

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПУТЕЙ СООБЩЕНИЯ
ИМПЕРАТОРА НИКОЛАЯ II»**

Кафедра «Экономика и управление на транспорте»

**В.А. ПОДСОРИН
О.Г. ЕВДОКИМОВ**

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ

Москва – 2016

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ПУТЕЙ СООБЩЕНИЯ ИМПЕРАТОРА НИКОЛАЯ II»

Кафедра «Экономика и управление на транспорте»

В.А. ПОДСОРИН
О.Г. ЕВДОКИМОВ

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Учебного пособие

для программ бакалавриата по направлениям «Экономика», «Торговое дело»

Москва – 2016

Подсорин В.А., Евдокимов О.Г. Экономика недвижимости: Учебное пособие для программ бакалавриата по направлениям «Экономика», «Торговое дело». – М.: МГУПС (МИИТ), 2016. – 99 с.

В учебном пособии рассмотрены понятие, сущность, признаки и классификация недвижимости, особенности функционирования рынка недвижимости, основные операции с недвижимостью и их правовое регулирование; затратный, рыночный и доходный подходы к оценке стоимости объектов недвижимости; особенности землепользования и землеустройства в России; экономические и правовые основы залога недвижимости; основные участники ипотечного кредитования. Целью учебного пособия является формирование знаний по управлению недвижимостью с использованием экономических методов, а также навыков и умений применения основных положений действующего законодательства РФ, классификаций объектов недвижимого имущества и рынка недвижимости, экономических расчетов стоимости недвижимости для обоснования эффективности принимаемых управленческих решений.

Учебное пособие предназначено для программ бакалавриата по направлениям «Экономика», «Торговое дело».

Рецензенты:

Заместитель начальника Департамента управления имуществом ОАО «РЖД», к. э. н., доцент М.Е. Воронцова.

Доцент кафедры «Экономика строительного бизнеса и управление собственностью» МГУПС (МИИТ), к. э. н., А.А. Гавриленков.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
1. НЕДВИЖИМОСТЬ. КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	5
1.1. НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КАТЕГОРИЯ	5
1.2. КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	8
1.3. ОСНОВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	11
2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ	13
2.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И ЕГО ОСОБЕННОСТИ	13
2.2. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	18
2.3. ФУНКЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	20
2.4. ОСНОВНЫЕ СУБЪЕКТЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	23
3. ПРАВОВЫЕ ВОПРОСЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ.....	27
4. МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	39
4.1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	39
4.2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	40
4.3. ВИДЫ ОЦЕНОК СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	41
4.4. ОСНОВНЫЕ МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	44
4.5. ЭЛЕМЕНТЫ ФИНАНСОВОЙ МАТЕМАТИКИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ЭКОНОМИКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	57
5. ОСОБЕННОСТИ ЭКОНОМИКИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ.....	63
5.1. ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	63
5.2. ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И ОСОБЕННОСТИ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА.....	64
5.3. ОФОРМЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ.....	69
5.4. АНАЛИЗ НЕИСПОЛЬЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	71
5.5. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	72
6. КРЕДИТОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ	76
6.1. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОСТИ	76
6.2. ОСНОВНЫЕ УЧАСТНИКИ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	79
6.3. ВИДЫ КРЕДИТОВАНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	81
ГЛОССАРИЙ	89
РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА	97

ВВЕДЕНИЕ

Курс «Экономика недвижимости» – общепрофессиональная экономическая дисциплина, необходимая для формирования современных экономических кадров. Изучение настоящего предмета предусмотрено Государственным образовательным стандартом для экономической специальности «Экономика и управление на предприятии (железнодорожный транспорт)».

Цель курса – изучение теории и общих практических подходов к управлению недвижимостью, особенности функционирования рынка недвижимости как важнейшей сферы предпринимательской деятельности. Объекты недвижимости являются гарантией стабильности бизнеса, сохранения и приумножения стоимости капитала, а также формируют социальный статус собственников в общественном сознании. Рынок недвижимости – инструмент перехода недвижимости, в т.ч. земельных участков, зданий и сооружений, в управление эффективных собственников. Он играет решающую роль в формировании и укреплении экономики страны.

Объект изучения – недвижимое имущество как важнейший элемент активов хозяйствующих субъектов, без которого невозможно эффективное развитие компаний, становление рыночной экономики, управление предприятием, дальнейшее совершенствование правового пространства.

Предмет курса – система экономических, организационных и правовых отношений по поводу создания, перераспределения, эксплуатации и функционирования недвижимого имущества, основанная на действующих законодательных и нормативных актах, регулирующих управление им и совершение с ним гражданско-правовых сделок с целью получения желаемого коммерческого или социального результата.

Учебное пособие написано в соответствии с основными разделами программы курса «Экономика недвижимости», предусмотренного учебным планом и образовательным стандартом подготовки экономистов по специальности «Экономика и управление на предприятии (железнодорожный транспорт)». Оно также может быть полезно студентам других специальностей финансово-экономического профиля.

1. НЕДВИЖИМОСТЬ. КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КАТЕГОРИЯ

Под понятием «недвижимость» традиционно понимают землю и все улучшения, постоянно закрепленные на ней (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства).

В соответствии со ст. 130 ГК РФ «к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты». Согласно ст. 132 ГК РФ «предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью». Вещи, которые не относятся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Следует отметить, что к отличительной особенности объекта недвижимости относится его неразрывная связь с землей (местом закрепления). При этом земельный участок может рассматриваться как отдельный объект недвижимости, а улучшения, возведенные на нем, вне связи с ним теряют обычное назначение и соответственно понижаются в цене.

Недвижимость как экономическая категория обладает следующими основными признаками, которые позволяют отличить ее от других объектов изучения экономической науки.

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

2. *Материальность.* Недвижимость всегда функционирует в натурально-вещественной форме. Физические характеристики объекта недвижимости включают, например, данные о его размерах и форме, неудобствах и опасностях, об окружающей среде, подъездных путях, коммунальных услугах, поверхности и подпочвенном слое, ландшафте и т.д. Совокупность этих характеристик определяет полезность объекта, которая и составляет основу стоимости недвижимости. Потеря потребительских свойств или перенос стоимости в процессе производства происходит постепенно по мере износа.

3. *Долговечность.* Срок полезного использования объектов недвижимости выше срока полезного использования других товаров. Например, согласно действующим в России строи-

тельными нормам и правилам (СНиП) жилые здания в зависимости от материала основных конструкций (фундамента, стен, перекрытий) подразделяются на шесть групп с нормативными сроками службы от 15 до 150 лет. Длительность кругооборота земли при правильном ее использовании бесконечна, а нарушение правильной ее эксплуатации приведет к невосполнимым потерям.

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

В экономическом обороте не существует двух одинаковых земельных участков, двух одинаковых строений, т.к. они будут обязательно отличаться в расположении по отношению к другим объектам недвижимости, к инфраструктуре и даже к сторонам света, что показывает **разнородность, уникальность и неповторимость каждого объекта недвижимости.**

Существенной характеристикой недвижимости является ее **целевое назначение или разрешенное использование.** Объект недвижимости всегда имеет свое функциональное назначение, которое может быть производственным и непроизводственным. При *производственном назначении* объект недвижимости прямо или косвенно участвует в создании продукции, выполнении работ, оказании услуг. При *непроизводственном* – обеспечивает условия для проживания и обслуживания людей. В этом проявляется полезность недвижимости, т.е. способность удовлетворять определенные потребности человека в жилой и производственной площадях.

Недвижимость обладает **повышенной экономической ценностью.** Это обусловлено тем, что она предназначена для длительного пользования и не потребляется в процессе использования. Как правило, она обладает конструктивной сложностью, требующей постоянных затрат на поддержание ее в надлежащем состоянии. При этом существует объективная долгосрочная тенденция к увеличению стоимости недвижимости со временем.

Недвижимость является объектом долгосрочного инвестирования. Вложения в объекты недвижимости представляют собой затраты с длительным сроком окупаемости. При этом для вложения капитала в объект недвижимости требуется значительная его величина. Доход от инвестирования в объекты недвижимости формируется за счет будущих периодических денежных потоков; увеличения стоимости недвижимости из-за изменения рыночных цен; дохода от продажи объекта в конце периода владения. При инвестировании в объекты недвижимости существуют специфические риски, которые обязательно следует оценивать при долгосрочном использовании инвестиций: риск физического повреждения под воздей-

ствием природных и техногенных факторов; риск накопления внешнего и функционального износа, финансовый риск, связанный с условиями пересмотра арендной платы.

Некоторые виды недвижимости могут переходить в движимое имущество. Так, например, леса и многолетние насаждения по определению относятся к недвижимости, а заготовленный лес это уже движимое имущество. Оборудование, размещенное в зданиях и сооружениях (отопление, водопровод, канализация, электрооборудование, лифты, решетки, вторые металлические двери и пр.), относится к движимому имуществу. Однако так как оно стало неотъемлемой частью объекта недвижимости, то в случае сделки по этому объекту следует детально описывать все движимое имущество, включаемое в состав недвижимого (особенно это касается имущества, подлежащего изъятию при совершении сделки).

С юридической точки зрения при совершении сделок с недвижимостью передается не сам объект (объект не перемещается), а **набор прав и интересов**, не являющихся частью недвижимости. Это могут быть права аренды, преимущественного приобретения или другие интересы (сервитуты).

Таким образом, к недвижимости относятся наиболее ценные и общезначимые объекты основных средств, а такие объекты недвижимости, как земля и недра имеют большую не только экономическую, но и стратегическую значимость для любого государства во все времена. Например, в докапиталистический период земля являлась единственным значимым источником богатства как каждого человека в отдельности, так и государства, и общества в целом. Изучение недвижимости как объекта экономических интересов физических и юридических лиц, государства осуществляется с позиции следующих концепций.

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

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

жения владельцев недвижимости формируются местные и региональные бюджеты, в т.ч. для реализации социальных программ.

Юридическая концепция изучает недвижимость как совокупность публичных и частных прав, устанавливаемых государством с учетом отечественных особенностей и международных норм. Частные права могут быть неделимыми и частичными на основе физического горизонтального и вертикального разграничения имущества на подземные ресурсы, поверхности земельных участков, строения на них, воздушное пространство. В России, как и в других промышленно развитых странах мира, законодательно гарантировано частным лицам право покупать, продавать, сдавать в аренду или передавать недвижимое имущество либо права на владение и пользование им другим гражданам и предприятиям, т.е. свободно распоряжаться своей собственностью. Однако, если частная собственность на недвижимость входит в противоречие с общественными интересами, на нее могут быть наложены различные ограничения (обременения).

Социальная концепция изучения недвижимого имущества состоит в выявлении степени удовлетворения физиологических, психологических, интеллектуальных и других потребностей людей. Владение недвижимостью престижно в общественном сознании и необходимо для формирования цивилизованного среднего социального слоя общества.

1.2. КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Любой объект недвижимости существует в единстве физических, экономических, социальных и правовых свойств, каждое из которых может в соответствующих случаях выступать в качестве основного. Идентификация объектов недвижимости позволяет эффективно принимать управленческие решения по своевременному воспроизводству, расширению и диверсификации бизнеса, целесообразности инвестирования свободных ресурсов и т.п.

Объекты недвижимости различаются по нескольким признакам.

По происхождению:

- созданные природой без участия труда человека (земельные участки);
- являющиеся результатом труда человека (здания и сооружения);
- созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут (многолетние насаждения).

По характеру использования:

- жилая недвижимость, т.е. используемая для проживания: дома, коттеджи, квартиры;

- коммерческая недвижимость, т.е. используемая для получения экономической выгоды: отели, офисные помещения, магазины, рестораны, пункты сервиса;
- производственная недвижимость: заводы, склады;
- сельскохозяйственная недвижимость: фермы, сады;
- специальная недвижимость: школы, церкви, монастыри, больницы, ясли-сады, дома престарелых, здания правительственных и административных учреждений.

В России недвижимость, как правило, делится на три группы: жилищный фонд, нежилой фонд, земля. Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную и нормативную базу.

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, общежития, специализированные дома, квартиры, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

К **нежилому фонду** относятся здания, сооружения и другие объекты или их часть, расположенные на определенном земельном участке и зарегистрированные в установленном порядке. Нежилые помещения различаются по функциональному назначению на офисные, торговые, складские и производственные.

Земельный участок представляет собой часть поверхности земли, имеющей фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в документах государственной регистрации прав на землю.

По целям владения:

- для ведения бизнеса;
- для проживания владельца;
- в качестве инвестиций;
- для освоения и развития;
- для потребления истощимых ресурсов.

По делимости недвижимого имущества на части:

- делимое;
- неделимое.

Делимым является имущество, которое может быть без нарушения его сущности разделено на доли и каждая его доля после раздела представляет целую недвижимую вещь. Недвижимое имущество может иметь неотделимые части, которые называют *существенными* (не могут быть отделены от недвижимой вещи без причинения ей несоразмерного ущерба – например, лифт и лифтовое оборудование жилого дома). С недвижимыми вещами могут

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

По *степени специализации*:

– неспециализированная – недвижимость, на которую существует спрос на открытом рынке для инвестирования, использования в существующих или аналогичных целях;

– специализированная – редко продается на открытом рынке или сдается в аренду третьим лицам для продолжения ее использования: нефтеперерабатывающие и химические заводы, электростанции; музеи, библиотеки и подобные им помещения, принадлежащие общественному сектору.

По *степени готовности к эксплуатации*:

– введенные в эксплуатацию;

– требующие реконструкции или капитального ремонта;

– незавершенное строительство.

По *воспроизводимости* в натуральной форме:

– невозпроизводимые: земельные участки, месторождения полезных ископаемых;

– воспроизводимые: здания, сооружения, многолетние насаждения.

В соответствии с *мировыми стандартами разделения на классы* (А, В, С, D, Е). Как правило, по этому признаку классифицируются офисы в крупных городах:

– офисы класса "А" – самые престижные помещения, располагающиеся в новых офисных комплексах, архитектура которых имеет несомненную культурную ценность. Характеризуются высоким качеством отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения, наличием подземного паркинга, высоким уровнем сервиса. Данный класс предполагает современную свободную планировку, дорогую отделку, подвесные потолки и многое другое. В Москве к офисам класса "А" относят бизнес-центры в пределах Садового кольца. Как правило, эти здания имеют самый высокий уровень сервиса и развернутую инфраструктуру централизованного обеспечения арендаторов: оргтехникой, оптоволоконной связью, ресепшн, конференц-залами, средствами бытового обслуживания и отдыха. Все это содержится в безупречном состоянии. Здания обеспечены собственными службами безопасности, управления и обслуживания и охраняемыми стоянками (чаще подземными). Этот класс подразделяется на подклассы: "А1", "А2" и "А3", различия между которыми незначительные. Например, используемые проектные решения (свободная планировка, шаг колонн, материалы и др.);

– офисы класса "B" – это помещения с несколько худшими характеристиками, чем офисы класса "A". Они могут находиться в новых или в только что реконструированных зданиях, имеющих необходимые инженерные коммуникации. В них может отсутствовать центральная система кондиционирования. Эти офисы не столь престижны, и спектр предлагаемых услуг не такой широкий – парковка, например, чаще всего расположена на открытом воздухе. К этому классу относятся также офисы класса "A" после 5-7 лет эксплуатации;

– офисы класса "C" – это помещения, не предназначенные изначально для офисной деятельности и арендованные обычно у НИИ или производственного предприятия. В таком помещении обычно нет современной связи, центрального кондиционирования; система вентиляции – обычная, а туалетная комната в коридоре. Такие площади оптимальны для некрупных фирм, нуждающихся в простом офисе;

– офисы класса "D" – офисные помещения в зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. Как правило, такие помещения нуждаются в капремонте;

– офисы класса "E" – помещения в зданиях, не приспособленных для размещения офисов и требующих реконструкции. Это могут быть переоборудованные подвальные и полуподвальные помещения, квартиры в жилых зданиях, переданные в нежилой фонд, иногда с отдельным входом и автостоянкой на 2-4 машины. При условии удачного расположения, ремонта европейского класса, оснащения качественной мебелью и оргтехникой офисы этого класса могут конкурировать с офисами более высокого класса.

1.3. ОСНОВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Инвестирование в объекты недвижимости является перспективным и прибыльным. При этом выделяют прямые инвестиции, т.е. затраты на приобретение объектов недвижимости по договору купли-продажи, мены, ипотеки и т.п., и косвенные инвестиции, т.е. затраты на покупку ценных бумаг компаний, специализирующихся на инвестициях в недвижимость, закладных, обеспеченных недвижимым имуществом, и т.п.

Привлекательность инвестирования в объекты недвижимости для потенциальных инвесторов объясняется следующими причинами:

– возможностью получения дохода от эффективного ее использования, а также роста цен на нее во времени;

– высокой степенью сохранности и безопасности вложений, в том числе и от влияния инфляции;

– перспективами быстрого роста рынка недвижимости из-за не освоенности многих сегментов и обеспечением в связи с этим высокой доходности операций с недвижимостью;

– возможностью получения периодических поступлений от эффективного использования недвижимости;

– низкой степенью изменения денежного потока от использования недвижимости, т.к. он менее динамичен, чем денежный поток доходов компаний с высокой долей заемного капитала и зависимостью от конъюнктуры рынка;

– ограниченностью более доходных направлений инвестирования;

– остаточной доступностью и простотой инвестирования в жилье;

– устойчивость потребительского спроса.

Основными недостатками инвестирования в недвижимость являются:

– значительный объем инвестиционных средств для приобретения или создания объекта недвижимости;

– недостаток финансовых ресурсов у потенциальных инвесторов;

– сложность получения долгосрочных заемных ресурсов под приемлемый процент;

– высокий уровень риска этой сферы инвестиционной деятельности, в первую очередь за счет низкой ликвидности недвижимого имущества;

– снижение инвестиционной активности на рынке недвижимости в период высоких темпов инфляции;

– низкий уровень открытости информации по сравнению с товарными рынками, что затрудняет процесс обоснования объема инвестиций;

– зависимость от внешних условий: государственного регулирования, возможностей строительного комплекса, специфики потребительского спроса;

– необходимость проверки юридической чистоты объекта недвижимости;

– высокий уровень затрат, включая затраты на техническую документацию и регистрацию;

– длительные сроки создания объектов недвижимости;

– низкий уровень конкуренции на рынке недвижимости.

2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

2.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И ЕГО ОСОБЕННОСТИ

В общем виде под *рынком* понимают совокупность экономических отношений между субъектами рынка по поводу движения товаров и денег, которые основываются на взаимном согласии эквивалентности и конкуренции.

Рынок недвижимости – это взаимосвязанная система гибких механизмов, обеспечивающих создание, передачу и эксплуатацию объектов недвижимости, а также финансирование этих процессов. В связи с этим рынок недвижимости формирует, регулирует и обеспечивает отношения, возникающие между инвесторами, застройщиками, подрядчиками, пользователями недвижимости в ходе создания объекта недвижимости, между продавцами, покупателями, арендаторами, арендодателями, а также другими профессиональными участниками в процессе оборота прав на него, между собственниками, управляющими и пользователями в процессе его эксплуатации.

С общеэкономической точки зрения *товаром* на рынке недвижимости является участок земли с принадлежащими ему природными ресурсами (почвой, водными, минеральными и растительными ресурсами), а также находящимися на нем зданиями и сооружениями. Этот товар как объект сделок удовлетворяет различные реальные или потенциальные потребности и имеет определенные качественные и количественные характеристики.

