными только одной стороной;
- Г) все ответы верны.

85. В соответствии с методическими рекомендациями наличие даже таких дефектов в документах, как приписки, подчистки, неоговоренные исправления, а также отсутствие прошивки, нумерации и т. д.:

- А) являются основанием для отказа в приеме документов;
- Б) не являются основанием для отказа в приеме документов;
- В) решение по отказу или приемке документов принимается в каждом случае отдельно;
- Г) все ответы верны.

86. Регистрация ограничений (обременении) права собственности и иных вещных прав правами третьих лиц может проводиться:

- А) с разрешения регистрирующих органов;
- Б) при наличии документа, удостоверяющего права третьих лиц, заверенных нотариально;
- В) по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц;
- Г) все ответы верны.

87. Круг лиц, правомочных обращаться с требованиями о регистрации прав и сделок в учреждения юстиции, определяет статья:

- А) 15;
- Б) 16;
- В) 17;
- Г) 18.

88. Регистрация прав проводится на основании заявления:

- А) правообладателя;
- Б) сторон договора;
- В) уполномоченного правообладателем лица при наличии у него оформленной доверенности;
- Г) все ответы верны.

89. Если право возникает на основании акта государственного органа или органа местного самоуправления, заявление о государственной регистрации права подает:

- А) лицо, в отношении которого принят такой акт;
- Б) государственный орган, который подписал акт;
- В) орган самоуправления;
- Г) все ответы верны.

90. Отношения по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним регулируются:

- А) регистрирующими органами;
- Б) Министерством юстиции РФ;
- В) только актами федерального законодательства;
- Г) все ответы верны.

91. В Санкт-Петербурге государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними осуществляет:

- А) ГУ ФРС;
- Б) учреждение регистрации;
- В) Минюст РФ;
- Г) все ответы верны.

92. Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости предусматривают использование:

- А) ипотеки;
- Б) долевого строительства;
- В) все ответы верны.

93. Для получения повторного свидетельства необходимо представить:

- А) документ о плате за выдачу повторного свидетельства;
- Б) выписку из реестра
- В) опись, составленная заявителем;

Г) все ответы верны.

94. Национальный проект «Доступное жилье» финансируется:

- А) частными лицами;
- Б) частными лицами;
- В) все ответы верны.

95. Главными источниками дохода в современных предпринимательских структурах, работающих в сфере недвижимости, являются:

- а) аренда жилой недвижимости;
- б) операции на вторичном рынке жилья;
- в) загородная недвижимость;
- г) юридические консультации.

96. Развитие и создание объектов недвижимости является деятельностью:

- а).редевелопера;
- б). девелопера;
- в). проектировщика и строителя;
- г). финансиста, банкира, кредитора.

97. Предпринимательская деятельность, связанная с освоением и развитием земельных участков, территорий, сооружений и других объектов недвижимости, называется:

- а) арендой;
- б) девелопментом;
- в) редевелопментом;
- г) нет правильного ответа.

98. Российский рынок девелопмента включает:

- а) частных и институциональных инвесторов;
- б) банки, страховые компании, земельных консультантов;
- в) архитекторов и проектировщиков, строительных подрядчиков;
- г) все перечисленное.

99.Инициацию и организацию наилучшего из возможных вариантов развития объектов недвижимости, включая финансирование проекта и реализацию созданного объекта, выполняет:

- а) девелопер;
- б) застройщик;
- в) строительная организация;
- г) заказчик.

100.Понятие «застройщик»:

- а) шире понятия «девелопер»;
- б) эквивалентно понятию «девелопер»;
- в) эквивалентно понятию «девелопер» в предпринимательской деятельности, связанной со строительством жилых домов, зданий, сооружений;
- г) используется в связи с предпринимательской деятельностью, связанной с приобретением земли и улучшением ее качеств.

101. В процессе развития (создания) объектов недвижимости основными участниками

являются:

- а) девелопер (застройщик);
- б) инвестор;
- в) руководитель (главный менеджер) проекта;
- г) все перечисленные.

102. К функциям инвестора относятся:

- а) определение оптимального местонахождения объекта;
- б) разработка стратегии выполнения проекта;
- в) разработка схемы финансирования проекта;
- г) управление проектированием.

103. Приобретение земельного участка или прав на него является функцией:

- а) застройщика;
- б) инвестора;
- в) руководителя проекта;
- г) застройщика и инвестора.

104. К основным источникам финансирования, используемым для развития объектов недвижимости, относятся:

- а) первоначальный рисковый капитал;
- б) заемный капитал;
- в) облигации;
- г) все перечисленное.

105. В странах с развитой рыночной экономикой используется следующая схема финансирования девелоперских проектов:

- а) реализация проекта развития объектов недвижимости с привлечением стратегического инвестора;
- б) создание финансового пула, реализация и финансирование проекта через венчурную компанию, создаваемую инвесторами;
- г) софинансирование проекта подрядчиком; нахождение стратегического клиента и привлечение его к финансированию на ранней стадии выполнения проекта;
- г) все перечисленное.

106. Важнейшие функции девелопера как профессионала-предпринимателя:

- а) выбор наилучшего варианта развития объектов недвижимости и обеспечение оптимальной схемы финансирования проекта развития;
- б) финансирование и контроль работы подрядчиков;
- в) обеспечение и реализация проекта;
- г) все перечисленные.

107. Редевелопмент – это предпринимательская деятельность, связанная:

- а) предпринимательская деятельность, связанная с превращением объекта недвижимости в новый объект с иным функциональным назначением, в результате чего стоимость объекта возрастает;
- б) предпринимательская деятельность, связанная с освоением и развитием земельных участков, территорий, сооружений и других объектов недвижимости;
- в) предпринимательская деятельность, связанная со строительством или реконструкцией объекта, определением схемы его финансирования и координацией работ по его реализации;

г) предпринимательская деятельность, связанная с арендой объектов недвижимости.

108. Лицо, управляющие процессом развития территорий, – это:

- а) инвестор;
- б) редевелопер;
- в) менеджер;
- г) все перечисленные.

109. В отечественной практике редевелопмент называется:

- а) градостроительством;
- б) развитием территорий;
- в) первичной застройкой;
- г) контролем развития.

110. Развитие связанное с землей называется:

- а) девелопмент;
- б) редевелопмент;
- в) ленд-девелопмент.

111. Выполнение комплекса мероприятий по оборудованию места возведения объекта или комплекса объектов с целью создания необходимых условий для выполнения строительно-монтажных работ – это:

- а) подготовка территории;
- б) земляные работы;
- в) работы первой стадии;
- г) работы подземного цикла.

112. Подготовка территории включает:

- а) бетонные и железобетонные работы;
- б) мероприятия по разработке инвестиционно-тендерной документации на объекты инвестирования;
- в) возведение фундамента;
- г) рытье котлованов.

113. К обязанностям девелопера можно отнести:

- а) земляные работы;
- б) рекламу;
- в) выбор и определение концептуальной коммерческой идеи проекта;
- г) все перечисленное.

114. В зависимости от функциональной направленности девелопмент можно разделить:

- а) на жилой и не жилой;
- б) офисный, торговый, жилой, гостиничный, спортивный, развлекательный, рекреационный и комбинированный;
- в) государственный и частный;
- г) все перечисленное.

115. Российский рынок девелопмента сформировался:

- а) за последние 10...12 лет;
- б) в 1970-х гг.;

- в) за последние три года;
- г) в начале XXI в.

116. Деятельность, осуществляемая юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по доверенности) по совершению от его имени и за его счет либо от своего имени, но за счет и в интересах заинтересованного лица гражданско-правовых сделок с объектами недвижимости и правами на них :

- а) риелторская деятельность;
- б) редевелопмент;
- в) девелопмент;
- г) развитие территории.

117. Первые риелторские фирмы, легально действующие на рынке жилья, появились:

- а) в конце 1990-х гг.;
- б) в 1993 г.;
- в) около пяти лет назад;
- г) после принятия закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РСФСР и перехода квартир в частную собственность».

118. Становление единой идеологии работы риелторских фирм на рынке жилья было затруднено из-за отсутствия:

- а) заинтересованных людей;
- б) необходимости;
- в) законодательной и нормативной базы;
- г) все перечисленное.

119. Деятельность, осуществляемая за счет и в интересах конкретных лиц и связанную с изменением, установлением или прекращением их прав на объекты недвижимости, подлежащих регистрации в соответствии с законом РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»:

- а) брокерская деятельность;
- б) редевелопмент;
- в) приватизация;
- г) инвестиционная деятельность;

120. Вид деятельности риэлтера:

- а) операции, предусмотренные законом (брокерская деятельность);
- б) управление недвижимостью;
- в) финансовый анализ инвестиционных проектов;
- г) исследования, анализ и прогнозирование рынка.

121. Слово риелтор:

- а) является неправильным по написанию;
- б) появилось позже первоначального, по мере распространения этого названия, под влиянием русского произношения;
- в) сохраняется как наименование члена РГР;
- г) используется для обозначения любого профессионала рынка недвижимости, добровольно принявшего на себя обязательства выполнять только Гражданский и Уголовный кодексы.

122. Для инвесторов представляют интерес коммунальные квартиры:

- а) расположением в престижном месте;
- б) с красивым видом из окон;
- в) наличием раритетных элементов интерьера (лепнины, расписных плафонов, каминов и пр.);
- г) все перечисленное.

123. Обычно стоимость услуг фирмы по расселению квартиры составляет:

- а) 6...12 % от рыночной цены объекта;
- б) половину;
- в) 1,5 %;
- г) не зависит от рыночной цены объекта.

124. Наиболее доходным и сложным направлением риэлтерской деятельности является:

- а) купля-продажа приватизированных квартир и комнат;
- б) обмен приватизированных объектов через куплю-продажу с доплатой;
- в) расселение коммунальных квартир;
- г) операции с неприватизированными объектами.

125. Стоимость услуг риелторской организации по сведению арендатора и арендодателя, обычно составляет:

- а) одну месячную арендную ставку по сдаваемому в аренду объекту недвижимости;
- б) 6...12 % от рыночной стоимости объекта;
- в) сумму по договоренности;
- г) сумму, равную выплачиваемой за два месяца аренды.

126. Риелторская фирма всегда заключает договор:

- а) с продавцом и покупателем либо с одним из них;
- б) только с продавцом;
- в) только с покупателем;
- г) с продавцом и покупателем одновременно.

127. Превращению российской мультилистинговой системы в полноценную национальную базу данных препятствует:

- а) конкуренция;
- б) отсутствие финансирования;
- в) отсутствие заинтересованности фирм;
- г) все перечисленное.

128. В России в настоящее время МЛС активно используется:

- а) в Санкт-Петербурге и Москве;
- б) в Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Новосибирске, Ульяновске;
- в) в Москве и Московской области;
- г) не используется.

129. Мультилистинговые системы – это системы:

- а) международной сертификации;
- б) обмена информацией внутри фирмы;
- в) обмена информацией между фирмами;
- г) структуризации управления фирмой.

130. Недостатки использования МЛС:

- а) уменьшение размера премиальных;
- б) снижение скорости реализации объекта;
- в) усложнение работы фирмы;
- г) все перечисленное.

131. Системы обмена информацией между риелторами о выставленных на продажу объектах появилась в конце XIX в.:

- а) в США;
- б) в Англии;
- в) в России;
- г) в Германии.

132. Мультиистинговая система стала общепринятой в Америке:

- а) в конце XIX в.;
- б) в последние 30 лет;
- в) к 1920 г.;
- г) в 1990-х гг.

133. В процессе осуществления МЛС в США региональная ассоциация риелторов занимается:

- а) только сбором данных по объектам, выставлением на продажу или аренду;
- б) только связями с фирмами-пользователями;
- в) сбором данных по объектам и предоставлением их фирмам-пользователям с последующим поступлением этих данных на общенациональный интернетсайт Realtor.com;
- г) только размещением данных на общенациональном интернетсайте Realtor.com.

134. Инициатор создания МЛС в России:

- а) девелоперские компании;
- б) Правительство РФ;
- в) Российская гильдия риелторов;
- г) нет правильного ответа.

135. Стандарты риелторской деятельности были зарегистрированы в Госстандарте РФ:

- а) 8 февраля 2002 г.;
- б) в 2003 г.;
- в) в начале 1990-х гг.;
- г) не были зарегистрированы.

136. Главными задачами управляющих советов по сертификации в субъектах Федерации являются:

- а) определение регламента и порядка прохождения сертификации;
- б) контроль ее реализации;
- в) проведения сертификации;
- г) все перечисленное.

137. Аттестацию на осуществление риелторской деятельности должны проходить:

- а) все физические лица;
- б) риелторы;

- в) индивидуальный предприниматель и риелтор в рамках юридического лица;
- г) аттестация не является необходимой.

138. К аттестации допускаются лица, прошедшие обучение по утвержденной программе, в объеме не менее:

- а) 90 часов;
- б) 3 дней;
- в) месяца;
- г) 24 часов.

139. Процедура сертификации:

- а) является добровольной;
- б) является обязательной;
- в) не влияет на конкурентоспособность риелторской организации на рынке недвижимости;
- г) не является показателем надежности организации.

140. Копия решения о профессиональной подготовленности лица для осуществления риелторской деятельности и соответствующее свидетельство (аттестат) выдаются:

- а) в день сдачи экзамена;
- б) копия решения – в день сдачи экзамена, а сам аттестат – в месячный срок со дня принятия решения о его выдаче;
- в) в течение месяца после принятия решения о выдаче;
- г) выдается только аттестат в день сдачи экзамена.

141. Страхование осуществляется:

- а) только для бизнес-центров;
- б) только для жилых домов;
- в) только для складов;
- г) нет верного ответа.

142. Страхование объектов недвижимости является:

- а) добровольным;
- б) обязательным;
- в) А и Б.

143. Титульное страхование предназначено:

- а) для защиты от потерь при нарушении закона;
- б) распространяется на все случаи;
- в) распространяется на все случаи, кроме форсмажорных.

144. На рынке коммерческой недвижимости риск присутствует:

- а) в 10 % сделок;
- б) в 30 % сделок;
- в) более чем в 50 % сделок.

Контрольные вопросы для самопроверки

1. Что такое рынок недвижимости с экономико-философской точки зрения?
2. Перечислите специфические особенности рынка недвижимости.
3. Кто относится к экономическим субъектам рынка недвижимости?
4. Кто такие редевелоперы?
5. В чем отличие первичного рынка недвижимости от вторичного?
6. Опишите рынок недвижимости как интегрированную категорию.
7. Что такое инфраструктура рынка недвижимости с точки зрения разных подходов?
8. Перечислите основные задачи и методы формирования инфраструктуры рынка недвижимости с точки зрения инженерно-технологического подхода.
9. Опишите основные этапы становления отечественного рынка недвижимости.
10. Как изменилась ситуация на рынке недвижимости за последние 10 лет?
11. Какая система оплаты за землю применяется в РФ?
12. Какие налоги распространяются на недвижимость??
13. Что подлежит государственной регистрации.
14. Дайте определение регистрации.
15. Изложите порядок государственной регистрации.
16. Опишите функцию института государственной регистрации.
17. Какие законодательные акты регулируют имущественно-земельные отношения
18. Что такое имущественно-земельные отношения?
19. Какие существуют программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости
20. Какие требования предъявляются к участникам таких программ?
21. Какие существуют виды деятельности (операции) на рынке недвижимости?
22. Кто осуществляет посреднические услуги при купле-продаже имущества?
23. Что такое ленд-девелопмент?
24. Что включает девелопмент?
25. Что такое риелторская деятельность?
26. Какие услуги включает брокерская деятельность.
27. Какими направлениями представлена деятельность Ассоциации риелторов.
28. Назовите основные стандарты риелторов.
29. Что такое титульное страхование
30. Перечислите особенности страхования на рынке недвижимости

Рекомендуемая литература

1. *Асаул А. Н.* Экономика недвижимости. 2-е изд. – СПб. : ПИТЕР, 2007.
2. *Асаул А. Н.* Экономика недвижимости (2-е издание) – М. : Издательство АСВ, 2004.
3. *Озеров Е. С.* Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: МКС, 2003.
4. Менеджмент корпорации и корпоративное управление. / А. Н. Асаул, В. И. Павлов, Ф. И. Бескиеръ, О. А. Мышко. – СПб.: Гуманистика. 2006.
5. *Асаул А. Н., Абаев Х. С., Молчанов Ю. А.* Управление, эксплуатация и развитие имущественных комплексов/ – СПб.: Гуманистика, 2007.
6. *Асаул А. Н., Абаев Х. С., Гордеев Д. А.* Оценка конкурентных позиций субъектов предпринимательской деятельности/ Под ред. засл. строит. РФ, д-ра экон. наук, проф. А. Н. Асаула. – СПб: АНО «ИПЭВ», 2007.
7. *Озеров Е. С.* Экономический анализ и оценки недвижимости./ – М.: Изд-во «МКС», 2007.
8. *Асаул А. Н., Войнаренко М. П., Ерофеев П. Ю.* Организация предпринимательской деятельности: Учебник / Под ред. д-ра экон. наук, профессора А. Н. Асаула.– СПб: Гуманистика, 2004.
9. Управление проектами в строительстве: Учеб. пособие / Под ред. В. П. Фролова. – СПб.: СПбГАСУ, 2004.
10. Экономика и управление недвижимостью. Примеры, задачи, упражнения: Учеб. пособие для вузов: В 2 ч./ Под общ. ред. П. Г. Грабового. – М.: АСВ; Смоленск: Смолин Плюс, 2001.– Ч. 1. Ч. 2.
11. *Максимов С. Н.* Экономика недвижимости: Учеб. пособие. – СПб.: Изд-во СПб ГУ, 1999.

РАЗДЕЛ III

ИНВЕСТИРОВАНИЕ И ФИНАНСИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ГЛАВА 7. ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

- 7.1. Кредит, залог, закладная
- 7.2. Ипотечный кредит
- 7.3. Участники ипотечного кредитования
- 7.4. Ипотечный рынок.

ГЛАВА 8. СУБЪЕКТЫ И ИСТОЧНИКИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

- 8.1. Инвестирование в объекты недвижимости
- 8.2. Основные схемы жилищного инвестирования
- 8.3. Паевые инвестиционные задачи
- 8.4. Фонды развития жилищного строительства

ГЛАВА 9. КОМБИНИРОВАННОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 9.1. Финансирование за счет корпоративных заимствований и векселей
- 9.2. Финансирование за счет привлеченных средств (долевое строительство)
- 9.3. Накопительные и потребительские схемы
- 9.4. Лизинг объектов недвижимости

После изучения раздела студенты должны:

ЗНАТЬ:

- виды инвестиций в недвижимость;
- взаимосвязь и различия понятий «залог» и «закладная»;
- элементы ипотечного рынка;
- основные схемы жилищного инвестирования;
- сущность облигационного займа и жилищного сертификата;
- основные схемы финансирования за счёт привлечённых средств;
- финансовые институты «длинных» и «коротких» денег работающих на рынке недвижимости и их основные отличия;
- механизм действия ЗПИФН;
- «плюсы и минусы» стройсберкасс и жилищно-накопительных кооперативов;
- преимущества и недостатки лизинга объектов недвижимости

УМЕТЬ:

- применять на практике основные инвестиционные инструменты;
- на правовых основах определять предмет залога;
- объяснить термин «ипотека» с различных точек зрения;
- объяснить особенности российского ипотечного кредитования на различных этапах его развития;
- выделять функции основных участников системы ипотечного кредитования;
- описать свойства фонда развития жилищного строительства.

