

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Кафедра «Экономики агробизнеса и ВЭС»**

**Методические рекомендации для
самостоятельной работы обучающихся по дисциплине**

Б1. В.ДВ.13.01 Экономика недвижимости

Направление подготовки 38.03.02 Менеджмент

Профиль подготовки Производственный менеджмент

Форма обучения заочная

Содержание

1. Организация самостоятельной работы	3
2. Методические рекомендации по выполнению курсовой работы (проекта)	4
3. Методические рекомендации по подготовке реферата/эссе	4
4. Методические рекомендации по выполнению индивидуальных домашних заданий	4
5. Методические рекомендации по самостоятельному изучению вопросов	4
6. Методические рекомендации по подготовке к занятиям	25

1. ОРГАНИЗАЦИЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

1.1 Организационно-методические данные дисциплины

№ п.п .	Наименование тем	Количество часов по видам самостоятельной работы (из табл. 2 РПД)				
		подготов- ка курсо- вой рабо- ты (про- екта)	подготов- ка рефе- ратов	подготов- ка РГР	изучение отдель- ных во- просов	подготов- ка к заня- тиям
1.	Сущность и общая классификация объектов недвижимости				7	
2.	Оценка объектов недвижимости				10	
3.	Рынок недвижимости и его особенности				7	
4.	Государственное регулирование рынка недвижимости				16	
5.	Инвестирование и финансирование объектов недвижимости				7	
6.	Виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости				7	
7.	Управление объектами недвижимости				16	
8.	Рынок земельных участков				6	
9.	Государственное регулирование земельных отношений				16	

2. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ (ПРОЕКТА) (не предусмотрено РУП)

3. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ РЕФЕРАТА/ЭССЕ (не предусмотрено РПД)

4. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ДОМАШНИХ ЗАДАНИЙ (не предусмотрено РПД)

5. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО САМОСТОЯТЕЛЬНОМУ ИЗУЧЕНИЮ ВОПРОСОВ

5.1. Триединство объектов недвижимости

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Любой объект недвижимости существует в единстве физических, экономических и правовых свойств (Рис. 1), каждое из которых может в соответствующих случаях выступать в качестве определяющего в зависимости от складывающихся ситуаций, целей и стадий анализа.

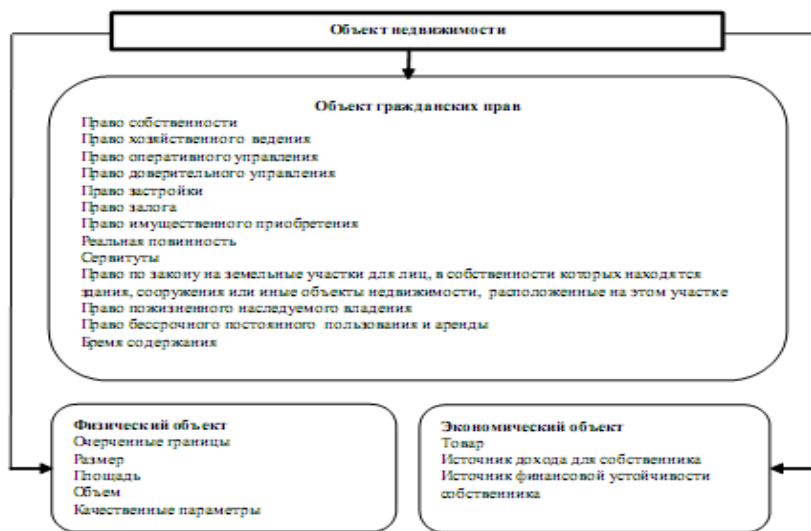


Рис. 1 - Триединство объектов недвижимости

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

5.2. Износ и амортизация недвижимости

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Продолжительность физического срока жизни объекта недвижимости (кроме земли), экономический и эффективный возраст зависят от износа – процесса, имеющего силу законов природы. Существуют три вида износа: физический, моральный и внешний (экономический) (Рис. 2).

Понятие «износ», используемое в оценочной деятельности, необходимо отличать от понятия «амортизация», применяемого в бухгалтерском учете.

Амортизация – процесс перенесения стоимости объекта на выпускаемую продукцию или оказываемые услуги. Амортизационные отчисления – денежное выражение перенесенной стоимости, соответствующее степени износа. Норма амортизации – величина ежегодного погашения стоимости износа объекта. Новая амортизационная политика в России (1999 г.) рассматривает амортизационные отчисления в качестве элемента текущих затрат, учитываемых при определении финансовых результатов, и в виде права на налоговые вычеты, а не обязанности осуществлять капитальные вложения в реновацию той же недвижимости.

Для определения амортизационных отчислений с 1998 г. применяются четыре основных способа:

1. Линейный (равномерный) метод;
2. Способ уменьшаемого остатка;
3. Способ списания стоимости по сумме чисел лет срока полезного использования;
4. Способ списания стоимости пропорционально объему продукции (работ).

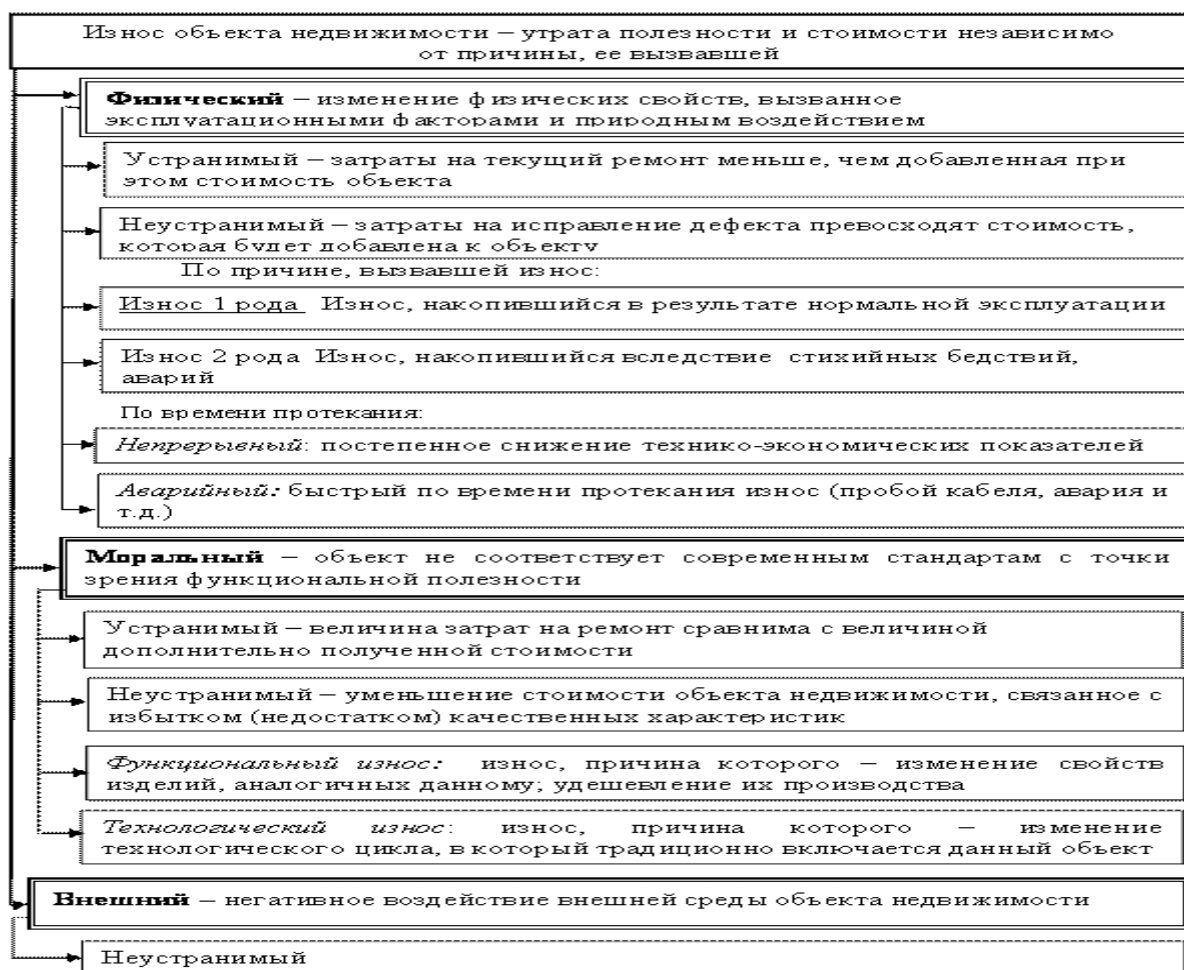


Рис. 2 – Износ объектов недвижимости

Моральный износ – это снижение потребительской привлекательности объекта недвижимости, обусловленное устаревшими архитектурой здания, планировкой, инженерным обеспечением.