Недвижимое имущество – наиболее долговечный товар из всех существующих, что повышает надежность инвестиций и снижает многие риски. Другой важной особенностью является то, что недвижимые товары потребляются по месту их расположения, поэтому возникает такая экономическая характеристика, как территориальные предпочтения. Другими экономическими особенностями недвижимости являются неравномерность денежных потоков, дифференциация налогообложения, многообразие комбинаций вещных прав, жесткая регламентация оформления сделок, низкая ликвидность и т.п.

Жизненный цикл объекта недвижимости состоит из следующих основных этапов:

1. *Создание объекта недвижимости* – инвестиционно-строительный этап развития объектов недвижимости (инвестиционный замысел, определение назначения объекта недвижимости, его проектирование, землеотвод, строительство (реконструкция), сдача в эксплуатацию). На этом этапе формируются основные затраты по созданию объекта недвижимости, которые воплощаются в его стоимости;

2. *Оборот прав на объект недвижимости*, включающий продажу, сдачу в аренду и т.д. Установление прав собственности, в том числе владения, пользования и распоряжения. На

этом этапе происходит перераспределение финансовых ресурсов между субъектами рынка недвижимости;

3. *Управление объектами недвижимости* – эксплуатация, ремонт, поддержание в системе городских инфраструктур и коммунального хозяйства. Этот этап наиболее продолжителен и ограничивается целесообразностью эксплуатации объекта недвижимости. На этом этапе происходит возврат вложенных инвестиций за счет получения прибыли и амортизации стоимости в процессе эксплуатации.

4. *Ликвидация объекта недвижимости* – разборка, демонтаж и другие операции по прекращению его существования. На этом этапе происходит физическая ликвидация объекта и государственная регистрация прекращения права собственности.

Спрос на рынке недвижимости – это количество земельных участков, зданий, сооружений, находящихся в гражданско-правовом обороте, и прав на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам на определенный период времени. При прочих равных условиях спрос на недвижимость изменяется в обратной зависимости от цены. Формирование спроса обуславливается следующими факторами.

1. Экономические факторы: темпы экономического роста и научно-технического прогресса; уровень конкуренции на рынке; уровень, динамика и дифференциация доходов потенциальных покупателей; платежеспособность покупателей, условия и доступность финансирования; уровень деловой активности населения; возможность привлечения заемных средств; стоимость строительства и цены на объекты недвижимости; цены и тарифы на коммунальные услуги; уровень арендной платы; налогообложение.

2. Социальные факторы: структура населения; плотность населения; число семей; миграция населения; численность населения и тенденции ее изменения; возрастной и социальный статус населения; национальные и культурные условия, традиции населения; изменения предпочтений населения; образовательный уровень и др.

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

4. Политические и административные факторы: постоянные и временные ограничения; условия получения прав на строительство недвижимости; правовые условия совершения сделок (регистрация, сроки и др.), степень совершенства законодательства; уровень политической стабильности.

5. Внешняя окружающая среда: состояние инфраструктуры; транспортные условия; местонахождение недвижимости.

Предложение на рынке недвижимости – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам на определенный период времени.

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

Значительное изменение предложения на рынке недвижимости требует длительного периода времени. В связи с этим следует различать предложение:

– в краткосрочном периоде. Так как предложение земли в целом как природного ресурса постоянно, то цена земли будет определяться исключительно спросом, что в краткосрочном периоде снижает маневренность предложения. При падении спроса снизится и равновесная рыночная цена. При падении цены предложение объектов недвижимости, как правило, не уменьшается. В отличие от других товаров улучшения (здания, сооружения и т.п.) на земляных участках имеют длительный период полезного использования. В результате объекты недвижимости по мере строительства накапливаются и образуют “запас”, что приводит к ослаблению влияния на цену поступающего на рынок нового предложения. Как правило, предложение существующей недвижимости всегда преобладает над предложением новой недвижимости, и цены, как правило, определяются спросом. Такая ситуация на практике уменьшает действенность рыночного механизма и приводит к тому, что в краткосрочном периоде предложение недвижимости неизменно;

– в среднесрочном и долгосрочном периодах. Использование объектов недвижимости возможно по многим назначениям, которые, как правило, конкурируют между собой. Ограниченные ресурсы необходимо эффективно распределять в соответствии с предпочтениями каждого потребителя и общества в целом. На практике использование земли не однородно: например, различают земли, предназначенные для сельскохозяйственного использования, и земли, предназначенные для городского строительства. Внутри каждого вида использования существует большое разнообразие типов использования. Например, сельскохозяйственные земли могут использоваться для производства продуктов овощеводства или животноводства, а городские земли – для размещения на них офисной, торговой, жилой или производственной функций. При этом потенциально существует возможность нескольких альтернативных вариантов использования объектов недвижимости. Таким образом, предложение в среднесрочном и долгосрочном периодах не может рассматриваться как величина постоянная, так

как оно может быть увеличено за счет объектов недвижимости другого использования. В этом случае предложение объектов недвижимости описывается стандартной кривой. Чем больше цена объекта недвижимости, тем больше предложение, которое формируется, в том числе и за счет изменения типов существующего использования.

Таким образом, изменение предложения объектов недвижимости на рынке может быть реализовано за счет:

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

Основными особенностями функционирования рынка недвижимости являются следующие.

Необходимость высокого «порогового» уровня инвестиций. С одной стороны, высокий уровень меняет структуру активов инвестора, а с другой – ограниченность ресурсов не позволит удовлетворить все его потребности.

Ограниченное число продавцов и покупателей объектов недвижимости. Высокая рыночная стоимость на объекты недвижимости ограничивает число покупателей, а высокая емкость рынка – число продавцов.

Величина спроса и предложения на объекты недвижимости во многом определяется географическими (местонахождение объекта, состояние инфраструктуры и т.п.) *и историческими* (дома разного периода постройки, архитектуры и т.п.) *факторами*: наличие подъездных путей, дорог, метро и других видов транспортной магистрали, предприятий торговли и бытового обслуживания, парков, мест массового отдыха и т.д.

Спрос на объекты недвижимости индивидуализирован и не взаимозаменяем, что затрудняет процесс достижения рыночной сбалансированности и пропорциональности.

Необходимость выполнения регламентирующих функций (регистрация сделок и т.п.).

Неоднородность недвижимости. Данный фактор определяет существенную дифференциацию стоимости объектов недвижимости и доходов от их использования между различными объектами недвижимости одного типа в пределах одной местности.

Защищенность доходов от инфляции. Недвижимость в большей степени, чем финансовые активы защищена от инфляции, так как инфляция переносится в цену, что пропорционально увеличивает и цену объекта, и арендную ставку по его использованию.

Высокие транзакционные издержки. Сделки с недвижимостью требуют высоких транзакционных (операционных) издержек. Для коммерческой недвижимости эти издержки составляют примерно 1% от цены объекта, для жилой они существенно выше и могут достигать до 10% от цены.

Характеристика рынка недвижимости по различным признакам приведена в таблице 1.

Таблица 1. – Обобщенные характеристики рынка недвижимости

Признак	Характеристика
Локализация	- абсолютная неподвижность - большая зависимость цены от местоположения
Эластичность предложения и спроса	- низкая, при росте спроса и цен предложение мало увеличивается - спрос может быть очень изменчивым
Степень открытости	- сделки носят частный характер - публичная информация, часто неполная и неточная
Конкуренция	- несовершенная, олигополия - небольшое число покупателей и продавцов - уникальность каждого объекта - контроль над ценами ограничен - вступление в рынок требует значительного капитала
Конкурентоспособность	- во многом определяется окружающей внешней средой, влиянием соседства - специфичность индивидуальных предпочтений покупателей
Условия зонирования	- регулируется гражданским и земельным законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и другого специального права - большая взаимозависимость частной и других форм собственности
Оформление сделок	- юридические сложности, ограничения и условия
Стоимость	- включает стоимость объекта и связанных с ним прав

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру и его можно дифференцировать по различным признакам (таблица 2).

Таблица 2. – Классификация рынков недвижимости

Признак	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства

Признак	Виды рынков
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Таким образом, рынок недвижимости представляет собой инфраструктуру по созданию условий, необходимых для осуществления производственной, коммерческой, социальной, экологической и иной деятельности компаний.

2.2. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1. Начало 90-х годов XX века. Зарождение рынка недвижимости.

Отправной точкой развития рынка недвижимости в России стало разрешение на приватизацию квартир и, как следствие, появившаяся возможность продавать и покупать квартиры. Именно в это время зародился массовый спрос на улучшение жилищных условий новым способом – покупкой квартир. До этого основными способами являлись: ожидание бесплатного муниципального жилья, различные схемы обмена. Недвижимости в частной собственности в этот период было мало, а покупателей было уже достаточно. В этот период спрос намного опережал предложение, а, следовательно, доходы субъектов рынка были высоки.

2. 1990-1995 гг. Бурное развитие рынка. Рост цен.

На этом этапе формируется нормативно-правовая база, регулирующая операции с недвижимостью. В это время компаниям, работающим на рынке недвижимости, предоставлялись различные льготы, что при сохранении хорошей конъюнктуры позволяло получать хорошие доходы. Начался рост цен на жилье, но квартиры стали продаваться значительно труднее, а покупатель стал более требовательным. Возникли новые формы обслуживания клиентов. Например, начали распространяться продажи квартир с рассрочкой платежа, предоставляться кредиты под залог недвижимости. Некоторые фирмы стали работать по эксклюзивным договорам, беря на себя обязательство реализовать квартиру клиента за определенный срок.

3. 1996-1998 гг. Рост конкуренции на рынке. Спад рынка.

Третий этап характеризовался превышением спроса над предложением, ужесточением законодательной базы, острой конкуренцией на рынке, что привело к падению доходов. Малые предприятия (риелторы, агентства недвижимости) разорвались, средние и крупные вели борьбу за выживание. Весной 1996 г. цены на квартиры в Москве, Санкт-Петербурге и других российских городах стали снижаться в среднем на 2-3% ежемесячно. Количество квартир, выставяемых на продажу, все увеличивалось, а число потенциальных покупателей сокращалось.

4. 1999-2008 гг. Рост спроса и предложения. Развитие рынка.

Со второго полугодия 1999 г. наступил новый этап развития рынка недвижимости – этап прекращения снижения цен, начала стабилизации и роста спроса и предложения. Это происходило на фоне благоприятного развития макроэкономических показателей в стране и, в частности, невысоких (по сравнению с осенью 1998 г.) темпов инфляции, плавной и ограниченной девальвации рубля к доллару, высоких цен на энергетические ресурсы и сырье на мировых рынках. Значительный приток капитала подстегнул рынок недвижимости: существенный рост спроса обусловил рост предложения. Проблемой данного этапа являлось освоение свободных финансовых ресурсов населения и организаций. Однако на фоне этих благоприятных факторов кардинального обновления мощностей строительной индустрии не происходило. Ограниченный производственный потенциал привел к росту цен на недвижимость. Этому также способствовали развитие ипотечных программ кредитных организаций и реализация национальной программы «Доступное жилье». Эти факторы повысили и без того высокий спрос на рынке недвижимости, что в конечном итоге привело к «перегреву» рынка недвижимости.

5. 2009-2011 гг. Снижение спроса. Спад рынка.

В России инвестиционная активность на рынке недвижимости снижена. Даже рынок жилья, который является самым активным сегментом рынка недвижимости, оказался не обеспечен соответствующими кредитно-финансовыми механизмами, которые поддержали бы платежеспособный спрос населения и сделали бы возможным улучшение жилищных условий населения в массовом порядке.

6. 2012 г. Рост предложения. Рост рынка.

Несмотря на пониженный фон ожиданий участников рынка и ряд экономических угроз с 2012 г. наметилось оживление. Так, 2013 г. оказался отмечен беспрецедентным за весь посткризисный период объемом новых строящихся проектов. С другой стороны, отсутствие эко-

номического роста привело к определенному снижению рынка. По всем сегментам рынка в 2014 году не ожидается значительного роста ценовых показателей. При сохранении существующих темпов экономического роста, цены и ставки аренды, скорее всего, останутся стабильными. В ситуации отсутствия экономического роста, наиболее вероятным сценарием будет снижение потребности в коммерческих площадях.

Таким образом, конъюнктура рынка недвижимости в России свидетельствует о недостаточном его развитии как со стороны предложения, так и со стороны спроса. Для предложения основными ограничениями являются возможности стройиндустрии, а для спроса – рыночная стоимость объектов недвижимости. Для нормального функционирования рынка недвижимости необходимо сбалансировать интересы всех его участников, и тогда посредством рыночного механизма должны решиться следующие задачи:

- создание новых объектов недвижимости;
- передача прав на недвижимость;
- установление равновесных цен на объекты недвижимости;
- эксплуатация (управление) объекта недвижимости;
- распределение пространства между конкурирующими вариантами землепользования;
- инвестирование в недвижимость.

2.3. ФУНКЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок недвижимости выполняет ряд общих и специальных функций: ценообразующую, регулирующую, коммерческую, санирования, информационную, посредническую, стимулирующую, инвестиционную, социальную.

Одна из главных функций рынка – установление **равновесных цен**, при которых платежеспособный спрос соответствует объему предложения. При ценах ниже равновесной имеет место избыточный спрос, а в случае превышения равновесной цены – избыточное предложение. В цене выражается информация о насыщенности рынка, предпочтениях покупателей, затратах на строительство, экономической и социальной политике государства.

Регулирующая функция состоит в том, что рынок перераспределяет ресурсы по видам экономической деятельности и направляет его участников к достижению целей, которые не входили в их намерения – удовлетворение общественных интересов и формирование эффективной экономики. В условиях кризиса мировой экономической системы недостатки рыночного регулирования компенсируются государственным управлением экономикой, особенно в

части охраны природы, защиты конкуренции, перераспределения доходов, решения социальных проблем.

Коммерческая функция заключается в реализации потребительной стоимости недвижимости и получении от этого процесса прибыли. В самой общей трактовке потребительная стоимость вещи определяется как ее полезность, ее способность удовлетворять потребности, ее ценность для потребителя, т.е. она характеризует отношение потребителей вещи к ее свойствам и их совокупности. Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости является отражением потребительной стоимости на определенный момент времени.

Функция санирования – это очищение экономики от неконкурентоспособных и неэффективных участников рынка через механизм банкротства. Рыночный механизм указывает эффективные направления вложений ресурсов, но не гарантирует конечного финансового результата. Освобождение рынка от нерациональных собственников и неэффективных объектов недвижимости ведет к повышению его устойчивости и экономическому росту.

Информационная функция заключается в сборе, мониторинге, анализе и распространении обобщенной информации, позволяющей продавцам и покупателям недвижимости свободно и профессионально принимать решения в своих интересах.

Посредническая функция выражается в том, что рынок представляет собой место встречи множества независимых и экономически обособленных в результате общественного разделения труда покупателей и продавцов, на котором устанавливается связь между ними и предоставляется возможность альтернативного выбора партнеров. Эта функция проявляется в действии профессиональных посредников: риэлторов, оценщиков, агентов, брокеров, страховщиков, ипотечных кредиторов и других лиц, оказывающих услуги заинтересованным участникам.

Стимулирующая функция выступает в форме экономического поощрения прибылью при создании и продуктивном использовании недвижимого имущества. Конкуренция побуждает и поддерживает уровень деловой активности, а также поиск новых возможностей эффективного управления объектами недвижимости.

Инвестиционная функция. Рынок недвижимости – это привлекательный способ сохранения и увеличения капитала. Он способствует переводу сбережений и накоплений населения из пассивной формы запасов в реальный производительный капитал, приносящий доход его владельцу. При этом недвижимое имущество, оставаясь длительное время в неизменной натурально-вещественной форме, является гарантией многих инвестиционных рисков.

Социальная функция проявляется в росте активности населения, в повышении интенсивности его труда для удовлетворения своих потребностей через механизм собственности на объект недвижимости. В результате неоднократного перераспределения на рынке земельные участки, здания и сооружения в конечном счете переходят к эффективным собственникам, обеспечивающим высокопроизводительное их использование и формирующим средний социальный слой общества.

Реализация функций рынка недвижимости невозможна без активной поддержки государства. Основными задачами государства по развитию рынка недвижимости являются:

- идеологическая и законодательная инициатива (концепции развития отдельных видов рынка и программы их реализации);
- инвестирование в приоритетные отрасли материального производства, жилищное строительство и социально-культурную сферу;
- участие в формировании рынка посредством создания, приобретения, реализации, эффективного использования объектов недвижимости;
- эмиссия государственных и муниципальных ценных бумаг под залог недвижимого имущества;
- установление правил и норм функционирования рынка недвижимости;
- контроллинг устойчивости и безопасности рынка недвижимости (регистрация прав и сделок с недвижимостью).

Государственное регулирование рынка недвижимости для решения этих задач осуществляется в двух формах:

- прямое управление, т.е. административные методы управления;
- косвенное воздействие, т.е. экономические методы управления.

Административные методы управления включают:

- формирование и совершенствование нормативно-правовой базы – законов, постановлений, инструкций, правил, положений, регулирующих функционирование рынка недвижимости;
- отбор и удостоверение статуса профессиональных участников рынка недвижимости – лицензирование, регистрация, предоставление прав уполномоченных лиц органами исполнительной власти по совершению сделок с объектами государственной и муниципальной собственности;
- установление и стандартизацию обязательных требований к содержанию и качеству различных видов деятельности на рынке недвижимости и к его участникам;

- контроль за соблюдением участниками рынка установленных норм и правил;
- введение запретов и санкций за отступление от нормативных требований при совершении сделок с недвижимым имуществом.

Административное управление не связано с созданием дополнительных экономических стимулов развития рынка недвижимости.

Экономические методы управления рынком недвижимости реализуются посредством:

- системы налогообложения имущества и льгот;
- амортизационной политики;
- реализации государственных целевых программ;
- регулирования ставки рефинансирования;
- выпуска и обращения жилищных сертификатов и других ценных бумаг;
- предоставления гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, займов и безвозмездных субсидий для строительства жилья.

2.4. ОСНОВНЫЕ СУБЪЕКТЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

На рынке недвижимости сформировались и активно действуют различные организационные структуры, вступающие в экономические связи в процессе владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом и способствующие повышению эффективности оборота объектов недвижимости.

Участниками рынка недвижимости в зависимости *от уровня управления* являются:

- Российская Федерация;
- субъекты Российской Федерации;
- муниципальные образования;
- юридические лица Российской Федерации и иностранных государств;
- физические лица Российской Федерации и иностранных государств.

В зависимости *от позиции на рынке* недвижимости всех его участников можно объединить в четыре группы.

1. Продавцы – владельцы прав на недвижимые объекты (российские и иностранные физические и юридические лица, фонды государственного имущества, органы, уполномоченные местной властью).

Строительные организации (застройщики) создают, расширяют, модернизируют объекты недвижимости: жилые и нежилые (производственные и непроизводственные). Строительные организации могут сами реализовывать на рынке свою продукцию, а могут привлекать

посредников. При привлечении посредников цена увеличивается примерно на 8-10 %. В настоящее время ситуация меняется в лучшую для покупателя сторону. Посредники продают недвижимость, а их услуги оплачивает продавец, отказываясь от части прибыли. При этом строительная организация быстрее реализует объекты недвижимости, тем самым ускоряя оборот собственных финансовых ресурсов.

2. Покупатели и инвесторы – субъекты на рынке недвижимости, вкладывающие собственные, заемные или привлеченные средства в объекты недвижимости (российские и иностранные физические и юридические лица, органы государственного управления) с целью получения прибыли или иного полезного результата от их использования.