ВЛАДЕТЬ:

- принципами кредитования недвижимости;
- характеристиками векселя.

ГЛАВА 7

Ипотечное кредитование объектов недвижимости

В рыночных условиях хозяйствования банковский кредит – один из основных источников заемных средств. Потребительский кредит не является целевым. Он может быть использован, когда для покупки объектов недвижимости не хватает небольшой суммы.

Законодательство Российской Федерации предусматривает выдачу кредитов под различные виды обеспечения. Важнейшие из них: залог имущества и имущественных прав, гарантии и поручительства третьих лиц, страхование кредитного риска, переуступка в пользу банка требований и счетов заемщика, предоставление «связанных» кредитов.

Финансирование объектов недвижимости за счет только заемного капитала в большей степени относится к специальным видам финансирования (строительные кредиты, различные виды муниципального финансирования), которые требуют особых технологий финансирования, кредитования и страхования. При этом сама заемная форма может иметь сложную структуру, состоящую из ряда кредитов и займов. Финансирование приобретения населением жилья с помощью только заемных средств также осуществляется довольно редко и требует дополнительного страхования или иного (дополнительного) обеспечения.

Залог объектов недвижимости с целью получения денежной ссуды – ипотечного кредита (кредита под закладную) – называется ипотекой.¹ Под этим термином подразумеваются закладная, собственно ипотека и ипотечный кредит.

Особенности региональной экономики и возможности привлечения бюджетных ресурсов в регионах определили появление различных схем ипотечного жилищного кредитования. Однако, как свидетельствует опыт развитых стран, без федеральной поддержки ипотечное кредитование развиваться не может.

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

7.1. Кредит. Залог. Закладная

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

К одному из наиболее часто используемых видов обеспечения относится залог. *Залог* определяется как имущество либо другие ценности, служащие обеспечением займа. Таким образом, залог является неким способом обеспечения обязательства, при котором

¹ Термин «ипотека» (от греч. *hypothēke* – залог), по свидетельству историков, впервые появился в Греции в начале VI в. до н. э. и уже тогда был связан с обеспечением ответственности должника перед кредитором определенными земельными владениями. В. И. Даль определяет ипотеку как «залог, ручательство, поручительство залогом, обеспечение» (см.: *Даль В. Толковый словарь живого великорусского языка.* – М.: ТЕРРА, 1995. Т. – 1. – С. 351).

залогодержатель (юридическое или физическое лицо, предоставившее предмет залога для обеспечения своего долга) имеет преимущественное право перед другими кредиторами удовлетворить свое требование из стоимости заложенного имущества.

Правовое регулирование залога отражено в ряде документов: это закон РСФСР «О залоге» (1992 г.); ГК РФ, гл. 23, § 3 «Залог»; закон РФ от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (о залоге недвижимости)». Нормы закона РФ «О залоге» применяются к залогу объектов недвижимости (ипотеке) в той мере, в которой они не противоречат федеральному закону «Об ипотеке».

Перечень предметов залога не может быть исчерпывающим. Законодательством предусмотрен и залог прав,¹ что имеет особое значение для вещей, обладающих ограниченной оборотоспособностью. Предметом залога может быть также имущество, не существующее в натуре на момент заключения договора, например, будущий урожай или здание, которое предстоит построить за счет кредита, обеспечением которого он выступает. Необходимым и основным признаком предмета залога является его «товарность»: в залог принимается только то, что законом не запрещено.

Предметом залога не могут быть культурные ценности, которые хранятся в государственных (муниципальных) музеях, библиотеках, архивах; «золотая акция», так как она должна находиться только в государственной собственности;² изделия, содержащие золото или серебро (если они не относятся к ювелирным или бытовым), а также полуфабрикаты, содержащие эти металлы.³ Это так называемые абсолютные случаи, при которых вещи не могут быть предметом залога ни при каких обстоятельствах.

В составе имущества, которое может быть использовано в качестве залога, деньги не обозначены, однако нет и запрета на залог денег. Валютные ценности могут быть предметом залога при выдаче кредитов клиентам. Эти операции могут производить банки, имеющие соответствующие лицензии.

Залог – самый предпочтительный способ обеспечения обязательств, так как удовлетворение требований кредитора, обеспеченных залогом, не зависит от финансового положения должника, с которым связана возможность выплаты неустойки, и успешной деятельности поручителя, что обеспечивает выполнение им обязательств перед кредитором должника.

Залог – важнейший инструмент в правовом регулировании рыночных отношений, он служит гарантией удовлетворения требований кредиторов за счет имущества должника; наличие такого имущества составляет отличительную черту залога. Здесь кредитор (веритель) действует по принципу «верю не лицу, а вещи», т. е. имеет место реальный, а не личный кредит. Поэтому залогодателем может быть как сам должник, так и действующее в его интересах третье лицо.⁴

Залог обладает характерным свойством вещных прав – правом следования: право как бы следует за вещью. Где и в чьей бы собственности ни находился предмет залога, он будет предметом залога до прекращения основного обязательства. В этом смысле вещь либо иное имущество, переданное в залог, обременено залогом.

В российском законодательстве предусмотрены два основных вида залога: с передачей имущества залогодержателю (заклад)⁵ и с оставлением имущества у залогодателя.⁶ При первом виде залога залогодержатель сохраняет за собой по отношению

¹ Ст. 336 ГК РФ.

² Указ Президента РФ от 16.11.1992 г. «О мерах по реализации промышленной политики при приватизации государственных предприятий»// ВВС РФ. 1992. № 47. Ст. 272.

³ Постановление Правительства РФ от 30.06.1994 г. Положение о совершении сделок с драгоценными металлами на территории России // СЗ РФ. – 1994. – № 11. – Ст. 1291.

⁴ Ст. 335 ГК РФ.

⁵ Ст. 49 Закона РФ «О залоге».

⁶ Там же. Ст. 35.

к заложенному имуществу все три правомочия (владение, пользование, распоряжение). Владеть и пользоваться имуществом он должен так, чтобы не уменьшать его ценность, а распоряжаться – только при условии, что на приобретателя будет переведен долг с сохранением обеспечивающего долг залога. Распоряжаться заложенным имуществом он не может без согласия залогодателя.

При закладе возможности залогодателя, связанные с распоряжением заложенной вещью, ограничены: вещь остается у него под замком и печатью залогодержателя либо с наложением знаков, свидетельствующих о закладе.

При залоге с оставлением имущества у залогодателя последний может использовать его в своей коммерческой, хозяйственной или иной деятельности. При этом он сохраняет все правомочия собственника с некоторыми ограничениями. Владеть и пользоваться предметом залога он может (по своему усмотрению) только в соответствии с его назначением. Доходы, полученные от заложенного имущества, принадлежат залогодателя. Возможна передача заложенного на хранение третьему лицу. Полномочия залогодержателя весьма широкие, он может:

проверить на месте наличие, объем, состояние, условия хранения заложенного имущества;

по требованию залогодателя принять меры для обеспечения сохранности предметов залога;

предупредить о прекращении посягательств на предмет залога;

потребовать от должника досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, если предмет залога утрачен не по вине залогодержателя, а залогодатель его не восстановил либо не заменил (с согласия залогодержателя) другим, равным ему по стоимости.

Кредитор сохраняет залоговое право даже в случае отчуждения имущества собственником в пользу третьих лиц. Однако залог не дает права собственности (владения или пользования) на заложенное имущество после нарушения должником своих обязательств, а служит средством удовлетворения основного требования кредитора из стоимости заложенного имущества.

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

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

Закладная составляется залогодателем, а если он является третьим лицом – также и должником по обеспеченному обязательству. Закладная выдается первоначальному залогодержателю после государственной регистрации органом ипотеки.¹ Закладная является производным обязательством договора об ипотеке: если этот договор признан недействительным, то и закладная не имеет силы. При передаче договора об ипотеке третьему лицу закладная также передается этому лицу. Это означает, что закладная «лежит» на объекте недвижимости, а не на должнике, т. е. любой покупатель объекта недвижимости получает вместе с ним и обязательства по закладной, в противном случае сделка будет признана ничтожной.

Залогодержатель может передать свои права по договору об ипотеке другому лицу, которое становится на место прежнего залогодержателя по этому же договору.²

Уступка прав по договору об ипотеке, означающая и уступку прав по обеспеченному ипотечному обязательству, должна быть нотариально удостоверена и зарегистрирована в установленном порядке.

Залогодержатель может передать права по закладной путем совершения на ней

¹ Ст. 13, п. 5 ГК РФ.

² Ст. 382, 384–386, 388 и 390 ГК РФ; ст. 47, п. 2 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

передаточной надписи в пользу другого лица (владельца закладной) и передачи закладной этому лицу.¹ В передаточной надписи должно быть указано полное имя (наименование) лица, которому передаются права. Передаточные надписи, не содержащие такого указания (бланковые передаточные надписи), считаются ничтожными.

7.2. Ипотечный кредит

С юридической точки зрения ипотека состоит в обременении имущественных прав собственности на объекты недвижимости при их залоге.

С экономической точки зрения ипотека – рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости, позволяющий привлекать дополнительные финансовые средства для реализации любых проектов.

Ипотека – это такой вид залога объекта недвижимости, при котором закладываемое имущество не передается в руки кредитора, а остается у должника (залогодателя) в его владении и пользовании.² Это означает, что залогодатель, отдавший объект недвижимости в залог, уже не может быть полным собственником в прямом смысле слова, ибо отсутствует триада собственности: владение, пользование и распоряжение,³ а имеются только владение и пользование.

Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда.⁴ В соответствии с российским законодательством договоры, обеспечиваемые ипотекой, подлежат бухгалтерскому учету кредитором и должником, если они являются юридическими лицами.⁵

Предметом ипотеки могут быть объекты недвижимости,⁶ права на которые зарегистрированы в установленном порядке:

предприятия как единые имущественные комплексы, используемые в предпринимательской деятельности;

здания и сооружения (используемые в предпринимательской деятельности) с одновременной ипотекой по тому же договору земельных участков, на которых они находятся, либо частей этих участков, функционально обеспечивающих эти здания и сооружения;

жилые дома, квартиры и их части;

гостиницы, дома отдыха, дачи, садовые домики;

воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты;

незавершенные строительством объекты недвижимости, материалы и оборудование;

участки недр, обособленные водные объекты;

леса, многолетние насаждения;

земельные участки, находящиеся в собственности граждан, их объединений, юридических лиц и предоставленные для садоводства, животноводства, индивидуального

¹ Ст. 48, п. 1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

² Ст. 1, п. 1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»; ст. 338, п. 1 ГК РФ.

³ Ст. 209, п. 1 ГК РФ.

⁴ Ст. 337 ГК РФ.

⁵ Нормативной базой бухучета основных средств организации являются положение по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ-6/97), утвержденное Приказом Минфина России от 03.09.1997 г. № 65н; Методические указания по бухучету основных средств, утвержденные Приказом Минфина России от 20.07.1998 г. № 33н.

⁶ Ст. 130 ГК РФ.

жилищного, дачного и гаражного строительства; приусадебные земельные участки личного подсобного хозяйства и земельные участки, занятые зданиями, строениями или сооружениями, в размере, необходимом для хозяйственного обслуживания.

Важно знать, что, если иное не предусмотрено договором, вещь, являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной вместе с ее принадлежностями как единое целое.¹

Все объекты недвижимости могут быть предметом ипотеки при соблюдении условия: «ипотека предприятий, зданий или сооружений допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором они находятся».²

Правила об ипотеке на объекты недвижимости применяются к залому прав арендатора по договору об аренде такого имущества (право аренды), но только с согласия арендодателя.³

Допускается ипотека имущества, находящегося в общей либо в общей долевой собственности (при наличии письменного согласия собственников).⁴

В соответствии с российским законодательством предметом ипотеки не могут быть: часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения;

имущество, изъятое из оборота, на которое не может быть обращено взыскание;

имущество, в отношении которого предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена;

государственное имущество (государственные и муниципальные земли, сельскохозяйственные угодья, государственные и муниципальные индивидуальные и многоквартирные жилые дома, участки недр и особо охраняемые природные территории);

часть земельного участка, площадь которого меньше минимального размера для различного целевого назначения и разрешенного использования;

доля в праве собственности на общее имущество жилого дома отдельно от права собственности на квартиру.

*Последующая ипотека*⁵ допускается, если она не запрещена предшествующим договором об ипотеке того же имущества, действие которого не прекратилось к моменту заключения последующего договора.⁶ Если в предшествующем договоре об ипотеке предусмотрены условия, на которых может быть заключен последующий договор, эти условия должны соблюдаться.

При множественности последующих ипотек (множественности лиц в обязательстве) существует субординация ипотеки и соответственно очередность залогодержателей.

Последующая ипотека обязательно регистрируется.⁷ В последующем договоре об ипотеке делаются отметки обо всех регистрационных записях о предшествующих ипотеках того же имущества. В свою очередь, в эти записи вносится *отметка о последующей* ипотеке.

Залог «чистой» от предыдущих долгов недвижимости, которая до этого не закладывалась, является первым залогом. Первая ипотека (основная, или старшая) дает первому кредитору преимущественное залоговое право возмещения финансовых убытков из стоимости недвижимости.

¹ Ст. 5, п. 3, ст. 135 ГК РФ.

² Ст. 69 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

³ Ст. 5, п. 4 и 5 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»; ст. 335, п. 3 ГК РФ.

⁴ Ст. 250, 255, 290 ГК РФ; Семейный кодекс РФ; Кодекс о браке и семье в РСФСР.

⁵ Гл. VII ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

⁶ Там же, ст. 43 п. 2.

⁷ Там же, ст. 5 и гл. IV.

7.3. Участники ипотечного кредитования

Основными участниками рынка ипотечного кредитования являются законодатели и ипотечные кредиторы.

Залогодатели (заемщики) – физические или юридические лица, предоставившие объект недвижимости в залог для обеспечения своего долга. К ним предъявляется ряд требований: надежность и платежеспособность, добровольное предоставление в залог объекта недвижимости, способность внести авансовые платежи.

Ипотечные кредиторы (залогодержатели) – юридические лица, выдающие кредиты под залог недвижимого имущества. К ним относятся банки, фонды и другие кредитные учреждения, с которыми залогодатели заключают договор о предоставлении ипотечного кредита. Ипотечные кредиторы обслуживают ипотечные кредиты в течение всего срока действия договора.

Основными функциями кредитора являются предоставление ипотечного кредита на основе оценки платеже- и кредитоспособности заемщика в соответствии с требованиями и условиями кредитования; оформление кредитного договора и договора об ипотеке; обслуживание ипотечных кредитов.

Ипотечные банки – учреждения, которые специализируются на выдаче долгосрочного кредита под залог объектов недвижимости. Такие банки выдают ссуды не только на жилищное, но и на производственное строительство. Кредитование жилья через ипотечные банки осуществляется по схеме, представленной на рис. 7.1.

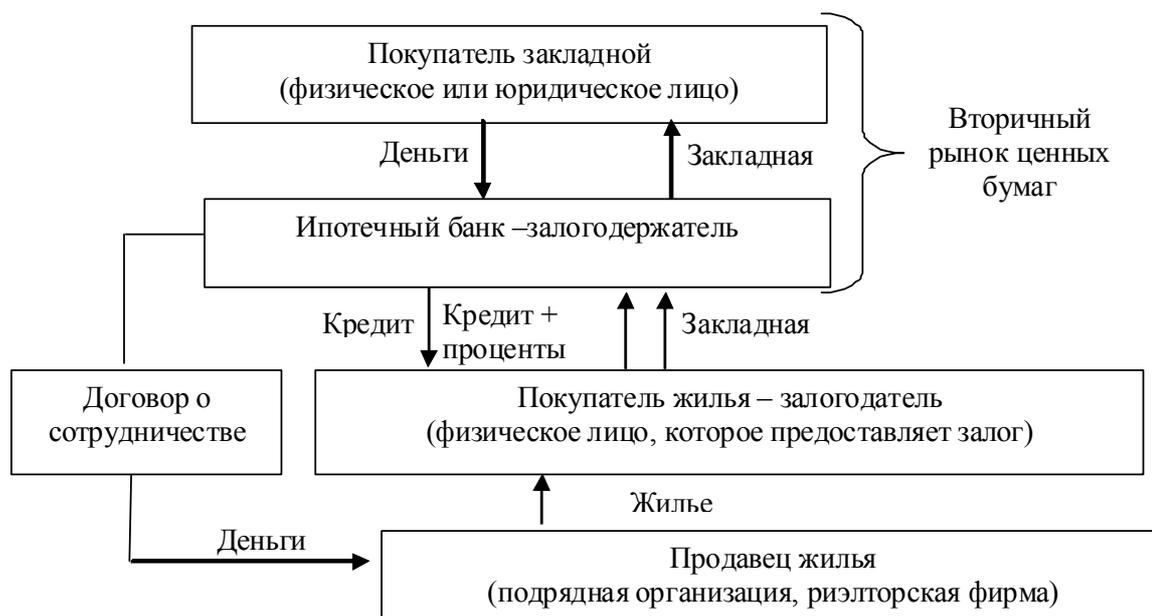


Рис. 7.1. Схема кредитования через ипотечный банк

Существует несколько технологий ипотечного кредитования, которые различаются порядком начисления платежей по процентам и по возврату кредита. Основными видами ипотечных кредитов являются:

постоянный ипотечный кредит, предусматривающий ежемесячные равновеликие выплаты, которые включают платежи по погашению долга и по процентам;

кредит с фиксированным платежом, предусматривающий ежемесячные равновеликие платежи в счет погашения суммы кредита и проценты на оставшуюся сумму

долга;

кредит с переменной ставкой процента, изменяемой в зависимости от ситуации на финансовом рынке;

кредиты с «шаровым платежом», при которых основная нагрузка выплат по кредиту предусматривается в последние месяцы кредитования;

кредиты с нарастающими платежами, предусматривающие постепенное возрастание суммы ежемесячных платежей к концу срока кредитования.

Фонд – специальный орган по финансированию организации строительства жилья и возврату кредитов залогодателям. В регионах России созданы фонды, реализующие различные способы жилищного инвестирования, соответствующие специфике экономических условий в регионе.

Продавцы жилья – ими могут быть как физические, так и юридические лица, в том числе подрядные строительные организации и риелторские фирмы.

Государственные органы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним выполняют¹ государственную регистрацию прав на объект недвижимости и сделок с нею, а также ведение ЕГРП на недвижимость.

Страховые компании осуществляют страхование заложенных объектов недвижимости, а также при необходимости – жизни и трудоспособности залогодателя, права собственности на квартиру. Они бывают как государственные (муниципальные), так и лицензированные негосударственные.

Оценщики производят профессиональную оценку сданного под залог объекта недвижимости. Существуют независимые оценщики и оценочные агентства.

Ипотечные агентства и ипотечно-инвестиционные компании обеспечивают поддержание ликвидности вторичного рынка жилищных кредитов и рынка ипотечных ценных бумаг.

Поручители – физические и юридические лица, поручившиеся за залогодателя и несущие имущественную ответственность по его обязательствам. Если ипотечное кредитование ведется через фонд, поручитель заключает договор поручительства с этим фондом. Участие поручителя в механизме ипотечного кредитования повышает вероятность возврата денежных средств, обеспечивает устойчивость и непрерывность процесса финансирования.