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

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

5.3. Этапы оценки объектов недвижимости

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Процесс оценки объектов недвижимости можно разделить на шесть этапов.

1. Определение цели и постановка задачи, заключение договора. Определение цели использования оценки объекта недвижимости позволяет более точно указать, кто является пользователем результатов оценки. Указание соответствующего квалифицированного пользователя, для которого предназначается отчет, а также ограничение использования отчета исключительно указанными сторонами снижает вероятность привлечения оценщика к ответственности за возмещение ущерба по претензиям тех, для кого такой отчет не предназначался.

Различные цели расчета рыночной стоимости объекта недвижимости требуют разработки или расширенного применения различных способов и методов оценки.

2. План оценки. После того как суть оценки осознана и зафиксирована, оценщик определяет возможные пути решения. С этой, целью разрабатывается программа исследования, которая становится основой второго этапа, собственно «планом оценки» и включает определенную последовательность решения ряда задач:

- структурирование оценки объекта недвижимости заключается в том, что оценщик вначале изучает общие факторы стоимости на региональном уровне, затем переходит к специфическим факторам стоимости на местном и сегментном уровнях и, наконец, концентрирует внимание на конкретных факторах, влияющих на стоимость оцениваемого участка и находящихся на нем объектов недвижимости;

- план оценки предусматривает сбор нужной информации, обработку и выявление конкретного сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемый объект; определение спроса, возможных конкурентов и покупателей (пользователей); анализ параметров сопоставимых объектов, личностных характеристик возможных пользователей, рыночных условий финансирования;

- конкретизация подходов к оценке объекта недвижимости. Для правильного выбора подходов необходимо определить их адекватность соответствующей ситуации. Понятно, что требования государственных органов к оценке могут отличаться от требований частных собственников. Например, при приватизации имущественных комплексов превалируют не экономические, а социальные либо политические требования.

3. Сбор и подтверждение информации. Надежность выводов оценщика зависит от данных, использованных им в работе. В связи с этим оценщик должен собрать информацию, подтверждающую его выводы в отчете или анализе. При оценке объекта недвижимости важно его исследовать и определить связанные с ним юридические права,

поскольку заказчик может иметь лишь право на аренду или ограниченные права на пользование объектом недвижимости, иметь только определенную долю в совместной аренде и партнерстве, собственность может быть обременена залогом, возможны ограничения юридического характера.

4. Выбор подхода к оценке объектов недвижимости. Системный подход к определению стоимости различных объектов недвижимости включает в себя три основных: затратный, доходный и сравнительный, в каждом из которых используется унифицированный набор оценочных принципов.

5. Согласование результатов, полученных с помощью различных подходов. Следует еще раз подчеркнуть, что согласование - это не механическое усреднение результатов, полученных при помощи затратного, доходного и сравнительного подходов, а процесс оформления логических рассуждений, выводов и решений.

6. Отчет о результатах оценки объекта недвижимости. Оценщик пишет отчет о своих выводах и заключениях, которые он затем передает заказчику. В зависимости от условий договора этот отчет может быть простым письмом, составленным по стандартной форме, или подробным письменным докладом. В любом случае он не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

5.4. Доходный подход к оценке объектов недвижимости

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Доходный подход к оценке стоимости объектов недвижимости — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Доходный подход используется только для оценки доходной недвижимости, то есть такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода, и в его основе лежат следующие принципы оценки недвижимости:

- принцип ожидания;
- принцип замещения.

Сущность доходного подхода состоит в оценке текущей (сегодняшней) стоимости будущих выгод, которые как ожидается, принесут эксплуатация и возможная продажа в дальнейшем недвижимого имущества, т. е. путем капитализации дохода.

Капитализация дохода — это процесс перерасчета потока будущих доходов в конечную величину, равную сумме их текущих стоимостей. Эти величины учитывают:

- сумму будущего дохода;
- время, когда должен быть получен доход;
- продолжительность получения дохода.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом происходит в два этапа:

- прогнозирование будущих доходов;
- капитализация будущих доходов в настоящую стоимость.

Прогнозирование будущих доходов основано на использовании финансовых отчетов собственника:

- упрощенного баланса;
- отчета о движении денежных средств, реконструируемый оценщиком для задач экономического анализа статей доходов и расходов.

Потенциальный валовой доход (ПВД или PGI) — общий доход от недвижимости, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов. ПВД равен сумме четырех составляющих:

Контрактная годовая арендная плата (плановая аренда), РС
Скользкий доход, РН

Рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда), РМ

Прочие доходы, РА

Потери дохода (ПД или V&L).

Действительный (эффективный) валовой доход (ДВД или EGI) — предполагаемый доход при полном функционировании объекта недвижимости с учетом потерь от незанятости, смены арендаторов и неуплаты арендной платы.

Операционные расходы (ОР или ОЕ) — это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства потенциального валового дохода. Операционные доходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные расходы или издержки;
- расходы на замещение или резервы.

Капитализация будущих доходов в настоящую стоимость осуществляется с использованием:

- метода прямой капитализации, включающего в себя техники мультипликаторов валового дохода, техники коэффициентов капитализации и техники остатка;
- метода капитализации по норме отдачи, включающего в себя техники непосредственного дисконтирования, модельные техники и техники ипотечно-инвестиционного анализа.

5.5. Сравнительный подход к оценке объектов недвижимости

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Сравнительный подход к оценке недвижимости основывается на сопоставлении оцениваемого объекта с аналогами, на которые имеется информации о ценах. Различия между объектом и его аналогом в дальнейшем при помощи соответствующих корректировок данных.

Сравнительный подход применяется в следующих случаях:

- Объект оценки не является уникальным;
- Аналог должен походить на объект по основным характеристикам (материальным, техническим, экономическим и др.);
- Чтобы уменьшить влияние рыночных изменений на результат оценки дата, на которую известна цена аналога, должна быть близкой к дате оценки объекта;
- Достаточность имеющейся информации;
- Факторы, которые влияют на стоимость объекта и аналога, должны быть сопоставимыми.

Основными этапами сравнительного подхода к оценке недвижимости являются:

1. Изучение рынка. Сбор информации об аналогах оцениваемого объекта, предлагаемых на продажу или недавно проданных.
2. Выбор единиц и элементов, по которым будут сравниваться объект оценки и его аналог.
3. Сравнительный анализ объекта и всех аналогов по элементам сравнения.
4. Корректировка значения единиц сравнения для всех элементов сравнения объекта-аналога с обоснованием корректировочной шкалы.
5. Согласование полученных результатов корректировки для дальнейшего установление цены объекта оценки.

К преимуществам сравнительного подхода относятся:

- Итоговая стоимость является отражением мнения типичных покупателей и продавцов;
- Цена продажи включает изменение финансовых условий и инфляцию;

- Статистическая обоснованность расчёта;
- Внесение корректировок на отличия с аналогом;
- Достаточная простота применения данного метода оценки недвижимости, при условии надёжности получаемого результата.