Инвесторов можно разделить на два типа: *активные*, т.е. инвесторы, финансирующие и занимающиеся строительством, развитием или управлением объекта недвижимости, и *пассивные*, т.е. инвесторы, только финансирующие проект создания объекта недвижимости и не принимающие в нем дальнейшего участия.

В настоящее время на рынке недвижимости получил развитие *девелопмент* (англ. development – развитие) – особый вид профессиональной деятельности по управлению инвестиционным проектом в сфере недвижимости с целью снижения рисков, увеличения стоимости объекта недвижимости и приносимых им доходов посредством учета изменяющейся ситуации, использования возможностей развития, эффективного вложения капитала.

Девелопер – это субъект рынка недвижимости по организации (управлению) процессов качественного преобразования недвижимости в новый объект, обладающий рыночной стоимостью, большей, чем стоимость исходного объекта. Его деятельность можно разбить на три этапа:

1) анализ возможности реализации проекта: определяются состояние и тенденции изменения законодательства, потребительских предпочтений, финансово-экономических условий, перспективы развития региона;

2) разработка плана реализации проекта: определяется площадь требуемого для реализации проекта земельного участка; выбирается местоположение с соответствующим окружением, коммуникациями; выполняется оценка эффективности проекта; определяются источники финансовых ресурсов; оформляется на строительство и т.п.;

3) реализация инвестиционного проекта: привлечение финансовых ресурсов, проектно-строительных организаций, контроль за ходом строительства, аренда или продажа объекта полностью или по частям.

3. Профессиональные участники образуют инфраструктуру рынка недвижимости и организуют его функционирование в соответствии с установленными нормами. Основными профессиональными участниками являются: риелторы, агентства недвижимости, оценщики, юридические фирмы, рекламные агентства, страховые компании, кредитные организации.

Риелторская деятельность – деятельность, осуществляемая юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по доверенности) по совершению от его имени и за его счет или от своего имени, но за счет и в интересах заинтересованного лица гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, сооружениями, строениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них.

Риелторские фирмы продают не саму недвижимость, последняя не является их собственностью, а свои услуги. Основной источник доходов – получение комиссионных за услуги, оказываемые продавцам или покупателям недвижимости. Функции риелторских фирм:

- посредничество, брокерские операции на рынке недвижимости;
- операции по расселению;
- услуги по кредитованию под залог жилой недвижимости;
- услуги по рассрочке покупки недвижимости;
- обмены с доплатой.

Агентства недвижимости представляют специалисты, выполняющие функции:

- консультантов по сделкам с недвижимостью;
- брокеров-посредников, представляющих в сделке интересы продавца или покупателя.

В последнее время агентства недвижимости расширяют интересы своей деятельности на рынке и вместо простого посредника становятся ведущим профессиональным участником рынка недвижимости, предлагающим весь комплекс услуг на рынке.

Оценщик – независимый специалист по установлению в отношении объектов недвижимости рыночной или иной стоимости. Эта профессия была введена 27 ноября 1996 года Приложением к постановлению Министерства труда и социального развития РФ, которое определило его должностные обязанности, уровень знаний и требования к квалификации. Процедура оценки предшествует принятию любого решения, связанного с недвижимостью. Оценка представляет обоснованное мнение независимой стороны о рыночной или иной стоимости недвижимости. Правовая основа деятельности оценщика определена в Федеральном законе РФ “Об оценочной деятельности в РФ” от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.

Основными видами пользования услугами оценщиков являются оценки стоимости:

- по заказу продавца перед выставлением недвижимости на продажу;
- по заказу потенциального покупателя перед заключением сделки;
- перед реконструкцией недвижимости для определения прироста дохода от эксплуатации и ее рыночной стоимости с учетом затрат на преобразование объекта;
- при получении кредита под залог недвижимости, при внесении недвижимости в качестве доли в уставный капитал нового предприятия;
- для определения стартовой цены объекта недвижимости на конкурсах, аукционах и др.

Кредитно-финансовые организации предоставляют капитал инвесторам, не располагающим достаточными средствами. Основными из них являются банки. Банки – пассивные участники рынка недвижимости. Основной деятельностью банков на рынке недвижимости должно быть участие в инвестиционных и девелоперских проектах, ипотечное кредитование.

4. Государственные органы и организации: бюро технической инвентаризации (БТИ), регистрирующие органы, нотариальные конторы, органы по управлению недвижимостью, налоговые инспекции, Государственная Дума РФ, арбитражный суд и др. выполняют следующие функции:

- законодательное установление правил и ограничений;
- учет и регистрация прав на недвижимость и сделок с ней;
- распределение природных ресурсов, государственных зданий и сооружений и предоставление их в собственность, аренду или пользование;
- контроль за использованием недвижимости (земель, лесов, вод и др.);
- стимулирование приватизации и национализации предприятий и других объектов недвижимости;
- инвестирование в жизненно важные сферы (например, в строительство жилья, дорог, учреждений здравоохранения, образования, культуры и т.п.) за счет федерального и региональных бюджетов.
- регулирование вопросов зонирования, градостроительного развития;
- установление льгот и ограничений (законодательные ограничения, особенности налогообложения) связанных с недвижимостью.

Таким образом, эффективный рынок недвижимости обеспечивает гармоничное взаимодействие всех субъектов, присутствующих на нем, а диспропорции его развития свидетельствуют о недостатке правовых, экономических и финансовых вопросов, требующих решения.

3. ПРАВОВЫЕ ВОПРОСЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Под *недвижимым имуществом* в общем случае понимается земля с находящимися на ней постройками, т.е. совершенно определенный материальный объект. Однако товаром на рынке недвижимости являются не материальные объекты, а различные права на эти объекты. Каждое право дает его владельцу определенные выгоды, которые могут выражаться в виде денежных потоков, престижа, чувства собственного удовлетворения, условий для ведения бизнеса, качества жилья и т.д. Таким образом, для полной характеристики объекта недвижимости необходимо рассматривать в комплексе характеристики его как материального объекта, а также различные права на него.

В рыночной экономике базовым институтом является *право собственности*. Это право дает лицу юридическую власть над вещью и называется *вещным правом*. К вещным правам, кроме права собственности, относят: право пожизненного наследуемого владения; право постоянного (бессрочного) пользования; сервитуты; право хозяйственного ведения; право оперативного управления. За исключением права собственности, все другие вещные права являются правами на чужие вещи.

Право собственности – это совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность материальных благ определенному субъекту. Право собственности реализуется посредством следующих правомочий:

владение – это физический контроль над объектом, т.е. фактическое обладание вещью, создающее для обладателя возможность непосредственного воздействия на вещь. Оно создает необходимые предпосылки для реализации двух других правомочий – пользования и распоряжения. Можно владеть объектом недвижимости, но не пользоваться им. Пользоваться объектом недвижимости, не владея им фактически, невозможно;

пользование – право потребления вещи в зависимости от ее назначения, а также получения доходов, приносимых вещью;

распоряжение – определение юридической судьбы вещи путем осуществления динамики имущественных отношений. Собственник недвижимости не только владеет и пользуется имуществом, но и распоряжается им в целях и пределах, не нарушающих права собственника и ограничений, установленных законодательством.

Под *полным правом собственности* понимается право владеть, пользоваться и распоряжаться собственностью в рамках, не противоречащих действующему законодательству. Полное право собственности обладает наивысшей стоимостью.

Субъекты права собственности на недвижимое имущество – это собственники конкретных земельных участков и других объектов недвижимости, наделенные земельными правами и несущие обязанности в соответствии с земельным, гражданским, водным, лесным и другим законодательством России. В имущественные отношения по поводу недвижимости вступают три основные группы субъектов:

1) Российская Федерация и субъекты Российской Федерации в лице органов государственной власти, города, районы, населенные пункты в лице органов местного самоуправления;

2) граждане, объединения людей, семьи, социальные группы, в том числе иностранные граждане;

3) юридические лица – коммерческие, некоммерческие и другие организации, в том числе иностранные.

Приобретение права собственности или права пользования имуществом осуществляется посредством сделки. Операция (*сделка*) – это действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Действительность сделки определяется через совокупность следующих условий:

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

С недвижимостью могут осуществляться различные действия, влекущие возникновение, изменение или прекращение прав и обязанностей в ее отношении, т.е. осуществляться различные сделки: наследие, дарение, купля-продажа, доверительное управление, постоянное пользование, полное хозяйственное ведение, страхование, лизинг, аренда, субаренда, залог, взнос в акционерное общество.

При сделке *купли-продажи* заключается письменный договор купли-продажи объекта недвижимости. По этому договору продавец обязуется передать объект недвижимости в собственность покупателя, а покупатель обязуется принять этот объект и уплатить за него определенную цену. Договор купли-продажи отдельных объектов недвижимости подлежит обязательной государственной регистрации.

В сделке *мена* каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороне один объект в обмен на другой. При этом права собственности на объекты недвижимости передаются сторонам одновременно.

В сделке *дарения* даритель безвозмездно передает или обязуется передать одаряемому объект недвижимости в собственность, а также имущественное право к себе или третьему лицу.

В сделке *ренты* получатель ренты – собственник объекта недвижимости передает объект в собственность плательщику ренты, который, в свою очередь, обязуется в обмен на полученный объект периодически выплачивать получателю ренты определенную сумму либо предоставлять средства на его содержание в иной форме. Рента имеет несколько подвидов: постоянная, т.е. выплачивается бессрочно; пожизненная, т.е. выплачивается в течение жизни получателя ренты; пожизненное содержание с иждивением.

В современном цивилизованном мире уже давно не существует “священной и неприкасаемой” собственности. Полномочия, предоставляемые частному собственнику, часто вступают в противоречие с интересами и правами других лиц и общества в целом. Законы всех стран предусматривают ограничения прав собственности исходя из интересов общества, религиозных, экологических, транспортных и других требований. Собственник, используя свое недвижимое имущество, не должен нарушать права и законные интересы других лиц и обязан соблюдать экологические, санитарно-гигиенические и другие условия.

В России, как и во многих развитых странах мира (США, Великобритания и др.), установлено: если частная собственность препятствует реализации общественных интересов, то она подвергается постоянным или временным обременениям. *Ограничения (обременения)* – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и др.).

Постоянные обременения права собственности на объекты недвижимости, обусловленные их ограниченностью и незаменимостью в предпринимательской деятельности, включают:

- систему зонирования;
- рациональное использование и охрану земель;
- контроль окружающей среды;

- защиту законных прав и интересов других собственников, арендаторов и пользователей земли;
- учет строительных норм и правил, проектов планировки и застройки населенных пунктов;
- ограничения прав пользования или распоряжения памятниками истории, культуры, охранными зонами, сельскохозяйственными землями и др.

Временными обременениями, которые стесняют права собственника при осуществлении прав собственности, являются:

- сервитут;
- ипотека;
- доверительное управление;
- аренда, лизинг.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества. Например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Различают сервитуты положительные и отрицательные. Положительные сервитуты – это право лица, имеющего сервитут, совершать определенные действия в ущерб чужой недвижимости. К ним можно отнести право прохода или проезда через земельный участок, прогона через него скота, пользования водой или пастбищами, прокладки линий передачи, связи и трубопроводов и т.п. Отрицательные сервитуты – это право требовать, чтобы собственник примыкающего участка воздерживался от тех или иных видов его использования. Например, право требования о не возведении зданий или сооружений либо возведения таких, которые не могут препятствовать доступу на участок света и воздуха или портить вид. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае не достижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор решается судом по иску лица, требующего установления сервитута. Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

Ипотека – это кредит, полученный под залог недвижимости. Ипотека обеспечивает обязательство недвижимым имуществом, при котором кредитор (залогодержатель) имеет право,

в случае неисполнения обязательств должником (залогодателем), получить удовлетворение за счет заложенной недвижимости. Имущество, на которое установлена ипотека, остается во владении залогодателя, т.е. должника. Договор ипотеки заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса РФ о заключении договора с учетом положений, установленных соответствующими статьями Федерального закона РФ от 16 июля 1998 года №102-ФЗ “Об ипотеке (залоге недвижимости)”.

Доверительное управление имуществом (траст) позволяет собственнику (учредителю управления), в том числе государству как субъекту объекта недвижимости, передавать другому лицу (доверительному управляющему) свои права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему имуществом на определенный срок. Это не приводит к переходу права собственности на переданное в доверительное управление имущество к доверительному управляющему. При этом доверительный управляющий имеет возможность владеть, пользоваться и распоряжаться доверенным ему имуществом от своего имени, но в интересах собственника. Объектами доверительного управления могут быть предприятия и особые объекты как имущественные комплексы, отдельные объекты, относящиеся к недвижимому имуществу.

Аренда – это право пользоваться недвижимостью на определенных условиях. По договору аренды арендодатель (собственник) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) недвижимое имущество за плату во временное пользование. В аренду могут быть переданы земельные участки, обособленные природные объекты, предприятия, имущественные комплексы, здания, сооружения и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования. Срок аренды определяется договором, в то же время аренда может быть заключена на неопределенный срок, если последний в договоре не указан. Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, или в состоянии, обусловленном договором.

Лизинг – один из видов финансовой аренды. По договору лизинга арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей. Арендованное имущество переходит в собственность

арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены.

Дополнительная стадия совершения сделок с недвижимостью – государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которая регулируется Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, другими федеральными законами и нормативными актами Российской Федерации.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права и проводится по месту нахождения недвижимого имущества по установленной системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества, что фиксируется в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Выписки из Единого государственного реестра прав, утвержденные в установленном порядке, должны содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав.

Таким образом, в общем виде регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой организованную систему взаимосвязанных и взаимодействующих элементов (частей), обеспечивающих факт государственного признания и подтверждения определенных прав на объекты недвижимости.

Факт государственной регистрации возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется выдачей свидетельства, а на документах, выражающих содержание сделки, делается специальная надпись в виде штампа. Сама процедура государственной регистрации прав на объект недвижимости проводится в следующем порядке:

- прием документов, представленных для государственной регистрации прав, и регистрация таких документов;
- правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;
- установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

– внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

– совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном в соответствии с действующим законодательством недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, об особых экономических зонах, созданных в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2005 года N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации" (далее - особые экономические зоны), о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, о территориях объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом.

Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, обеспечения общедоступности и непрерывности актуализации содержащихся в нем сведений, сопоставимости кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах.

Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях. При несоответствии между сведениями на бумажных носителях и электронных носителях приоритет имеют сведения на бумажных носителях.

Государственный кадастр недвижимости на электронных носителях является частью единой федеральной информационной системы, объединяющей государственный кадастр недвижимости на электронных носителях и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним на электронных носителях.

Единый государственный реестр прав состоит из отдельных разделов, содержащих записи о каждом объекте недвижимого имущества. Раздел открывается при начале регистрации прав на объект недвижимого имущества и идентифицируется кадастровым номером данного объекта. *Кадастровый номер* – уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осу-

ществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством Российской Федерации, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права. Кадастровый номер здания или сооружения состоит из кадастрового номера земельного участка, на котором находится здание или сооружение, и инвентарного номера здания или сооружения. Кадастровый номер помещения в здании или сооружении состоит из кадастрового номера здания или сооружения и инвентарного номера помещения.

Разделы Единого государственного реестра прав располагаются в соответствии с принципом единого объекта недвижимого имущества. Разделы, содержащие информацию о зданиях, сооружениях и об иных объектах недвижимого имущества, прочно связанных с земельным участком, располагаются непосредственно за разделом, содержащим информацию о данном земельном участке. Разделы, содержащие информацию о квартирах, помещениях и об иных объектах, входящих в состав зданий и сооружений, располагаются непосредственно за соответствующим разделом, относящимся к зданию, сооружению. Каждый раздел состоит из трех подразделов.

В подразделе I содержится краткое описание каждого объекта недвижимого имущества: адрес (местоположение), вид (название) объекта, его площадь (по кадастровому паспорту объекта недвижимого имущества или иному документу, предусмотренному настоящим Федеральным законом и содержащему описание объекта недвижимого имущества), назначение и иная необходимая информация, в том числе об отнесении объекта недвижимого имущества к объектам культурного наследия или к выявленным объектам культурного наследия.

В подраздел II вносятся записи о подлежащих государственной регистрации сделках об отчуждении объектов недвижимости, а также о праве собственности и об иных вещных правах на каждый объект недвижимого имущества, имя (наименование) правообладателя, данные удостоверения личности физического лица и реквизиты юридического лица, адрес, указанный правообладателем, вид права, размер доли в праве, наименования и реквизиты правоустанавливающих документов, дата внесения записи, имя государственного регистратора и его подпись.

В подраздел III вносятся записи об обременениях права собственности и других прав на недвижимое имущество (сервитуте, ипотеке, доверительном управлении, аренде, концессионном соглашении, аресте имущества, заявлении о праве требования в отношении объекта недвижимого имущества и других), дата внесения записи, имя государственного регистратора и его подпись. В записях об обременениях права указывается содержание обременения,

срок его действия, лица, в пользу которых ограничиваются права, сумма выданного кредита под залог недвижимости, сумма ренты при отчуждении недвижимого имущества, наименование документа, на основании которого возникает обременение права, время его действия, содержание сделок с отложенным исполнением, стороны по таким сделкам, сроки и условия исполнения обязательств по сделкам, цены сделок. Для объекта культурного наследия или выявленного объекта культурного наследия указываются содержание обязательств по сохранению объекта культурного наследия или выявленного объекта культурного наследия, наименование документа, на основании которого внесена запись о содержании указанных обязательств.

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости:

- 1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства);
- 2) кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;
- 3) описание местоположения границ объекта недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок;
- 4) описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;
- 5) кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение;
- 6) площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

В государственный кадастр недвижимости вносятся также следующие дополнительные сведения об объекте недвижимости:

– ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен до присвоения в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» кадастрового номера, и дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке;

– кадастровый номер объекта недвижимости, в результате раздела которого, выдела из которого, реконструкции которого или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия, с которым (далее - преобразуемый объект недвижимости) был образован другой объект недвижимости (далее - образование объекта недвижимости);

– кадастровый номер объекта недвижимости, образуемого из данного объекта недвижимости;

– кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;

– кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, если объектом недвижимости является земельный участок;

– 5.1) кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении, если объектом недвижимости является здание или сооружение;

– 5.2) номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости;

– кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната;

– адрес объекта недвижимости или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости (субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт и тому подобное);

– сведения о вещных правах на объект недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, в случае, если указанные права не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

– сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости, в том числе описание части объекта недвижимости, если такие ограничения (обременения) распространяются на часть объекта недвижимости, в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости;

- сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости;
- сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, если объектом недвижимости является земельный участок;
- категория земель, к которой отнесен земельный участок, если объектом недвижимости является земельный участок;
- разрешенное использование, если объектом недвижимости является земельный участок;
- назначение здания (нежилое здание, жилой дом, жилое строение или многоквартирный дом), если объектом недвижимости является здание;
- назначение помещения (жилое помещение, нежилое помещение), если объектом недвижимости является помещение;
- вид жилого помещения (комната, квартира), если объектом недвижимости является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме;
- назначение сооружения, если объектом недвижимости является сооружение;
- количество этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения);
- материал наружных стен, если объектом недвижимости является здание;
- адрес правообладателя;
- сведения о кадастровом инженеру, выполнявшем кадастровые работы в отношении объекта недвижимости, в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости;
- год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства или год завершения его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение;
- сведения о прекращении существования объекта недвижимости (дата снятия с кадастрового учета), если объект недвижимости прекратил существование;
- основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки), определяемая порядком ведения государственного кадастра недвижимости, и ее значение, если объектом недвижимости является сооружение;
- степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах;

- основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки), определяемая порядком ведения государственного кадастра недвижимости, и ее проектируемое значение, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;
- проектируемое назначение здания, сооружения, строительство которых не завершено, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;
- наименование здания, сооружения, определяемое порядком ведения государственного кадастра недвижимости, при наличии такого наименования;
- сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, а также сведения об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или об отказе включить его в данный реестр, в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости;
- условный номер земельного участка, образованного в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, проектом межевания земельного участка или земельных участков либо схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, и реквизиты решения об утверждении этого проекта межевания территории или решения, которым предусматривается утверждение данной схемы;
- отметка о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков.