Инвесторы – юридические и физические лица, приобретающие обеспеченные ипотечными кредитами ценные бумаги, эмитируемые кредиторами или ипотечными агентствами. К их числу могут относиться инвестиционные банки, страховые компании, пенсионные фонды, паевые инвестиционные фонды и др.

7.4. Ипотечный рынок

Ипотечный рынок представляет собой взаимосвязанную систему, состоящую из рынка ипотечных кредитов (первичного ипотечного рынка), рынка ипотечных ценных бумаг и рынка недвижимости.

Рынок ипотечных кредитов (первичный ипотечный рынок) охватывает сферу деятельности кредитора и заемщика, между которыми в силу заключения договора ипотечного кредитования возникают обязательства. Участниками первичного рынка выступают граждане и ипотечные банки, ипотечные компании и другие учреждения, предоставляющие гражданам кредиты под залог недвижимости. Если кредитором является

¹ Главное управление Федеральной регистрационной службы по субъектам РФ (ГУ ФРС), входящее в Федеральную регистрационную службу (Росрегистрация), являющуюся структурой Минюста.

банк, то для него важна возможность возобновления кредитных ресурсов, которые он может выдавать в виде новых долгосрочных ипотечных кредитов очередным заемщикам (для решения этой задачи организуется вторичный ипотечный рынок).

Первичный ипотечный рынок охватывает всю совокупность деятельности залогодержателей (кредиторов) и залогодателей (заемщиков), вступающих в соответствующие обязательственные отношения.

Рынок ипотечных ценных бумаг (вторичный ипотечный рынок). На этом рынке осуществляется продажа закладных по уже предоставленным ипотечным кредитам. Организация, предоставившая кредит под залог объектов недвижимости, выпускает ценные бумаги, обеспеченные закладными, и затем продает их другим инвесторам.

На вторичном ипотечном рынке происходит формирование совокупного кредитного портфеля ипотечной системы за счет трансформации прав по обязательствам и договорам об ипотеке (закладных) в обезличенные ценные бумаги и размещения их среди долгосрочных инвесторов. На вторичном рынке ипотека рассматривается как закладная, удостоверяющая права залогодержателя на объект недвижимости, и свободно обращается на рынке.

Вторичный ипотечный рынок является связующим звеном между заемщиками и кредиторами на первичном ипотечном рынке, обеспечивая аккумуляцию денежных средств и направляя финансовые потоки в ипотечные кредиты.

Рынок ипотечных ценных бумаг, в свою очередь, также делится на первичный и вторичный. На первичном рынке осуществляется начальное размещение ипотечных ценных бумаг среди кредиторов. Экономическая сторона появления закладных, обеспеченных объектом недвижимости, связана с созданием условий предоставления значительному числу инвесторов возможности получения относительно дешевых и долгосрочных кредитов под залог ипотечных ценных бумаг и имеющихся у них имущественных прав на недвижимость. Особенности таких ценных бумаг следует считать превращение в ликвидную (денежную) форму имущественных прав на недвижимость залогодателя и возможность их использования в качестве залога под ипотечный кредит.

Схема деятельности Федерального ипотечного агентства на ипотечном рынке России представлена на рис. 7.2.

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) создано в 1997 г. Агентство получает государственные гарантии, под которые выпускает облигации. Бумаги размещаются среди инвесторов. На вырученные средства АИЖК через свои региональные представительства выкупает закладные у банков. На регионы приходится 60% ипотечных кредитов, выданных с участием АИЖК.

Вторичный рынок ипотечных ценных бумаг – это рынок, на котором происходит их оборот. Вторичный рынок не увеличивает стоимости привлеченных финансовых ресурсов, но создает механизм их ликвидности и спрос на ипотечные ценные бумаги. Стимулирование операций на вторичном рынке ипотечных ценных бумаг предполагает такие операции кредиторов, как выдача поручительств за заемщиков по переуступаемым кредитам и доверительное управление правами требования по ипотечным кредитам.

Функционирование первичного и вторичного ипотечных рынков невозможно без *рынка недвижимости*. На нем происходят сделки с конкретными объектами, в частности купля-продажа объектов недвижимости, последующий залог которых обеспечивает дальнейшее функционирование первичного и вторичного ипотечных рынков.

Рассмотрим взаимодействие первичного и вторичного ипотечных рынков, а также рынка недвижимости. Потенциальный заемщик обращается в ипотечный банк за кредитом. У клиента имеются определенные требования к объекту недвижимости. На основании предоставленной заемщиком и проверенной сотрудниками банка информации о доходах делается предварительный расчет максимально доступной суммы кредита и графика

ежемесячных платежей, производится подбор объекта недвижимости. При принятии банком положительного решения о выдаче кредита:



Рис. 7.2. Схема ипотечного жилищного кредитования с участием Федерального агентства по ипотечному жилищному кредитованию

между банком и заемщиком заключается кредитный договор, затем между покупателем (заемщиком) и продавцом заключается договор купли-продажи объекта недвижимости, который регистрируется в ГУ ФРС;

между банком и заемщиком заключается договор ипотечного кредитования, который также регистрируется в ГУ ФРС;

заемщик страхует собственную жизнь, объект недвижимости и право собственности на него.

Кредитный договор и договор ипотечного кредитования заключаются между банком (кредитором) и заемщиком. Кредитор создает первичный рынок ценных бумаг. Он может сохранять выданные закладные в собственном портфеле ценных бумаг или передать их другим инвесторам, которые создают вторичный рынок закладных. Покупая закладные, инвесторы обеспечивают банки дополнительными денежными средствами для предоставления новых кредитов. Работающие на вторичном рынке компании также могут сохранять ипотечные кредиты в собственном инвестиционном портфеле либо выпускать ценные бумаги, обеспеченные закладными.

Покупателями указанных ценных бумаг могут выступать различные финансовые учреждения: коммерческие банки, инвестиционные и пенсионные фонды, страховые компании. При этом эмитент таких ценных бумаг гарантирует их держателям своевременные ежемесячные выплаты процентов и основной части долга.

Когда банки предоставляют гражданам новые кредиты под залог объектов недвижимости, опираясь на финансовые ресурсы, мобилизованные на вторичном рынке, цикл повторяется.

Таким образом, при взаимодействии всех указанных выше рынков происходит полный жизненный цикл ипотечной закладной, а рынок недвижимости является стартовой точкой ипотеки, так как именно на нем происходит вложение денежных средств под закладываемый объект недвижимости.

При создании АИЖК за основу была принята американская классическая модель ипотеки, поэтому нормативная база по ипотечному кредитованию в нашей стране опирается на двухуровневую систему.

Глава 8. СУБЪЕКТЫ И ИСТОЧНИКИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

8.1. Инвестирование в объекты недвижимости

Под *инвестированием* понимается вложение капитала в реализацию проектов с целью извлечения прибыли. Вкладываемые средства называются инвестициями. Применительно к объектам недвижимости выделяют:

- реальные инвестиции – вложения в создание (развитие) объектов недвижимости, реконструкцию или техническое перевооружение предприятий (имущественных комплексов);
- портфельные инвестиции – вложения в покупку акций и ценных бумаг государства, организаций-застройщиков, инвестиционных фондов, страховых и других финансовых компаний. В этом случае инвесторы увеличивают свой финансовый капитал, получая дивиденды – доход на ценные бумаги, аналогично ренте или депозитным процентам при хранении денег в банках. Денежные средства вкладывают в создание (развитие) объектов недвижимости, так как без материального производства неоткуда получать прибыль. Реальные вложения денежных средств, израсходованных на приобретение акций, ценных бумаг, осуществляют организации, выпустившие корпоративные бумаги для привлечения финансовых средств с целью создания (развития) объектов недвижимости;
- инвестиции в нематериальные активы – вложения на приобретение имущественных прав и прав владения (оцениваемых денежным эквивалентом) земельными участками, зданиями, имущественным комплексом; сертификатов и лицензий, патентов на изобретения, свидетельств на новые технологии, полезные модели, товарные знаки, фирменные наименования и т. д.

В зависимости от формы собственности инвестиции делятся на частные, государственные, иностранные и совместные.

Частные инвестиции – это вложение средств гражданами в акции, облигации и другие ценные бумаги, а также инвестиции предприятий и организаций с негосударственной формой собственности.

Государственные инвестиции осуществляют федеральные, региональные и местные органы власти из средств бюджетов, внебюджетных фондов и заемных средств.

Иностранные инвестиции – это вложения иностранных граждан, юридических лиц и государств.

Совместные инвестиции – это вложения на долевой основе субъектов страны и иностранных партнеров.

Недвижимость является одним из наиболее важных объектов инвестиций. Доход от прямых инвестиций в объекты недвижимости и ценные бумаги, обеспеченные недвижимостью, при эффективном управлении, как правило, превышает проценты на заемный капитал и доход по ценным бумагам. Причем для инвесторов предпочтительна покупка объектов недвижимости как средства обеспечения обязательств, так как они являются реальным активом и обладают надежностью, поскольку «прозрачны» для оценки рисков и расчетов доходности.

Субъектами инвестиционной деятельности в сфере недвижимости являются все участники инвестиционных проектов: инвесторы, застройщики, исполнители работ, пользователи объектов недвижимости, поставщики, банковские, страховые и посреднические организации, фонды и др.

Инвесторы – физические и юридические лица, вкладывающие собственные, заемные и привлеченные средства в финансирование объектов недвижимости и

обеспечивающие их целевое использование.

В качестве инвесторов могут выступать:

- правительство страны и правительства субъектов Федерации, Москвы, Санкт-Петербурга, субъектов со статусом автономных республик и других образований (Татарстана, Чувашии, Коми, Бурятии, Якутии, Тувы и др.), уполномоченных управлять государственным имуществом, либо структуры управления с имущественными правами;
- органы местного самоуправления, муниципалитеты в лице органов и служб, уполномоченных на то в законодательном порядке;
- предпринимательские объединения, организации и другие юридические лица;
- совместные российско-зарубежные организации;
- зарубежные организации и другие юридические лица;
- отечественные и зарубежные физические лица;
- представительства иностранных государств;
- международные организации.

Инвесторы – это прямые вкладчики финансовых средств и других капиталов, которые выступают в роли покупателей и пользователей объектов недвижимости.

Инвесторами могут быть также финансово-промышленные группы, инвестиционные фонды, выступающие как индивидуальные инвесторы и в форме синдиката инвесторов.

Для реализации инвестиционных проектов в сфере недвижимости, необходимы разработка технико-экономических обоснований, проведение инженерных изысканий, разработка проектной документации на строительство и возведение зданий и сооружений, проведение работ по реконструкции, заключение договоров с подрядными строительномонтажными организациями на осуществление строительномонтажных, пусконаладочных работ и т. д. Инвесторы могут осуществлять функции заказчика сами, через соответствующие службы либо через посредников юридических или физических лиц, наделенных необходимыми правами распоряжения инвестициями в рамках, определяемых инвестором.

Исполнителями работ при реализации инвестиционных проектов в сфере недвижимости выступают изыскательские, проектно-строительные, пусконаладочные и другие организации, выполняющие работы по инженерным и инженерно-геологическим изысканиям, проектированию зданий и сооружений, их возведению и освоению производственных мощностей.

К исполнителям относятся и инжиниринговые фирмы, у которых отсутствуют собственные производственные мощности, но есть специалисты-менеджеры. Эти фирмы выступают в качестве генеральных подрядчиков по реализации инвестиционных проектов, привлекая для выполнения различных работ строительные, монтажные и другие организации на условиях субподряда. Специалисты-менеджеры формируют и реализуют организационный план по осуществлению всех работ в рамках инвестиционного проекта, обеспечивают увязку работ всех привлекаемых организаций.

Осуществление инвестиционных проектов в сфере недвижимости связано с использованием большого объема строительных материалов, конструкций, изделий, технологического оборудования, в том числе нестандартного, электроизделий, кабельной продукции, труб, проката металлов и т. д. Поэтому важными участниками инвестиционных проектов являются поставщики указанной продукции и их дилеры.

Большую группу субъектов инвестиционной деятельности в сфере недвижимости составляют так называемые *институциональные инвесторы*, к которым относятся страховые и инвестиционные компании, жилищные кооперативы, паевые инвестиционные фонды, фонды индивидуального жилищного строительства и др. Назначение указанных организаций – привлечение свободных средств населения, хозяйствующих субъектов и направление их на цели инвестирования.

Совокупность намерений и практических действий по осуществлению инвестиционных вложений в объекты недвижимости и обеспечению заданных финансово-экономических, производственных и социальных результатов представляет собой *инвестиционный проект*.

В зависимости от вида активов, в которые вкладываются инвестиции в недвижимость, они подразделяются на реальные (капиталообразующие), финансовые и инвестиции в нематериальные активы. В отечественной экономике преобладают реальные инвестиции, в странах с развитой рыночной экономикой большую роль играют финансовые инвестиции. Последние связаны с приобретением, формированием портфеля ценных бумаг и их реализацией, покупкой и реализацией финансовых обязательств, а также с выпуском и реализацией ценных бумаг. Финансовые инвестиции подразделяются на *прямые* (акции, облигации, векселя и другие ценные бумаги) и *косвенные* (трастовое пассивное инвестирование и т. д.).

Финансовое инвестирование в жилищные ценные бумаги, обеспеченные объектами недвижимости или ипотечными кредитами (закладными), является опосредованным инвестированием. Жилищные финансовые инвестиции в большинстве своем дополняют реальные инвестиции, т. е. большинство инвестиций, пройдя технологический круг, становятся реальными.

К инвестициям в нематериальные активы относятся вложения на приобретение имущественных прав и прав владения земельными участками, лесными массивами и другими объектами недвижимости.

В зависимости от направлений вложений инвестиций и целей их реализации инвестиционные проекты в сфере недвижимости классифицируют как жилищные, производственные, коммерческие, финансовые, экологические и др. К экологическим относят проекты, результатом которых являются созданные природоохранные объекты, улучшение параметров действующих предприятий и т. д.

Инвестирование в недвижимость – это приобретение конкретного объекта недвижимости или жилищных инвестиционных инструментов в целях получения прибыли. Любой объект недвижимости в рыночной системе с развитой экономикой и сформированным рынком – это не только стабильный актив, но и недвижимость, приносящая доход. Существует несколько теорий, согласно которым приобретение жилья в личную собственность также рассматривается как инвестиционное вложение в недвижимость, приносящую доход. Действительно, в странах с устоявшейся рыночной экономикой любой объект недвижимости дает прирост стоимости (капитала) во времени и приносит постоянный доход владельцу. Таким образом, конкретный объект недвижимости является инвестиционным инструментом, аналогичным акциям, облигациям и другим ценным бумагам.

В России на фоне бурного развития рынка государственных и корпоративных ценных бумаг до сих пор не сформировались инвестиционные институты, обеспечивающие ликвидность и открытость рынка и привлечение сбережений граждан для инвестиций в недвижимость. Государственная политика на рынке недвижимости, направленная на увеличение доходов от использования недвижимого имущества, призвана обеспечить приток коллективных инвестиций в недвижимость при условии создания эффективной системы защиты прав вкладчиков, что позволит восстановить доверие к инвестиционным институтам.

Основными инструментами такой политики должны стать жесткое регулирование деятельности инвестиционных институтов, осуществляющих инвестирование в недвижимость, и обязательное, нормативно закрепленное раскрытие информации о деятельности как инвестиционных институтов, так и других профессиональных участников рынка.

Инвестиции в недвижимость могут осуществляться разными способами: прямым

приобретением объекта недвижимости либо прав на него с целью последующего развития, покупкой зданий и сооружений с целью их эксплуатации и получения дохода.

Существуют разнообразные инвестиционные инструменты и технологии инвестирования в недвижимость. Наиболее широко применяются: реинвестиции собственных средств компании и заемный капитал, ипотека, лизинг, долговые обязательства, взаимно-паевые фонды. Постоянно идет поиск новых путей и форм в этой области, разрабатываются различные схемы финансового инвестирования в недвижимость.

Одной из основных в системе инвестирования в сфере недвижимости является *функция финансирования* – перемещение финансовых ресурсов от источников финансирования к конечным инвесторам реальных инвестиций.

Вложение инвестиций в объекты недвижимости – это процесс предоставления и расходования денежных средств на осуществление инвестиционной деятельности в сфере недвижимости.

Отличительной чертой вложения инвестиций в недвижимость на современном этапе является высокая интегрированность в общий кредитно-инвестиционный сектор.

Основные формы вложения инвестиций в недвижимость (в том числе и жилую) можно структурировать по принципу построения капитала, при помощи которого приобретает объект недвижимости:

- финансирование с помощью только собственного капитала;
- финансирование с помощью заемного капитала;
- финансирование с помощью смешанного капитала – собственного и заемного.

Финансирование с помощью только собственного капитала (незаемных средств), т. е. расчет покупателя и продавца за объект недвижимости при совершении сделки за счет только собственных средств, применяется довольно редко. Финансирование объектов недвижимости только за счет заемного капитала относится в большей степени к специальным видам финансирования (строительные кредиты, различные виды муниципального финансирования и т. д.), требующим особых технологий финансирования, кредитования и страхования. При этом сама заемная форма может иметь сложную структуру, состоящую из ряда кредитов и займов. Финансирование приобретения населением жилья с помощью только заемных средств также встречается довольно редко и требует дополнительного страхования или иного дополнительного обеспечения.

Основной способ вложения инвестиций в объекты недвижимости – смешанное финансирование. При этом заемный капитал также может состоять из нескольких видов кредитов (или займов). Собственный капитал может вноситься одноразово, например в форме долевого участия, а может накапливаться за счет различных систем сбережений, входящих в технологию общего кредитования, а также за счет сбережений в банке, жилищных кооперативов, страховых полисов, различных счетов, продажи имеющегося имущества и других внешних источников накоплений.

8.2. Основные схемы жилищного инвестирования

Ни в одной из развитых стран собственные накопления не являются основным источником средств при покупке жилья. В США приоритет получила двухуровневая ипотека, в Европе – одноуровневая (рис. 8.2). В Германии один из главных инструментов – стройсберкассы. В Чехии через аналогичный механизм за 13 лет привлекли в жилищную сферу примерно 11 млрд евро.

В России выбор сделан сверху, директивно: на вторичном рынке – ипотека по американской модели, на первичном – «долевка» (в рамках нового закона) и жилищно-

накопительные кооперативы, которые жестко регулируются законом.

Ипотека для большинства граждан (особенно в регионах) недоступна или неприемлема по финансовым условиям; закон о долевом участии пока на практике не работает; ЖНК еще только осваиваются в новых рамках.



Рис. 8.2. Классические схемы финансирования жилья

В современном мире сложились три основные схемы финансирования жилья (рис. 8.3): одноуровневая, двухуровневая и схема строительного кредита.

Одноуровневая схема ипотечного кредитования (немецкая модель). В данной модели выделяют два общих типа схем кредитования: связь заемщика и кредитора при помощи ипотечных банков и ссудно-сберегательных учреждений. Количество обслуживающих организаций – минимально, как правило, это только страховая организация (рис. 8.3). Срок кредитования составляет от 10 до 12 лет. Все ставки и выплаты кредита являются фиксированными и равномерными.

При реализации данной модели предусмотрено заключение следующих основных договоров:

- между заемщиком и кредитором – договор о накопительном жилищном вкладе, а затем – кредитный договор и договор об ипотеке;
- между заемщиком и страховой организацией – договор страхования заложенного жилья;
- между заемщиком и продавцом (строителем) – договор купли-продажи жилья.