К недостаткам сравнительного подхода к оценке недвижимости относятся:

- Не существует абсолютно одинаковых продаж;
- Сбор информации о практических ценах продаж в достаточной мере сложен, особенно это касается нежилых помещений;
- Сбор информации о специфике условий сделки проблематичен;
- Зависимость от активности рынка, и от его стабильности;
- Согласовать данные о существенно различающихся продажах достаточно сложно.

5.6. Рынок недвижимости как интегрированная категория

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

В условиях современной экономики рынок недвижимости характеризуется тремя позициями:

1. Сферой вложения капитала в объекты недвижимости и систему экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью.
2. Сферой, где объекты недвижимости выступают как товары особого рода.
3. Сферой услуг, создающей условия для жизнедеятельности и жизнеобеспечения человека во всей многогранности их свойств и проявлений.

Таким образом, рынок недвижимости - интегрированная категория, которой присущи черты рынков товаров, инвестиций и услуг. С экономико-философской точки зрения рынок недвижимости - это инфраструктурная категория, связанная с созданием условий, необходимых для осуществления производственной, коммерческой, социальной, экологической и иной деятельности. Такая трактовка не противоречит узконаправленному пониманию рынка, подразумевающему экономическую функцию сведения вместе покупателей и продавцов.

Наиболее распространена точка зрения на рынок недвижимости как на разновидность инвестиционного рынка. Однако рынок недвижимости имеет свои специфические особенности по сравнению с другими финансовыми активами. Объекты недвижимости довольно сложно приобрести в таком объеме, в каком хотелось бы инвестору. Для этого необходимы значительные средства, что может привести к уменьшению иных активов. Кроме того, у инвестора может просто не оказаться необходимых средств. Вход на рынок недвижимости предполагает высокий «пороговый» уровень инвестиций, так как недвижимость нуждается в постоянном обслуживании, текущем ремонте и технической эксплуатации, охране и пр.

Независимо от функционального назначения объекта существует необходимость в его управлении. Качество управления объектами недвижимости оказывает значительное воздействие на их конкурентоспособность и цену потребления. Недвижимость в большей степени, чем другие активы, нуждается в эффективном управлении для получения дохода.

Отсюда следуют, по меньшей мере, два вывода: для большинства инвесторов недвижимость как объект инвестирования представляет довольно сложный товар; для инвесторов, обладающих достаточными знаниями в сфере управления недвижимостью, она может быть объектом инвестирования, позволяющим извлекать больший доход.

5.7. Развитие рынка недвижимости на международном уровне

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Степень развития рынка недвижимости различных стран (в том числе и России) и отдельных его сфер характеризуется сложившимися специфическими условиями, зависящими от форс-мажорных ситуаций. Политического и иного положения в каждой стране, а также основными направлениями определения цены и стоимости квадратного метра того или иного вида объекта недвижимости.

Рынок недвижимости – своеобразная лакмусовая бумажка экономического состояния любой страны. Когда он стабилен, то и экономика стабильна, когда он рушится на глазах, значит, жди глубокого кризиса.

Следует отметить, что за рубежом в связи с устоявшимися особенностями рынков недвижимости и закономерностями их развития цены на объекты недвижимости часто формируются с отрывом от всех остальных внешних факторов, с учетом только их частных внутренних признаков (например, родословная дома, цена гудвилл коммерческого объекта недвижимости). Часто так происходит в Германии, Греции, Кипре, Эстонии, Южной Черногории.

Объекты недвижимости в Испании развиваются либо территориально, либо территориально-функционально, и таким же образом осуществляется определение их стоимости и цены. Первый признак проявляется в наличии в Испании четырех условных районов: Коста-Брава (Барселона), Коста-Бланка (Аликанте), Коста-дель-Соль (Малага), Канарские Острова (о. Тенерифе), второй - в существовании линий удаленности от моря. При этом наиболее дорогими жилыми объектами недвижимости являются объекты второй и третьей линий, а не первой, как принято считать, ввиду неблагоприятности погоды. Хотя наиболее дорогие земельные участки находятся около моря, так как застройка, как правило, не планируется (жилые или коммерческие объекты недвижимости), а осуществляется исходя из реальных инвестиций в перспективе.

Жилой фонд Турции можно классифицировать в рамках их правового статуса, цены и уровня аренды. Локально жилищный фонд страны делится на 4 типа по стоимости: сверхдорогой, дорогой, средний и дешевый. Gecsekondü (читается как «геджеконду» (турец.) - гетто, ночлежка) можно причислить к пятому типу. По указанным типам и производится развитие отдельных объектов недвижимости, которые характеризуются определенным набором характеристик.

На рынке жилья во Франции сложилась уникальная ситуация. Крупный кризис, разразившийся на рубеже 1980-1990-х гг., вызывал падение цен на дома и квартиры в среднем на 35-40%, Сейчас, после принятия ряда законов поощряющих покупку нового жилья, создаются все предпосылки для повышения спроса на объекты недвижимости и роста цен на них.

На сегодняшний день наиболее выгодными являются вложения в строящееся жилье с возможностью последующей сдачи его в аренду. Новое жилье обладает рядом преимуществ по отношению к вторичному жилью. Во-первых, нотариальные расходы по приобретению нового жилья составляют около 3% от его стоимости, тогда как те же расходы на объект недвижимости, которому более 3 лет, составляют от 10,5 до 13%. Во-вторых, решением муниципальных властей новые жилые строения освобождаются от налога на землю в течение первых 2 лет эксплуатации.

Недвижимостью в Великобритании можно владеть на основании leasehold or freehold. Freehold означает, что во владении находятся не только земля, но и любые строительные сооружения, расположенные на ней. Leasehold - ситуация, когда земля находится во владении кого-либо еще с долгосрочной арендой, дающей новому владельцу право на собственность. Дома приобретаются в собственность на основании, квартиры - обычно по лизингу. Небольшие размеры территории Великобритании создают постоянный рост цен на объекты недвижимости. По мнению экспертов, повышение цен на недвижимость в Англии обусловлено сложившимися в последнее время экономическими

условиями, в частности нехарактерно высоким уровнем занятости и низкими процентными ставками на кредит.

Рынок недвижимости в Италии на сегодняшний день очень ликвиден, перспективен и активно развивается. Цены стабильно растут, значительную роль в этом играют иностранцы, в первую очередь немцы, французы, американцы. На сегодняшний день цены итальянского рынка недвижимости однозначно ниже, чем в сравнимых с Италией по развитию и качеству жизни странах, как-то Германии, Франции, Швейцарии, Австрии, Англии.

Причины этого - в относительной дешевизне строительства: ведь итальянцы имеют все необходимые строительные материалы у себя в стране и ничего не импортируют из других стран, а также в том, что раньше итальянский рынок недвижимости был достаточно закрытым для иностранцев.

Отличительной особенностью финских объектов недвижимости является обязательное наличие сауны. Финская баня есть в каждом доме, в том числе и многоквартирном. В Финляндии широко развиты службы ухода за домом или квартирой в отсутствие их хозяев.

Подход к формированию цены объекта недвижимости за рубежом иногда кардинально отличается от российских методик исчисления стоимости (или цены) объектов недвижимости. Например, в Болгарии учитываются так называемые идеальные части. Их примером может служить стоимость квадратного метра подъездной лестницы. Кроме этого, в стоимость, например, жилого объекта недвижимости включаются стоимости балконов и лоджий. В результате этого жилье повышенной степени комфортности в Болгарии оценивается в среднем \$600 за м. В российском пересчете общую площадь требуется уменьшить на 15-30%, соответственно увеличив цену квадратного метра реальной общей площади.

5.8. Цели, принципы и формы государственного регулирования рынка недвижимости

Рынок недвижимости — это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования. Рынок недвижимости играет важную роль в системе перераспределения финансовых ресурсов государства и необходим для его нормального функционирования. Поэтому важной задачей государства является регулирование рынка недвижимости.