Таким образом, при правовом обеспечении сделок с недвижимостью формируется описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества, что способствует развитию эффективного рынка недвижимости.

4. МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

4.1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В современных условиях от объективности и достоверности оценки стоимости объектов недвижимости зависят не только показатели работы компании в условиях рынка, но и ее финансового состояния и устойчивости. Неадекватная оценка стоимости приводит к:

- неточному исчислению амортизации, а, следовательно, себестоимости и отпускных цен продукции, работ, услуг, доходности, рентабельности, прибыли, конкурентоспособности компании;
- искажению сумм причитающихся налогов, в первую очередь налогов на имущество и прибыль, а значит, неверному отражению имущественного состояния и финансовых результатов деятельности компании;
- неправильному отражению в бухгалтерском балансе соотношения основного и оборотного капитала, а, следовательно, неправильным действиям, направленным на улучшение финансового состояния и устойчивости компании;
- неверному исчислению ряда технико-экономических показателей, характеризующих использование и воспроизводство объекта (износ, коэффициенты выбытия и поступления, показатели эффективности, капиталоотдача, фондоотдача, фондоемкость и фондовооруженность), и, как следствие, неверной инвестиционной политике.

Как объект оценки недвижимое имущество должно быть четко идентифицировано, что предполагает определение его функций, составных частей, границ, отделяющих его от других имущественных объектов.

Целью оценки объекта недвижимости является определение его рыночной либо другого вида стоимости для собственника или иных заинтересованных лиц.

Потребность в оценке стоимости недвижимого имущества компании возникает во многих случаях, в т.ч. следующих:

- продажа на рынке;
- продажа на аукционе или по конкурсу, осуществляемая при процедурах банкротства или приватизации государственного предприятия;
- приобретение с целью последующего использования в производственном процессе;
- оценка эффективности инвестирования;
- реорганизация (слияние, разделение) и ликвидация компании, проводимые по решению как собственников предприятия, так и арбитражного суда при банкротстве предприятия;

- получение кредита под залог имущества (ипотека);
- страхование;
- передача в аренду и осуществление последующего выкупа арендатором;
- определение налоговой базы для начисления налога на имущество;
- определение прав пользования;
- организация раздельного и управленческого учета и т.п.

4.2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

Теоретической базой процесса оценки стоимости недвижимого имущества является единый набор оценочных принципов, которые могут быть объединены в следующие группы.

1. Принципы, связанные с представлением владельца об имуществе. Данная группа включает принципы полезности, замещения и ожидания.

Принцип полезности гласит, что объект обладает стоимостью, если он может быть полезным потенциальному владельцу, т.е. предназначен для производства определенной продукции или удовлетворения социальных нужд, пользующихся спросом на рынке.

Принцип замещения означает, что покупатель не заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за аналог с такой же степенью полезности.

Принцип ожидания характеризует ожидание будущей прибыли или других выгод, которые могут быть получены в будущем от использования объекта, а также размера денежных средств от его перепродажи.

2. Принципы, связанные с функционированием в рыночной среде. Эта группа включает принципы зависимости, соответствия, взаимосвязи между спросом и предложением, конкуренции, изменения стоимости.

Принцип зависимости. Стоимость объекта зависит от множества факторов, а его использование в свою очередь влияет на стоимость продукции и, в конечном счете, на факторы внешней среды.

Принцип соответствия. Использование объекта должно осуществляться в соответствии с нормативами, нормами, стандартами, действующими в регионе.

Принцип спроса и предложения. Соотношение спроса и предложения отражает рыночную стоимость. Если спрос превышает предложение, то стоимость повышается, если предложение превышает спрос, то стоимость снижается.

Принцип конкуренции. Он характеризует использование объекта с целью повышения эффективности собственной деятельности и конкурентоспособности компании в целом.

Принцип изменения. Экономические условия на рынке динамично изменяются, создавая новые возможности по использованию объекта недвижимости.

3. Принципы, связанные с эксплуатацией имущества. Эта группа включает принципы вклада, возрастающей или уменьшающейся отдачи, сбалансированности, наилучшего и наиболее эффективного использования.

Принцип вклада. Использование объекта направлено на получение прибыли. Некоторые направления использования имущества увеличивают стоимость всего имущественного комплекса компании на большую величину, чем связанные с ними затраты, а некоторые на меньшую. Однако его использование направлено на прирост вложенного капитала.

Принцип возрастающей или уменьшающейся отдачи. По мере добавления ресурсов к основным факторам производства чистая прибыль имеет тенденцию увеличиваться растущими темпами до определенного момента, после которого общая отдача хоть и растет, но замедляющимися темпами. Это замедление происходит до тех пор, пока прирост стоимости не становится меньше, чем прирост затрат на добавленные ресурсы.

Принцип сбалансированности. Данный принцип означает, что любому виду производства на определенный момент времени соответствуют оптимальные сочетания факторов производства, при которых достигается максимальная прибыль.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования – это основной принцип оценки, означающий рациональное использование объекта, обеспечивающее ему наивысшую стоимость.

4.3. ВИДЫ ОЦЕНОК СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

В теории обоснованная рыночная стоимость является объективной оценкой возникающих отношений при переходе товара от одного собственника к другому.

Рыночная стоимость – это идеал, который не всегда достижим. По этой причине цена сделки часто не совпадает с обоснованной рыночной стоимостью. Следует отметить, что рыночная стоимость обычно оценивается с точки зрения типичных покупателя и продавца, действующих на открытом конкурентном рынке, компетентно, в своих интересах и без принуждения. В силу самой природы допущений, положенных в основу определения рыночной стоимости, оценщику часто поручается найти наиболее вероятную продажную цену.

В Стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.07.01 №519, к применению субъектами оценочной деятельности России определено 10 основных видов стоимости: рыночная стоимость; стоимость объекта оценки с ограниченным рынком; стоимость замещения; стои-

мость воспроизводства; стоимость при существующем использовании; инвестиционная стоимость; стоимость для целей налогообложения; ликвидационная стоимость; утилизационная стоимость; специальная стоимость. Эти виды стоимости можно группировать следующим образом.

I. По степени рыночности различают рыночную стоимость и нормативную стоимость.

Под *рыночной стоимостью* понимается расчетная величина, за которую имущество переходит от одного владельца к другому на дату оценки в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом, т.е. предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, в своих интересах и без принуждения.

Некоторые объекты не обладают достаточной рыночностью. Например, отсутствует конкурентный рынок, объект находится под жестким контролем государства, информация является закрытой и ограниченной. В этом случае может быть рассчитана частично рыночная стоимость – нормативная стоимость (*стоимость объекта оценки с ограниченным рынком*). Она определяется на основе нормативов, утвержденных государственными регулирующими органами. При этом применяются единые шкалы нормативов. Обновление нормативов при определении стоимости осуществляется в соответствии с изменением макроэкономических условий хозяйственной деятельности. Величины нормативной стоимости и рыночной стоимости, как правило, различаются.

II. В зависимости от типа воспроизводства выделяют стоимость замещения и стоимость воспроизводства объекта.

Стоимость замещения – это сумма затрат на создание объекта, аналогичного или близкого по своим функциональным характеристикам объекту оценки в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, необходимых для создания объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки. В отличие от предыдущего вида стоимости предполагается создание точной копии оцениваемого объекта, но по ныне действующим ценам. Данный вид стоимости объективно характеризует стоимость объекта, однако ее определение часто оказывается невозможным по причине изменения технологии производства объекта, используемых материалов и других факторов.

III. В зависимости от предполагаемого состояния объекта в будущем различают стоимость при существующем использовании и ликвидационную стоимость.

Стоимость при существующем использовании – это стоимость, определяемая исходя из существующих условий и целей использования объекта оценки, т.е. объект продолжает функционировать в неизменной среде.

Ликвидационная стоимость – это стоимость объекта при отчуждении в срок меньше срока полезного использования аналогичных объектов. Данный вид стоимости определяется, например, при банкротстве компании и открытой распродаже на аукционе.

IV. В зависимости от целей оценки выделяют инвестиционную стоимость, стоимость для целей налогообложения, утилизационную стоимость, специальную стоимость.

Инвестиционная стоимость – это стоимость, определяемая исходя из доходности объекта для инвестора при заданной норме прибыли. Применяется при проведении реорганизационных мероприятий и обосновании инвестиционных проектов. В отличие от рыночной стоимости, которая определяется мотивами поведения типичных покупателя и продавца, инвестиционная стоимость зависит от индивидуальных требований к доходности инвестиций, предъявляемых инвестором.

Стоимость для целей налогообложения – это стоимость объекта, определяемая для исчисления налоговой базы, рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов и признаваемая в качестве таковой государственными налоговыми органами.

Утилизационная стоимость – это стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, из которых он состоит, с учетом затрат на его утилизацию.

Специальная стоимость – это стоимость объекта в целях, определяемых его собственником. Разновидностями специальной стоимости являются страховая, таможенная.

Выбор вида стоимости определяется целью оценки (Таблица 3).

Таблица 3. – Взаимосвязь между целью определения стоимости объекта и ее видами

Цель оценки	Вид стоимости
Обоснование цены покупки или продажи	Рыночная
Определение целесообразности инвестиций	Инвестиционная
Обеспечение заявки на получение ссуды	Залоговая
Определение налогооблагаемой базы	Для целей налогообложения
Определение суммы покрытия по страховому договору или обеспечение требований в связи с потерей или повреждением застрахованных активов	Страховая
Возможная ликвидация (частичная или полная) действующего предприятия	Ликвидационная

Разные виды стоимости объектов недвижимого имущества отражают многообразие ситуаций на рынке недвижимости, используются собственниками для достижения поставленных целей и имеют особенности при их оценке на определенный период времени и при конкретных обстоятельствах.

4.4. ОСНОВНЫЕ МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

4.4.1 Подходы к оценке стоимости объектов недвижимости

В экономической литературе выделяют три подхода к оценке стоимости любых объектов, в том числе и недвижимости: затратный, сравнительный (рыночный), доходный.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для его воспроизводства либо замещения с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство (восстановительная стоимость) объекта оценки являются затраты, необходимые для создания его точной копии с использованием применявшихся при его создании материалов и технологий. Затратами на замещение (стоимость замещения) объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на момент оценки. Следует отметить, что граница между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью его замещения условна, и выбор того или иного вида стоимостной оценки осуществляется в зависимости от условий применения методов затратного подхода.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на его сравнении с объектами-аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах, а также их количественных и качественных характеристиках. Стоимость недвижимого имущества определяется по следующим этапам:

- выбор объектов-аналогов;
- оценка поправок по элементам и расчет скорректированной стоимости каждой структурной единицы сравнения;
- расчет стоимости объекта с учетом скорректированной стоимости единицы сравнения.

Объектом-аналогом для целей оценки объекта недвижимости признается объект, сходный ему по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

После выбора объекта-аналога определяются показатели сравнения, используя которые можно определить стоимость объекта посредством необходимых корректировок цен продажи объектов-аналогов. Корректировки (поправки) стоимости объекта-аналога производятся для приведения его ценообразующих характеристик к характеристикам оцениваемого объекта. Базой для внесения корректировок является цена продажи объекта-аналога. Если объект-аналог превосходит по качеству оцениваемый объект, то делается минусовая поправка, а если уступает, то вносится плюсовая поправка.

В зарубежной и отечественной практике выделяют девять основных элементов сравнения:

- 1) переданные права собственности (полное или ограниченное право собственности);
- 2) условия финансовых расчетов при приобретении имущественного комплекса;
- 3) условия продажи (чистота сделки);
- 4) динамика сделок на рынке (дата продажи);
- 5) местоположение;
- 6) физические характеристики;
- 7) экономические характеристики;
- 8) отклонения от целевого использования;
- 9) наличие движимого имущества.

Корректировки осуществляются в следующем порядке: первые четыре выполняются в указанной очередности, при этом после каждой корректировки стоимость объекта пересчитывается заново. Последующие корректировки выполняются в любой последовательности. Определение величины абсолютных (стоимостных) и относительных (процентных) поправок при оценке стоимости объекта недвижимости базируется на применении методов регрессионного анализа.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, если существует достоверная информация для прогнозирования будущих доходов, которые объект оценки способен приносить, а также расходов, связанных с его содержанием и эксплуатацией. Основными расчетными показателями, используемыми в методах доходного подхода, являются:

- потенциальный валовый доход (*ПВД*);
- возможные потери от неполной загрузки объекта ($\gamma_{нз}$);
- действительный валовый доход (*ДВД*);

- затраты по эксплуатации объекта (E);
- чистый доход, который определяется по формуле:

$$ЧД = ПВД \cdot (1 - \gamma_{из}) - E = ДВД - E ,$$

где $ЧД$ – ожидаемый чистый доход.

Сущность методов доходного подхода заключается в пересчете чистого дохода, возникающего в будущие периоды времени, в стоимость объекта на момент оценки.

Для получения **итоговой стоимости** объекта оценки осуществляется согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода использовано более одного метода оценки, результаты их применения должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. Как правило, для обобщения результатов оценки стоимости объекта недвижимости используется средне-взвешенная его стоимость, определяемая по формуле:

$$C_{cp} = \sum C_i \cdot \gamma_i ,$$

где i – метод определения стоимости объекта;

C_i – стоимость объекта, определенная i -м методом оценки;

γ_i – удельный вес i -го метода оценки в общей системе оценки стоимости объекта.

Применительно к используемым подходам формула примет следующий вид:

$$C_{cp} = C_z \cdot \gamma_z + C_p \cdot \gamma_p + C_d \cdot \gamma_d ,$$

где индексы z, p, d соответствуют затратному, рыночному и доходному подходам.

Если все подходы к оценке стоимости объекта недвижимости признаны равнозначными, то рассчитывается среднеарифметическая стоимость:

$$C_{cp} = \frac{C_z + C_p + C_d}{3} .$$

Основной сложностью определения средневзвешенной стоимости объекта является обоснование удельного веса каждого использованного подхода к оценке в формировании общего результата. Для его определения могут быть использованы методы рейтинговой и экспертной оценок.

В таблице 4 приведены преимущества и недостатки подходов к оценке стоимости объектов недвижимости.

Таблица 4. – Преимущества и недостатки подходов к оценке стоимости объектов

Подход	Преимущества	Недостатки
Затратный	Универсален, т.к. применим для разнообразных видов основных средств; имеет детализированный порядок расчета по отдельным объектам; обоснован, т.к. опирается на данные финансовых и учетных документов	Не учитывает морального устаревания объектов; трудоемкий, т.к. расчеты детализированы; искажает результаты под влиянием условий оценки; не учитывает рыночные условия; не дает реальной рыночной оценки
Сравнительный	Показывает реальную рыночную стоимость объекта; опирается на данные, сложившиеся на рынке; имеет детализированный порядок расчета по отдельным признакам объекта	Требует полноты и достоверности рыночной информации; не применим для оценки специальных и уникальных объектов; зависит от того, какие объекты взяты в качестве аналогов
Доходный	Отражает способность объекта приносить доход; учитывает интересы инвестора, в т.ч. риски; является экспертным методом	Зависит от прогнозируемости доходов; метода определения чистого дохода, приходящегося на оцениваемый объект; оторван от затрат воспроизводства объекта

Знание преимуществ и недостатков подходов к оценке стоимости объектов недвижимости позволяет избежать множества ошибок, а также использовать их для достижения целей, поставленных перед оценщиком.

4.4.2 МЕТОДЫ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Процедура определения общей стоимости объекта недвижимости методами затратного подхода осуществляется по этапам, в которых определяются:

- 1) рыночная стоимость земельного участка как свободного от улучшений и доступного для наилучшего использования ($C_{зем}$);
- 2) восстановительная стоимость или стоимость замещения улучшений ($C_в$);
- 3) прибыль, приходящаяся на улучшения (I);
- 4) восстановительная (или замещающая) стоимость улучшений с учетом прибыли (п. 2 + п. 3);
- 5) общий уровень износа улучшений (I);
- 6) стоимость улучшений с учетом износа (п. 4 – п. 5);
- 7) общая стоимость объекта недвижимости с учетом стоимости земли (п. 1 + п. 6).

Таким образом, стоимость объекта недвижимости определяется по формуле:

$$C = C_{зем} + C_6 \cdot (1 - I) + П .$$

Стоимость земли с помощью методов затратного подхода не определяется. Так как земельный участок является существующим специфическим природным объектом, то его воспроизведение невозможно. При этом могут быть использованы отдельные элементы методов данного подхода. Для оценки стоимости земельных участков используются методы сравнительного и доходного подходов.

Для оценки восстановительной стоимости или стоимости замещения оцениваемого объекта используются следующие методы.

1. Метод удельной стоимости заключается в определении стоимости объекта путем умножения скорректированной стоимости единицы измерения, выбранной для расчета, на количество единиц объекта. Например, за единицу измерения могут быть приняты квадратные метры. В этом случае стоимость объекта определяется по формуле:

$$C_6 = c_s \cdot S ,$$

где c_s – стоимость квадратного метра оцениваемого помещения;

S – площадь оцениваемого помещения.

2. Поэлементный метод расчета заключается в определении удельной стоимости единицы измерения объекта или всего объекта исходя из поэлементных затрат (на материалы, оплату труда и т.п.):

$$C_6 = \sum c_{si} \cdot S ,$$

где i – элемент затрат (оплата труда, отчисления на социальные нужды, сырье и материалы, амортизация, прочие).

3. Сметный метод заключается в составлении смет строительства рассматриваемого объекта в случае его создания в современных условиях. Это наиболее трудоемкий метод определения стоимости объекта:

$$C_6 = \sum c_{ij} \cdot V_j ,$$

где j – элемент объекта недвижимости;

V_j – объем работ по созданию j -го элемента недвижимости.

4. Индексный способ оценки объекта недвижимости заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки:

$$C_6 = C_6 \cdot J ,$$

где C_6 – стоимость объекта в предшествующем периоде;

J – индекс переоценки.

В современной экономической науке различают следующие виды износа:

- физический – характеризует утрату первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта (или его части) в результате воздействия природно-климатических и эксплуатационных факторов;
- моральный (функциональный) – показывает несоответствие объекта современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности;
- внешний (экономический) – отражает снижение стоимости объекта вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленной экономическими, политическими и другими факторами.

Моральный износ первого рода характеризует технологическое устаревание и связан с научно-техническим прогрессом в сфере технологии, дизайна и конструкционных материалов, используемых для производства объекта. Моральный износ второго рода характеризует функциональное устаревание и связан с тем, что производство аналогичных объектов становится дешевле. Экономическое устаревание связано с влиянием на объект внешних факторов. Оно проявляется в снижении степени полезности техники под воздействием экономических, политических и других внешних факторов. Вышеописанные типы устаревания, так же как возраст и состояние техники, должны быть учтены при определении общего уровня износа.