Проблема ресурсного обеспечения кредитов решается ипотечными банками следующим образом: помимо краткосрочных средств (деpositных вкладов граждан, займов, средств на счетах граждан) привлекаются и долгосрочные денежные ресурсы, получаемые за счет долгосрочных займов, продажи собственных ценных бумаг (облигаций, сертификатов и других, обеспеченных выданными кредитами).

Кредитор может рефинансировать ипотечные кредиты за счет выпуска ценных бумаг (закладных листов), тем самым минимизируя возможные риски. Процент выплаты дохода по закладным листам практически соответствует проценту по ипотечному кредиту, с небольшой разницей на покрытие расходов и получение прибыли.

Кроме того, кредитор регулирует весь процесс ипотечного кредитования заемщика исходя лишь из собственных интересов. Поэтому заемщик может получить низкий процент и удешевить ипотечный кредит.

Отметим, что кредитное учреждение не может осуществлять никаких активных операций, кроме предоставления кредитов вкладчикам. Тем самым снижается

рискованность ипотечных кредитов, ибо они выдаются заемщикам, которые формально подтвердили свою кредитоспособность и способность в течение длительного срока ежемесячно вносить фиксированные платежи, приблизительно равные ежемесячным платежам по ипотечному кредиту.

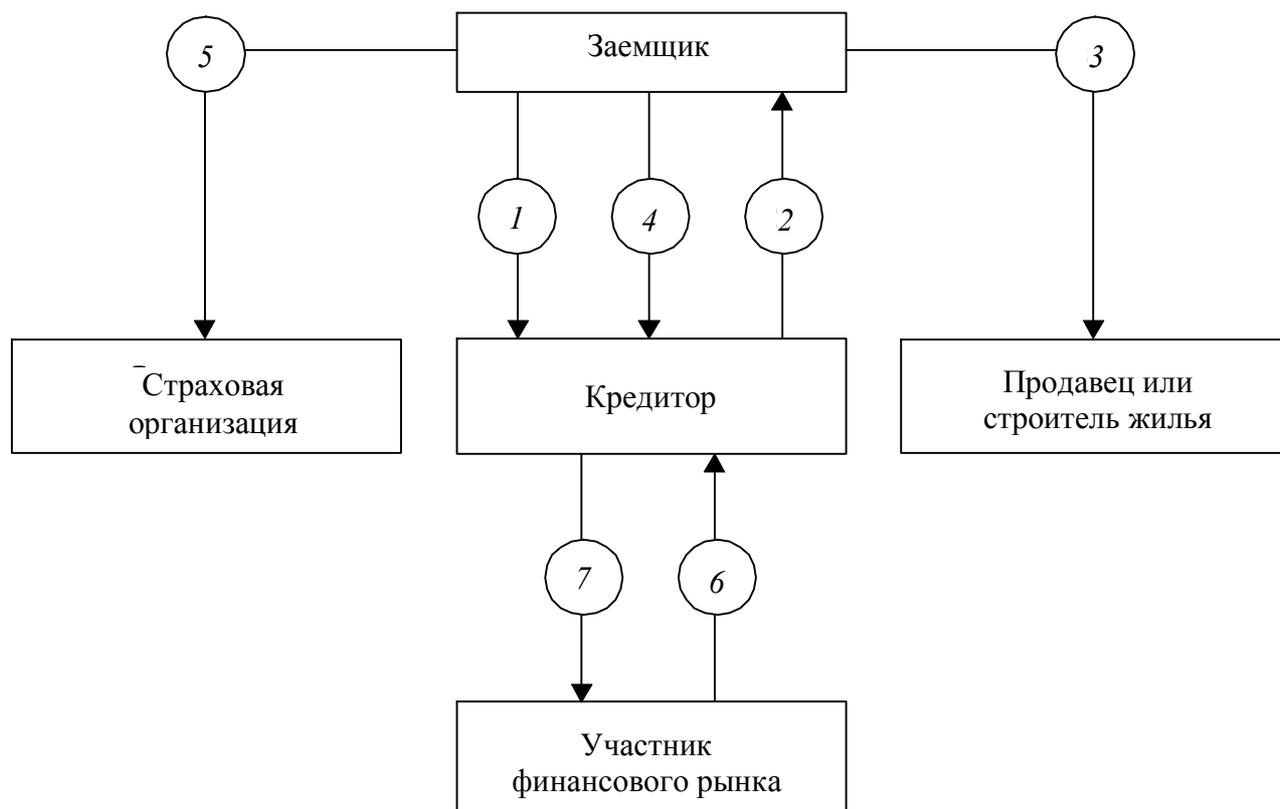


Рис. 8.3. Порядок движения финансовых потоков при одноуровневой схеме ипотечного кредитования: 1 – накопительный вклад; 2 – ипотечный кредит; 3 – оплата жилья по договорам купли-продажи или договору подряда (собственный и заемный капитал); 4 – возврат ипотечного кредита и процентов по нему; 5 – страховая премия по договору страхования заложенного имущества; 6 – доход от продажи ценных бумаг (закладных листов); 7 – доход по ценным бумагам (закладным листам) и их погашение.

Двухуровневая схема ипотечного кредитования (американская модель). В этой модели кроме заемщика и кредитора участвуют посредник (ипотечное агентство) и/или участник финансового рынка (ипотечная финансово-инвестиционная компания), которые действуют на вторичном рынке закладных.

Чтобы быстрее вернуть средства, затраченные на выдачу ипотечного кредита, кредитор может продавать эти кредиты ипотечному агентству или ипотечной финансово-инвестиционной компании, которые таким образом, рефинансируют кредит. После покупки они немедленно возмещают кредитору выплаченные заемщику средства, а взамен просят переводить получаемые им от заемщика ежемесячные выплаты за вычетом прибыли (маржи) кредитора. Величину ежемесячных выплат, т. е. ставку, по которой посредник или участник финансового рынка обязуется покупать ипотечные кредиты, они устанавливают самостоятельно на основании требований инвесторов к доходности соответствующих финансовых инструментов.

Таким образом, кредитное учреждение получает доход на переуступке закладных и комиссионные за их обслуживание. Ипотечная финансово-инвестиционная компания получает доход за счет дополнительной эмиссии первичных закладных, цель которой состоит в качественном преобразовании ценных бумаг в наиболее ликвидный вид посредством группировки закладных в ипотечные пулы по сходным характеристикам

(виду недвижимости, процентной ставки, срокам кредитования и т. д.).

Процентная ставка по использованию ипотечного кредита варьирует от 7 до 20 %. Сумма кредита может составлять 75...90 % от стоимости закладываемого жилья и 80...90 % от стоимости приобретения или строительства жилья. Обычный срок кредитования – 15...30 лет.

Договорные отношения при двухуровневой модели ипотечного кредитования оформляются следующим образом:

закрываются кредитный договор и договор об ипотеке основных участников – заемщика и кредитора (рис. 8.4);

после получения кредита заемщик заключает договор купли-продажи жилья с продавцом или строителем, после чего число участников увеличивается, что ведет к минимизации рисков основных участников. Со страховой организацией заключаются договора страхования предпринимательского риска и заложенного жилья;

на вторичном ипотечном рынке кредитор и ипотечное агентство заключают соглашение об уступке прав требования по ипотечным кредитам, а также договор доверительного управления приобретенными правами требований. Это позволяет кредитору четко контролировать заемщика, получать комиссионные за обслуживание кредита, а на средства, полученные от агентства, расширять кредитные операции.

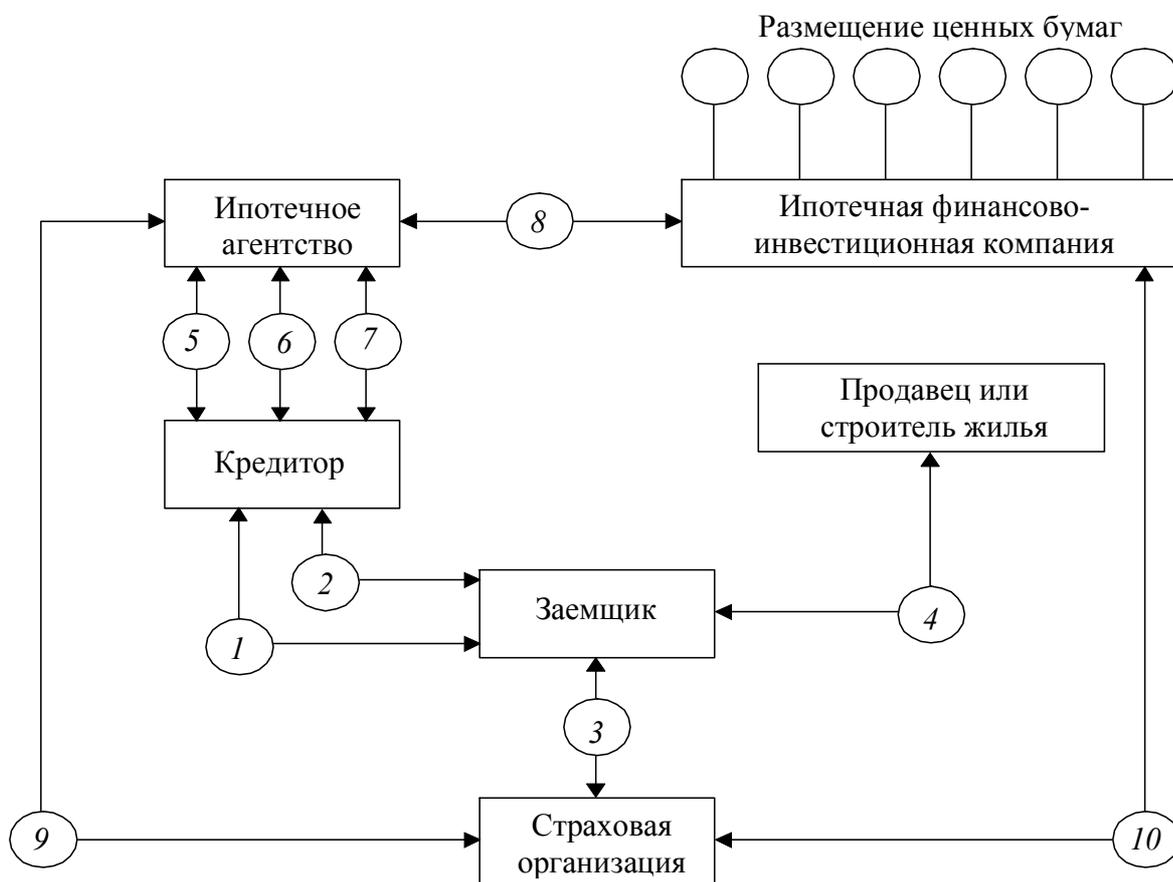


Рис. 8.4. Договорные отношения при двухуровневой схеме ипотечного кредитования: 1 – кредитный договор; 2 – договор об ипотеке; 3 – договор страхования заложенного жилья; 4 – договор купли-продажи жилья или договор подряда; 5 – генеральное соглашение кредитора и ипотечного агентства; 6 – агентский договор, определяющий права и обязанности сторон в процессе исполнения кредитором агентских функций по обслуживанию ипотечных кредитов; 7 – договоры переуступки прав требований по ипотечным кредитам; 8 – договор о порядке осуществления операций с ценными бумагами ипотечного агентства; 9 – договор страхования предпринимательского риска; 10 – договоры купли-продажи ценных бумаг

В условиях перехода России к рыночным отношениям возникла необходимость формирования псевдоипотечных схем, в которых сочетались элементы классических схем ипотечного кредитования.

Первые программы ипотечного кредитования в РФ были разработаны акционерным обществом «Корпорация «Жилищная инициатива» совместно со Сбербанком России и Госстрахом России. Эти программы предусматривают несколько схем ипотечного кредитования жилищного строительства:

1. «*Форвард-кредитинвест*». Эта схема была рассчитана на коммерческих застройщиков (юридических лиц), которые строят жилье с целью его продажи состоятельным клиентам, включая коммерческие структуры. Предметом залога в этом случае являлся сам строительный объект. Оформление залога и выдача кредита осуществлялись поэтапно, по мере строительства объекта.

2. «*Ретрокредитинвест*». Данная схема предназначалась для граждан, желающих улучшить свои жилищные условия. Кредит выдавался под залог существующей квартиры и только в том случае, если ее рыночная стоимость была выше затрат на строительство новой.

3. «*Фьючерсинвест*». Эта схема предназначалась для граждан, не желающих закладывать свои объекты недвижимости и предполагала два варианта:

- квартира продавалась с аукциона с условием отсрочки выселения до окончания строительства нового жилья. Бывший собственник жилья самостоятельно вкладывал вырученные от продажи квартиры деньги в строительство объекта, принимая на себя финансовый риск и оплачивая счета инвестора-застройщика;

- собственник жилья поручал продажу старого жилья и строительство нового инвестору-застройщику, перекладывая на последнего все финансовые риски нестабильности окончательной цены нового строительства.

4. «*Комбинвест*». В основу этой программы положена комбинированная схема организации процесса инвестирования жилья через систему жилстройсбережений и долевого инвестирования этих сбережений в конкретные объекты и предоставление соответствующего гражданам жилья.

Необходимость создания и развития ипотечного кредитования осознана администрациями многих субъектов Российской Федерации. Среди регионов, разработавших и внедривших ипотечное кредитование, можно назвать Москву и Московскую область, Санкт-Петербург, Башкирию, Удмуртию, Оренбург, г. Саров (Нижегородская область) и др.

Особенности региональной экономики и возможности привлечения бюджетных ресурсов в регионах определили появление различных схем ипотечного жилищного кредитования. Однако, как свидетельствует опыт развитых стран, без федеральной поддержки ипотечное кредитование развиваться не может.

Схема строительного кредита. Наряду с обязательными участниками (заемщиком и кредитором) в данной модели присутствует организация, осуществляющая строительство жилья, на которое заемщиком получен ипотечный кредит. При этом кредитором, выдающим строительный и ипотечные кредиты, может быть одно кредитное учреждение (спаренный, или кредитный кредит) или два различных кредитных учреждения. Таким образом, для жилищного инвестирования в этой схеме используются три вида капитала: заемный капитал строительной организации (строительный кредит), а также собственный и заемный капитал (ипотечный кредит) заемщика.

При такой модели строительной организации не нужно изыскивать дополнительные собственные средства на строительство конкретного объекта. Раздельное кредитование полностью отделяет риски, связанные со строительством и ипотечным кредитованием как

правовыми залоговыми отношениями.

Срок кредитования строительного кредита составляет от 6 до 18 месяцев. Выплаты кредита и погашение процентов по нему являются фиксированными и равномерными платежами. Заемщик приобретает у строительной организации жилье за счет ипотечного кредита, расплачиваясь с ней как с непосредственным продавцом жилья, а затем строительная организация расплачивается за строительный кредит. При этом основной долг по кредиту строительная организация возвращает после окончания строительства и продажи готового жилья.

Кредитор оплачивает этапы строительно-монтажных работ, выполняемые строительной организацией в соответствии с заключенным договором по финансированию строительства. Учреждение, предоставляющее средства по договору, кредитует строительные организации только тогда, когда последние получают гарантированное обязательство о предоставлении последующего ипотечного кредита в ипотечном банке или другом финансовом учреждении заемщику под залог уже построенной части жилья.

8.3. Паевые инвестиционные фонды недвижимости

Во многих развитых странах существуют два принципиально различных финансовых института, что позволяет институционально отделить «длинные» деньги от «коротких», создать для них разные режимы налогообложения и регулирования. Ведь банки по определению являются инструментом расчетов и оборотного кредита: они кредитуют оборот, а не инвестиции, и только в исключительных случаях – долгосрочные проекты.

Вторым финансовым институтом являются *фонды*, позволяющие аккумулировать сбережения домашних хозяйств, физических и юридических лиц. Они жестко регулируются государством. Фонды – это институты «длинных» денег, профессиональные и институциональные инвесторы. Для физических лиц, располагающих финансовыми средствами, существуют *закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости* (ЗПИФН).¹ Закон Российской Федерации «Об инвестиционных фондах» от 04.12.2001 г. создал благоприятные условия для выхода на рынок нового института коллективных инвестиций – закрытого паевого инвестиционного фонда. Закрытый ПИФ – это имущественный комплекс без образования юридического лица, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления и имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой (инвестиционным паем), выдаваемой управляющей компанией. Другими словами, *закрытый ПИФ* – некая структура без образования юридического лица, которая транслирует право собственности, проистекающее из договоров, заключаемых управляющей компанией с ее имуществом, на пайщика. Любой пайщик есть долевым собственником всего того, что составляет имущество этого фонда. С одной стороны, ЗПИФН – это достаточно большая структура – инвестор, который может инвестировать строительство целого жилого здания, с другой – право собственности транслировано на долевого собственника. В этом заключается принципиальное отличие данной формы от векселя или облигации. Закрытый ПИФ – это институт инвестирования долгосрочных проектов, в том числе и жилищных.

Несмотря на то что ЗПИФН развиваются на протяжении последних трех-четырех лет, для многих инвесторов они остаются новым инструментом. Поэтому инвестировать в

¹ В России на начало 2007 г. зарегистрировано 160 ЗПИФН, а общее количество всех фондов достигло 641.

недвижимость разрешено только закрытым паевым фондам. Еще одним отличием ЗПИФН от открытых или интервальных ПИФов является то, что они создаются на фиксированный срок, но не более 15 лет.

Сейчас на рынке существует несколько фондов, специализирующихся на работе с недвижимостью. Фонды, работающие с недвижимостью и землей (девелоперские) сами строят и продают объекты коммерческой недвижимости; рентные фонды приобретают недвижимость, после чего сдают ее в аренду или сами строят и потом выступают в роли арендодателя. Условно к ЗПИФН можно причислить «ипотечные фонды», зарабатывающие на жилищных кредитах. Эти фонды покупают у банков рублевые ипотечные закладные и получают доход за счет выплаченных заемщиками процентов.

Механизм действия ЗПИФН заключается в том, что пайщики приобретают у управляющей компании паи фонда. После выкупа всех паев управляющая компания направляет полученные средства на финансирование деятельности в сфере недвижимости (разработку проектов, строительство, приобретение объектов недвижимости), покупает ценные бумаги и валюту. По завершении финансового года управляющая компания определяет размер дохода, который принесли вложения фонда в расчете на пай, и выкупает паи по текущей стоимости (номинал + доход). Поскольку инвестиционный пай является ценной бумагой, пайщик может досрочно реализовать его на бирже по рыночной стоимости.

Немаловажным фактором является сама структура паевого фонда. Существуют весьма жесткие государственные ограничения на раскрытие информации о деятельности управляющей компании и специализированного депозитария.

В фонде функции управления и владения разделены законодательно. И государство через регуляторы рынка, Федеральную службу по фондовым рынкам (ФСФР) внимательно наблюдает за деятельностью тех и других. Помимо этого, в структуру фонда обязательно входят аудиторы – оценщики (это неаффилированные лица).

В случае банкротства застройщика инвестор, купивший облигацию, становится в пятую очередь, потому что сначала удовлетворяются требования бюджета, потом работников и т. д. В данном случае пайщик фонда, вложивший средства в финансирование жилого объекта, является его владельцем, так как эта собственность выделена в натуре и передана в фонд.