Государственное регулирование выражается в установлении норм и правил поведения для участников рынка недвижимости, а также целенаправленном воздействии на рынок в целом.

Основные цели регулирования рынка недвижимости:

- поддержание порядка на рынке, создание нормальных условий для работы всех участников рынка;
- обеспечение соблюдения участниками законодательства при осуществлении операций с объектами недвижимости;
- создание и поддержание условий для справедливого налогообложения объектов недвижимости, операций с ними и участников рынка недвижимости;
- защита участников рынка от недобросовестности и мошенничества отдельных лиц или организаций;
- обеспечение процесса ценообразования на недвижимость на основе сбалансированного спроса и предложения;

- создание условий для инвестирования и финансирование объектов недвижимости, стимулирующих предпринимательскую деятельность в сфере недвижимости (строительство, производство);

- создание новых рынков, поддержка необходимых обществу рыночных структур, рыночных нововведений и т. п.;

- воздействие на рынок с целью достижения каких-то общественных целей (например, для повышения темпов роста экономики, снижения уровня безработицы, решения жилищной проблемы, оздоровления экологической среды и т. д.).

Конкретные цели регулирования рынка определяются текущей экономической и бюджетной политикой государства, состоянием экономического роста и рядом других факторов, при этом также должен учитываться мировой опыт.

Основными принципами государственного регулирования являются:

- функциональное регулирование в сочетании с институциональным регулированием по вопросам организации контроля и надзора за деятельностью профессиональных участников рынка;

- использование механизмов саморегулирования рынка, создаваемых при помощи государства, под его контролем;

- распределение полномочий по регулированию рынка между РФ и субъектами РФ, а также различными органами исполнительной власти;

- приоритет в развитии системы инфраструктурных организаций;

- максимальное снижение и разделение рисков;

- поддержка конкуренции на рынке.

На рынке недвижимости государство выполняет следующие функции:

- идеологической и законодательной инициативы (концепции развития отдельных видов рынка и программы их реализации);

- инвестора в приоритетные отрасли материального производства, жилищное строительство и социально-культурную сферу;

- профессионального участника при торговле жилищными сертификатами, государственными зданиями и сооружениями и другими объектами недвижимости;

- эмитента государственных и муниципальных ценных бумаг под залог недвижимого имущества;

- регулятора, устанавливающего правила и нормы функционирования рынка недвижимости;

- верховного арбитра в спорах между участниками рынка недвижимости через систему судебных органов;

- контролера устойчивости и безопасности рынка (регистрация прав и сделок с недвижимостью).

Система государственного регулирования рынка недвижимости включает:

1) государственные и иные нормативные акты;

2) органы регулирования и контроля.

Государственное регулирование рынка недвижимости осуществляется в двух формах:

1) путем прямого вмешательства (административные методы регулирования);

2) путем косвенного воздействия (экономические методы регулирования).

5.9. Государственная регистрация прав на недвижимость

В России с 01.02.1998г. принята государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Гражданский кодекс РФ создал систему государственной регистрации прав на объекты недвижимости. С принятием и введением федерального закона «О регистрации прав

на недвижимое имущество и сделок с ним» определены значения и правовые последствия регистрации прав на объекты недвижимости, установлены основные начала, порядок и основания для принятия решений регистрирующим органом.

В ГК РФ и в Законе о регистрации словосочетание «регистрация прав на недвижимость» всегда сопровождается определением «государственная». Этим подчеркивается, что регистрация объектов недвижимости является функцией государства. Соответственно и осуществлять свои функции государство может только через свои органы и учреждения.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

Главная задача государственной регистрации - защита имущественных прав на объекты недвижимости участников гражданского оборота. Ни один собственник не может быть уверен в действительности своих прав на объекты недвижимости при отсутствии регистрации. Функцией института государственной регистрации является также предупреждение и пресечение правонарушений и преступлений в сфере отношений, связанных с недвижимостью.

Регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права для всех лиц, если она не оспорена в судебном порядке.

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

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

Законом о регистрации прав устанавливаются 3 вида государственной регистрации:

- 1) регистрация прав;
- 2) регистрация ограничений (обременений) прав;
- 3) регистрация сделок.

В учреждениях юстиции производится регистрация не объектов недвижимости (учет объектов недвижимости осуществляют организации кадастрового и технического учета), не документов на недвижимость, не физических и юридических лиц, которые приобрели недвижимость, а правоотношений по поводу недвижимости. Причем регистрации подлежат не все права на недвижимость и не все сделки с ней.

Государственной регистрации подлежат следующие вещные права на недвижимое имущество:

- право собственности;
- право хозяйственного ведения;
- право оперативного управления;
- право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- ипотека;
- сервитут;

а также права возникновения ограничения, перехода и прекращения на недвижимое имущество, в том числе на земельные участки, здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, обособленные поверхностные водные объекты, многолетние насаждения и другие объекты.

Объекты, подлежащие государственной регистрации и учету можно объединить в 5 групп:

- 1) право собственности;
- 2) вещные права;
- 3) ограничения прав;
- 4) сделки с недвижимым имуществом;
- 5) физические объекты, подлежащие специальной регистрации или учету.

Государственная регистрация прав на объекты недвижимости базируется на соответствующих принципах.

5.10. Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Закон о государственной регистрации детально регламентирует и устанавливает порядок регистрации, последовательно определяя ее стадии (рис. 3).

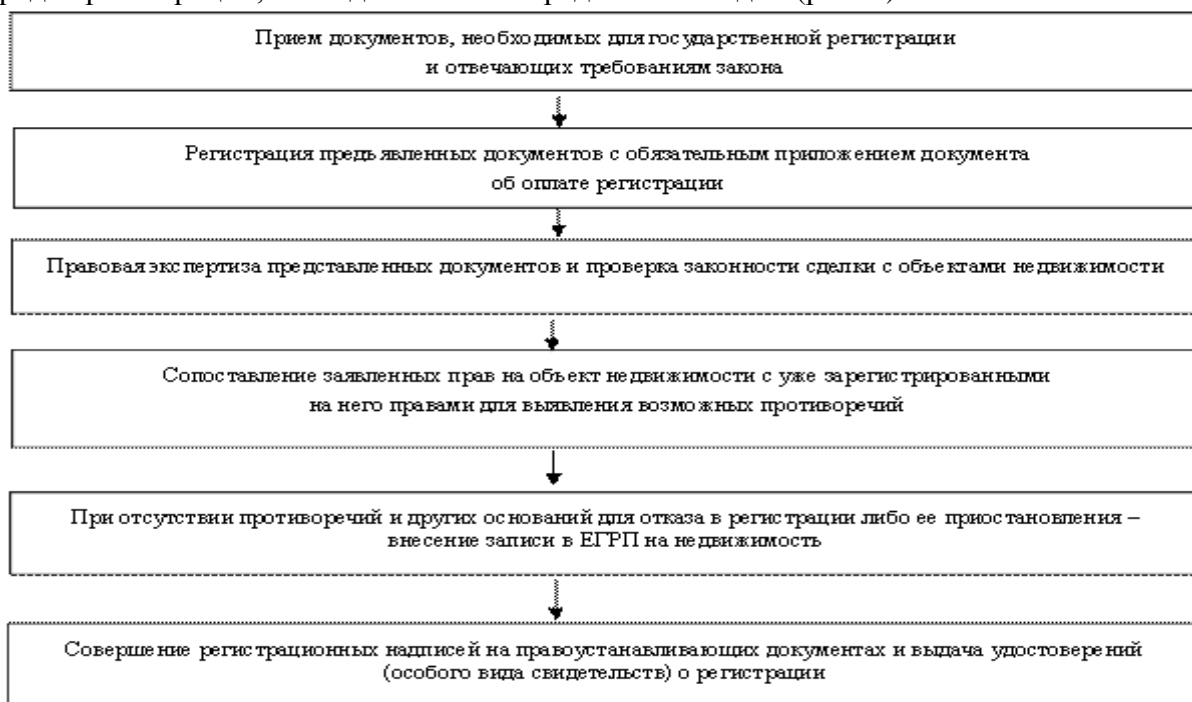


Рис. 3 - Стадии регистрации объектов недвижимости

Отношения по регистрации прав на объекты недвижимости регулируются только актами федерального законодательства.