Современная практика показывает, что необходимо выделять у физического и морального износа подвиды: устранимый и неустранимый. Если затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена, то речь идет о неустранимом износе. Если же затраты на исправление меньше, чем добавленная стоимость, то речь идет об устранимом износе. Любой недостаток можно исправить, но если при этом затраты больше потенциальной выгоды, то он неустраним.

Общий уровень износа под действием указанных видов износа можно определить по следующей формуле:

$$I = 1 - (1 - I_{\phi}) \cdot (1 - I_{\text{м}}) \cdot (1 - I_{\text{э}}),$$

где I_{ϕ} , $I_{\text{м}}$, $I_{\text{э}}$ – степень физического, морального и экономического износа соответственно, выраженная в долях.

Как правило, на практике достоверно определяется физический износ, что выражается следующей формулой:

$$I_{\phi} = \sum I_{\phi i} \cdot \gamma_i,$$

где $I_{\phi i}$ – уровень износа i -го элемента объекта недвижимости;

γ_i – удельный вес i -го элемента объекта недвижимости в его стоимости.

Расчет физического износа может производиться экспертным методом (таблица 5).

Таблица 5. – Оценочная шкала для определения физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные неисправности, не влияющие на эксплуатацию элемента, которые устраняются в период текущего ремонта
21-40	Удовлетворительное	Элементы в целом пригодны для эксплуатации, однако требуют ремонта
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация элементов возможна лишь при условии проведения ремонта
61-80	Аварийное	Состояние элементов аварийное. Выполнение элементами своих функций возможно лишь при проведении специальных охранительных работ или полной замене этих элементов
81-100	Непригодное	Элементы находятся в не пригодном к эксплуатации состоянии

Износ проявляется в уменьшении рыночной стоимости оцениваемого имущества относительно ее первоначального значения и отражает реакцию рынка на старение объекта.

Таким образом, в настоящее время методы затратного подхода находят широкое применение для целей налогообложения имущества; технико-экономического обоснования нового строительства; страхования и т.п.

4.4.3 МЕТОДЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Основными методами оценки объектов недвижимости при использовании сравнительного подхода являются:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

При **методе сравнения продаж** используются следующие способы определения стоимости объекта недвижимости:

$$1) C = \sum_{i=1}^n c_i \cdot x_i,$$

где n – количество единиц сравнения;

c_i – удельная величина стоимости, полученная для единицы сравнения;

x_i – количественные или качественные характеристики единицы сравнения для оцениваемого объекта недвижимости;

$$2) C = \sum^n c_i \cdot x_i + \sum a_i,$$

где a_i – положительные или отрицательные поправки в стоимостном выражении;

$$3) C = C_6 + \sum a_i,$$

где C_6 – базовая стоимость объекта недвижимости;

$$4) C = C_6 \cdot \frac{(100 + \sum b_i)}{100},$$

где b_i – положительные или отрицательные поправки в процентном выражении.

Вторым методом сравнительного подхода является **метод валового рентного мультипликатора**. Валовый рентный мультипликатор (коэффициент) – это отношение цены объекта к потенциальному или к действительному валовому доходу. Стоимость оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$C = ЧД \cdot ВРК = ЧД \cdot \frac{C_a}{ПВД_a},$$

где $ЧД$ – арендный (чистый) доход оцениваемого объекта;

$ВРК$ – валовый рентный коэффициент;

C_a – цена продажи объекта-аналога;

$ПВД_a$ – потенциальный валовый доход объекта-аналога.

4.4.4 МЕТОДЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

На практике используются два основных метода:

- 1) капитализация доходов (или метод прямой капитализации);
- 2) дисконтирование денежных потоков.

Метод капитализации дохода используется в тех случаях, когда объект оценки приносит стабильный доход. Под *чистым доходом* в данном случае понимается положительное сальдо денежного потока от использования объекта недвижимости за определенный период времени. При этом его стоимость определяется по следующей формуле:

$$C = \frac{ЧД}{r},$$

где r – коэффициент капитализации.

Наряду с методом капитализации доходов при определении текущей стоимости недвижимого имущества на основе доходного подхода используется **метод дисконтирования денежных потоков**. По сравнению с методом прямой капитализации, в котором используются одномоментные параметры, метод дисконтированных денежных потоков является более предпочтительным, так как учитывает доходы и расходы от использования объекта недвижимости за прогнозный период.

Стоимость объекта определяется по формуле:

$$C = \sum_{t=1}^T \frac{ЧД_t}{(1+r)^t} + \frac{C_{прT}}{(1+r)^T},$$

где r – ставка дисконтирования;

$C_{прT}$ – цена продажи объекта недвижимости в конце периода владения;

T – период владения.

Размер будущих доходов и расходов может быть определен на основе данных о текущих доходах и расходах, а также ретроспективной информации об их изменении и влияющих на них факторов.

Важную роль в оценке стоимости объекта недвижимости играет обоснование ставок капитализации и дисконтирования. В экономической литературе приводится ряд методов обоснования этих параметров. Методы для их определения схожи. Однако их интерпретация может носить отдельные тонкости, отражающие особенности процесса изменения ценности денежного потока во времени для отдельных субъектов инвестиционного процесса: инвестора, кредитора, заемщика. Следует понимать, что ставка капитализации используется для преобразования чистого дохода в стоимость объекта, а ставка дисконтирования отражает норму отдачи на вложенный капитал, т.е. характеризует эффективность его использования во времени. В общем виде эти параметры отражают альтернативную стоимость капитала и зависят от возможностей его использования.

Наибольшее распространение получили следующие методы обоснования ставки дисконтирования (капитализации).

1. Средневзвешенная стоимость капитала (метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы) – это средний процент, который уплачивается за использование капитала (например, собственного и заемного). В общем виде она определяется:

$$r = \sum \gamma_i \cdot r_i,$$

где γ_i – удельный вес i -го источника финансирования в общей структуре используемого капитала;

r_i – стоимость использования капитала из i -го источника финансирования.

В качестве достоинств этого подхода определения нормы дисконта следует отметить следующие: простота (по данным бухгалтерской отчетности), учет стоимости капитала из разных источников (усреднение рисков и стоимости используемого капитала), а в качестве недостатков – поправка на риск, которая учитывается в расчете сложного процента (риск не всегда нарастает равномерно), непропорциональность источников финансирования конкретного вида инвестиций.

2. Ставка процента по заемному капиталу – текущая эффективная ставка процента по долгосрочной задолженности. Как указывалось выше, эффективная ставка по заемному капиталу отличается от номинальной тем, что учитывает частоту начисления процентов. В качестве недостатка следует отметить изменчивость процента по заемному капиталу с течением времени.

3. Ставка по безопасным вложениям – это ставка процента по таким инвестициям, риск неплатежа или непоступления денежных доходов по которым практически нулевой (существуют определенные виды риска, которые невозможно устранить). В мировой практике в качестве такой ставки выступает ставка процента по государственным ценным бумагам (как правило, облигациям). Главный недостаток этого метода определения нормы дисконта заключается в отсутствии учета факторов риска, что неприемлемо для инвесторов при оценке эффективности вложения средств в объекты инвестирования.

4. Ставка по безопасным вложениям с поправкой на риск (метод рыночного анализа) – это ставка процента по безопасным вложениям, скорректированная с учетом фактора риска. В наиболее распространенном виде она определяется исходя из модели фондового рынка по формуле:

$$d = r_0 + \beta \cdot (r_p - r_0),$$

где r_0 – ставка по безопасным вложениям;

$\beta \cdot (r_p - r_0)$ – поправка на риск;

β – коэффициент, учитывающий взаимосвязь между среднерыночной доходностью рискованных вложений и доходностью конкретного вида инвестиций;

r_p – средняя ставка по рискованным вложениям (например, доходность акций).

Основными недостатками этого метода определения ставки дисконтирования являются сложность определения «бета» -коэффициента и подверженность колебаниям конъюнктуры фондового рынка.

5. Метод кумулятивного построения (метод суммирования) заключается в обосновании двух основных составляющих ставки дисконтирования: нормы возврата капитала, т.е. нормы погашения суммы первоначальных вложений; нормы прибыли инвестиций, т.е. нормы компенсации инвестору за изменение ценности денежного потока во времени, факторов риска, низкой ликвидности недвижимости и инвестиционного менеджмента:

$$r = r_{\text{воз}} + r_{\text{np}},$$

где $r_{\text{воз}}$ – норма возврата капитала;

r_{np} – норма прибыли инвестиций.

Норма прибыли инвестиций может быть обоснована как величина премии за риск, а для определения нормы возмещения инвестированного капитала в мировой практике используются следующие способы:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Определение ставки капитализации при линейном возврате капитала предполагает возврат капитала равными частями в течение всего срока владения активом. В этом случае норма возврата представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения, т.е. определяется по формуле:

$$r_{\text{воз}} = \frac{1}{T}.$$

Возмещение инвестированного капитала (метод Инвуда) применяется в тех случаях, когда ожидается, что в течение всего прогнозного периода будут получены постоянные, равновеликие доходы. Причем часть потока доходов будет представлять собой доход на инвестиции, а другая часть – обеспечивать возврат капитала, который реинвестируется по норме прибыли инвестиций, т.е. рассчитывается по формуле:

$$r_{\text{воз}} = \frac{r_{\text{np}}}{(1 + r_{\text{np}})^T - 1}.$$

Метод Хоскольда используется в тех случаях, когда норма прибыли, приносимая первоначальными инвестициями, достаточно высока. При этом, как правило, реинвестирование не производится и фонд возмещения формируется по ставке по безопасным вложениям:

$$r_{\text{воз}} = \frac{r_0}{(1 + r_0)^T - 1}.$$

6. Метод рыночной выжимки (экстракции). При этом методе анализируется доходность инвестиций по объектам-аналогам с целью получения обоснованной информации о поведении рынка на количественные и качественные характеристики:

$$r = \frac{ЧД_a}{C_a},$$

где $ЧД_a$ – чистый доход объекта-аналога;

C_a – стоимость объекта-аналога.

7. Экспертные методы определения ставки дисконтирования основаны на определении нормы доходности предельного принятого или предельного не принятого к инвестированию проекта, что является ориентиром для текущих расчетов показателей эффективности. Основным недостатком этих методов является субъективное мнение эксперта при определении нормы дисконта.

Таким образом, использование этих методов для определения ставок дисконтирования и капитализации позволит повысить обоснованность принимаемых решений по инвестированию в объекты недвижимости, определению их рыночной стоимости и т.п.

4.4.5 КРИТЕРИИ ОБЪЕКТИВНОСТИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

В последнее время получили распространение комбинированные методики оценки стоимости объектов недвижимости, включающие статические и динамические модели. Выбор методов оценки стоимости объектов недвижимости зависит от целей и задач оценки, состояния рынка, назначения объекта оценки и других факторов. Как было отмечено ранее на завершающем этапе оценки стоимости объекта недвижимости определяется итоговая стоимость в виде однозначного результата оценки.

Для объективной оценки стоимости объекта недвижимости необходимо, чтобы субъект оценки (оценщик) непредвзято и без предрассудков относился к полученному заданию на оценку, что в принципе невозможно. В связи с этим подлинная объективность оценки достигается лишь весьма приблизительно и остается всегда идеалом. Под объективной оценкой стоимости объекта недвижимости понимается определение истинного выражения его стои-

мости. При этом, истинность стоимости зависит от трех составляющих: наличия информации, качества информации, профессионализма субъекта оценки.

Наличие необходимой информации позволяет комплексно подойти к процессу оценки и обосновано определить итоговую величину стоимости объекта недвижимости. Для определения объема требующейся информации необходимо: изучить договор об оценке, в т.ч. техническое задание на проведение работ; провести интервью с заказчиком и собственником объекта недвижимости; провести осмотр и техническую экспертизу объекта недвижимости. Договор об оценке является основанием для проведения оценки объекта. Техническое задание определяет цель оценки и объем работ. В интервью с заказчиком оценщик получает устное описание объекта оценки, специфики его постройки и функционирования, описание окружения объекта, что позволяет составить приблизительный перечень необходимых исходных данных. Осмотр и техническая экспертиза объекта позволяют изучить и проанализировать юридическое описание объекта недвижимости и земельного участка, технические параметры и технические паспорта объекта недвижимости, сметно-финансовые расчеты, данные о частичном выбытии, демонтаже, капитальных вложениях и др.

Качество информации об объекте недвижимости – совокупность свойств, отражающих степень пригодности конкретной информации об объекте применительно к целям оценки. Основными ее свойствами являются: содержательность, репрезентативность, достаточность, доступность, актуальность, своевременность, точность, достоверность.

Содержательность информации определяет ее полезность при характеристике объекта недвижимости.

Репрезентативность информации связана с правильностью её отбора, систематизацией и использованием для адекватного отражения характеристик объекта недвижимости в стоимостной оценке.

Достаточность информации означает, что она содержит минимальный объем, но является максимально полной для обоснования правильного решения. Неполная и избыточная информация снижает уровень обоснованности принимаемых решений.

Доступность информации заключается в возможности получения и использования информации, необходимой для осуществления оценки объекта недвижимости.

Актуальность и своевременность информации характеризуются степенью соответствия информации об объекте текущему моменту времени, текущей обстановке на рынке недвижимости.

Точность информации определяется степенью ее близости к реальному состоянию объекта, процесса, явления.

Достоверность информации заключается в отражении реальных характеристик объекта недвижимости. При этом в процессе оценки может быть преуменьшено и преувеличено значение реального факта, что является дезинформацией.

Профессионализм оценщика заключается в его компетентности в данной области, обладании необходимым объемом знаний и навыков для добросовестного и профессионального выполнения обязательств, основанных на современных методиках с соблюдением действующего законодательства в области оценочной деятельности. Профессиональная компетентность основывается на общем и специальном высшем образовании, сдаче аттестационных экзаменов, подтверждаемых дипломами (свидетельствами, сертификатами, аттестатами), а также на опыте непрерывной практической работы по оказанию профессиональных услуг по оценке совместно с другими специалистами данного профиля и профессионального уровня. Оценщик обязан постоянно обновлять свои профессиональные знания в области оценочной деятельности.

Для проверки результатов оценки недвижимости, используют следующие критерии: надежность, валидность, согласованность, воспроизводимость.

1) надежность характеризует степень стабильности результатов, получаемых в разное время и различных ситуациях, а также согласованность оценок других оценщиков, дающих отчеты об изучаемом объекте недвижимости.

2) валидность характеризует соответствие и достоверность исходных данных полученным результатам.

3) согласованность характеризует целостность результатов оценки, а также внутреннюю их непротиворечивость.

4) воспроизводимость характеризует возможность получения аналогичных результатов другими субъектами оценки такой же квалификации в подобных ситуациях.

4.5. ЭЛЕМЕНТЫ ФИНАНСОВОЙ МАТЕМАТИКИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ЭКОНОМИКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Денежные потоки, возникающие в разные моменты времени, имеют разную ценность и для сопоставления между собой приводятся к одному моменту времени. Неодинаковая ценность денежных потоков определяется в первую очередь действием объективных экономических законов, а не инфляцией, как кажется на первый взгляд. Для учета инфляции в эконо-

мических расчетах изменения ценности денежных потоков во времени, как правило, используются специальные методы, применяемые к ниже приведенным функциям финансовой математики.

Процессы преобразования текущей и будущей стоимости называются *капитализацией* и *дисконтированием*. **Капитализация денежных потоков** – это процедура приведения текущего значения денежных потоков к их будущей ценности. **Дисконтирование денежных потоков** – это процедура приведения будущих значений денежных потоков к их ценности на текущий (базовый) момент времени.

Дисконтирование (капитализация) денежных потоков осуществляется путем умножения их значения на коэффициент дисконтирования (капитализации) в текущий период.

Процессы капитализации и дисконтирования денежных потоков базируются на определении сложного процента. *Сложный процент* – это процедура начисления процентов как на основную сумму, так и на невыплаченные проценты, начисленные за предыдущий период. Базовой формулой начисления сложного процента является

$$k_n = (1 + r)^n,$$

где k_n – коэффициент капитализации процентов после n периодов;

r – годовая ставка дохода (норма дисконта, ставка дисконтирования, норма капитализации, норма доходности);

n – количество периодов накоплений (например, число лет, в течение которых происходит накопление).

В практике оценки эффективности инвестиционных проектов обычно используется следующая формула определения коэффициента дисконтирования:

$$\eta_t = \frac{1}{(1 + r)^t},$$

где r – норма дисконта;

t – текущий период.

Например, она используется при определении таких показателей, как чистый дисконтированный доход, внутренняя норма доходности, индекс рентабельности инвестиций и т.п. Это связано прежде всего с тем, что все значения денежных потоков (от инвестиционной, операционной, финансовой деятельности) приводятся к базовому моменту оценки и на основе сопоставления суммарных приведенных эффектов и инвестиционных затрат принимаются решения о целесообразности реализации инвестиционного проекта.

Основными функциями финансовой математики, используемыми в экономике недвижимости, являются шесть функций сложного процента:

1. Будущая стоимость денежной единицы – FV (*Future value*);
2. Будущая стоимость аннуитета – FVA (*Future value of an annuity*);
3. Фактор фонда возмещения – SFF (*Sinking fund factor*);
4. Текущая стоимость денежной единицы – PV (*Present value*);
5. Текущая стоимость аннуитета – PVA (*Present value of annuity*);
6. Взнос на амортизацию денежной единицы – IAO (*Installment of amortize one*).

Будущая стоимость денежной единицы позволяет определить будущую стоимость инвестированной денежной единицы исходя из предполагаемых нормы доходности, срока накопления и периодичности начисления процента:

$$FV = PV \cdot (1 + r)^n,$$

где FV – будущая стоимость денежного потока;

PV – текущая стоимость денежного потока;

n – число лет, в течение которых происходит накопление.

Приведенная формула справедлива, если начисление процентов происходит один раз в год. При более частом начислении процентов (например, раз в квартал, раз в месяц и т.п.) формула будет выглядеть следующим образом:

$$FV = PV \cdot \left(1 + \frac{r}{m}\right)^{n \cdot m},$$

где m – частота начисления процентов в год.

Из приведенных формул видно, что чем чаще начисляются проценты, тем больше накопленная сумма. Таким образом, на практике выделяют номинальную и эффективную ставки дохода. Годовая эффективная ставка дохода отличается от годовой номинальной, так как учитывает капитализацию процентов (частоту начисления процентов в год).

На практике, как правило, используются денежные потоки не с единичными платежами, произведенными в определенный момент времени, а с серией платежей, происходящих в различные моменты времени. Если платежи происходят через строго определенные промежутки времени, то такая серия называется *аннуитетом*.

Аннуитеты разделяются на следующие виды: равномерные и неравномерные, обычные и авансовые. *Равномерным аннуитетом* называется аннуитет, состоящий из серии равновеликих платежей. Противоположностью ему является *неравномерный аннуитет*, при котором величина платежей может быть разной в различных платежных периодах. Аннуитет называ-

ется *обычным* (постнумерандо), если платежи осуществляются в конце каждого платежного периода, и *авансовым* (пренумерандо), если платежи производятся в начале платежного периода.