Регистрация фонда осуществляется ФСФР и состоит в написании и прохождении через ФСФР правил доверительного управления. Это, по сути, коллективный договор между управляющей компанией и пайщиком. И управляющая компания не может выйти за рамки коллективного договора. За нарушение правил ФСФР может лишить управляющую компанию лицензии. Немаловажно, что подобный инструмент является совместным продуктом строительной и финансовой компаний. Репутационный капитал и репутационные риски в данном случае делятся поровну.

«Закрытость» фонда означает, что после регистрации правил доверительного управления в срок до трех месяцев (когда фонд формируется) идет продажа паев, т. е. паи ЗПИФН доступны только во время формирования самого фонда. Когда фонд сформирован, он может действовать как оператор, как инвестор, заключать контракты и т. д. Последний этап – вывод паев на открытый рынок. Здесь возможны несколько способов. Первичный рынок ограничен во времени, и продажа паев фонда идет на единых условиях, так как в процессе формирования все паи продаются по одинаковой цене. Если параметры бизнес-плана предлагают 50 % годовых,¹ то именно с такой стоимостью на этом этапе можно привлечь деньги. После закрытия фонда начинают действовать лица, выкупившие его при первичном размещении, они могут выставить фонд на вторичную продажу. Существует

¹ Паи ЗПИФ «Арсатера» – жилищное строительство» подорожали за первое полугодие 2006 г. на 40,6%.

практика обращения подобных фондов на биржевых площадках, на ММВБ. Можно полагать, что в недалеком будущем управляющие компании будут стремиться именно к этому. На вторичном рынке лицо, выкупившее фонд, способно размещать ресурсы по той стоимости и в таком количестве, которые необходимы. Мобильность и удобство таких размещений превосходят возможности, которые дает привлечение инвесторов по долевым схеме. Доходность ЗПИФН – 15...20 %. Благодаря диверсификации финансовых расходов *закрытые паевые фонды жилой недвижимости* довольно надежны как инструмент вложения денег.

Формирование *закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости* является одним из наиболее перспективных направлений развития рынка коллективных инвестиций в России. Более того, ПИФы недвижимости интересны как застройщикам, так и инвесторам.

Плюсы для строителей:

- ЗПИФН позволяют привлечь дополнительные средства под проекты строительства. Они объединяют средства многих инвесторов, что позволяет выйти на рынок даже некрупным (по меркам рынка недвижимости) инвесторам, готовым размещать суммы от 100 тыс. дол.;

- на рынке жилой недвижимости ПИФ является альтернативой многочисленным программам ипотечного кредитования. В отличие от ипотеки желающим разместить свои средства в ПИФе недвижимости не надо обладать обязательным минимумом денег от стоимости квартиры (как правило, это 30 %). Поскольку прирост стоимости имущества ПИФа, инвестирующего средства на рынке жилой недвижимости, адекватен изменению цен на квартиры, инвестор имеет возможность снизить свои риски, так как его сбережения фактически индексируются в квадратных метрах.

Плюсы для инвесторов:

- возможность повысить уровень прозрачности своих инвестиций, так как рынок ЗПИФН недвижимости является самым отрегулированным видом инвестиций в России. На этом рынке реализован двухуровневый механизм контроля: над деятельностью по управлению имуществом специализированным депозитарием, с одной стороны, и ФСФР – с другой;

- возможность минимизировать налоговые выплаты – ЗПИФН не является налогоплательщиком, следовательно, и недвижимость, входящая в фонд, не облагается налогом на имущество. ЗПИФН не является и плательщиком налога на добавленную стоимость, а инвестиционный доход пайщика облагается налогом на доходы и только при распределении прибыли. Таким образом, в случае направления полученного дохода на финансирование новых проектов пайщик экономит на отложенном моменте налогообложения прибыли;

- возможность упростить переход прав собственности на недвижимость. По договору купли-продажи продавец продает не недвижимость, а ценные бумаги (инвестиционные паи), удостоверяющие право собственности на это имущество. Таким образом, срок перерегистрации ограничивается тремя рабочими днями, а сам платеж не содержит НДС.

Доход фонда формируется за счет двух составляющих: общего роста рынка недвижимости и роста стоимости конкретных квартир в процессе постройки дома.

8.4. Фонды развития жилищного строительства

Фонды развития жилищного строительства создают необходимые условия для обеспечения граждан жильем с использованием механизмов долгосрочного кредитования,

развивают конкуренцию между строительными подрядными организациями, использование наиболее эффективных проектов жилищного строительства, учитывающих национальные традиции и природно-климатические условия.

Основой функционирования фонда развития считаются поиск и разработка финансово-кредитных механизмов для осуществления жилищного строительства, а условием функционирования – привлечение внебюджетных источников финансирования.

Фонд создается как *субъект управления системой регионального развития жилищного строительства*, поэтому в его уставе отражены следующие позиции:

1. Реализация какой-либо федеральной целевой программы или ее подпрограммы.
2. Создание условий для обеспечения отдельных категорий граждан необходимым жильем.
3. Создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования жилищного строительства.
4. Сохранение квалифицированных кадров и создание фиксированных рабочих мест.
5. Увеличение объемов сельскохозяйственного производства.
6. Привлечение органов власти к организации работы фонда и аккумуляции добровольных взносов предприятий, организаций и граждан.
7. Всестороннее привлечение граждан для участия в жилищном строительстве.
8. Эффективное использование средств формирования рынка жилья как условие перемещения рабочей силы из регионов с высоким уровнем безработицы.
9. Содействие развитию производственной базы жилищного строительства и обеспечение районов жилой застройки объектами инженерно-транспортной и социальной инфраструктуры.
10. Развитие конкуренции и рыночных отношений в сфере жилищного строительства.

Правовое регулирование деятельности фонда должно осуществляться в соответствии с Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, федеральным законом РФ «О некоммерческих организациях», уставом региона, уставами муниципальных образований региона, уставом фонда и другими нормативными и правовыми актами РФ и региона.

Подобные фонды созданы во многих регионах России, однако основоположником следует считать Белгородскую область. В 1993 г. администрация Белгородской области разработала модель кредитования жилищного строительства для жителей сельской местности. Наряду с заемщиком в качестве основного участника данной модели выступает Фонд развития жилищного строительства и социальных инвестиций, по организационно-правовой форме являющийся государственным унитарным предприятием.

При такой модели заемщики имеют возможность погашать ипотечный кредит и проценты по нему не только деньгами, но и сельскохозяйственной продукцией с последующей ее реализацией через торговую сеть фонда. Пропорции оплаты определяют сами заемщики. Таким образом, граждане, успешно занимающиеся сельскохозяйственным трудом, но не имеющие денежных средств для приобретения жилых объектов недвижимости, получают шанс улучшить жилищные условия.

При фонде созданы организации по переработке поставляемой заемщиками продукции, оптовые базы и рынки, развивается закупочная и торговая инфраструктура области, появилась дополнительная прибыль, которую направляют на строительство подъездных дорог, прокладку коммунальных сетей и т. д.

Ставка процента по ипотечному кредиту составляет 1...2 %. Ипотечный кредит выдается на сумму не более 120 тыс. р., а недостающие средства заемщики вкладывают в строительство в виде собственных сбережений и личного труда. Срок кредитования, как правило, составляет от 8 до 10 лет, однако может достигать и 15 лет.

Заемщики рассчитываются с фондом через три года после подачи заявления на кредит. Для заемщиков – специалистов в области общественно значимых профессий (врачей, учителей и т. д.), многодетных семей, а также для самостоятельно осуществляющих строительство предусматриваются льготы до 50% кредитного долга. Существуют также льготы для одиноких мужчин и женщин старше 30 лет, неполных семей с несовершеннолетними детьми и малообеспеченных семей.

Платежеспособность заемщика оценивается по «сельскохозяйственному потенциалу» сельских жителей, т. е. по результативности их подсобного хозяйства. Например, за ипотечный кредит на 3-этажный жилой дом с набором всех коммунально-бытовых услуг площадью 150...200 м² заемщик должен поставить региону в целом 10...15 т говядины, или 40...50 т картофеля, или иную продукцию по будущей цене независимо от того, какой она будет.

Наряду с кредитом возможна поэтапная выдача сельским жителям строительных материалов для строительства жилья (их стоимость погашается в течение 5 лет). При использовании строительных материалов по целевому назначению предоставляется новая партия для следующего этапа строительства. Отношения между участниками в данной модели представлены на рис. 8.5.

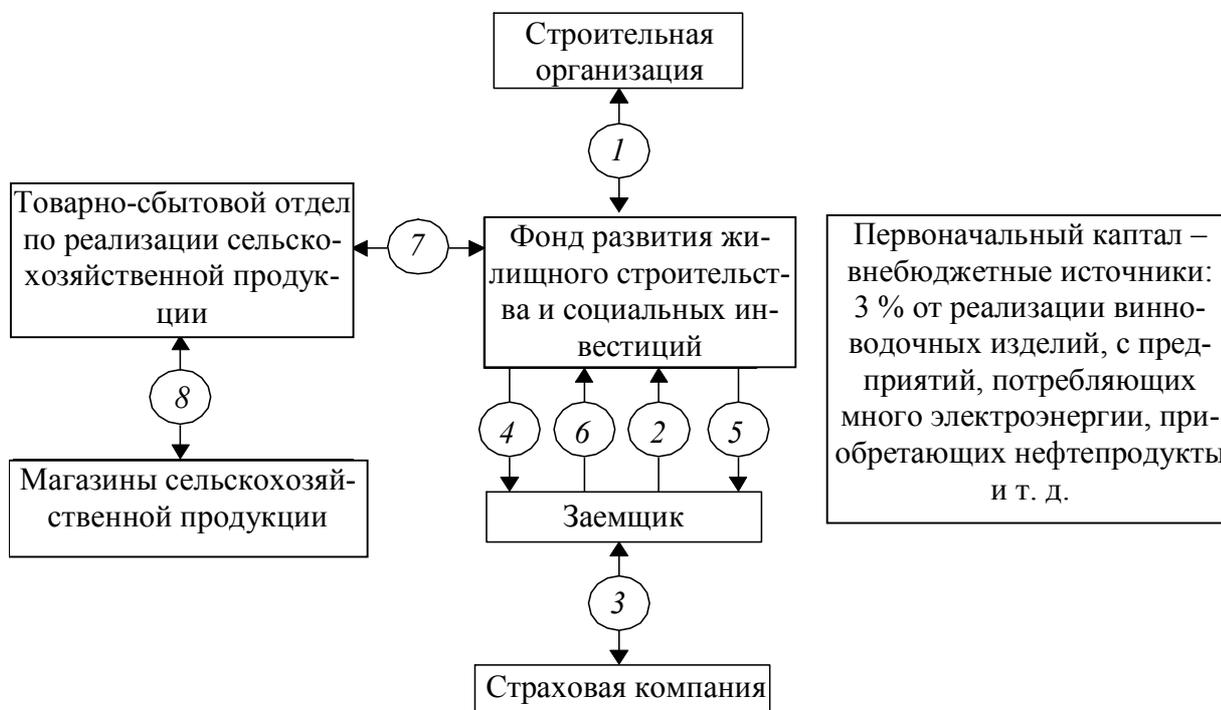


Рис. 8.5. Модель финансирования жилищного строительства при участии Фонда развития жилищного строительства: 1 – сотрудничество в области строительства и финансирования жилья; 2 – первоначальный взнос за жилье; 3 – заключение договоров страхования; 4 – оформление кредита; 5 – предоставление жилья; 6 – погашение кредита сельскохозяйственной продукцией; 7, 8 – поступление сельскохозяйственной продукции в магазины региона

Все договорные отношения со строительной организацией ведет Фонд развития жилищного строительства и социальных инвестиций (между ними заключается договор на строительство индивидуального жилого дома для заемщика).

Отношения фонда и заемщика закрепляются юридическим оформлением первоначального взноса за индивидуальный жилой дом, заключением договора на оформление кредита, фиксированием этапного погашения кредита и процентов по нему, а также передачей индивидуального жилого дома в собственность заемщика.

Основным действующим субъектом ипотеки в г. Сарове Нижегородской области

стала специально созданная некоммерческая организация «Фонд социального развития» (ФСР). Деятельность ФСР основана на продаже жилья в рассрочку. Фонд направляет средства на строительство или покупку жилья на вторичном рынке. Построенное или закупленное жилье продается в рассрочку гражданам города, которые участвуют в программе ипотечного кредитования. Кредитные учреждения выступают в данной схеме в качестве кредиторов ФСР.¹

По данной схеме покупатель закладной на вторичном рынке ценных бумаг и ФСР заключают договор купли-продажи закладной. Между ФСР и покупателем заключаются договора: купли-продажи недвижимости (или купли-продажи доли строящегося жилья), займа и залога. Фонд заключает с продавцом жилья договора купли-продажи недвижимости и подряда на строительство.

В основу структуры финансирования жилищного строительства положена безналоговая модель. Функцию безналогового проводника финансовых ресурсов выполняет некоммерческая организация ФСР, за счет чего происходит удешевление жилья. Именно благодаря налоговым послаблениям, решение в отношении которых принято на местном уровне, удалось сформировать начальный капитал данной ипотечной программы.

Даже при наиболее рациональной системе – «продаже в рассрочку», при которой не происходит увеличение подоходного налога, стоимость кредита с учетом его обслуживания, например при 13,5 % годовых, в три раза больше суммы кредита.

Например, если получен кредит в 40 тыс., то возврату подлежит 120 тыс., из которых 80 тыс. – стоимость обслуживания. Из них, в свою очередь, 40 тыс. составляют налоги. При проведении такой операции в безналоговом режиме число участников программы увеличится. Каждый участник в процессе покупки жилья вносит деньгами и объектами недвижимости (которые имеются у него в наличии) в общей сложности до 80 % от стоимости нового жилья, остальные 20 % берет в кредит. Вся денежная масса направляется подрядчикам, которые являются плательщиками налогов. Около 20 % этой суммы будет выплачено в виде налогов в бюджеты всех уровней и во внебюджетные фонды. Известно, что все предприятия стройиндустрии – плательщики налогов. В пределе эта величина стремится к 40 %. Можно рассчитать в относительных величинах выигрыш и проигрыш. Допустим, что доля кредита в стоимости жилья составляет 20 %. Тогда обслуживание кредита в налоговом режиме (без учета инфляции) составит

$$20 \% \times 0,07 \times 15 \times 2,02 = 42,42 \%,$$

где 0,07 – налоги, кроме налога на прибыль; 15 – количество лет, на которые выдан кредит; 2,02 – проценты.

Обслуживание кредита в безналоговом режиме составит

$$20 \% \times 0,07 \times 15 = 21 \%.$$

Следовательно, при безналоговом режиме можно потерять 21 % на уплате налогов (42...21), но выиграть 40 % на налогах строителей. Общая величина выигрыша составит 19 %.

Таким образом, региональный фонд развития жилищного строительства, используя накопленный опыт, функционирует на основе действующего законодательства и является единым региональным центром по разрешению проблем в области жилищного строительства для различных категорий граждан. Как правило, схемы финансирования жилищного строительства с участием фонда предполагают использование льготных механизмов, что позволяет решить сопутствующие проблемы экономического и социального развития.

Фонд развития жилищного строительства – это структура, предназначенная для граждан, желающих улучшить свои жилищные условия, но не имеющих для этого средств.

¹ Лимаренко В. И. Дом для вашей семьи на «Большой Волге». – Саров; Саранск, 1999.

Глава 9

КОМБИНИРОВАННОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

9.1. Финансирование за счет корпоративных заимствований и векселей

Одной из распространенных форм привлечения средств граждан и юридических лиц в строительство объектов недвижимости стал *выпуск облигационных займов*. Участниками такой схемы выступают заказчик, заемщик-эмитент, финансовый агент (организатор) и кредитор. При этом функции кредитора (в отличие от всех других моделей финансирования недвижимости) выполняет тот, кто желает приобрести объект недвижимости. В качестве эмитента могут выступать государственные органы, юридические лица, имеющие отведенный в установленном порядке земельный участок под строительство, необходимую проектную документацию и права на осуществление строительства. Возможно совмещение функций заказчика и эмитента. Организаторами могут быть инвестиционные банки, назначаемые эмитентом для подготовки и проведения всех операций, связанных с выпуском облигационного жилищного займа на условиях гарантированного размещения всего объема выпуска. Одной из главных функций организатора обычно является поиск кредиторов (как юридических, так и физических лиц).

В развитых странах процент облигационных займов финансового рынка (в том числе направленных на финансирование недвижимости) составляет, как правило, от 10...15 до 60...65, что свидетельствует о важной роли облигаций как альтернативного источника финансирования инвестиционных процессов на рынке недвижимости.

Заимствования на фондовом рынке удобны для девелоперов прежде всего тем, что не надо заботиться о залоге (банковский кредит без залога не получить). Но для мелких и средних компаний выпуск облигаций – слишком затратное мероприятие. И деньги для малоизвестного заемщика получаются слишком дорогими.

Облигация – это ценная бумага, удостоверяющая отношения займа между владельцем и выпустившим ее лицом. Главное достоинство облигации состоит в том, что она позволяет, не перераспределяя собственность на недвижимость, аккумулировать средства инвесторов и обеспечивать развитие жилищного сектора рынка недвижимости.

При схеме облигационного жилищного займа граждане имеют возможность постепенно накапливать средства на приобретение жилья путем покупки облигаций. Накопив необходимый пакет облигаций, гражданин вправе обменять его на жилье соответствующей площади. Как правило, облигации жилищного займа дают право на приобретение жилья в домах, построенных муниципалитетом. Облигации жилищного займа могут иметь кратко-, средне- и долгосрочный периоды обращения.

Эмитент может погасить облигации денежными средствами исходя из рыночной стоимости 1 м^2 общей площади построенного жилья; жильем и обменом на облигации последующих серий. Каждая облигация дает право на получение определенного количества площади жилья (не менее $0,1 \text{ м}^2$). Срок их обращения может достигать 30 лет. В России предельный срок – 10 лет. Цена облигаций устанавливается на основе себестоимости строительства и индексируется в соответствии с изменением стоимости строительства жилья. При отказе от приобретения жилья облигации выкупаются по текущей номинальной цене. Недостатком такой схемы является ее конкретный адресный характер, что не всегда удобно для жителей.

Частный случай облигационного займа с целью финансирования жилищного строительства – это выпуск и продажа накопительных жилищных сертификатов (ЖС). По

схеме организации применение ЖС для финансирования жилищного строительства является разновидностью договоров долевого участия, но с более высокой ликвидностью и обязательной индексацией номинальной стоимости. Номинальная стоимость жилищного сертификата устанавливается в единицах общей площади жилья, а также в его денежном эквиваленте. Схема индексации определяется при выпуске ЖС и остается неизменной в течение определенного срока действия.

Жилищный сертификат – это ценная бумага, которая соответствует стандартам Минюста и прошла регистрацию в Федеральной службе по финансовым рынкам (ФСФР). Она дает право купить жилплощадь в понравившемся доме. По правилам ФСФР гражданин после приобретения сертификатов на 30% площади квартиры может зарезервировать за собой конкретную квартиру и по договору с застройщиком докупить ЖС до 100% площади квартиры.

ЖС – инструмент промежуточный. Его введение способствует прозрачности рынка: эмитенты проходят проверку на финансовую надежность, аудиту подлежат также строительная и проектная документация дома.