Государственную регистрацию прав на объекты недвижимости осуществляет ГУ ФРС по месту нахождения объекта недвижимости.

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

Регистрационная процедура начинается с приема регистратором от заявителя пакета документов и после уплаты государственной пошлины. Помимо этого, к каждому типу сделки необходимо приложить свой комплект документов, соответствующий сделке, и опись, заверенную подписью заявителя.

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

Приказом по Министерству юстиции предусматривается возможность ускоренной регистрации.

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

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

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

В установленный законом срок при соблюдении всех условий регистрации заявителю возвращают документы, отправленные на регистрацию (за исключением экземпляров, оставленных в архиве ФРС) и выдают свидетельство о государственной регистрации объекта недвижимости.

В случае разделения, слияния или выделения объекта недвижимости записи о вновь образованных объектах вносят в новые разделы ЕГРП и открывают новые дела правоустанавливающих документов с новыми кадастровыми номерами. В новых разделах ЕГРП и новых делах правоустанавливающих документов делают ссылки на разделы и дела, относящиеся к ранее существовавшим объектам недвижимости.

5.11. Государственный учет объектов недвижимости

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Недвижимость — индивидуально-определенная вещь. Описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества, в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества, осуществляются посредством кадастрового и технического учета (инвентаризации) (ст. 1 Закона о регистрации прав).

Учет объекта недвижимости должен сопровождаться присвоением ему кадастрового номера. Кадастровый номер — уникальный, не повторяющийся во времени и на территории РФ номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством РФ, 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.

Кадастровый учет земельных участков и инвентаризация зданий, строений, сооружений, жилых и нежилых помещений необходимы для государственной регистрации прав (по существу, для имущественного оборота). Однако кадастровый и технический учет имеют разное юридическое значение, обусловленное разной природой объектов недвижимости.

5.12. Сделки с объектами недвижимости

Сделкой называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей. Сделку характеризуют следующие признаки: волевые действия людей, правомерные действия, спе-

циальная направленность на возникновение, прекращение или изменение гражданских правоотношений.

Существует классификация сделок по различным признакам.

В зависимости от числа участников сделки бывают:

- односторонними;
- двусторонними;
- многосторонними.

В зависимости от соответствия обязательств одной стороны совершить конкретные действия встречной обязанности другой стороны по предоставлению материального или иного блага, сделки делятся на

- возмездные;
- безвозмездные.

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

Сделка считается действительной при соблюдении четырех условий:

- содержание и правовые последствия ее не противоречат закону и иным нормативным актам;
- совершена она дееспособными и правоспособными лицами;
- волеизъявление лиц соответствует их действительной воле;
- форма сделки письменная, нотариально удостоверенная в установленном законом случаях и зарегистрированная в Едином государственном реестре.

Отсутствие любого или нескольких элементов сделки приводит к ее недействительности.

Недействительные сделки не соответствуют закону, не имеют качеств юридического факта и не влекут желаемых правовых последствий.

Сделки с недвижимостью совершаются только в письменной форме, путем составления единого документа, который должен:

- выражать содержание сделки (ее условия);
- быть подписан одним лицом (при односторонней сделке) или двумя или более лицами (при двух- или многосторонних сделках) или уполномоченными их представителями;
- быть удостоверен нотариально в предусмотренных законом случаях или по соглашению сторон, а подписи должностных лиц предприятий и организаций заверены их печатью;
- зарегистрирован в учреждениях юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним по месту нахождения объекта.

С объектами недвижимости могут заключаться различные виды сделок, как с изменением собственника (купля-продажа, мена, дарение, рента, приватизация, продажа предприятия), так и с изменением права пользования и владения (аренда, совместная деятельность, сервитут, вклад в уставный капитал, ипотека, лизинг, безвозмездное пользование).

5.13. Операции с недвижимостью в жилищной сфере

Операция с недвижимостью - процедура, посредством которой права на недвижимость устанавливаются, изменяются, передаются и прекращаются.

Суть существования недвижимости и функционирования рынка недвижимости - в возможности осуществления различных сделок с недвижимостью. В сущности, сам рынок недвижимости можно рассматривать как определённую совокупность сделок. Данный рынок обладает большой перспективой развития, т.к. операции с недвижимостью имеют перспективную ценность, т.е. дают большую отдачу со временем. Одной из важнейших

задач при организации и управлении любым бизнесом является анализ и управление эффективностью сделок между продавцом и покупателем.

Операции с недвижимостью в жилищной сфере:

- дарение и наследование жилья;
- рента и пожизненное содержание с иждивением собственников жилых помещений;
- перевод жилых помещений в нежилой фонд и наоборот;
- перепланировка и переустройство квартир.

Дарение и наследование жилья. В соответствии с действующим законодательством дарение это соглашение, по которому одна сторона передает бесплатно другой стороне имущество в собственность. Понятно, что даритель должен быть при этом собственником квартиры, дома. Дарение оформляется соответствующим договором, который должен быть нотариально удостоверен. Такое удостоверение возможно только при наличии письменного согласия собственников, если таковые имеются. После нотариального удостоверения договора и фактической передачи квартиры (дома) новому владельцу договор регистрируется в бюро технической инвентаризации.

Наследование. Под наследованием понимают переход гражданских прав и обязанностей умершего гражданина (наследователя) к его правопреемникам (наследникам). Порядок наследования жилого помещения по завещанию определен гл. 62 ГК РФ. Основанием для наследования жилого помещения может служить отнюдь не всякое завещание. Указанный документ и условия его подготовки (оформления) должны отвечать требованиям законодательства, которые распространяются:

- на правомочность гражданина в совершении завещания, обусловленную его дееспособностью;
- индивидуальность завещания, которое ни при каких обстоятельствах не может совершаться от имени двух и более граждан;
- личный характер завещания, которое должно совершаться гражданином без участия каких-либо представителей (в т.ч. и с подтвержденными полномочиями).

Вместе с тем ГК РФ предоставляет гражданам право на неограниченное количество изменений и отмен завещания. При внесении изменений (отмене) завещания с соблюдением предусмотренного на этот счет порядка ранее совершенное завещание утрачивает свою силу. При этом допускается совершение отдельных завещаний в отношении различного наследуемого имущества. Основные правила, определяющие форму и порядок совершения завещания, установлены в ст. 1124 - 1125 ГК РФ.

Рента и пожизненное содержание с иждивением собственников жилых помещений. По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность жилое помещение, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное недвижимое имущество периодически выплачивать получателю ренты определенную сумму или предоставлять иные средства на его содержание. Передача прав собственности на жилье может быть как возмездной - по правилам купли-продажи, так и безвозмездной - в форме дарения. Получатель ренты в обеспечение обязательства приобретает право залога на переданное недвижимое имущество.

Существует три вида ренты: постоянная (бессрочная), пожизненная и пожизненное содержание с иждивением, которые отличаются по срокам, форме и размеру выплат.

Перевод жилых помещений в нежилой фонд и наоборот. Перевод жилых помещений в нежилые чаще всего осуществляется для улучшения бытового обслуживания населения, например размещение магазина, парикмахерской или ателье. Нежилые строения в жилые нередко переводят дачники, члены садоводческих товариществ.

Перевод жилого помещения в нежилое и наоборот допускается на условиях соблюдения требований Жилищного кодекса РФ и законодательства о градостроительной дея-

тельности, в том числе Градостроительного кодекса РФ в случае реконструкции или капитального ремонта здания.