В случае использования обычных равномерных аннуитетов имеет место геометрическая прогрессия, поэтому, применив известную из курса математики формулу суммы членов геометрической прогрессии:

$$S_n = \frac{b_1 \cdot (q^n - 1)}{q - 1},$$

где b_1 – первый член геометрической прогрессии;

q – знаменатель геометрической прогрессии,

можно получить выражение для **будущей стоимости аннуитета**:

$$FVA = PMT \cdot \frac{(1 + r)^n - 1}{r},$$

где PMT – величина аннуитета (равномерного платежа).

В случае использования авансового аннуитета применяется следующую формула:

$$FVA = PMT \cdot \left(\frac{(1 + r)^{n+1} - 1}{r} - 1 \right).$$

При внесении аннуитетов чаще, чем один раз в год, соответственно чаще накапливается процент. Тогда ранее полученная формула примет вид:

$$FVA = PMT \cdot \frac{\left(1 + \frac{r}{m}\right)^{n \cdot m} - 1}{\frac{r}{m}}.$$

Из этих формул видно, что чем чаще делаются взносы, тем больше накопленная сумма. Вторая функция сложного процента показывает, какой будет стоимость серии равновеликих платежей, депонированных в конце каждого из периодических интервалов, по истечении установленного срока.

Фактор фонда возмещения позволяет рассчитать величину периодического платежа, необходимого для накопления нужной суммы по истечении n платежных периодов при заданной ставке процента.

Из формулы будущей стоимости аннуитета можно сделать вывод, что величина каждого платежа (SFF) в случае обычного аннуитета вычисляется следующим образом:

$$SFF = FVA \cdot \frac{r}{(1+r)^n - 1}.$$

В случае авансового возмещения (соответствующего авансовому аннуитету) формула единичного платежа имеет вид:

$$SFF = FVA \cdot \frac{r}{(1+r)^{n+1} - 1 - r}.$$

Из этих формул видно, что чем больше процент, начисляемый на платеж, тем больше величина платежей.

Текущая стоимость денежной единицы – это величина, обратная будущей стоимости денежной единицы (первой функции сложного процента). Текущая стоимость денежной единицы определяется исходя из ее значения, которое должно быть получено в будущем:

$$PV = \frac{FV}{(1+r)^n}.$$

При более частом накоплении процентов формула принимает вид:

$$PV = \frac{FV}{\left(1 + \frac{r}{m}\right)^{n \cdot m}}.$$

Из формул видно, что чем выше частота дисконтирования, тем меньше необходимая сумма текущей стоимости денежной единицы.

Текущая стоимость (равномерного обычного) **аннуитета** равна сумме текущих стоимостей всех платежей. Обозначив текущую стоимость k -го платежа через PV_k , получаем текущую стоимость равномерного аннуитета:

$$PVA = \sum_{k=1}^n PV_k = PMT \cdot \sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+r)^k}.$$

Используя формулу суммы членов геометрической прогрессии, выводится выражение для текущей стоимости аннуитета:

$$PVA = PMT \cdot \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{r} = \frac{(1+r)^n - 1}{r \cdot (1+r)^n}.$$

Аналогично обычному аннуитету вычисляется текущая стоимость для авансового аннуитета:

$$PVA = PMT \cdot \left(\frac{(1+r)^{n-1} - 1}{r \cdot (1+r)^{n-1}} + 1 \right).$$

Из формул видно, что чем больше величина платежа, тем выше текущая суммарная стоимость.

Взнос на амортизацию денежной единицы позволяет определить величину периодического платежа по кредиту (состоящего из части основной суммы долга и процентов за его использование) для его погашения в течение установленного срока. В общеэкономическом смысле *амортизация* представляет собой процесс погашения долга в течение определенного периода времени. Погашение кредита равномерными платежами предполагает, что текущая стоимость равна первоначальной сумме кредита. Используя формулу текущей стоимости аннуитета, получаем величину периодического платежа – взноса на амортизацию капитала:

$$IAO = PVA \cdot \frac{r \cdot (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}.$$

Используя аналогичные рассуждения, можно получить величину взноса на амортизацию капитала для авансового аннуитета:

$$IAO = PVA \cdot \frac{r \cdot ((1+r)^{n-1} + 1)}{(1+r)^{n-1}}.$$

Каждый равномерный платеж состоит из двух частей:

$$IAO = IAO_{np} + IAO_{кр},$$

где IAO_{np} – погашение процентов по кредиту;

$IAO_{кр}$ – погашение кредита (тело кредита).

Таким образом, использование функций финансовой математики в практике оценки стоимости объектов недвижимости повышает ее обоснованность, а также эффективность принятия решений по инвестированию в недвижимость. При этом важнейшей характеристикой изменения ценности денежного потока является норма доходности. Сложность обоснования нормы доходности состоит в том, что она отражает с одной стороны интересы инвестора, а с другой ограничивается внутренними возможностями и внешними факторами.

5. ОСОБЕННОСТИ ЭКОНОМИКИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

5.1. ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Земельный участок представляет собой часть поверхности земли, имеющей фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в документах государственной регистрации прав на землю.

В соответствии с Земельным кодексом РФ все земли в Российской Федерации по своему целевому назначению подразделяются на семь категорий:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений;
- земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики; земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Анализ основных целей использования земельного участка является первым этапом оценки эффективности землепользования. На основании собираемой информации должны определяться основные цели использования участка и делаться оценка достижения этих целей.

В процессе анализа необходимо выявить соответствие:

- фактического использования земельного участка виду разрешенного его использования;
- фактического использования земельного участка установленной категории земель;
- фактического использования земельного участка установленным ограничениям и обременениям;
- вида расположенных на участке объектов недвижимого имущества виду разрешенного использования земельного участка;
- планируемого использования земельного участка виду его разрешенного использования и категории земель.

В качестве аналитической информации на данном этапе могут использоваться материалы и сведения инвентаризаций, ревизий и проверок участка, в том числе органами государственного земельного контроля.

Информация о проведении инвентаризации (ревизии, проверки) земельного участка специалистами предприятия и (или) уполномоченными государственными органами должна анализироваться на предмет выявления нарушений законодательства РФ при использовании участка, а также выполнения всех предписанных мер по устранению этих нарушений.

Основным результатом анализа целей использования земельного участка должно стать определение указанных целей, а также выявление соответствия фактического использования земельного участка законодательно установленным видам его разрешенного использования.

5.2. ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И ОСОБЕННОСТИ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА

Проведение работ по землеустройству является основой формирования земельного участка как объекта недвижимости с его точными границами, геодезическими координатами, природными, техническими, градостроительными и иными характеристиками. От качества и профессионализма проведения таких работ зависят условия оборота данных объектов на рынке, защита прав собственности, установление ограничений и обременений при использовании земельных участков.

В настоящее время формирование земельных участков проводится в соответствии с Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» и принятыми в его развитие постановлениями Правительства РФ.

Анализ норм Федерального закона «О землеустройстве» показал, что его положения в целом носят декларативный характер и содержат отсылки к другим нормативным правовым актам. Так, согласно Земельному кодексу РФ Федеральный закон «О землеустройстве» должен устанавливать порядок проведения землеустройства в Российской Федерации, однако Закон содержит отсылочную норму, по которой порядок проведения территориального землеустройства устанавливается Правительством РФ.

Кроме того, само определение землеустройства, данное в указанном законе, очень сложное и крайне запутанное. Землеустройство рассматривается как «мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство), организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам

Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни». Такое определение приводит к смешению целей, понятий и видов работ по землеустройству.

Значительный объем землеустроительных работ все еще выполняется государственными и муниципальными землеустроительными предприятиями. Проведение таких работ в основном должно стать частным сегментом рынка, самостоятельным видом предпринимательской деятельности, так как государственная монополизация этих работ препятствует созданию конкурентного рынка таких услуг, снижает качество и приводит к их необоснованно высокой стоимости. В последние годы сегмент частных компаний на этом рынке существенно вырос.

С целью разгосударствления данной сферы деятельности в 2002-2003 гг. на уровне Российской Федерации Минимуществом России совместно с Росземкадастром была разработана и реализована программа реорганизации землеустроительных федеральных государственных унитарных предприятий.

Следует также обратить внимание на то, что в последнее время большое внимание уделяется организации саморегулируемости рынка землеустройства, число профессиональных участников которого исчисляется тысячами. Начиная с 2009 года землеустроительные предприятия активно объединялись в саморегулируемые организации с целью разработки единых правил и стандартов профессиональной деятельности, защиты профессиональных интересов, организации коллективной ответственности за выполняемые работы. В 2007 году принят Федеральный закон № 221-ФЗ «О Государственном кадастре недвижимости», предусматривающий создание саморегулирующих организаций кадастровых инженеров. Так же в настоящее время для ведения профессиональной деятельности кадастровые инженеры обязаны быть членами некоммерческой саморегулирующейся организации кадастровых инженеров.

Как показывает международный опыт, данный механизм регулирования рынка профессиональной деятельности является наиболее эффективным, так как позволяет при минимальном государственном вмешательстве оптимизировать и разделить полномочия и ответственность между всеми участниками рынка: от государства до конечного потребителя работ (услуг).

Решение указанных выше проблем приведет к совершенствованию технологий землеустройства, позволит устранить административные барьеры при проведении данных работ, усилить гарантии прав собственников, создать условия для развития конкуренции, что в це-

лом будет способствовать повышению качества и снижению стоимости землеустроительных работ.

До марта 2008 г. государственный кадастровый учет земельных участков проводился в системе государственного земельного кадастра путем внесения сведений о земельном участке в Единый государственный реестр земель (ЕГРЗ). Ведение такого учета в стране осуществлялось в соответствии с Федеральным законом от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре». С 24.07.2007 введен в действие Федеральный закон № 221-ФЗ «О Государственном кадастре недвижимости» и ведется единый кадастр недвижимости, а Федеральный закон №28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» утратил силу.

В соответствии с Федеральным законом № 221-ФЗ «О Государственном кадастре недвижимости» осуществляется кадастровый учет земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

В настоящий момент времени по всем объектам недвижимости, включая земельные участки ведётся единый кадастр недвижимости и уполномоченным органом по его ведению является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, сокращённо «Росреестр» <http://rosreestr.ru>.

«Росреестр» возник в 2009 году путем слияния трех органов исполнительной власти: федеральной регистрационной службы, федерального агентства кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость) и «Роскартографии». Основные функции: регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним; кадастровая оценка, земельный контроль, надзор за деятельностью саморегулируемых организаций и арбитражных управляющих, надзор картографической деятельности и др. реализуются в полном объеме

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии находится в ведении Министерства экономического развития Российской Федерации, так же имеет свои территориальные органы.

Основными нормативными документами регламентирующими деятельность Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии являются: 1) Указ Президента Российской Федерации от 25.12.2008 г. № 1847 "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии", 2) Постановление Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии"

Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер. Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета.

В целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров орган кадастрового учета осуществляет кадастровое деление территории Российской Федерации на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы. При установлении или изменении единиц кадастрового деления территории Российской Федерации соответствующие сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости на основании правовых актов органа кадастрового учета.

Обязательными для отражения в государственном кадастре недвижимости сведениями о земельном участке являются:

- вид объекта недвижимости (земельный участок);
- кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;
- описание местоположения границ объекта недвижимости;
- площадь, определенная с учетом установленных требований федерального законодательства;
- ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер), если такой номер был присвоен до вступления в силу № 221-ФЗ «О Государственном кадастре недвижимости»;
- кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;
- адрес объекта недвижимости или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости (субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт и т.п.);
- сведения о вещных правах на объект недвижимости и об обладателях этих прав;
- сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости и о лицах, в пользу которых установлены такие ограничения (обременения);
- сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в том числе дата утверждения результатов определения такой стоимости;

– сведения о части объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав, если такое ограничение (обременение) не распространяется на весь объект недвижимости;

– сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка;

– категория земель, к которой отнесен земельный участок;

– разрешенное использование;

– почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости или с лицом, обладающим земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования;

– сведения о кадастровом инженеру, выполнявшем кадастровые работы в отношении объекта недвижимости;

– сведения о прекращении существования объекта недвижимости, если объект недвижимости прекратил существование.

Общедоступные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, предоставляются органом кадастрового учета по запросам любых лиц в виде:

1) копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости;

2) кадастровой выписки об объекте недвижимости;

3) кадастрового паспорта объекта недвижимости;

4) кадастрового плана территории;

5) кадастровой справки.

Кадастровая выписка об объекте недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую запрашиваемые сведения об объекте недвижимости. Если в соответствии с кадастровыми сведениями объект недвижимости, сведения о котором запрашиваются, прекратил существование, любая кадастровая выписка о таком объекте, наряду с запрашиваемыми сведениями, должна содержать кадастровые сведения о прекращении существования такого объекта.

Кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объекте недвижимости.

Кадастровый план территории представляет собой тематический план кадастрового квартала или иной, указанный в соответствующем запросе территории в пределах кадастро-

вого квартала, который составлен на картографической основе и на котором в графической и текстовой формах воспроизведены запрашиваемые сведения.

Кадастровая справка представляет собой систематизированный свод кадастровых сведений об объектах недвижимости, расположенных на указанной в соответствующем запросе территории, или их отдельных видах.

Срок предоставления запрашиваемых сведений в виде кадастровых планов территорий или кадастровых справок не может превышать пятнадцать или тридцать рабочих дней, в виде иных документов – десять рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего запроса.

5.3. ОФОРМЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

В соответствии с Земельным кодексом РФ права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». При этом права на земельные участки удостоверяются документами в соответствии с вышеуказанным Законом.

В отношении земельных участков могут быть оформлены следующие права:

- собственности;
- постоянного (бессрочного) пользования;
- пожизненного наследуемого владения;
- ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);
- аренды;
- безвозмездного срочного пользования.

Земельные участки могут находиться в государственной, муниципальной и частной собственности. При этом государственная собственность подразделяется на федеральную собственность и собственность субъектов Российской Федерации.

Собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

К государственной собственности относятся земельные участки, не находящиеся в собственности граждан и юридических лиц, а также в собственности муниципальных образований.

Особое внимание следует обратить на то, что в настоящее время более 90% земель Российской Федерации находится в государственной неразграниченной собственности и в последние годы по ним проводится процедура разграничения государственной собственности на землю в соответствии с Федеральным законом от 17.07.2001 № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю».

В процессе такого разграничения земельные участки из государственной неразграниченной собственности будут переходить в федеральную собственность, собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность. Данный момент имеет очень важное значение в связи с тем, что при изменении формы собственности полномочия по управлению и распоряжению земельными участками переходят от одних уполномоченных государственных и муниципальных органов к другим.

После принятия нового Земельного кодекса РФ в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются только государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. Все иные юридические лица, за которыми на данном праве закреплены земельные участки, в соответствии с Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до 1 января 2006 г. обязаны были переоформить право постоянного (бессрочного) пользования на право аренды или право собственности.

Основными источниками аналитической информации по форме собственности на земельный участок могут быть свидетельства о регистрации права собственности на земельный участок, выданные учреждениями юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При этом должна определяться не только фактическая форма собственности на земельный участок (государственная неразграниченная, федеральная, субъектов Российской Федерации, муниципальная или частная), но и прогнозируемая собственность (для случаев, если по данному земельному участку еще не проведено разграничение государственной собственности на землю).

Кроме того, необходимо установить уполномоченные органы государственной и муниципальной власти, в компетенцию которых в соответствии с законодательством Российской Федерации входит управление и распоряжение данным земельным участком как до разграничения государственной собственности на землю, так и после него.

5.4. АНАЛИЗ НЕИСПОЛЬЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Неиспользуемые земельные участки (или их части) являются одним из основных источников получения дополнительных доходов и повышения эффективности землепользования.

На практике, как правило, встречаются два основных варианта неиспользуемых участков (их частей):

- за предприятием закреплён полностью незастроенный земельный участок, который не используется и не планируется к дальнейшему использованию;
- за предприятием закреплён частично застроенный земельный участок, на котором имеются незастроенные и неиспользуемые «пятна».

Незначительные размеры платы за излишки земельных участков не стимулируют землепользователей к эффективному использованию своих земельных активов. В последние годы в связи с резким увеличением рыночной стоимости земли и земельных платежей вопрос повышения эффективности использования земельных ресурсов и оптимизации земельных платежей имеет важнейшее значение.

Анализ неиспользуемых земельных участков (или неиспользуемых частей земельных участков) проводится с целью выявления:

- потенциальной необходимости в использовании незастроенного участка;
- рыночного спроса на неиспользуемый участок;
- возможности выделения незастроенной и неиспользуемой части земельного участка в самостоятельный участок;
- эффективности использования незастроенного участка для других целей (продажа, передача в аренду, субаренду, и т.д.) и получения дополнительных доходов;
- возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка для иных целей;
- целесообразности отказа от неиспользуемого участка.

Дополнительные доходы предприятия от реализации мероприятий по оптимизации земельных платежей за неиспользуемый участок могут быть получены за счет:

- снижения земельных платежей вследствие отказа от неиспользуемых участков или их частей;
- продажи, сдачи в аренду (субаренду) неиспользуемых участков или его частей, а также распоряжения ими иным образом.

Оценка дополнительных доходов должна сопровождаться оценкой затрат на выделение неиспользуемой части в самостоятельный участок, землеустроительные работы по выделе-

нию этой части, регистрацию прав на новый участок и т.д. На основе сопоставления доходов и затрат принимается решение о вариантах использования данной категории земельных участков.

5.5. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Одним из важнейших финансово-экономических показателей землепользования является рыночная стоимость земельных участков. Рыночная стоимость характеризует капитализацию участка, а динамика ее изменения – эффективность управления и распоряжения им. Именно поэтому оценка рыночной стоимости земельных участков должна являться одним из основных этапов анализа эффективности землепользования.

В настоящее время оценка рыночной стоимости земельного участка регулируется Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Постановлением Правительства РФ от 06.07.2001 № 519 «Об утверждении стандартов оценки». Следует отметить также, что до упразднения в процессе административной реформы Минимущества России (март 2004 г.) при проведении оценки использовались Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Минимуществом России 06.03.2002 № 568-р, и Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Минимуществом России 10.04.2003 № 1102-р.

В соответствии с обязательными стандартами оценки при ее проведении оценщик обязан применять сравнительный, затратный и доходный подходы.

Сравнительный подход основан на определении рыночной стоимости земельного участка путем его сравнения с аналогичными участками, стоимость которых уже известна (имеются публичные котировки, предложения, заключены договоры и т.д.). В связи с тем, что абсолютно идентичных земельных участков не бывает, при расчете рыночной стоимости земельного участка предусматриваются определенные корректировки стоимости объектов-аналогов. При этом основными анализируемыми характеристиками, влияющими на рыночную стоимость, являются: площадь и местоположение земельного участка; категория земель и вид разрешенного использования участка; установленные ограничения и обременения на участок; транспортная, энергетическая, коммунальная и социальная инфраструктура, градостроительные особенности и экология.

Суть *затратного подхода* заключается в оценке затрат на создание, восстановление или замещение объекта оценки. Однако земельный участок является уже существующим специ-

фическим природным объектом, поэтому в полной мере такой подход при оценке его рыночной стоимости не может быть применим. При проведении оценки могут использоваться лишь отдельные элементы данного подхода.

Идеология *доходного подхода* предусматривает определение стоимости земельного участка на основании оценки доходов от его использования. При этом при проведении оценки должны учитываться не только фактически получаемые, но и возможные доходы от земельного участка при переходе на более эффективные виды его использования.

В рамках каждого подхода оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки. Для оценки рыночной стоимости земельного участка могут использоваться следующие методы.