Большинство застройщиков предпочитают облигации использовать для привлечения средств. При всей внешней схожести сертификатов и облигаций между ними есть существенная разница: облигации привязаны к строительной организации, а сертификаты – к строящемуся объекту недвижимости. Главное достоинство ЖС – его прозрачность и понятность для покупателя ценной бумаги.

ЖС могут быть привлекательны не только для мелких инвесторов, стремящихся защитить свои средства от инфляции и получить прибыль на росте стоимости бумаг, но и для крупных инвестфондов.

Жилищный сертификат можно рассматривать как бескупонную облигацию с возможностью натуральной формы погашения. Он представляет собой высоколиквидную ценную бумагу, дающую право на получение от 0,1 до 1 м² жилья определенного качества и местоположения в строящемся или реконструируемом доме.

По сравнению с ипотекой ЖС имеют следующие преимущества:

отсутствует угроза выселения при утрате платежеспособности;

не требуется постоянного внесения ежемесячных платежей, обременительных для семейного бюджета;

цена сертификата ниже цены 1 м² жилья, тогда как приобретение жилого объекта недвижимости через схемы ипотечного кредитования увеличивает его стоимость зачастую в 2-3 раза;

сертификаты можно приобретать постепенно, по мере появления свободных денежных средств, ипотека же накладывает долговременные и жесткие ограничения на семейный бюджет.

Жилищные сертификаты дают владельцам право на получение жилья в домах, под которые эмитент производит эмиссию. При этом банк может размещать сертификаты на рынке ценных бумаг, беря на себя роль финансового агента между эмитентом и покупателем, одновременно становясь поручителем (гарантом) возвратности средств в случае провала проекта строительства. Поручителем по ЖС может быть и страховая компания.

Доход по ЖС существует в натуральной или денежной форме. *Натуральный доход* получается при погашении их жилыми объектами недвижимости соответствующей площади, а *денежный* – при погашении по цене строительства 1 м² общей площади объекта, построенного на средства от продажи сертификатов.

Поскольку погашение сертификата происходит из расчета одна ценная бумага – единица площади жилого объекта недвижимости, эмитент ЖС может использовать нетрадиционные формы предоставления объектов:

обмен жилого объекта недвижимости меньшей площади на объект большей площади с передачей эмитенту ЖС в количестве, равном разнице между площадями; предоставление льготных условий продажи пакетов ЖС.

В процессе строительства объекта недвижимости ЖС можно свободно покупать и продавать. Если купленных сертификатов недостаточно, чтобы получить жилой объект в момент сдачи первой очереди строительства, они подлежат погашению.

Жилищный сертификат можно трактовать как безвозмездную жилищную субсидию. Об этом свидетельствует ряд программ федерального и регионального значения, реализуемых на территории России.

Практика подтвердила, что предоставление бюджетных субсидий на приобретение жилья с использованием государственных жилищных сертификатов является наиболее эффективной формой исполнения государством обязательств по обеспечению граждан жильем.

Государственный жилищный сертификат – это именное свидетельство на получение безвозмездной субсидии для приобретения жилого объекта недвижимости, а не ценная бумага, поэтому его нельзя передавать другим лицам. В отличие от обычного ЖС государственный сертификат имеет срок действия.

В России в рамках федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 гг. принята и действует подпрограмма «Государственные жилищные сертификаты», цель которой – обеспечение постоянным жильем семей военных, уволенных или увольняемых со службы. Жилищный сертификат предоставляется не имеющим жилья для постоянного проживания военнослужащим и сотрудникам силовых ведомств, уволенным со службы по следующим причинам: выход на пенсию, состояние здоровья, организационно-штатные мероприятия, переселение из закрытых военных городков. При этом общая продолжительность службы должна быть не менее 10 лет.

Государственным заказчиком по реализации данной подпрограммы является Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному комплексу – Росстрой. В реализации подпрограммы участвуют все территориальные банки Сбербанка России и их отделения. Организация выдачи жилищных сертификатов и формирование очереди граждан поручены федеральным и региональным органам исполнительной власти.

Каждый участник подпрограммы «Государственные жилищные сертификаты» дает письменное согласие на участие в ней и на исключение из очереди на улучшение жилищных условий. При покупке жилья, стоимость которого выше размера субсидии по сертификату, гражданину необходимо привлечь собственные денежные средства или взять кредит в банке.

9.2. Финансирование за счет привлеченных средств (долевое строительство)

Как известно, этот способ финансирования жилищного строительства был разработан в Санкт-Петербурге в 1995 г. Тогда это стало выходом из тупика, поскольку прекратилось бюджетное финансирование строительных проектов, перестали строить и на средства ЖСК, а банковские кредиты оказались недоступными из-за крайне высоких процентов. Пять лет жилищное строительство на 95% финансировалось исключительно за счет средств дольщиков. Теперь основной бедой стали срывы сроков строительства и двойные продажи. Многие люди, продав старое жилье, в течение нескольких лет не могут въехать в новое.¹

Все это стало возможным потому, что взаимоотношения участников долевого

¹ На начало 2007 г. в стране насчитывалось более 80 тыс. обманутых дольщиков.

строительства до вступления (с 01.04.2005 г.) в действие федерального закона от 30.12.2004 г. № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» регулировались не законом, а договором.

По существу, долевые схемы финансирования строительства жилья строились на добросовестности руководителя строительной организации, и отсутствие нормативного акта, регулирующего правоотношения в долевом строительстве, приводило к значительным нарушениям.

Этот закон регулирует отношения, «связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства». При этом закон допускает возможность привлечения средств граждан в строительство многоквартирных домов только застройщиком и только в соответствии с федеральным законом «О жилищных накопительных кооперативах» № 215-ФЗ от 30.12.2004 г.

Закон вводит в гражданский оборот новый, не поименованный в ГК РФ, вид договора – *договор участия в долевом строительстве (ДДУ)*. Предметом этого договора является обязательство застройщика самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц построить многоквартирный дом или иной объект недвижимости и по окончании строительства передать соответствующий объект долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязана уплатить определенную договором цену и принять объект.

ДДУ заключается в простой письменной форме. Этот договор, как и соглашение об уступке прав, вытекающее из него, *подлежат государственной регистрации*.

Особые требования закон предъявляет к действиям застройщика, предшествующим заключению ДДУ. Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства только при соблюдении следующих требований:

- получение разрешения на строительство;
- опубликование проектной декларации и/или размещение ее в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети Интернет). При этом декларация должна быть опубликована не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения договора с первым участником долевого строительства;
- предоставление проектной декларации в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также в орган, уполномоченный Правительством РФ осуществлять государственное регулирование, контроль и надзор в области долевого строительства объектов недвижимости;
- осуществление государственной регистрации права собственности застройщика или договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства.

До исполнения указанных условий заказчику запрещается рекламировать строительство объекта. При несоблюдении этих условий застройщиком в случае заключения ДДУ на строительство многоквартирного дома с гражданином последний вправе требовать от застройщика «немедленного возврата переданных ему денежных средств, а также уплаты предусмотренных ст. 395 ГК РФ процентов в двойном размере на сумму этих средств и возмещения сверх суммы процентов причиненных гражданину убытков».

Подчеркнем, что застройщиком может стать не любое лицо, владеющее землей, а лишь то, которое располагает определенным размером собственных денежных средств. Требования к этому размеру, порядок его расчета и нормативы оценки финансовой

устойчивости деятельности застройщика в соответствии с законом должно определить Правительство РФ.

Разрешение на строительство выдают уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления (в зависимости от градостроительного регламента).

Застройщик – это «юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, имеющие в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство».¹

Объект долевого строительства – это «жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства».

Проектная декларация должна включать информацию о застройщике: фирменное наименование, место его нахождения, режим работы, государственную регистрацию, сведения об учредителях, величине собственных денежных средств, финансовом результате текущего года. Закон обязывает застройщика многие из этих документов представлять для ознакомления любому обратившемуся лицу, в том числе учредительные документы, отчетность о финансово-хозяйственной деятельности по установленным формам, бухгалтерские балансы, аудиторское заключение за последний год осуществления предпринимательской деятельности.

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект, качество которого соответствует условиям договора. При нарушении условий о качестве объекта и передаче объекта с недостатками, которые делают его непригодным для использования, застройщик обязан устранить эти недостатки. Форма устранения недостатков может быть предусмотрена договором, но только из вариантов, установленных законом. Если договором не установлены формы устранения недостатков, то дольщик по своему выбору вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора и возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Предоставленный для строительства объекта недвижимости *земельный участок, принадлежащий застройщику* на праве собственности или праве аренды, *и строящийся на нем объект недвижимости* в силу закона считаются находящимися в залоге у дольщиков с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

Указанным залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств застройщика по договору:

- возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных законом и/или договором;
- уплата дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с договором или законом.

Если до заключения застройщиком договора с первым дольщиком земельный

¹ ФЗ № 213 от 30.12.2004 г. «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации».

участок и/или объект «незавершенки» был передан в залог в качестве обеспечения иных обязательств застройщика, привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства допускается при одновременном соблюдении следующих условий:

- первоначальным залогодержателем имущества должен являться банк;
- от банка должно быть получено согласие на удовлетворение требований за счет заложенного имущества в соответствии со специальными требованиями нового закона.

Финансирование жилищного строительства возможно через ДДУ, или с помощью жилищно-накопительных кооперативов. Поддержав дольщиков, новый закон довольно ощутимо ограничивает деятельность застройщиков, требуя от них выполнения обязательств, которых ранее не существовало. Например, жестко ограничиваются сроки сдачи строящегося жилья, которые очень сложно выполнить в силу различных обстоятельств.

В связи с этим строительные организации стали разрабатывать альтернативные схемы финансирования строительства жилья:

1. Предварительный договор купли-продажи квартиры с последующим заключением основного договора купли-продажи после ввода дома в эксплуатацию.

2. Приобретение векселя на сумму стоимости квартиры с одновременным заключением договора о намерениях, в котором указано, что по истечении срока векселя (примерно в течение полугода после сдачи дома госкомиссии) будет заключен договор переуступки прав.

Безусловно, эти схемы легальны, но они основываются только на доверии к застройщику. Последний в дальнейшем может не заключить договор переуступки права, а просто вернуть деньги (без всяких процентов) и продать квартиру по более высокой цене, тем более что в соответствии с законодательством вексель может быть оплачен только деньгами, а вексельная схема гарантирует возврат денег без процентов, но не квартиру.

Есть еще одна проблема: под предварительный договор (так же, как и под вексель) ни один банк не выдаст ипотечный кредит.

Все это свидетельствует о незавершенности поиска схем финансирования жилья.

9.3. Накопительные и потребительские схемы

Строительные сберегательные кассы (ССК) появились в конце XVIII в. в немецких шахтерских поселках. Это обусловлено тем, что если для строительства одного дома требовалось 10 тыс. денежных единиц, а каждый желающий обзавестись собственным жильем мог сэкономить за год только 1 тыс., то жилье он мог построить лишь через 10 лет. При объединении сбережений десяти желающих один из них мог приобрести жилье уже через год, второй – через два года и т. д.

Гражданин открывает в ССК счет (строительный сберегательный вклад) и копит на нем деньги. На этот счет начисляются небольшие проценты и государственная премия (20% от ежегодного взноса, но не более 14 тыс. р. в год). Для накопления используются «материнский капитал» и жилищные сертификаты.

Заемщик ежемесячно вносит определенную часть оговоренной суммы. Когда общая сумма взносов плюс проценты с капитала достигают 50% оговоренной суммы, заемщик получает от банка всю сумму, причем недостающие 50% он получает в кредит на «улучшение жилищных условий». Очередность определяется долей вклада по отношению к кредиту и сроком, на протяжении которого вкладчик делает взносы.

Приобретаемое жилье остается в залоге у ССК. Ставка по займу не может превышать проценты по вкладу более чем на 3%, стройсберкасса, располагая свободными средствами, может приобретать государственные ценные бумаги РФ или развитых

иностранных государств, а также покупать ипотечные ценные бумаги. ССК разрешено выпускать собственные облигации.

Последняя европейская тенденция – объединение нескольких кредитных учреждений с использованием единой технологии работы с заемщиком, что ведет к увеличению сроков кредитования. Поясним на примере. При объединении интересов ипотечного банка и ССК заемщик берет одновременно «два кредита», которые гасит последовательно: сначала – кредит ССК (в течение первых 12...14 лет), а затем – ипотечного банка.

Система ССК – это финансовый инструмент накопления и приобретения жилья в рассрочку, т. е. альтернатива финансовой системе по строительству жилья за счет собственных накоплений. Стройсберкассы – это специализированный банк с ограниченным перечнем банковских операций. Надзор за деятельностью ССК осуществляет Банк России.

Возможные плюсы – отсутствие необходимости подтверждать доход заемщика; минусы – существование периода накопления средств заемщика в стройсберкассе.

По схеме ССК действуют и жилищно-накопительные кооперативы.

Жилищно-накопительный кооператив (ЖНК) создается для приобретения комнаты, квартиры или индивидуального дома, гаража либо места для парковки. В отличие от ЖСК, который, как правило, создавался для строительства одного дома, жилищно-накопительный кооператив «работает» с разными домами, приобретая жилье для пайщиков на первичном и вторичном рынках. Кроме того, он может сам выступать в качестве застройщика или участника строительства. В своей деятельности кооператив руководствуется федеральным законом от 30.12.2004 г. № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах», в котором прописаны права общего собрания членов ЖНК по контролю за действиями правления. Установлен государственный контроль за деятельностью ЖНК, его финансовой устойчивостью и правильным направлением денег.¹ Этот контроль возложен на Федеральную службу по финансовым рынкам (ФСФР). Для предотвращения злоупотреблений четко разделены взносы на приобретение жилья и на содержание кооперативов (это разные счета и разные статьи). Законом установлен минимальный срок накопления – один год.

По закону пайщик должен накопить минимальную часть взноса (не менее 30 % от стоимости жилья), после чего кооператив добавляет к этой сумме 30 % из собственных средств, а на остальные 40 % берет для пайщика банковский кредит и выделяет ему квартиру. Человек может сразу в нее заселиться, но, пока он полностью не рассчитается с кооперативом, квартира будет находиться в собственности ЖНК. Де-факто жилищно-накопительные кооперативы в России существовали и раньше, но их деятельность не была достаточно урегулирована. Назывались такие кооперативы по-разному, однако регистрировались, как правило, в форме ЖСК, хотя «работали» не с одним домом и занимались не только строительством.² Закон о ЖНК четко сформулировал критерии этого вида деятельности, и теперь все кооперативы, использующие жилищно-накопительные схемы, обязаны регистрироваться в качестве ЖНК.

Чтобы ЖНК не «увязли» в строительстве на стадии котлована и не направляли все деньги на возведение одного дома, закон № 215-ФЗ ограничил участие кооператива в новом строительстве. На эти цели разрешается направлять не более 30% средств, если ЖНК участвует в новом строительстве в качестве застройщика или дольщика.

Каких-либо преимуществ, кроме более низких процентов, чем при классической

¹ ЖНК ежеквартально представляет в ФСФР отчет о соблюдении нормативов оценки финансовой устойчивости.

² Например, крупнейший в России башкирский кооператив, в котором состояли более 30 тыс. членов, совмещал функции ЖСК, ЖНК, обслуживающей организации и управляющей компании, что недопустимо.

ипотеке, у ЖНК нет. Однако для вступления в ЖНК не требуется подтверждение доходов, необходимое при ипотеке. Достаточно написать заявление о том, какую квартиру вы хотите приобрести, и вовремя вносить взносы. Все остальные проблемы решает кооператив. Но, как уже говорилось, член кооператива не является собственником жилья, пока полностью не выплатит его стоимость.

Жилищно-строительный кооператив относится к потребительской сфере, где реализуется процесс строительства жилья с постепенным преобразованием в товарищества собственников жилья. Эта схема существовала задолго до появления долевого строительства, ее суть состоит в целевом назначении вложенных гражданами средств. Гражданин вступает в кооператив и начинает оплачивать свой пай, за которым забронирована конкретная квартира. Некоторые застройщики предусматривают рассрочку платежей в течение четырех лет после приемки объекта госкомиссией. Схема должна строиться только по потребительскому принципу, возможная организационно-правовая форма – кооператив или другая модель потребительского общества, но здесь не должно быть хозяйственной деятельности, оказания услуг и т. д.

При приобретении объекта недвижимости через участие в кооперативе снижаются накладные расходы. Однако в этом случае объект недвижимости становится собственностью кооператива и, как следствие, возникают сложности при оформлении его залога.

9.4. Лизинг объектов недвижимости

В хозяйственной деятельности понятие «лизинг» трактуется достаточно широко. В большинстве случаев под лизингом понимают долгосрочную аренду машин, оборудования, транспортных средств и сооружений производственного назначения.

Основу лизинга составляет передача имущества во временное пользование, а вспомогательную роль выполняют отношения по купле-продаже имущества. Они предшествуют передаче имущества в пользование, а в ряде случаев, если пользователь приобретает имущество в собственность, могут завершить весь комплекс отношений лизинга после окончания договор.

Стержнем любой лизинговой сделки является финансовая, точнее, кредитная операция. Лизингодатель оказывает пользователю своего рода финансовую услугу: приобретает имущество в собственность за полную стоимость и за счет периодических взносов в конечном счете возмещает эту стоимость. Поэтому лизинг принято рассматривать как одну из форм кредитования основных фондов.

Существенной особенностью лизинга является отделение права пользования имуществом от права владения им. Лизингодатель сохраняет за собой право собственности на передаваемое имущество, тогда как право его использования переходит к лизингополучателю. За обладание этим правом он производит согласованные лизинговые платежи. После окончания срока лизинга объект остается собственностью лизингодателя.

В ряде случаев в договоре лизинга может быть предусмотрено право лизингополучателя на покупку объекта после истечения срока договора. В этом случае к нему после оплаты объекта лизинга переходит и право собственности на него.

Объектами лизинга могут быть здания и сооружения производственного назначения (пассивная часть основных производственных фондов) и жилье.

Лизинг объектов недвижимости – реальная возможность завладеть имуществом без огромных единовременных вложений собственных средств. К тому же ликвидность объектов недвижимости для лизинговых компаний является гарантией возврата вложенных средств.

Можно выделить следующие преимущества лизинга объекта недвижимости:

1. Ежемесячные лизинговые платежи оплачиваются в течение срока лизинга из суммы доходов, которые принесет эксплуатация объекта.

2. Сохранение ликвидности объекта недвижимости в течение всего инвестиционного срока позволяет лизингополучателю использовать свободные средства более широко.

3. Лизинговые платежи списываются на производственные затраты, что приводит к уменьшению налогооблагаемой прибыли лизингополучателя в период действия договора.

4. Лизинг предполагает кредитование по заранее оговоренной ставке.

5. При лизинге договором предусматривается удобная для лизингополучателя схема финансирования, когда затраты на приобретение объекта недвижимости (имущественного комплекса) могут погашаться после получения выручки от реализации товаров, произведенных на предприятии (имущественном комплексе), взятом в лизинг.

6. При покупке требуется 100 % собственных средств, а лизингополучатель имеет право на 100 %-ное финансирование за счет заемных средств. Однако на практике лизингодатели требуют от лизингополучателя аванс в 10...30 %.

7. Приобретение коммерческой недвижимости в лизинг облегчает налоговое бремя компании за счет ускоренной амортизации предмета лизинга с коэффициентом, не превышающим 3. В результате появляется возможность реально сэкономить на налогах на имущество и прибыль.