Перепланировка и переустройство квартир. Собственники и наймодатели довольно часто занимаются переустройством и перепланировкой жилых помещений. Под переустройством жилого помещения понимается установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования и приборов. К этому виду работ относится устройство туалетов, ванных комнат и кухонь, установка бытовых электроплит взамен газовых плит. Обязательным условием такой работы является внесение изменений в технический паспорт помещения.

Перепланировки жилого помещения - это изменение конфигурации квартиры, которое также необходимо внести в технический паспорт жилого помещения. К этому виду работ относится разборка (полная или частичная) несущих перегородок (исключая межквартирные), устройство проемов в стенах или заделка дверных проемов, устройство внутренних лестниц, изменение конструкции полов.

Определение условий и порядка переустройства и перепланировки жилых помещений относится к компетенции органов государственной власти. Согласование переустройства и перепланировки жилых помещений осуществляется в органах местного самоуправления. Лица, виновные в самовольном переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения, подвергаются административной ответственности.

5.14. Инвестирование, основанное на корпоративных заимствованиях

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Одной из распространенных форм привлечения средств граждан и юридических лиц в строительство объектов недвижимости стал выпуск облигационных займов. Участниками такой схемы выступают заказчик, заемщик-эмитент, финансовый агент (организатор) и кредитор. При этом функции кредитора (в отличие от всех других моделей финансирования недвижимости) выполняет тот, кто желает приобрести объект недвижимости. В качестве эмитента могут выступать государственные органы, юридические лица, имеющие отведенный в установленном порядке земельный участок под строительство, необходимую проектную документацию и права на осуществление строительства. Возможно совмещение функций заказчика и эмитента. Организаторами могут быть инвестиционные банки, назначаемые эмитентом для подготовки и проведения всех операций, связанных с выпуском облигационного жилищного займа на условиях гарантированного размещения всего объема выпуска. Одной из главных функций организатора обычно является поиск кредиторов (как юридических, так и физических лиц).

Заимствования на фондовом рынке удобны для девелоперов прежде всего тем, что не надо заботиться о залоге (банковский кредит без залога не получить). Но для мелких и средних компаний выпуск облигаций – слишком затратное мероприятие. И деньги для малоизвестного заемщика получаются слишком дорогими.

Облигация – это ценная бумага, удостоверяющая отношения займа между владельцем и выпустившим ее лицом. Главное достоинство облигации состоит в том, что она позволяет, не перераспределяя собственность на недвижимость, аккумулировать средства инвесторов и обеспечивать развитие жилищного сектора рынка недвижимости.

При схеме облигационного жилищного займа граждане имеют возможность постепенно накапливать средства на приобретение жилья путем покупки облигаций. Накопив необходимый пакет облигаций, гражданин вправе обменять его на жилье соответствующей площади. Как правило, облигации жилищного займа дают право на приобретение жилья в домах, построенных муниципалитетом. Облигации жилищного займа могут иметь кратко-, средне- и долгосрочный периоды обращения.

Частный случай облигационного займа с целью финансирования жилищного строительства – это выпуск и продажа накопительных жилищных сертификатов (ЖС). По схеме организации применение ЖС для финансирования жилищного строительства является разновидностью договоров долевого участия, но с более высокой ликвидностью и обязательной индексацией номинальной стоимости. Номинальная стоимость жилищного сертификата устанавливается в единицах общей площади жилья, а также в его денежном эквиваленте. Схема индексации определяется при выпуске ЖС и остается неизменной в течение определенного срока действия.

Жилищный сертификат – это ценная бумага, которая соответствует стандартам Минюста и прошла регистрацию в Федеральной службе по финансовым рынкам (ФСФР). Она дает право купить жилплощадь в понравившемся доме. По правилам ФСФР гражданин после приобретения сертификатов на 30% площади квартиры может зарезервировать за собой конкретную квартиру и по договору с застройщиком докупить ЖС до 100% площади квартиры.

Государственный жилищный сертификат – это именное свидетельство на получение безвозмездной субсидии для приобретения жилого объекта недвижимости, а не ценная бумага, поэтому его нельзя передавать другим лицам. В отличие от обычного ЖС государственный сертификат имеет срок действия.

5.15. Фонды развития жилищного строительства

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Фонды развития жилищного строительства создают необходимые условия для обеспечения граждан жильем с использованием механизмов долгосрочного кредитования, развивают конкуренцию между строительными подрядными организациями, использование наиболее эффективных проектов жилищного строительства, учитывающих национальные традиции и природно-климатические условия.

Основой функционирования фонда развития считаются поиск и разработка финансово-кредитных механизмов для осуществления жилищного строительства, а условием функционирования – привлечение внебюджетных источников финансирования.

Фонд создается как субъект управления системой регионального развития жилищного строительства, поэтому в его уставе отражены следующие позиции:

1. Реализация какой-либо федеральной целевой программы или ее подпрограммы.
2. Создание условий для обеспечения отдельных категорий граждан необходимым жильем.
3. Создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования жилищного строительства.
4. Сохранение квалифицированных кадров и создание фиксированных рабочих мест.
5. Увеличение объемов сельскохозяйственного производства.
6. Привлечение органов власти к организации работы фонда и аккумуляции добровольных взносов предприятий, организаций и граждан.
7. Всестороннее привлечение граждан для участия в жилищном строительстве.
8. Эффективное использование средств формирования рынка жилья как условие перемещения рабочей силы из регионов с высоким уровнем безработицы.
9. Содействие развитию производственной базы жилищного строительства и обеспечение районов жилой застройки объектами инженерно-транспортной и социальной инфраструктуры.
10. Развитие конкуренции и рыночных отношений в сфере жилищного строительства.

Правовое регулирование деятельности фонда должно осуществляться в соответствии с Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом РФ «О некоммерческих организациях», уставом региона, уставами муниципальных

образований региона, уставом фонда и другими нормативными и правовыми актами РФ и региона.

Фонд развития жилищного строительства – это структура, предназначенная для граждан, желающих улучшить свои жилищные условия, но не имеющих для этого средств.

5.16. Регулирование риэлторской деятельности

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Риэлтерская 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 либо от своего имени, но за счет и в интересах заинтересованного лица гражданско-правовых сделок с объектами недвижимости и правами на них.

В настоящее время правовое регулирование риэлтерской деятельности осуществляется актами правительства РФ, а также нормативными актами исполнительной власти субъектов РФ. Риэлтерскую деятельность регулируют следующие документы:

1. "Положение о лицензировании риэлтерской деятельности", постановление Правительства РФ от 23.11.1996 г. № 1407. Этим документом определяется суть и субъекты риэлтерской деятельности, порядок лицензирования и др.

2. "Методические рекомендации по аттестации специалистов, осуществляющих риэлтерскую деятельность в Российской Федерации", распоряжение Государственного комитета РФ по управлению государственным имуществом от 27.02.1997 г. № 88-Р.

3. "Федеральный закон о лицензировании отдельных видов деятельности" от 25.09.1998 г. № 158-ФЗ.

Наряду с государственным регулированием риэлтерской деятельности, имеет место и общественное регулирование. Оно возникает в том случае, если представители той или иной специальности создают саморегулируемые профессиональные общественные объединения (СПОО). Именно такого рода организации имеют достаточно жесткие права и обязанности. Для членов СПОО являются обязательными к применению стандарты (правила) профессиональной деятельности, подготовленные и принятые в таком объединении. Существуют различные объединения риэлтеров - гильдии, ассоциации, союзы, палаты.

Деятельность специалиста по риэлтерской деятельности основывается на принципах законности, компетентности, справедливости и добросовестности

5.17. Страхование объектов недвижимости

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

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

Правила страхования – условия страхования, определяющие права и обязанности сторон по договору страхования, объект страхования, перечень страховых случаев и исключений, при которых страховщик освобождается от ответственности. Правила страхования обычно излагаются в страховом полисе или составляют его неотъемлемую часть. Они входят в пакет документов, необходимых для лицензирования страховой деятельности.