Метод сравнения продаж применяется для застроенных и незастроенных земельных участков при наличии информации о рыночной стоимости аналогичных участков.

Оценка рыночной стоимости участка указанным методом проводится, как правило, в следующем порядке:

- находятся аналогичные (близкие по характеристикам) земельные участки, рыночная стоимость которых известна;
- определяются отличия аналогичных земельных участков от оцениваемого участка;
- корректируется стоимость аналогичных земельных участков с учетом проанализированных выше отличий;
- рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого участка на основе обобщения скорректированных цен на аналогичные земельные участки.

Метод выделения используется при оценке рыночной стоимости застроенных земельных участков, являющихся частью единых объектов недвижимости, при наличии информации о рыночной стоимости аналогичных единых объектов недвижимости (земельных участков с расположенными на них строениями). Этот метод в общем случае состоит из следующих этапов, на которых определяются:

- аналогичные (близкие по характеристикам) единые объекты недвижимости, включающие строения и земельные участки, рыночная стоимость которых известна;
- отличия аналогичных единых объектов недвижимости от оцениваемого участка и корректируется стоимость аналогичных единых объектов недвижимости с учетом установленных выше отличий;
- рыночная стоимость оцениваемого единого объекта недвижимости на основе обобщения скорректированных цен на аналогичные объекты;

- стоимость зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, с учетом их износа;
- рыночная стоимость земельного участка как разность между стоимостью единого объекта недвижимости и стоимостью зданий и сооружений.

Суть *метода распределения* заключается в определении стоимости земельного участка как части общей стоимости единого объекта недвижимости. Процедура проведения оценки данным методом аналогична процедуре по методу выделения и различается только завершающей стадией. На последнем этапе рыночная стоимость земельного участка определяется не как разность между стоимостью объекта недвижимости и стоимостью строения, а как доля в общей стоимости единого объекта недвижимости.

Метод остатка может быть использован для оценки рыночной стоимости застроенных и незастроенных земельных участков при условии возможности застройки участка объектами, приносящими определенный доход. Применение данного метода предполагает два возможных алгоритма расчета рыночной стоимости земельного участка:

- путем капитализации земельной ренты за определенное число лет исходя из устанавливаемой ставки доходности. Земельная рента определяется как разность доходов от единого объекта недвижимости за определенный период и доходов только от использования расположенных на участке зданий и сооружений;
- путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости построенных зданий (строений, сооружений).

Еще одним методом, который может применяться для оценки рыночной стоимости застроенных и незастроенных земельных участков при условии возможности получения от участка определенного дохода, является *метод предполагаемого использования*. Суть данного метода состоит в расчете рыночной стоимости земельного участка путем определения всех доходов и расходов при наиболее эффективном использовании участка и их дисконтирования за период предполагаемого использования.

Рыночная стоимость земель сельскохозяйственного назначения определяется исходя из их разрешенного, неистощительного и наиболее эффективного использования с учетом сельскохозяйственного районирования территории.

Внутри границ земельного участка выделяются и оцениваются земли, имеющие различные виды использования (сельскохозяйственные угодья, земли, занятые строениями и сооружениями, дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, и т.д.). Общая

стоимость земельного участка определяется на основании оценки всех входящих в его состав земель.

В настоящее время в области оценки рыночной стоимости земельных участков уже накоплен значительный практический опыт и существует большое количество специализированных теоретических работ, позволяющих проводить расчеты рыночной стоимости земельных участков различного назначения. Следует отметить, что динамичное изменение на рынке земли требует постоянного развития и совершенствования методологии и технологии проведения оценки земельных участков.

6. КРЕДИТОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

6.1. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОСТИ

В общем смысле *залог* определяется как имущество или другие ценности, которые служат обеспечением займа. *Залог* является способом обеспечения обязательства, при котором залогодержатель (юридическое или физическое лицо, принимающее предмет залога в качестве обеспечения выданного им займа), в случае неисполнения залогодателем (юридическим или физическим лицом, предоставившем предмет залога для обеспечения своего долга) условий займа имеет преимущественное право перед другими кредиторами удовлетворить свое требование из стоимости заложенного имущества.

Залог является способом обеспечения обязательства. Договор о залоге заключается параллельно с основным договором (купли-продажи, подряда, комиссии, хранения и др.) и находится с ним в прямой зависимости. При этом закладываемое имущество служит обеспечением преимущественного права залогодержателя от возможного взыскания по требованиям других кредиторов. Предметом залога может быть, как право собственности, так и вытекающие права из права собственности, т.е. права участников взаимоотношений, связанные с владением, пользованием и распоряжением имуществом.

Основными принципами залога являются:

1. Гласность – доступность информации о нахождении в залоге имущества для всех заинтересованных лиц;
2. Конкретность – имущество, переданное в залог, должно по своим характеристикам (и в частности по функциональному назначению) точно совпадать с данными, которые оно имеет в качестве объекта государственной регистрации прав;
3. Доверие – стоимость и ликвидность имущества гарантирует возврат долга.

Использование различных видов залога на практике позволяет определить оптимальные схемы функционирования в различных рыночных условиях.

В зависимости от *отношения сторон к заложенному имуществу* выделяются следующие основные виды залога:

- классический залог – имущество остается у залогодателя;
- заклад – имущество передается залогодержателю во владение;
- твердый залог – имущество остается у залогодателя с нанесением на него знаков, свидетельствующих о залоге.

В зависимости от *условий погашения* полученного под залог имущества кредита. При этом выделяются различные типы закладных. **Закладная** – ценная бумага, определяющая

требование в отношении заложенного имущества, предоставляемого залогодателем с целью обеспечения кредита.

1. Закладные с фиксированной процентной ставкой. Залогодатель обязан по ним осуществлять ежемесячные платежи в погашение ссудной задолженности и уплату процента.

2. Закладные с плавающей (или корректируемой) процентной ставкой. При этом норма процента привязывается к другой рыночной процентной ставке и корректируется в соответствии с ее изменениями. При этом норма процента по закладным с плавающей процентной ставкой ниже в среднем на 1,5-2 процентных пункта, чем по закладным с фиксированной процентной ставкой, что связано с риском, который берут на себя владельцы корректируемых закладных.

3. Закладные с дифференцируемыми платежами. Такие закладные предусматривают постепенное увеличение или уменьшение платежей в погашение кредита. Подобные кредиты могут, например, использоваться при кредитовании молодых семей, имеющих в начале срока кредитования доход меньший, чем в конце.

4. Гарантированные закладные. В этом случае необходим страхователь ипотечного кредита.

Право залога возникает с момента заключения договора о залоге, а в отношении залога имущества, которое надлежит передаче залогодержателю, – с момента передачи этого имущества, если иное не предусмотрено договором о залоге.

Залог прекращается в следующих случаях:

- при исполнении обязательств по обеспечению залога;
- при грубых нарушениях залогодержателя своих обязанностей, влекущих угрозу уничтожения имущества, и по требованию залогодателя;
- при прекращении залогового права и гибели заложенного имущества, если в договоре о залоге не предусмотрено иное;
- при невозможности реализации залога.

Залог недвижимого имущества для обеспечения денежного требования залогодержателя к залогодателю называется *ипотекой*.

В настоящее время термин «ипотека» имеет международное использование и дать единое его определение затруднительно. Например, в США под ипотекой понимается кредитование только в жилищной сфере, а в РФ это относится к любым формам приобретения недвижимого имущества.

Ипотека представляет собой два аспекта: юридический и экономический.

Юридическое содержание ипотеки состоит в обременении имущественных прав собственника на объекты недвижимости при их залоге, что снижает их рыночную стоимость.

Экономическое содержание ипотеки представляет собой рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости (в случаях, когда другие формы отчуждения нецелесообразны), позволяющих привлечь дополнительные финансовые средства для реализации соответствующих проектов.

Правовое регулирование ипотеки осуществляется с помощью ГК РФ, а также Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке» от 16.07.98.

Предметом ипотеки могут быть объекты недвижимости, указанные в ГК РФ, права на которые зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации. К этому недвижимому имуществу относятся:

- предприятия как единые имущественные комплексы, используемые в предпринимательской деятельности. При ипотеке предприятия право залога распространяется на все входящее в его состав имущество. Ипотечкой предприятия может быть обеспечено обязательство, сумма которого составляет не менее половины стоимости имущества, относящегося к предприятию;

- земельные участки, за исключением тех, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, если они не предназначены для жилищного строительства или комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- нежилые здания и сооружения (используемые в гражданско-правовом обороте) с одновременной ипотекой по тому же договору земельных участков, на которых они находятся, либо частей этих участков, функционально обеспечивающих эти здания и сооружения. Если земельный участок, на котором находится закладываемый объект, сдан в аренду, то одновременно с ипотекой здания или сооружения обязательно закладываются права аренды на этот участок или его часть;

- жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

- дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения.

- воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

В соответствии с законом «Об ипотеке», а также ст. 135 ГК РФ, имущество, являющееся предметом ипотеки, считается заложенным вместе с принадлежностями как единое целое.

В соответствии с российским законодательством предметом ипотеки не может быть:

- часть имущества, раздел которого в натуральной форме невозможен без изменения его назначения;
- имущество, изъятое из оборота, на которое не может быть обращено взыскание, а также имущество, в отношении которого предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена;
- государственное имущество: государственные и муниципальные земли, а также 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;
- доли в праве собственности на общее имущество жилого дома отдельно от права собственности на квартиру.

6.2. ОСНОВНЫЕ УЧАСТНИКИ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1. Залогодатель – физическое или юридическое лицо, предоставившее недвижимое имущество в залог для обеспечения своего долга. К залогодателю предъявляются следующие требования:

- надежность и платежеспособность;
- добровольность предоставления в залог недвижимого имущества;
- способность внести авансовые платежи.

2. Ипотечные кредиторы (залогодержатели) – юридические лица, выдающие кредиты под залог недвижимого имущества. К ним относятся банки, фонды и другие кредитные учреждения, с которыми залогодатель заключает договор о предоставлении ипотечного кредита. Ипотечные кредиторы осуществляют обслуживание выданных ипотечных кредитов в течение всего срока действия договора. Кредитование через ипотечные банки является классической схемой ипотечного кредита, на основе которой работает большинство ипотечных программ в мировой практике.

Преимущества ипотечного кредитования для банков:

- сравнительно низкий риск при выдаче кредитов, так как они обеспечиваются недвижимостью;
- долгосрочность кредитования освобождает банки от частных переговоров с клиентами;
- ипотечные кредиты обеспечивают банку вполне стабильную клиентуру;

– закладные могут активно обращаться на вторичном рынке, что позволяет банку диверсифицировать свой риск, продав закладную после выдачи кредита.

Недостатки ипотечного кредитования для банков:

- необходимость держать в штате узких специалистов – оценщиков недвижимости;
- долгосрочное отвлечение денежных средств;
- высокий риск неточности прогноза и динамики рыночных процентных ставок.

В целом кредитование жилья через ипотечные банки осуществляется по следующей схеме.

Ипотечный банк предоставляет залогодателю кредит на покупку недвижимости, при этом между ними заключается кредитный договор и, как следствие его, договор залога. Покупатель недвижимости – главный субъект механизма ипотечного кредитования, который приводит к его реализации. Затем залогодатель заключает с продавцом недвижимости договор купли-продажи или договор подряда на строительство. Ипотечный банк вправе продать закладную залогодателя на вторичном рынке ценных бумаг.

Экономическая сторона возникновения закладных, обеспеченных недвижимостью, связана с созданием условий предоставления значительному числу инвесторов возможности получения долгосрочных кредитов под залог ипотечных ценных бумаг и имеющихся у них имущественных прав на недвижимость.

3. Продавцы жилья. Продавцами могут быть как физические, так и юридические лица, в том числе и строительные организации, девелоперы и риелторские фирмы.

4. Регистрирующие органы. Они осуществляют государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней и ведут единый государственный реестр прав на недвижимость.

5. Страховые компании. Страховыми компаниями предоставляется защита имущественных интересов физических и юридических лиц при наступлении определенных событий (страховых случаев) за счет страховых фондов, формируемых из страховых премий.

6. Оценщики. К ним относятся как независимые оценщики, так и оценочные агентства, которые производят профессиональную оценку сданного под залог недвижимого имущества.

7. Ипотечные агентства. Данные учреждения обеспечивают поддержание ликвидности вторичного рынка жилищных кредитов и рынка ипотечных ценных бумаг. Основными задачами агентства являются:

– привлечение новых источников частного капитала в сферу ипотечного жилищного кредитования;

– формирование ликвидного вторичного рынка ипотечных кредитов.

За счет собственного капитала и заемных средств агентство выкупает у коммерческих банков дебиторскую задолженность по договорам ипотеки, поддерживая ликвидность банков и повышая привлекательность ипотечного кредитования.

8. Поручители – физические и юридические лица, поручившиеся за залогодателя и несущие имущественную ответственность по его обязательствам.

6.3. Виды кредитования жилой недвижимости

Помимо ипотеки в последние годы появляется все больше схем кредитования недвижимости. Строительные компании предлагают разнообразные схемы долевого участия (оплата по мере строительства объекта, оплата с зачетом имеющегося жилья), позволяющие покупателю снизить единовременные расходы на приобретение жилья, жилищно-строительные и жилищно-накопительные кооперативы, использование жилищных сертификатов.

Договор долевого участия в строительстве является важным и обязательным документом, который регламентирует отношения между участниками подобной схемы кредитования жилищного строительства. По **договору участия в долевом строительстве** одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Без данного договора, который заключается в письменной форме, впоследствии невозможно оформить право собственности на соответствующую жилую площадь, так как для этого наряду с другими документами должны быть представлены документы, подтверждающие долевое участие.

В общих положениях договора обязательно должно быть записано, что указанный объект строительства (реконструкции) на момент подписания договора никому не продан, иным способом не отчужден, в споре и под запрещением не состоит. Также следует указывать, на каком основании организация, привлекающая средства дольщиков, обладает полномочиями по кредитованию данного объекта.

Дольщик в соответствии с договором обязуется произвести финансирование строительства (реконструкции) объекта путем внесения денежных средств либо другим способом, указанным в договоре (например, поставкой строительных материалов).

Преимущества долевого строительства состоят в следующем:

- поэтапная оплата (рассрочка платежей);
- индексирование (с ростом затрат на строительство) только остаточной стоимости строительства по договору;
- затраты на приобретение жилья при долевом участии обычно ниже рыночной стоимости готового жилья на 10-20%.

К недостаткам долевого строительства можно отнести:

- потерю уже вложенных денежных средств в объект жилой недвижимости в связи с банкротством организации, заключившей с покупателем договор о долевом участии в строительстве;
- получение квартиры не того качества, которое ожидалось покупателем.

На российском рынке развития недвижимости можно выделить два основных варианта долевого участия в строительстве:

1. Долевое участие с поэтапной оплатой:

- за дольщиком закрепляется конкретная квартира в строящемся доме с указанием площади и ее местоположения;
- утверждается индивидуальный график оплаты стоимости квартиры с учетом инфляции, а также возможностей и пожеланий дольщика;
- в оговоренные сроки с момента подписания договора по начальной стоимости 1 кв. м оплачивается первый взнос;
- оставшаяся часть общей площади квартиры оплачивается поэтапно по графику с индексацией стоимости 1 кв. м на момент каждого платежа с учетом цен, действующих в строительной отрасли (каждым взносом оплачивается определенное количество кв. м общей площади квартиры);
- по окончании строительства производится окончательный расчет исходя из действительной площади, передаваемой дольщику квартиры.

2. Долевое участие с зачетом имеющегося жилья:

- за дольщиком закрепляется конкретная квартира в строящемся доме с указанием площади и ее местоположения;

– устанавливается, какое количество кв. м общей площади «новой» квартиры считается оплаченным на момент заключения договора, в зависимости от принятых в зачет в качестве части долевого взноса кв. м общей площади «старой» квартиры, принадлежащей дольщику. За разницу в количестве кв. м общей площади по сравнению с площадью «новой» квартиры дольщик платит деньгами поэтапно, в течение срока строительства.

При этом возможны два варианта зачета «старых» квартир:

– квартира дольщика свободна, право собственности на нее сразу переходит к застройщику, и квартира поступает в реализацию;

– дольщик проживает в своей квартире в течение всего срока строительства, до момента предоставления ему новой квартиры, и право собственности переходит к застройщику после переезда дольщика в новую квартиру.

После завершения строительства застройщик производит заселение согласно заключенным долевым договорам, предоставляет дольщику документы, необходимые для оформления собственности на квартиру, и передает здание в эксплуатацию.

На рисунке 1 приведены основные риски покупателей при долевом участии в строительстве.

Для снижения рисков, указанных на рисунке 1, покупатели могут осуществить следующие действия.

Проверить проектную декларацию (полные характеристики строящегося дома; подробное описание инфраструктуры; срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию; кто является подрядчиком; источники финансирования строительства; как застрахованы финансовые риски).



Рисунок 1. – Риски покупателей при долевом участии в строительстве

Проверить информацию о застройщике и подрядчиках (какие объекты построили ранее; вовремя ли объекты были сданы; отзывы покупателей).

Проверить договор с покупателем (вид договора; срок исполнения обязательств; штрафные санкции при неисполнении договора или увеличении сроков строительства; возможны ли дополнительные платежи; как будет скорректирована цена при изменении площади квартиры).

Проверить документы на землю (основание пользования землей – право собственности и право аренды; категории земли; вид разрешенного пользования участка).

Проверить разрешение на строительство (кому выдано; что разрешено строить; в какой срок разрешено строить).

Проверить документы на коммуникацию (наличие Технических Условий (ТУ) на присоединение к сетям; сроки присоединения; объем выделяемых мощностей).

Осуществление вышеприведенных мероприятий позволяет **снизить следующие риски**: риск долгостроя; инфраструктурный риск; риск неоформления в собственность; риск недостроя; риск некачественного строительства; риск изменения площадей квартир; риск появления дополнительных площадей; риск двойных продаж; риск сноса; риск неподключения к инженерным сетям.

Другим вариантом приобретения недвижимости с помощью заемных ресурсов являются жилищно-накопительный кооператив и жилищно-строительный кооператив.

Жилищно-накопительный кооператив (ЖНК) – это «потребительский кооператив, созданный как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения членами кооператива паевых взносов»

Жилищно-строительный кооператив (ЖСК) – это добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативных домах

Принципиальные отличия ЖСК и ЖНК заключаются в следующем.

Задачи: ЖСК создается для строительства конкретного дома (его еще называют «кооперативом одного дома»). Задача ЖНК - обеспечить своих членов жильем как таковым: как путем покупки квартир в разных домах, так и путем строительства.

Схемы оплаты. В ЖСК члены кооператива либо полностью сами оплачивают строительство дома, либо кооператив берет часть необходимых средств в банке. Члены ЖНК самостоятельно создают фонд, из которого по мере накопления необходимых сумм за счет

взносов новых членов оплачивается приобретение квартир для членов кооператива, вступивших в него ранее. Таким образом, некоторое время приходится ждать в очереди, давая кооперативу (а фактически другим его членам) пользоваться внесенными средствами.

Преимущества использования схем ЖСК и ЖНК заключаются в следующем:

- меньшая забюрократизированность процесса оформления договора. Минимум ограничений по сравнению с долевым участием в строительстве.
- исчезает лишний посредник, удешевляется процесс строительства.
- паевые взносы не обкладываются налогами- конечный продукт- квартиры в новостройке становятся дешевле.