8. Полученные на основе лизингового соглашения основные средства производства позволяют уменьшить инвестиционный риск и риск, связанный с моральным износом объекта лизинга.

9. Страховку объекта лизинга может оплачивать лизингодатель. Это позволяет включить стоимость страховки в лизинговые выплаты и таким образом уменьшить размер единовременно отвлекаемых средств лизингополучателя.

10. Лизинг повышает гибкость принятия решений в строительной организации. В то время как при покупке существует альтернатива только «да» или «нет», при лизинге пользователь может путем выбора типа лизингового соглашения, срока лизинга, остаточной стоимости и т. д. более точно рассчитать свои возможности.

11. Административные издержки лизингополучателя меньше, чем при покупке (например, в случае финансового лизинга налог на объект недвижимости выплачивает лизинговая компания). При некоторых формах лизинга (например, при лизинге с полным набором услуг) лизингополучатель экономит не только на управленческом персонале, но и на обслуживающих службах.

12. Лизинговой компании обычно легче обеспечить дальнейшее использование бывших в употреблении средств производства, чем отдельной (самостоятельной) фирме, что особенно важно для производств, требующих частой технической модернизации.

Однако лизинг имеет и ряд недостатков:

1. Получить в лизинг объект недвижимости может организация, работающая на рынке не менее года, так как за меньший срок трудно выяснить ее реальную платежеспособность.

2. Невозможно заключить сделки лизинга с объектами с незавершенным строительством, так как необходимым условием оформления договора является наличие свидетельства о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости.

3. При финансовом лизинге имущественного комплекса технические средства (оборудование) могут устареть, а лизинговые платежи не прекращаются до конца действия договора.

4. При оперативном лизинге общая его стоимость может быть больше из-за включения в комиссионное вознаграждение дополнительных рисков лизингодателя.

Есть еще одна важная деталь, которая заставляет лизинговые компании внимательнее присматриваться к лизингу объектов недвижимости. Недвижимость

постоянно растет в цене и не теряет ликвидности на вторичном рынке. Если одна из сторон договора расторгнет его в судебном порядке и объект недвижимости будет возвращен лизингодателю, лизинговая компания может реализовать здание (или помещение) на вторичном рынке и заработать на этом, если, конечно, объект недвижимости изначально был ликвидным.

Финансовая аренда объектов недвижимости имеет преимущества и для лизинговых компаний. Такой бизнес является высоко доходным, а риск лизингодателя потерять предмет лизинга минимален. Так, если недобросовестный лизингополучатель станков может перевезти их куда угодно и спрятать, то в случае с объектами недвижимости это невозможно.

В большинстве случаев используется такая схема: лизинговая компания приобретает объект недвижимости и одновременно оформляет право на землю под ним, после чего земля и здание передаются лизингополучателю. Но земля не может быть предметом лизинга по закону. В таком случае можно либо оформлять смешанный договор аренды земли, либо заключить отдельно договор аренды и договор лизинга.

Менее популярен и фактически противоречит закону вариант, когда здание передается в лизинг, а земля под ним остается в аренде или в собственности лизингодателя. Но законодательство предписывает передать арендодателю право аренды на землю (или иное право). О лизинге законодатель такой нормы не предусмотрел.

Несмотря на эти недостатки, лизинг является надежным механизмом инвестирования в объекты недвижимости.

ПРАКТИКУМ

Ответьте на вопросы теста:

1. Средства, привлеченные в результате выпуска и продажи акций это:

- а). Финансовые ресурсы
- б). Собственные источники финансирования
- в). Внешние источники

2. К инвестициям, осуществляемым федеральными, региональными, и местными органами власти это:

- а). Частные инвестиции
- б). Иностранные инвестиции
- в). Совместные инвестиции
- г). Государственные инвестиции

3. Субъектами инвестиционной деятельности в сфере недвижимости являются:

- а). Инвесторы
- б). застройщики
- в). поставщики
- г). Посреднические организации
- д). все перечисленные пункты

4. В качестве инвесторов могут выступать:

- а) Физ. лица
- б). Юр.лица
- в). а)иб).

5. К исполнителям работ относятся:

- а) Изыскательские организации
- б).Инжиниринговые фирмы
- в).Институциональные инвесторы
- г). только а) и б)

6. Финансовые инвестиции подразделяются на :

- а)Прямые и косвенные
- б). Капиталообразующие и инвестиции в НМА

7.Прямые инвестиции это:

- а). Ценные бумаги
- б).Кредиты
- в). Трастовое инвестирование

8.Основная форма вложения инвестиций в объекты недвижимости:

- а). Частное финансирование
- б).Смешанное
- в) Иностранное
- г). Государственное

9. Кредит предоставляется на основе :

- а) Гласности, доверия, доходности
- б). Конфиденциальности, срочности, достоверности
- в). Срочности, платности, возвратности

10. Признаки банковского кредита:

- а). Срок погашения
- б). Способ погашения
- в). целевое назначение
- г). Критерии заемщиков
- д). Все пункты

11. Кредитору выгоднее оставить заложенное имущество у должника, создав ему условия для выполнения обязательств. Это называется:

- а)Заклад
- б) Залог
- в). Ипотека
- г). Фидуциарная сделка

12. Как поступают с аннулированной закладной:

- а). Хранят в архиве органа, осущ. гос. регистрацию ипотеки
- б). Оставляют залогодателю
- в). Уничтожают

13.Имущество или другие ценности, которые служат обеспечением займа это

- а)Кредит
- б)Залог
- в).Ипотека

14. Должник по обеспеченному ипотекой обязательству

- а). Погашает долг, переводя средства на счет законного владельца.
- б). Погашает долг законному владельцу
- в). Лицу, письменно уполномоченному законным владельцем на осуществление прав по закладной
- г). Б) и в)

15. Залог недвижимости с целью получения денежной ссуды это

- а). Ипотека
- б). Ипотечный кредит
- в). Закладная
- г). Все пункты

16. Ипотека - это вид залога, при котором закладываемое имущество:

- а) передается в руки кредитора
- б). не передается в руки кредитора
- в). передается в руки 3 лица

17. Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по договорам:

- а). аренды
- б). займа
- в). Купли-продажи
- г). Только а) и в)

д). Все перечисленное

18. Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга:

- а) полностью
- б) в части, предусмотренной договором об ипотеке
- в) в двойном размере
- г) а или б

19. Предметами ипотеки могут быть:

- а) объекты недвижимости
- б) транспортные средства
- в) водные объекты
- г) а и в

20. Вещь, являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной вместе с ее принадлежностями, если:

- а) данные принадлежности неотделимы от предмета ипотеки
- б) ценность предмета ипотеки существенно снижается при отделении предметов
- в) так предписано в договоре
- г) иное не предусмотрено договором

21. Допускается ипотека имущества, принадлежащего залогодателю на правах:

- а) владения
- б) собственности
- в) пользования
- г) распоряжения

22. Предмет ипотеки определяется в договоре наименованием, описанием и местонахождением

- а) описание не требуется
- б) подробным внешним описанием
- в) описанием, достаточным для идентификации объекта
- г) подробным описанием внешнего вида и технических характеристик

23. Стороны договора об ипотеке могут поручить оценку предмета ипотеки:

- а) только банку, предоставляющему ипотечный кредит
- б) независимой профессиональной организации
- в) залогодателю
- г) залогодержателю

24. Если обеспечиваемое ипотекой обязательство будет исполняться по частям, в договоре указывают:

- а) сроки и размеры платежей
- б) условия, позволяющие определить размеры платежей
- в) сроки платежей, их размеры могут быть любыми, но не меньше установленного объема
- г) а или б
- д) а или в

25. Орган, осуществляющий гос. регистрацию залога предприятия в целом, обязан передать сведения о регистрации залога:

- а) органам государственной регистрации
- б) органам, ведущим поземельную книгу
- в) органам статистики
- г) юридической организации, занимающейся делами залогодателя

26. Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента:

- а) его подписания
- б) его составления
- в) его государственной регистрации
- г) передачи его сторонам данного договора

27. Если в договоре об ипотеке указано, что права залогодержателя удостоверяются закладной, то:

- а) нотариусу вместе с договором предоставляется закладная
- б) нотариусу вместе с договором предоставляется копия закладной
- в) закладная должна быть переоформлена
- г) нотариус выписывает новую закладную, а старая считается недействительной

28. Право залога на заложенное имущество возникает:

- а). С момента заключения договора об ипотеке
- б). Спустя 3 суток с момента заключения договора об ипотеке
- в). Спустя месяц с момента заключения договора об ипотеке
- г). Спустя 3 месяца с момента заключения договора об ипотеке

29. Возможна ли последующая ипотека

- а). она разрешается
- б). разрешается, если она не запрещена предшествующим договором
- в). запрещается

30. При заключении договора об ипотеке залогодатель обязан предупредить залогодержателя об известных ему правах третьих лиц на предмет ипотеки:

- а). да, обязан
- б). Не обязан
- в). Обязан предупредить в письменной форме
- г). Обязан предупредить в письменной форме через нотариуса

31. Общая сумма двух объявленных кредитов при второй ипотеке не превышает

- а). 50-60% новой продажной стоимости объекта
- б). 60-70%
- в). 70-80%
- г) 80-85%

32. В отечественной практике последующая ипотека не может применяться если

- а). Одни и те же лица являются сторонами в предшествующем и последующих договорах
- б). Сторонами являются третьи лица
- в). Только одной стороной является третье лицо

33. Залогодатель обязан сообщать каждому последующему залогодержателю до заключения с ним договора о последующей ипотеке сведения обо всех существующих ипотеках данного имущества:

- а). да обязан
- б). не обязан
- в). обязан это предусмотрено договором об ипотеке

34. Изменение предшествующей ипотеки запрещается если:

- а). Сторонами являются третьи лица
- б). Одной из сторон является третье лицо
- в). Сторонами являются одни и те же лица

35. Ипотечный рынок бывает

- а). 1 уровневый
- б). 2 уровневый
- в). а и б

36. В РФ действует

- а). 1 уровневый ипотечный рынок
- б). 2 уровневый ипотечный рынок
- в). а и б

37. Как свидетельствует опыт развитых стран, без федеральной поддержки ипотечное кредитование развиваться

- а). невозможно.
- б). возможно

38. Одноуровневая ипотечная система используется

- а). только в России
- б). только в Германии
- в). только в США
- г.) нет верного ответа

39. В двухуровневой модели участвуют:

- а). заемщик, кредитор;
- б). заемщик, кредитор, посредник;
- в). никто из вышеперечисленных;

40. Формированию ипотечного кредитования в России мешают:

- а). экономические факторы;
- б). законодательные факторы;
- в). социально-экономические факторы, нормативно- законодательные;

41. Кредитное учреждение имеет право:

- а). предоставить кредит вкладчику;
- б). осуществлять фиксированные платежи;
- в). выпускать ценные бумаги;

42. Залогодатель-это...

- а). ипотечные кредиторы;
- б). инвестор;
- в). заемщик;

43.Ипотечные кредиторы- это...

- а).залогодержатели;
- б).заемщики;
- в).государственное предприятие;

44.Кредитами с «шаровым платежом» являются кредиты:

- а).предусматривающие ежемесячные равновеликие выплаты;
- б).при которых основные выплаты осуществляются в последние месяцы кредитования;
- в).предусматривающие постепенное возрастание суммы ежемесячных платежей к концу срока кредитования;

45.Поручителями могут быть...

- а).юридические лица;
- б).физические лица;
- в).юр. и физ. лица;

46.Ипотекой называется:

- а).вид кредита;
- б).вид залога недвижимости;
- в).страховая организация;

47.Субъект управления системой регионального развития жилищного строительства-это...

- а).банк;
- б).инвестиционная компания;
- в).фонд;

48.Коэффициент П/Д не должен превышать:

- а).55%
- б).11%
- в).30%

49. Жилищное инвестирование-это...

- а).самостоятельный вид инвестирования, который включает инструменты и технологии накопления, финансовые источники, финансовых инвесторов и посредников;
- б).долгосрочная ссуда с выплатой % по кредиту;
- в).система мероприятий по изучению состояния земель;

50. Из сколько этапов состоит система жилищного инвестирования:

- а).одного этапа;
- б).нескольких;
- в).а и б;

51.Цель этапов жилищного инвестирования заключается в следующем:

- а).обременение имущественных прав собственности на объект недвижимости;
- б).аккумуляция инвестированного капитала и инвестирования в создание объектов недвижимости;
- в).изучение территории;

52.К классическим схемам жилищного инвестирования относятся:

- а).одноуровневая, двухуровневая, схема строительного кредита;

- б).немецкая, американская, японская;
- в).схема строительного кредита, немецкая, схема долевого строительства;

53. Установить соответствие дат и событий:

- а).Императрица Елизавета учредила государственный банк, который выдавал дворянам ссуды под залог населенных имений;(1754)
- б).создан государственный заемный банк;(1786)
- в).создан Центральный банк Российского поземельного кредита;(1873)
(1786г,1873г,1754г)

54. Одноуровневая схема ипотечного кредитования предусматривает связь заемщика и кредита при помощи:

- а). ипотечных и ссудно-сберегательных банков;
- б). строительного кредита;
- в). ипотечных банков;

55. Возможно ли использование переводного векселя для финансирования строительства жилья?

- а).да;
- б).нет;
- в).с учетом специальных допущений;

56.Срок одноуровневой схемы ипотечного кредитования составляет:

- а).18-20лет
- б).1-12лет
- в).1-5лет

57. «Квалифицированные жилищные кредиты» получили распространение:

- а).в Испании;
- б).в Аргентине;
- в).в России;

58. Год создания Федерального агентства по ипотечному жилищному кредитованию

- а).2000г;
- б).1996г;
- в).1993г;

59. Данная схема предназначалась для граждан, желающих улучшить свои жилищные условия:

- а). «ретрокредитинвест»;
- б). «фьючерсинвест»;
- в). «форвард- кредитинвест»;

60. Субъект управления системой регионального развития жилищного строительства-это...

- а).банк;
- б).инвестиционная компания;
- в).фонд;

61. Фонд-это...

- а).специальный орган по финансированию, организации строительства жилья и

возврату кредитов залогодателям;

- б). ценная бумага, отвечающая по форме требованиям закона;
- в). залог объекта недвижимости, с целью получения ипотечного кредита;

62. Госстрой России осуществляет:

- а). координацию формирования и последовательного проведения государственной политики в сфере развития ипотечных рынков в России;
- б). взаимодействие со средствами массовой информации;
- в). управление фондом;

63. В схеме строительного кредита для жилищного инвестирования используются следующие виды капитала:

- а). заемный капитал строительной организации;
- б). собственный капитал заемщика;
- в). заемный капитал заемщика;

64. В «Комбинвест» входит:

- а). личный целевой вклад;
- б). адресные субсидии местных органов власти;
- в). краткосрочный заем;
- г) все перечисленное

65. Реализация программы «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге» предполагает:

- а). улучшение жилищных условий;
- б). создание рынка закладных и облигаций;
- в). все перечисленное;

66. Ипотечное кредитование не может развиваться без:

- а). федеральной поддержки;
- б). погашение кредита;
- в). риэлтерской организации;

67. Какие механизмы используются фондами развития жилищного строительства для создания для обеспечения граждан необходимым жильём :

- а) долгосрочного кредитования
- б) краткосрочного кредитования
- в) ипотека

68. Фонд развития жилищного строительства создаётся :

- а) как субъект подчинения в системе регионального развития жилищного строительства
- б) как субъект управления системой регионального развития жилищного строительства
- в) как объект управления системой государственного развития жилищного строительства

69. Для участия в жилищном строительстве Фонд развития жилищного строительства привлекает:

- а) привилегированную часть населения РФ

- б) всех граждан
- в) граждан, имеющих государственную должность.

70. Фонд развития жилищного строительства не обладает:

- а) Многофункциональность
- б) надёжность
- в) рентабельность
- г) безопасность.

71. Основоположник создания Фонда развития жилищного строительства :

- а) Белгородская область
- б) Ленинградская область
- в) Новгородская область

72. За что отвечает подсистема «Информация» в системе регионального развития жилищного строительства:

- а) взаимодействие со средствами массовой информации
- б) осведомление участников системы о нововведениях
- в) развитие фонда

73. Что не относится к показателям высокой безопасности деятельности фонда :

- а) этика поведения с заёмщиками
- б) положительное урегулирование дебиторских задолженностей
- в) информационное сопровождение всех договоров
- г) увеличение штата сотрудников

74. Чем закрепляются отношения фонда и заёмщика :

- а) выплатой всей суммы по договору
- б) юридическим оформлением первого взноса
- в) началом застройки

75. Основной действующий субъект ипотеки в г. Сарове Нижегородской области является :

- а) «Фонд социального развития»
- б) «Фонд государственного обеспечения»
- в) «Накопительный фонд»

76. На какое жильё ориентирована программа «Фонда социального развития»:

- а) первичное жильё
- б) вторичное жильё
- в) старый фонд

77. К привлеченным средствам, используемым для финансирования жилищного строительства, не относятся:

- а) средства от продажи акций;
- б) доход от сдачи в аренду;
- в) банковские и коммерческие кредиты;
- г) долевое участие населения в жилищном строительстве

78. Кто выполняет функции кредитора в привлечении средств путём выпуска облигационных займов:

- а) заказчик
- б) лицо, желающее приобрести жилой объект
- в) заёмщик- эмитент
- г) финансовый агент

79. Какие проблемы не может решить ускоренное развитие рынка облигационных займов:

а) привлечь дополнительные инвестиции в жилищный сектор рынка недвижимости , наиболее полно задействовав свободные средства юридических лиц и сбережения населения.

б) повысить инвестиционную привлекательность рынка недвижимости отдельных регионов

в) обеспечить профессиональным участникам рынка недвижимости дополнительные возможности для осуществления профессиональной деятельности за счёт появления новых финансовых инструментов.

г) снизить стоимость строительства

80. Облигация - это:

а) ценная бумага, удостоверяющая отношение займа между её владельцем и лицом, выпустившим её.

б) ценная бумага, удостоверяющая отношение займа исключительно между её владельцем и государством

в) ценная бумага, удостоверяющая отношение займа исключительно между физическими лицами.

81. Главное достоинство облигации:

а) ускоряет процесс долевого вложения в жилищное строительство.

б) облигация является наиболее действенным и эффективным инструментом, позволяющим, не перераспределяя собственность на недвижимость, аккумулировать средства инвесторов и обеспечить развитие жилищного сектора рынка недвижимости.

82. Облигационный заём не удостоверяет:

а) факт предоставления владельцем ценной бумаги денежных средств эмитенту.

б) обязательство владельца ценной бумаги выплачивать эмитенту ежемесячный процент по облигациям.

в) обязательство эмитента вернуть держателю облигации сумму основного долга (или её эквивалент- жилую площадь) по истечении оговорённого срока

г) обязательство эмитента выплачивать держателю облигации фиксированный доход в виде процента от нормальной стоимости или иного имущественного эквивалента.

83. Облигации различаются:

а) по стоимости

б) целям выпуска

в) месту выпуска (регион)

84. По форме выпуска облигации могут быть:

а) именными и на предъявителя;

б) обеспеченными залогом имеющегося жилья и без обеспечения;

в) процентными и дисконтными;

г) в устной или электронной форме

85. Какой возможностью не обладает облигационный заём:

а) мобилизации значительных денежных средств и финансирования крупномасштабных инвестиционно- строительных проектов без угрозы вмешательства инвесторов в управление их реализацией;

б) аккумуляирования денежных средств частных инвесторов (населения), привлечения финансовых ресурсов юридических лиц на достаточно длительный срок (продолжительнее срока кредитов, предоставляемых коммерческими банками) и на более выгодных условиях с учётом реальной экономической обстановки и состояния финансового рынка;

в) привлечения неограниченного числа инвесторов;

г) привязки облигаций к одной из мировых валют.