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

Страховое возмещение – сумма, выплачиваемая страховщиком страхователю в возмещение убытков, вызванных наступлением страхового случая, предусмотренного договором страхования. Страховой риск – вероятное событие или совокупность событий, на случай наступления которых проводится страхование.

Добровольное страхование строений и квартир проводится на случай их уничтожения и повреждения в результате стихийных бедствий (наводнения, смерча, ливня, оползня, паводка, необычного для данной местности землетрясения) и других несчастных случаев (пожара, взрыва, аварии отопительной системы, водопроводной и канализационных сетей, в том числе при их повреждении вследствие низких температур, наезда транспортных средств, падения деревьев и летательных аппаратов, похищения отдельных элементов строения (квартиры) и повреждения или уничтожения их в результате противоправных действий третьих лиц и др.).

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

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

Титульное страхование подразумевает выплату возмещения только в случае потери права собственности, но не возникновения каких-либо обременений. Страховой случай по утрате прав собственности признается таковым, если вынесено решение суда первой инстанции.

Страхование профессиональной ответственности риелторов в России является обязательным условием сертификации риэлторских фирм и одним из стандартов риэлторского сообщества. Страховщики принимают на себя обязанность возместить ущерб за причинение вреда заказчику риэлторских услуг в случае, если его «вещные права были нарушены в результате непреднамеренных ошибок, небрежности или упущений при осуществлении риэлторской деятельности».

При страховании банковских ипотечных кредитов под покупку построенного жилья страхователем выступает заемщик кредита, выгодоприобретателем (лицом, в чью пользу осуществляется страхование) – банк-кредитор. Для получения ипотечного кредита необходимо застраховать объект недвижимости от риска утраты или повреждения. Размер страховой суммы ограничен размером требования о возврате суммы основного долга.

5.18. Сущность процесса управления объектами недвижимости

Как вид предпринимательской деятельности управление недвижимостью подразумевает выполнение всех операций, связанных с недвижимостью: инвестиционные, строительные, риэлтерские, владения и пользования, залоговые и обменные, доверительное управление.

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

- программа наилучшего использования земельного участка (объекта недвижимости, территории);
- проектирование, как самого объекта недвижимости, так и неотделимых улучшений;
- инвестирование;
- изготовление (возведение, строительство, монтаж) как самого объекта недвижимости, так и неотделимых улучшений;
- оценка объекта;
- маркетинг;
- обращение (купля-продажа, аренда), лизинг, залог (ипотека), доверительное управление, передача прав хозяйственного ведения и оперативного управления, дарение и т.д.;
- техническое обслуживание, эксплуатация и ремонт;
- модернизация, реконструкция и реставрация;
- перепрофилирование по функциональному назначению;
- утилизация (снос).

Управление недвижимостью – осуществление комплекса операций по эксплуатации зданий и сооружений (поддержание их сервиса, руководство обслуживающим персоналом, создание условий для пользователей (арендаторов), определение условий сдачи площадей в аренду, сбор арендной платы и пр.) в целях наиболее эффективного использования недвижимости в интересах собственника.

Объектами управления выступают как собственно объекты недвижимости, так и соответствующие им системы – муниципальный, ведомственный и частный жилой фонд, товарищества собственников жилья, земельный и лесной фонд и т. д.

Субъектами управления являются все участники отношений в сфере недвижимости: собственники, владельцы и пользователи, арендаторы, инвесторы, профессиональные посредники (риэлторы), уполномоченные государственные органы и организации инфраструктуры.

Управление недвижимостью осуществляется в трех направлениях:

- правовом – распределение и комбинирование прав на недвижимость;
- экономическом – управление доходами и затратами, формирующимися в процессе эксплуатации объекта недвижимости;
- техническом – содержание объекта недвижимости в соответствии с его функциональным назначением.

Основной задачей этого вида предпринимательской деятельности является достижение максимального эффекта от использования объектов недвижимости в интересах собственника.

Объекты недвижимости создаются или приобретаются в собственность для удовлетворения личных или общественных (социальных) потребностей или для предпринимательской деятельности. Соответственно цели управления недвижимостью бывают двух видов: финансово-экономические и нестоимостные (товарищеские, общественные, благотворительные и др.).

Управление недвижимостью может быть внутренним и внешним.

Субъекты рынка осуществляют различные виды воздействия на объект недвижимости:

1. Государственное регулирование рынка недвижимости:

- а) путем прямого вмешательства, т.е. прямое административное управление,

б) путем косвенного воздействия, т.е. экономические методы управления рынком недвижимости.

2. Общественное воздействие. Реакция широких слоев общества, в том числе и профессиональных участников рынка недвижимости, на те или иные операции с недвижимостью, которая служит основой для нормативных актов, положений и т.д.

3. Управление определенными объектами недвижимости:

- операционной недвижимостью — недвижимостью, которую собственник использует для ведения конкретной предпринимательской деятельности;
- инвестиционной недвижимостью — недвижимостью, которую собственник использует для получения максимальной прибыли.

4. Управление системами объектов недвижимости субъектов Федерации: муниципальной недвижимостью; земельными ресурсами; лесным фондом; недвижимостью в жилищной сфере; нежилой недвижимостью.

В основу системы управления недвижимостью положен принцип пообъектного управления.

Управление отдельными объектами, предприятиями и другими имущественными комплексами предполагает их передачу в оперативное управление и хозяйственное ведение, доверительное управление, аренду в различных формах и т. д.

5.19. Доверительное управление

Передача недвижимого имущества в доверительное управление – удачное решение проблемы эффективности его использования. Однако его реализация на практике может вызвать у собственника немало трудностей. Избежать их поможет точное соблюдение гражданского законодательства Российской Федерации.

Как правило, недвижимое имущество обеспечивает его владельцу не только получение доходов. С его содержанием и использованием связано множество хлопот. Из-за этого в последнее время все больше собственников предпочитает сдавать имеющуюся у них недвижимость в доверительное управление. В результате они только получают прибыль от использования своего имущества – правда, за вычетом расходов на его содержание и вознаграждение доверительного управляющего.

Что из себя представляет договор доверительного управления имуществом? Одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление. Другая же сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя) (п. 1 ст. 1012 ГК РФ). Договор доверительного управления недвижимым имуществом должен быть заключен в форме, предусмотренной для договора продажи недвижимого имущества. При этом передача недвижимого имущества в доверительное управление подлежит государственной регистрации в том же порядке, что и переход права собственности на это имущество (п. 2 ст. 1017 ГК РФ).

В то же время в порядке исполнения договора продажи недвижимости существует одна особенность. Его исполнение до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения отношений сторон с третьими лицами (п. 2 ст. 551 ГК РФ). Таким образом, стороны договора доверительного управления могут предусмотреть в нем, например, что договор вступит в силу со дня его подписания. Они могут даже сразу передать имущество. Однако для третьих лиц – арендаторов или организаций, оказывающих коммунальные услуги, – дело обстоит немного иначе. Для них договор вступит в силу только с даты государственной регистрации передачи недвижимого имущества в доверительное управление. Это положение обязательно необходимо учиты-

вать. До регистрации передачи имущества все права и обязанности перед третьими лицами несет сам собственник, а не доверительный управляющий.

Несоблюдение требований о регистрации передачи имущества влечет за собой недействительность самого договора доверительного управления.

В соответствии со ст.1016 ГК РФ ч.II (1) договор доверительного управления заключается на срок, не превышающий пяти лет. Договор доверительного управления подлежит государственной регистрации, так как он заключается в форме, предусмотренной для договора продажи недвижимости (ст.1017 ГК РФ ч.II (1)); несоблюдение этого условия влечет недействительность договора.

Договор доверительного управления является реальным договором, поэтому вступает в силу только с момента фактической передачи имущества, являющегося объектом управления. В противном случае договоренность оформляется предварительным договором с описанием существенных условий будущей сделки.