Недостатки использования схем ЖСК и ЖНК заключаются в следующем:

- отсутствуют государственные гарантии постройки дома;
- стоимость квартиры невозможно определить и закрепить в договоре.
- сроки окончания строительства никем не определены.
- порядок возврата денег определяется не законом или договором, а кооперативом.
- есть риск двойных продаж.
- отсутствует возможность проверки ЖСК, которые имеют специфику ведения финансовых дел, отличную от общепринятой.

Таким образом, более низкая цена приобретения объекта недвижимости – это своеобразная компенсация за риски, которые приходят вместе с использованием схем ЖСК и ЖНК.

На рисунке 2 приведены основные риски при использовании схем ЖСК и ЖНК при приобретении объектов недвижимости



Рисунок 2. – Риски покупателей при использовании схем ЖСК и ЖНК при приобретении объектов недвижимости

Для снижения указанных на рисунке 2 рисков, могут быть использованы следующие мероприятия.

Внимательно прочитать устав то, что в случае договора долевого строительства, в ЖСК должно быть описано в уставе.

Изучить порядок внесения денег (схема выплат, схема возврата денег - предусмотрено ли это в уставе).

Механизм управления в ЖСК (функции ЖСК, механизм контроля за его деятельностью со стороны членов, прозрачность денежных потоков, добросовестность использования средств ЖСК)

Тщательно ознакомиться с правоустанавливающими документами (правовая база у земли: в собственности или взята в аренду).

Другая разновидность кредитования объектов недвижимости производится с помощью жилищных сертификатов. Старт программе выпуска жилищных сертификатов был дан после подписания указа Президента РФ от 10 июня 1994 г. № 1182 «О выпуске жилищных сертификатов».

Жилищные сертификаты – особый вид облигаций с индексируемой номинальной стоимостью, удостоверяющих право их собственника на приобретение собственником квартиры при условии приобретения пакета жилищных сертификатов, установленных условиями эмиссии, а также получение от эмитента по первому требованию индексированной номинальной стоимости жилищного сертификата.

Схема индексации номинальной стоимости жилищного сертификата устанавливается при его выпуске и остается неизменной в течение установленного срока действия жилищного сертификата.

К основным характеристикам жилищных сертификатов можно отнести:

- эквивалентность жилищного сертификата определенной площади;
- разделение процесса строительства на несколько этапов, под кредитование каждого из которых должно быть реализовано заранее определенное количество жилищных сертификатов;
- формирование цены жилищных сертификатов в зависимости от затрат по каждому этапу строительства и уровня инфляции, приведенных к квадратному метру общей площади квартир;
- выбор инвестором формы погашения жилищных облигаций.

Жилищный сертификат удостоверяет внесение первым владельцем (юридическим или физическим лицом, приобретающим сертификат) средств на строительство определенной общей площади жилья, размер которой не меняется в течение установленного срока действия жилищного сертификата. Номинал жилищного сертификата устанавливается в единицах общей площади жилья, а также в его денежном эквиваленте. При этом минимальный номинал жилищного сертификата, выраженный в единицах общей площади жилья, не может быть установлен менее 0,1 кв. м.

Объем эмиссии жилищных сертификатов (выраженный в единицах общей жилой площади) не может превышать размера общей площади строящегося эмитентом жилья, являющегося объектом привлечения средств.

Таким образом, использование жилищных сертификатов – это разновидность договоров долевого участия, но с более высокой ликвидностью и обязательной индексацией номинальной стоимости в зависимости от определенного индекса (например, индекса потребительских цен).

При кредитовании с помощью жилищных сертификатов реализуется система выпуска и размещения специальных ценных бумаг – жилищных сертификатов, дающих их владельцам право на получение впоследствии жилья в домах, под которые эмитент производит эмиссию.

Банк при этом может осуществлять размещение жилищных сертификатов на рынке ценных бумаг, т.е. он берет на себя в этом случае роль посредника между владельцем облигаций и заемщиком, одновременно становясь гарантом возвратности средств инвестора в случае провала программы строительства. Поручителем (гарантом) по жилищным сертификатам могут быть банк и страховая компания.

Срок обращения жилищных сертификатов соответствует сроку реализации программы строительства тех объектов, под которые заемщик объявляет эмиссию ценных бумаг. Доход по жилищным сертификатам существует в натуральной или денежной форме. Натуральный доход по жилищным сертификатам получается при погашении их квартирами соответствующей площади. Денежный доход по жилищным сертификатам получается при их погашении по цене строительства одного квадратного метра общей площади квартир в домах, построенных на средства займа.

Поскольку погашение облигаций происходит из расчета одна облигация – единица площади жилья, то эмитент жилищных сертификатов имеет возможность использовать нетрадиционные формы предоставления квартир:

- обмен квартиры меньшей площади на квартиру большей площади с передачей эмитенту жилищных сертификатов на разницу площадей квартир;
- льготные условия продажи пакетов жилищных сертификатов.

На операции с жилищными сертификатами распространяются правила налогообложения, применяемые к другим ценным бумагам, а именно отсутствие начисления и уплаты НДС, освобождение от уплаты подоходного налога в размере 1000 минимальных окладов в случае получения дохода от их продажи физическим лицам.

Таким образом, развитие различных схем кредитования приобретения недвижимости позволяет вовлекать средства населения и иных внебюджетных источников финансирования в жилищной сфере, что позволяет расширить финансовые возможности строительной индустрии, а также частично решить жилищные проблемы населения страны.

ГЛОССАРИЙ

Аннуитет – серия равновеликих платежей, которые происходят через строго определенные промежутки времени.

Владение – это одно из правомочий права собственности, характеризующее юридическую возможность физического контроля над объектом, т.е. фактическое обладание вещью, создающее для обладателя возможность непосредственного воздействия на вещь. Оно создает необходимые предпосылки для реализации двух других правомочий – пользования и распоряжения. Можно владеть объектом недвижимости, но не пользоваться им.

Девелопер – это субъект рынка недвижимости по организации (управлению) процессов качественного преобразования недвижимости в новый объект, обладающий рыночной стоимостью, большей, чем стоимость исходного объекта.

Девелопмент (англ. development – развитие) – особый вид профессиональной деятельности по управлению инвестиционным проектом в сфере недвижимости с целью снижения рисков, увеличения стоимости объекта недвижимости и приносимых им доходов посредством учета изменяющейся ситуации, использования возможностей развития, эффективного вложения капитала.

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Делимое имущество – это имущество, которое может быть без нарушения его сущности разделено на доли и каждая его доля после раздела представляет целую недвижимую вещь.

Дисконтирование денежных потоков – это процедура приведения будущих значений денежных потоков к их ценности на текущий (базовый) момент времени.

Доверительное управление имуществом (траст) – позволяет собственнику (учредителю управления), в том числе государству как субъекту объекта недвижимости, передавать другому лицу (доверительному управляющему) свои права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему имуществом на определенный срок.

Договор участия в долевом строительстве – это договор, в соответствии с которым одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную

договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости

Доходный подход – представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, если существует достоверная информация для прогнозирования будущих доходов, которые объект оценки способен приносить, а также расходов, связанных с его содержанием и эксплуатацией.

Жилищно-накопительный кооператив (ЖНК) – это «потребительский кооператив, созданный как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения членами кооператива паевых взносов».

Жилищно-строительный кооператив (ЖСК) – это добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативных домах.

Жилищные сертификаты – особый вид облигаций с индексируемой номинальной стоимостью, удостоверяющих право их собственника на приобретение собственником квартиры при условии приобретения пакета жилищных сертификатов, установленных условиями эмиссии, а также получение от эмитента по первому требованию индексируемой номинальной стоимости жилищного сертификата.

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, общежития, специализированные дома, квартиры, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Закладная – ценная бумага, определяющая требование в отношении заложенного имущества, предоставляемого залогодателем с целью обеспечения кредита.

Залог – определяется как имущество или другие ценности, которые служат обеспечением займа.

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

Затратный подход – представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для его воспроизводства либо замещения с учетом износа и устареваний.

Земельный участок – часть поверхности земли, имеющей фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в документах государственной регистрации прав на землю.

Износ внешний – отражает снижение стоимости объекта вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленной экономическими, политическими и другими факторами.

Износ моральный – показывает несоответствие объекта современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

Износ физический – характеризует утрату первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта (или его части) в результате воздействия природно-климатических и эксплуатационных факторов.

Инвестиционная стоимость – это стоимость, определяемая исходя из доходности объекта для инвестора при заданной норме прибыли. Применяется при проведении реорганизационных мероприятий и обосновании инвестиционных проектов. В отличие от рыночной стоимости, которая определяется мотивами поведения типичных покупателя и продавца, инвестиционная стоимость зависит от индивидуальных требований к доходности инвестиций, предъявляемых инвестором.

Ипотека – залог недвижимого имущества для обеспечения денежного требования залогодержателя к залогодателю. Ипотека обеспечивает обязательства недвижимым имуществом, при котором кредитор (залогодержатель) имеет право, в случае неисполнения обязательств должником (залогодателем), получить удовлетворение за счет заложенной недвижимости.

Ипотечные кредиторы (залогодержатели) – юридические лица, выдающие кредиты под залог недвижимого имущества. К ним относятся банки, фонды и другие кредитные учреждения, с которыми залогодатель заключает договор о предоставлении ипотечного кредита.

Итоговая стоимость оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Кадастровая выписка – представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую запрашиваемые сведения об объекте недвижимости.

Кадастровая справка – представляет собой систематизированный свод кадастровых сведений об объектах недвижимости, расположенных на указанной в соответствующем запросе территории, или их отдельных видах.

Кадастровый номер – уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством Российской Федерации, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права.

Кадастровый паспорт – представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объекте недвижимости.

Кадастровый план территории – представляет собой тематический план кадастрового квартала или иной, указанный в соответствующем запросе территории в пределах кадастрового квартала, который составлен на картографической основе и на котором в графической и текстовой формах воспроизведены запрашиваемые сведения.

Капитализация денежных потоков – это процедура приведения текущего значения денежных потоков к их будущей ценности.

Лизинг – один из видов финансовой аренды. По договору лизинга арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей.

Ликвидационная стоимость – это стоимость объекта при отчуждении в срок меньше срока полезного использования аналогичных объектов. Данный вид стоимости определяется, например, при банкротстве компании и открытой распродаже на аукционе.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Нежилой фонд – совокупность зданий, сооружений и других объектов или их частей, расположенных на определенном земельном участке и зарегистрированных в установленном порядке. Нежилые помещения различаются по функциональному назначению на офисные, торговые, складские и производственные.

Оценщик – независимый специалист по установлению в отношении объектов недвижимости рыночной или иной стоимости. Оценка стоимости представляет обоснованное мнение независимой стороны о рыночной или иной стоимости недвижимости.

Покупатели и инвесторы – субъекты на рынке недвижимости, вкладывающие собственные, заемные или привлеченные средства в объекты недвижимости (российские и ино-

иностранные физические и юридические лица, органы государственного управления) с целью получения прибыли или иного полезного результата от их использования.

Полное право собственности – право владеть, пользоваться и распоряжаться собственностью в рамках, не противоречащих действующему законодательству. Полное право собственности обладает наивысшей стоимостью.

Пользование – это одно из правомочий права собственности, характеризующее юридическую возможность потребления вещи в зависимости от ее назначения, а также получения доходов, приносимых вещью.

Поручители – физические и юридические лица, поручившиеся за залогодателя и несущие имущественную ответственность по его обязательствам.

Потенциальный валовый доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Право собственности – это совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность материальных благ определенному субъекту.

Предложение (на рынке недвижимости) – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам на определенный период времени.

Принадлежность – движимая вещь, которая, не являясь существенной частью, служит недвижимости и связана с ней общим назначением.

Продавцы – владельцы прав на недвижимые объекты (российские и иностранные физические и юридические лица, фонды государственного имущества, органы, уполномоченные местной властью).

Равновесная цена – цена, при которой платежеспособный спрос соответствует объему предложения.

Распоряжение – это одно из правомочий права собственности, характеризующее юридическую возможность определения юридической судьбы вещи путем осуществления динамики имущественных отношений. Собственник недвижимости не только владеет и пользуется имуществом, но и распоряжается им в целях и пределах, не нарушающих права собственника и ограничений, установленных законодательством.

Риелторская деятельность – деятельность, осуществляемая юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по доверенности) по совершению от его имени и за его счет или от своего имени, но за счет и в интересах заинтересованного лица гражданско-правовых сделок с земельными

участками, зданиями, сооружениями, строениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них.

Рынок – совокупность экономических отношений между субъектами рынка по поводу движения товаров и денег, которые основываются на взаимном согласии эквивалентности и конкуренции.

Рынок недвижимости – это взаимосвязанная система гибких механизмов, обеспечивающих создание, передачу и эксплуатацию объектов недвижимости, а также финансирование этих процессов. В связи с этим рынок недвижимости формирует, регулирует и обеспечивает отношения, возникающие между инвесторами, застройщиками, подрядчиками, пользователями недвижимости в ходе создания объекта недвижимости, между продавцами, покупателями, арендаторами, арендодателями, а также другими профессиональными участниками в процессе оборота прав на него, между собственниками, управляющими и пользователями в процессе его эксплуатации.

Рыночная стоимость – расчетная величина, за которую имущество переходит от одного владельца к другому на дату оценки в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом, т.е. предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, в своих интересах и без принуждения.

Сделка (операция) с недвижимостью – это действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Сделка «аренда». В этой сделке арендатор получает право пользоваться недвижимостью на определенных условиях. По договору аренды арендодатель (собственник) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) недвижимое имущество за плату во временное пользование.

Сделка «дарение». В данной сделке даритель безвозмездно передает или обязуется передать одаряемому объект недвижимости в собственность, а также имущественное право к себе или третьему лицу.

Сделка «купли–продажи». При такой сделке заключается письменный договор купли–продажи объекта недвижимости. По этому договору продавец обязуется передать объект недвижимости в собственность покупателя, а покупатель обязуется принять этот объект и уплатить за него определенную цену. Договор купли–продажи отдельных объектов недвижимости подлежит обязательной государственной регистрации.

Сделка «мена». В данной сделке каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороне один объект в обмен на другой. При этом права собственности на объекты недвижимости передаются сторонам одновременно.

Сделка «рента». В данной сделке получатель ренты – собственник объекта недвижимости передает объект в собственность плательщику ренты, который, в свою очередь, обязуется в обмен на полученный объект периодически выплачивать получателю ренты определенную сумму либо предоставлять средства на его содержание в иной форме. Рента имеет несколько подвидов: постоянная, т.е. выплачивается бессрочно; пожизненная, т.е. выплачивается в течение жизни получателя ренты; пожизненное содержание с иждивением.

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

Сложный процент – это процедура начисления процентов как на основную сумму, так и на невыплаченные проценты, начисленные за предыдущий период.

Собственность – это отношение между различными субъектами гражданского права по поводу материальных предметов, имущества, вещей. В этих отношениях один из субъектов относится к этому имуществу как к своему; для остальных оно является чужим.

Специальная стоимость – это стоимость объекта в целях, определяемых его собственником. Разновидностями специальной стоимости являются страховая, таможенная.

Спрос (на рынке недвижимости) – это количество земельных участков, зданий, сооружений, находящихся в гражданско–правовом обороте, и прав на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам на определенный период времени. При прочих равных условиях спрос на недвижимость изменяется в обратной зависимости от цены.

Сравнительный подход – представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на его сравнении с объектами–аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах, а также их количественных и качественных характеристиках.

Стоимость воспроизводства – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, необходимых для создания объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость для целей налогообложения – это стоимость объекта, определяемая для исчисления налоговой базы, рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов и признаваемая в качестве таковой государственными налоговыми органами.

Стоимость замещения – это сумма затрат на создание объекта, аналогичного или близкого по своим функциональным характеристикам объекту оценки в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки с учетом износа объекта оценки.

Стоимость при существующем использовании – это стоимость, определяемая исходя из существующих условий и целей использования объекта оценки, т.е. объект продолжает функционировать в неизменной среде.

Товар (на рынке недвижимости) – участок земли с принадлежащими ему природными ресурсами (почвой, водными, минеральными и растительными ресурсами), а также находящимися на нем зданиями и сооружениями. Этот товар как объект сделок удовлетворяет различные реальные или потенциальные потребности и имеет определенные качественные и количественные характеристики.

Утилизационная стоимость – это стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, из которых он состоит, с учетом затрат на его утилизацию.

Чистый доход – называется накопленный эффект (сальдо денежного потока) за расчетный период.

РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов/ А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с.
2. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов/ А. Н. Асаул, М. А. Асаул, В. П. Грахов, Е. В. Грахова – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2014. – 432 с.
3. Боровкова В.А. Экономика недвижимости: учебник и практикум/ В. А. Боровкова, В. А. Боровкова, О. Е. Пирогова. – М: Юрайт, 2015. – 418 с.
4. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: учебник для академического бакалавриата. – М: Юрайт, 2014. – 544 с.
5. Коланьков С.В. Экономика недвижимости: Учебное пособие для студентов вузов ж.-д. транспорта. – М.: УМЦ ЖДТ, 2013. – 480 с.
6. Коланьков С.В. Оценка недвижимости. Документы и комментарии: монография. – М.: УМЦ ЖДТ, 2013. – 496 с.
7. Маховикова Г.А. Экономика недвижимости: Учебное пособие для вузов. / Г.А. Маховикова, Касьяненко Т.Г. – М.: КноРус, 2014. – 312 с.
8. Слюсаренко В.А. Определение стоимости недвижимого имущества. Учебник – М.: Academia, 2015. – 288 с.
9. Гражданский кодекс РФ. Официальный сайт компании «Консультант Плюс» www.consultant.ru.
10. Земельный кодекс РФ. Официальный сайт компании «Консультант Плюс» www.consultant.ru.
11. Постановление Правительства РФ от 06.07.2001 № 519 «Об утверждении стандартов оценки». Официальный сайт компании «Консультант Плюс» www.consultant.ru.
12. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.07.01 №519. Официальный сайт компании «Консультант Плюс» www.consultant.ru.
13. Федеральный закон № 221-ФЗ «О Государственном кадастре недвижимости». Официальный сайт компании «Консультант Плюс» www.consultant.ru.
14. Федеральный закон от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре». Официальный сайт компании «Консультант Плюс» www.consultant.ru.
15. Федеральный закон от 17.07.2001 № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю». Официальный сайт компании «Консультант Плюс» www.consultant.ru.

16. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве». Официальный сайт компании «Консультант Плюс» www.consultant.ru.

17. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Официальный сайт компании «Консультант Плюс» www.consultant.ru

18. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Официальный сайт компании «Консультант Плюс» www.consultant.ru.

19. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Официальный сайт компании «Консультант Плюс» www.consultant.ru.

20. Федеральный закон РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской федерации» Официальный сайт компании «Консультант Плюс» www.consultant.ru.

21. Федеральный закон РФ от 16.07.1998 № 102-ФЗ “Об ипотеке (залоге недвижимости)”. Официальный сайт компании «Консультант Плюс» www.consultant.ru.

Св.план 2016 г., поз.250

ПОДСОРИН ВИКТОР АЛЕКСАНДРОВИЧ
ЕВДОКИМОВ ОЛЕГ ГЕОРГИЕВИЧ

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Учебное пособие

Подписано в печать
Усл. печ. л.

Формат
Заказ

150048, Ярославль, Московский пр. д. 151.

Типография Ярославского ж.д. техникума – филиала МГУПС (МИИТ).