86. Суть долевого участия в строительстве заключается в следующем:

а) оплата осуществляется по мере строительства объекта

б) вся стоимость строительства делится равными долями между дольщиками и выплачивается единовременно

в) оплата производится по завершению строительства

87. Общая схема долевого строительства предполагает наличие :

а) застройщика, в некоторых случаях инвестора, подрядчика, субподрядчика

б) инвестора и дольщика

в) застройщика, инвестора, подрядчика , дольщика

88. Застройщик является лицом :

а) которому предоставлен земельный участок под застройку

б) имеющее в своей собственности земельный участок

в) дающее право на застройку земельных участков.

89. Участок обычно предоставляется застройщику:

а) по договору ренты

б) по договору лизинга

в) по договору аренды земельного участка.

90. Взаимоотношения участников долевого строительства регулируются:

а) договором

б) законом

в) честным словом

91. Договор о долевом участии в строительстве не включает данные:

а) срок передачи квартиры по договору дольщику

б) график платежей с указанием конкретных сумм

в) стартовая стоимость квартиры на момент заключения договора.

г) внутренняя отделка квартиры

92. Преимущество долевого строительства :

а) поэтапная оплата

б) короткие сроки строительства

в) высокое качество строительства

93. Что не относится к недостаткам долевого строительства :

а) получение по окончании срока договора квартиры не того качества, которое ожидалось покупателем.

б) возможность частичной потери вложенных денежных средств в строительство

жилого дома и получение квартиры в связи с банкротством организации.

в) неудобство погашения платежа

94. Преимущество долевого участия с поэтапной оплатой

а) дольщик имеет возможность приобрести квартиру по минимальной цене, установленной строителем, без наценок посредников

б) большая вероятность получит квартиру желаемого качества

в) отсутствие большого кол-ва документации

95. Условие участия банка в долевом строительстве с зачётом имеющегося жилья:

а) срок кредита покупателю не превышает 5 лет

б) срок кредита покупателю не превышает 10 лет

в) срок кредита не менее 3 лет.

96. Процентная ставка кредита при участии банка в долевом строительстве с зачётом имеющегося жилья:

а) 5- 10 % годовых

б) 10-15 % годовых

в) 15-30 % годовых

г) 0-5 % годовых

97. Какие стороны принимают участие при заключении договора о долевом строительстве с зачётом имеющегося жилья:

а) дольщик, застройщик, банк

б) дольщик, застройщик, подрядчик

в) дольщик, застройщик, подрядчик .

98. Срок действия жилищных сертификатов :

а) 5 лет

б) 10 лет

в) неограничен

99. Когда устанавливается схема индексации номинальной стоимости жилищного сертификата:

а) при завершении строительства;

б) при его выпуске;

в) при заселении.

100. Что представляет собой жилищный сертификат:

а) бескупонная облигация без возможности натурального погашения;

б) купон с возможностью натуральной формы погашения;

в) бескупонная облигация с возможностью натуральной формы погашения.

101. Финансирование объектов недвижимости жилищными сертификатами происходит:

а) поэтапно;

б) в начале строительства;

в) по завершению строительства.

102. Как получается доход по жилищным сертификатам в натуральной форме:

а) при погашении их жилыми объектами недвижимости соответствующей площади;

- б) при погашении по цене строительства 1 м2 общей площади объекта;
- в) при погашении их с помощью займов.

103. Какой из вариантов погашения, в случае, когда купленных сертификатов недостаточно, чтобы получить жилой объект в момент сдачи первой очереди строительства, неверный:

- а) погашение денежными средствами по стоимости построенного жилого объекта недвижимости.
- б) погашение жилищными сертификатами следующей серии с повышающим коэффициентом
- в) погашение через долгосрочный кредит.

104. В каком году была зарегистрирована реализация первого пакета муниципальных жилищных сертификатов в Санкт -Петербурге :

- а) в 2000 г
- б) в 2001 г
- в) 1998 г
- г) 1996 г.

105. Сколько серий жилищных сертификатов Санкт- Петербурга , эмитированных «Фондом капитального строительства и реконструкции » зарегистрировано к настоящему времени Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг:

- а) 9
- б) 5
- в) 3
- г) 10

в) покупательная способность различных слоёв потребительного рынка.

106. Государственный жилищный сертификат , это :

- а) именная свидетельств на получение безвозмездной субсидии для приобретения жилого объекта недвижимости;
- б) ценная бумага;
- в) свидетельство о приобретении жилого объекта недвижимости , без срока действия.

107. Цель подпрограммы «Государственные жилищные сертификаты» :

- а) обеспечение временным жильём семей военных, уволенных или увольняемых со службы;
- б) обеспечение постоянным жильём студентов, приехавших из других городов России;
- в) обеспечение постоянным жильём семей военных, уволенных и увольняемых со службы.

108. По каким причинам жилищный сертификат не предоставляется не имеющим жилья для постоянного проживания военнослужащим и сотрудникам силовых ведомств :

- а) выход на пенсию;
- б) состояние здоровья;
- в) переселение из закрытых военных городков
- г) рождение ребёнка.

109. Кто отвечает за организацию выдачи жилищных сертификатов и формирование

очереди граждан:

- а) законодательная власть РФ;
- б) федеральные и региональные органы исполнительной власти ;
- в) государственная дума.

110. При оформлении договора купли- продажи жилого объекта недвижимости , оплачиваемого с помощью сертификатов :

- а) Заключается договор купли- продажи;
- б) открывается блокированный целевой счёт в одном из отобранных по конкурсу банков;
- в) регистрируется договор в Комитете по государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

111.Используется ли лизинг для объектов коммерческой недвижимости?

- а) нет
- б) да
- в) да, но с ограничениями

112. Как обычно предоставляется лизингополучателю объект:

- а) по договору ренты
- б) по договору лизинга
- в) по договору аренды земельного участка.

113. Участник процесса лизинга?

- а) лизингодатель
- б) лизингополучатель
- в) а и б

114.Используется ли лизинг для жилых объектов?

- а) нет
- б) да
- в) да, но с ограничениями

115.Что составляет правовую основу лизинга?

- а) передача объекта недвижимости в постоянное пользование
- б) продажа объекта недвижимости
- в) передача объекта недвижимости во временное пользование
- г) обмен объектами недвижимости

Контрольные вопросы для самопроверки

- 1) Кредитор это?
- 2) Заемщик это?
- 3) Что является предметом ипотеки?
- 4) Имущество, которое не может быть предметом ипотеки?
- 5) Ипотека с юридической точки зрения это?
- 6) Какие существуют участники ипотечного кредитования?
- 7) Какие схемы ипотечного кредитования существуют?
- 8) Что такое ипотечный рынок?
- 9) Инвестирование это?
- 10) Типы инвестиций применительно к объектам недвижимости?

- 11) Субъекты инвестиционной деятельности в сфере недвижимости?
- 12) Охарактеризуйте основные схемы жилищного инвестирования?
- 13) Какие схемы получили наибольшее распространение в России?
- 14) В качестве инвесторов могут выступать?
- 15) Паевые инвестиционные фонды это?
- 16) Категории закрытых паевых инвестиционных фондов?
- 17) Что такое фонды развития жилищного строительства?
- 18) Преимущества фондов развития жилищного строительства?
- 19) Что такое вексель?
- 20) Чем обеспечивается вексель?
- 21) Какова схема долевого строительства?
- 22) Состав договора долевого строительства?
- 23) Что такое жилищный сертификат?
- 24) Какой срок обращения жилищного сертификата?
- 25) Лизинг это?
- 26) Объекты лизинга?

Рекомендуемая литература:

1. *Асаул, А. Н.* Экономика недвижимости (2-е издание) - СПб. : ПИТЕР, 2007.
2. *Асаул, А. Н.* Экономика недвижимости (II издание) - М. : Издательство АСВ, 2004.
3. Управление проектами в строительстве: Учеб. пособие / *Евтеев С. В., Еременко В. П., Рыбнов Е. И., Фролов В. П.* Под ред. В. П. Фролова. – СПб.: СПб ГАСУ, 2004.
4. *Куликов А.* Ипотека предприятия как имущественного комплекса: Учеб.-практ. пособие. – М., 2000.
5. *Максимов С. Н.* Экономика недвижимости: Учеб. пособие. – СПб.:Изд-во СПб ГУ, 1999.
6. *Секо Е. В.* Финансирование и кредитование строительства. –СПб.: СПб ГАСУ, 2000.
7. *Серов В. М.* Инвестиционный менеджмент: Учеб. пособие. – М.: ИНФРА-М, 2000.
8. Управление строительными инвестиционными проектами / Под общ. ред. В. М. Васильева, Ю. П. Панибратова. – М.: АСВ; СПб.: СПб ГАСУ, 1997.
9. Экономика строительства: Учебник для вузов / А. Н. Асаул, А. И. Барановская, Ю. Н. Казанский и др: Учебник для вузов ; Под ред. Ю. Н. Казанского и Ю. П. Панибратова. — М.: Изд-во АСВ; СПб.: СПб ГАСУ, 2004. Ч. II.
10. *Овсянникова Т. Ю.* Инвестиции в жилище: Монография. — Томск: Изд-во Томского государственного архитектурно-строительного университета, 2005.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Каждый объект недвижимости удовлетворяет как социальные потребности отдельного человека и общества в целом (в качестве блага), так и экономические (в качестве источника дохода).

Объекты недвижимости создаются в природных условиях без участия (или с участием) человека и являются частью неразрывного целого, в качестве второй части которого рассматривается земля (земельный участок).

Исторические и экономические условия России предопределили выделение в рамках комплекса объектов недвижимости категории «Основные фонды», разделение которых на материальные и нематериальные используется в производственной деятельности и по сей день.

Установление ценности объектов недвижимости - процесс многофакторный. Чтобы определить содержание объекта недвижимости в соответствии с поставленной целью, прежде всего необходимо выявить правильность его отнесения к недвижимым по наличию родовых признаков (стационарность, материальность, долговечность), затем выбрать направление определения характеристик объекта с помощью функциональных признаков и, наконец, установить все частные признаки объекта, соответствующие этому направлению и конкретным условиям протекания жизненного цикла объекта недвижимости.

Все существующие классификации призваны обеспечить дифференцированный подход к выявлению особенностей группы однородных объектов недвижимости, осуществлению оценки отдельных объектов, применению одинаковых юридических процедур к объектам одного класса и т. д. Это свидетельствует о необходимости создания в стране единых многоуровневых классификаций объектов недвижимости.

Имущественные отношения с объектами недвижимости основываются на действующих правах собственности на них. В России существуют три нормы права на объекты недвижимости: владение, пользование и распоряжение, которые могут относиться к одному и тому же объекту как совместно, так и порознь.

Особенность прав на земельные участки состоит в том, что на них кроме прав собственности распространяются вещные и обязательственные права, которые регламентируются Земельным кодексом РФ.

Основной целью любой сделки с объектами недвижимости является приобретение (продажа) или передача определенных прав на эти объекты, а сущность сделки составляет связанное с этим волеизъявление сторон.

Необходимо помнить, что сделки аренды направлены не на изменение собственника (как сделки купли-продажи, мены, дарения, ренты, приватизации), а на изменение таких прав собственности, как пользование и владение.

Институт единой государственной регистрации прав на объект недвижимости и сделок с ним является неотъемлемой частью цивилизованного рынка недвижимости. Он обеспечивает эффективный доступ участников производства и потребления полезных свойств недвижимости к ресурсам и минимизацию риска утраты прав собственности, иных вещных и обязательственных прав на объект недвижимости.

Государственная регистрация прав на объекты недвижимости и сделок с ними производится для признания и подтверждения государством оснований возникновения, перехода, обременения или прекращения прав на указанные объекты. Она упорядочивает гражданский оборот и охрану прав собственников недвижимости.

Единый государственный реестр прав содержит информацию о существующих и прекращенных правах на недвижимость, данные об объектах недвижимости, на которые зарегистрированы те или иные права собственности или иные права, а также краткие сведения о правообладателях.

Деятельность государственных органов регистрации прав на недвижимость Санкт-Петербурга позволила сформировать петербургскую модель системы регистрации, базовые принципы которой легли в основу федеральной системы регистрации прав.

За пользование землей в РФ необходимо осуществлять плату в форме налога, целью взимания которой является решение таких актуальных задач землеустройства, как рациональное

использование земель, их охрана, повышение плодородия почв, выравнивание социально-экономических условий деятельности на землях разного качества и др. В России наиболее развитым сектором рынка недвижимости является сектор жилых объектов, поэтому их классификации столь разнообразны и отражают самые различные потребности в этой сфере. Следует отметить, что сегодня рынок жилых объектов недвижимости в большей степени, чем другие, отражает влияние новейших технологий в областях возведения, архитектуры и дизайна, информации, связи и др.

Хорошие перспективы развития имеет рынок коммерческих объектов недвижимости, так как свобода ведения предпринимательской деятельности способствует созданию новых структур бизнеса, для функционирования которых необходимы коммерческие помещения (офисы, гостиницы, гаражи-стоянки, магазины и торговые комплексы) и промышленные (индустриальные).

Предприятие как имущественный комплекс рассматривается в качестве особого объекта недвижимости, поскольку оно имеет все родовые признаки объектов недвижимости, является отдельным объектом и характеризуется качественной неоднородностью (в него включаются нематериальные активы, оборотные средства и т. д.). Объектами правового регулирования сделок могут выступать часть предприятий как имущественных комплексов, отдельные предприятия, группа предприятий, принадлежащих одному субъекту права, и предприятия, в состав которых входят отдельные объекты недвижимости, не принадлежащие предприятиям на праве собственности.

Таким образом, предприятие как имущественный комплекс образуется из множества материальных и нематериальных элементов и может в какой-то своей части быть объектом вложения инвестиций, залога и т. д.

Право собственности на предприятие как единый имущественный комплекс прекращается по общим правилам, установленным ГК РФ. Чаще всего единый имущественный комплекс перестает существовать в результате распродажи по отдельности входящих в него объектов по добровольному решению предпринимателей или при банкротстве.

Сущность рынка недвижимости проявляется в реализации его субъектами развития (создания), управления (эксплуатации) и оборота прав на недвижимость в условиях сложившихся механизмов формирования инфраструктуры рынка. Как экономическая система рынок недвижимости развивается с учетом присущих только ему закономерностей и стадий, соответствующих определенным циклам экономического развития в целом. Закономерности развития рынков недвижимости приводят к выводу о необходимости их деления на две основные категории: характерные для развитой экономики и характерные для транзитивной (переходной) экономики.

В современных условиях развития информационных технологий, связи и стандартов цифрового взаимодействия особую актуальность приобретает инженерно-технологический подход к формированию инфраструктуры рынка недвижимости.

Существенно влияет на особенности рынка недвижимости высокий уровень затрат, связанных с осуществлением сделок с объектами недвижимости - транзакционных издержек. Минимизировать данные издержки можно путем решения задач в рамках транзакционного подхода к формированию инфраструктуры рынка недвижимости. Эти задачи решают государственные, общественные и коммерческие институты в области управления развитием рынка недвижимости, в том числе по направлениям реформирования, регулирования и контроля.

Инфраструктура рынка недвижимости должна обеспечивать решение социальных задач - без этого экономическая система в целом и рынок недвижимости каждого отдельного региона являются неполноценными.

И в заключение - автор признателен всем приславшим свои отзывы и критические замечания в адрес первого издания учебника и постарался учесть их в работе над вторым изданием. Хочется надеяться на дальнейшее плодотворное сотрудничество с заинтересованными читателями.

Содержание

Предисловие к первому изданию	5
Предисловие ко второму изданию	9
Предисловие к третьему изданию	11
Благодарности	14
Введение	16

РАЗДЕЛ I. ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ И ИХ КЛАССИФИКАЦИИ

20

Глава 1. Объект недвижимости: сущность и основные признаки	23
1.1. Отнесение материальных объектов к недвижимым	25
1.2. Признаки объектов недвижимости	29
1.3. Особенности объектов недвижимости	30
1.4. Жизненный цикл объектов недвижимости	34
1.5. Износ объектов недвижимости	39
Глава 2 Земля - базис в теории и практике недвижимости	42
2.1. Сущность земельного участка как объекта недвижимости	43
2.2. Целевое назначение земель в РФ	46
2.3. Зонирование земель поселений. Городское пространство.	49
2.4. Государственный земельный кадастр	54
2.5. Земельные отношения и землеустройство	59
Глава 3. Характеристики и классификации объектов недвижимости	68
3.1. Системы классификаций объектов недвижимости	68
3.2. Классификации жилых объектов недвижимости	73
3.3. Классификация малоэтажных жилых комплексов и индивидуальных жилых строений	77
3.4. Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход	80
3.5. Характеристика коммерческих объектов недвижимости, создающих условия для получения прибыли	87

Практикум	92
Тесты	92
Контрольные вопросы для самопроверки	118
РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА	119

РАЗДЕЛ II. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В СИСТЕМЕ РЫНКОВ.

120

Глава 4. Особенности рынка недвижимости	123
4.1. Сущность рынка недвижимости	123
4.2. Субъекты рынка недвижимости	128
4.3. Рынок недвижимости как интегрированная категория	134
4.4. Инфраструктура рынка недвижимости	137
4.5. Развитие рынка недвижимости: отечественного и на международном уровне.	141
Глава 5. Государственное регулирование рынка недвижимости	146
5.1. Плата за землю и налогообложение недвижимости	146
5.2. Государственная регистрация прав на недвижимость	151
5.3. Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с	156
	197

ней	
5.4. Законодательная основа имущественно-земельных отношений	160
5.5. Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости	164
Глава 6. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	166
6.1. Профессиональные участники рынка недвижимости	166
6.2. Развитие объектов недвижимости (девелопмент, ленд-девелопмент, редевелопмент)	168
6.3. Содержание и основные направления риелторской деятельности.	174
6.4. Регулирование риелторской деятельности	180
6.5. Страхование объектов недвижимости	184
Практикум	190
Контрольные вопросы для самопроверки	214
РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА	215
РАЗДЕЛ III	
ИНВЕСТИРОВАНИЕ И ФИНАНСИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	
	216
Глава 7. Ипотечное кредитование объектов недвижимости	219
7.1. Кредит, залог, закладная	220
7.2. Ипотечный кредит	224
7.3. Участники ипотечного кредитования	228
7.4. Ипотечный рынок.	230
Глава 8. Субъекты и источники инвестирования	235
8.1. Инвестирование в объекты недвижимости	235
8.2. Основные схемы жилищного инвестирования	241
8.3. Паевые инвестиционные фонды	248
8.4. Фонды развития жилищного строительства	253
Глава 9. Комбинированное финансирование жилищного строительства	258
9.1. Финансирование за счет корпоративных заимствований и векселей	258
9.2. Финансирование за счет привлеченных средств (долевое строительство)	262
9.3. Накопительные и потребительские схемы	267
9.4. Лизинг объектов недвижимости	271
Практикум	275
Контрольные вопросы для самопроверки	292
РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА	293
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	294
СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРАХ	298