5.20. Управление жилыми объектами недвижимости

Каждый собственник квартиры не вправе, а обязан самостоятельно нести бремя своей собственности, в том числе участвовать в совместном управлении эксплуатацией дома, именно обязан. Это право заключается в том, что совместно с другими собственниками он обязан принимать участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание является органом управления, к компетенции которого относятся:

- 1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе и его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- 3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) выбор способа управления многоквартирным домом;
- 5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Управление многоквартирным домом это деятельность, обеспечивающая благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества, решение вопросов пользования этим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг всем гражданам, проживающим в таком доме. (Ст. 161 ЖК РФ.) Это деятельность должна отвечать критериям, указанным в кодексе независимо от выбранного собственниками способа управления домом.

Управление многоквартирным домом – это процесс, растянутый во времени, а временные рамки управления конкретным домом зависят от его жизненного цикла.

Объект управления – многоквартирный дом, управление которым может подразделяться на деятельность по управлению всеми помещениями (квартирами, комнатами), находящимися в собственности одного лица (управление жилищным фондом) и управление общим имуществом в доме, осуществляется собственниками помещений в доме, либо лицом, привлеченным собственниками.

Субъект управления – лицо, группа лиц (общее собрание), специально созданный орган (ТСЖ, ЖСК, ЖК) воздействующие на управляемый объект в целях обеспечения его технической эксплуатации и эффективного использования.

При управлении многоквартирным домом, субъектом управления являются собственники помещений в этом доме (первичный субъект), или лица, привлеченные собственником для управления домом (опосредованный субъект). Субъектом управления

многоквартирным домом могут быть и органы местного самоуправления (в случае, если собственники сами не выбирают способ управления домом, за них управляющую компанию выбирают органы местного самоуправления).

Организационно-правовое управление многоквартирным домом может быть организовано в форме жилищного или жилищно-строительного кооператива, являющегося потребительским кооперативом, или товарищества собственников жилья, являющегося некоммерческой организацией, а также жилищной компанией.

Собственники помещений в многоквартирном доме делегируют право заключения договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг товариществу собственников жилья (ЖК, ПК), а товарищество собственников жилья (ЖК, ПК) в свою очередь заключает договор управления с управляющей компанией, которая осуществляет поиск поставщиков услуг и заключает с ними договоры от имени товарищества собственников жилья (ЖК, ПК).

5.21. Аренда как метод эффективного управления объектами недвижимости

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

В зарубежной и отечественной практике под управлением недвижимостью понимают взаимоотношения собственника и нанимаемого им управляющего (менеджера), который действует в интересах собственника и наделяется полномочиями: собирать арендную плату; выплачивать налоги; сдавать часть помещений в аренду; вести учет и отчитываться перед собственником.

Таким образом, сдача в аренду объектов недвижимости становится одним из видов предпринимательской деятельности, с другой стороны, это эффективный способ получения за соответствующую плату необходимых зданий, сооружений, нежилых или жилых помещений и пр. В этом проявляется двойственная экономическая сущность аренды.

Основные принципы сдачи в аренду объектов недвижимости или их частей приведены на рис. 4.

Как вид предпринимательской деятельности аренда нашла отражение в ОКОНХ.

Целью коммерческого управления объектами недвижимости является извлечение прибыли. Для доверительного управляющего управление арендными отношениями может являться ключевым с точки зрения эффективного управления объектом недвижимости. Хорошо продуманный договор аренды и тщательное решение совместных затрат в процессе арендных отношений могут дать экономию от 5 до 10% затрат без нанесения ущерба репутации доверительного управляющего. С точки зрения арендатора, тщательное определение арендных отношений, особенно на гибком рынке, может помочь избежать по меньшей мере 5–10% стоимости среднесрочной аренды. Одним из основных способов достижения этой цели для управляющей компании является сдача в аренду нежилых помещений.



Рис. 4 - Основные принципы сдачи в аренду объектов недвижимости

Управляющая компания, как правило, имеет лицензии на торговлю теплом, электроэнергией и услугами связи. Это позволяет арендаторам относить коммунальные расходы на себестоимость продукции, что делает популярными тренажерные залы, солярии и прочие услуги в области фитнеса.

Сдача в аренду нежилых помещений — одно из направлений предпринимательской деятельности для управляющего недвижимостью, который является плательщиком налогов на добавленную стоимость, налогов с владельцев транспортных средств и на приобретение автотранспортных средств.

Дополнительным источником прибыли могут служить услуги, оказываемые арендатором, например создание общественной автомобильной парковки, предоставление услуг связи, современной офисной техники и мебели.

Потенциальный доход — суммарная арендная плата, получаемая от сдачи объекта недвижимости в аренду, без учета потерь и расходов.

Действительный (эффективный) доход — это потенциальный доход, скорректированный на величину потерь от незанятости помещений, льгот по арендной плате, потерь от недобросовестных арендаторов и пр.

В отличие от рынка продаж жилой недвижимости рынок аренды более динамичен и чутко реагирует на изменение платежеспособного спроса. Спрос и цены формируются под влиянием уровня доходов и притока мигрантов из других регионов, а также туристов.

Говоря об аренде жилья как о бизнесе, имеется в виду желание владельца получить максимально возможную прибыль, а не приобретение жилья специально для последующей сдачи внаем. Купить, чтобы сдавать в аренду, имеет смысл при наличии «длинных денег» и умении решать массу проблем. Получение максимального дохода связано с титаническими усилиями по обеспечению высокой заполняемости помещений.

Как рынок жилья рынок аренды жилой недвижимости имеет свои сегменты: краткосрочной и долгосрочной (год и более). Но существуют и «полярные разновидности» арендных отношений. Это посуточная аренда, предполагающая максимальное участие владельцев в процессе и перепоручение всех забот профессионалам — доверительное управление.

При любом виде аренды жилых помещений необходимо обязательное заключение договора. Договор аренды между собственником жилья и арендатором (нанимателем) оформляется в простой письменной форме и не требует нотариального удостоверения, но по желанию стороны могут это сделать. Договор составляется и подписывается в двух экземплярах, если при сделке присутствует представитель агентства недвижимости, то копия его направляется в агентство.

5.22. Налог на недвижимое имущество и сделки с ним

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Владение, пользование и управление объектами недвижимости в той или иной форме связано с выплатой различных налогов и сборов для финансового обеспечения деятельности государства и регулирования условий производства, структуры народного хозяйства, инвестирования в основные фонды и решения многих других экономических и социальных задач страны. Налогообложение недвижимости, как и другого имущества и доходов в России, строится на основе следующих принципов:

- Всеобщность;
- справедливость и дифференциация;
- обязательность;
- равенство;
- экономичность;
- законность;
- удобство и простота;
- системность;
- гибкость;
- защита налогоплательщика.

Налогообложение недвижимости, как и всякая особая сфера экономической деятельности в обществе, имеет свои специфические понятия и термины, которые должны применяться в практике с учетом установленного НК РФ содержания: налог, сбор, налогоплательщики и плательщики сборов, объект налогообложения, налоговая база, налоговая ставка, налоговый период, налоговые агенты, источник доходов налогоплательщиков, недоимка, налоговые вычеты, налоговые льготы.

В процессе налоговых отношений по поводу недвижимого имущества и сделок с ними на одной стороне выступают налогоплательщики - предприятия и физические лица, а на другой - налоговые агенты и различные учреждения и организации выполняющие свои особые функции в системе налогообложения, в том числе:

- НС России, ее подразделения на местах;
- государственные органы исполнительной власти и местного самоуправления, другие уполномоченные ими органы и должностные лица, осуществляющие (помимо ФНС) прием и взимание налогов и (или) сборов, а также контроль за их уплатой (сборщики налогов и сборов);
- Министерство финансов РФ, финансовые органы администраций краев, областей, районов и городов - при решении вопросов по отсрочке и рассрочке уплаты налогов и сборов;
- органы государственных внебюджетных фондов;
- Росфинмониторинг и его территориальные подразделения - в случаях нарушения налогоплательщиками налогового законодательства.

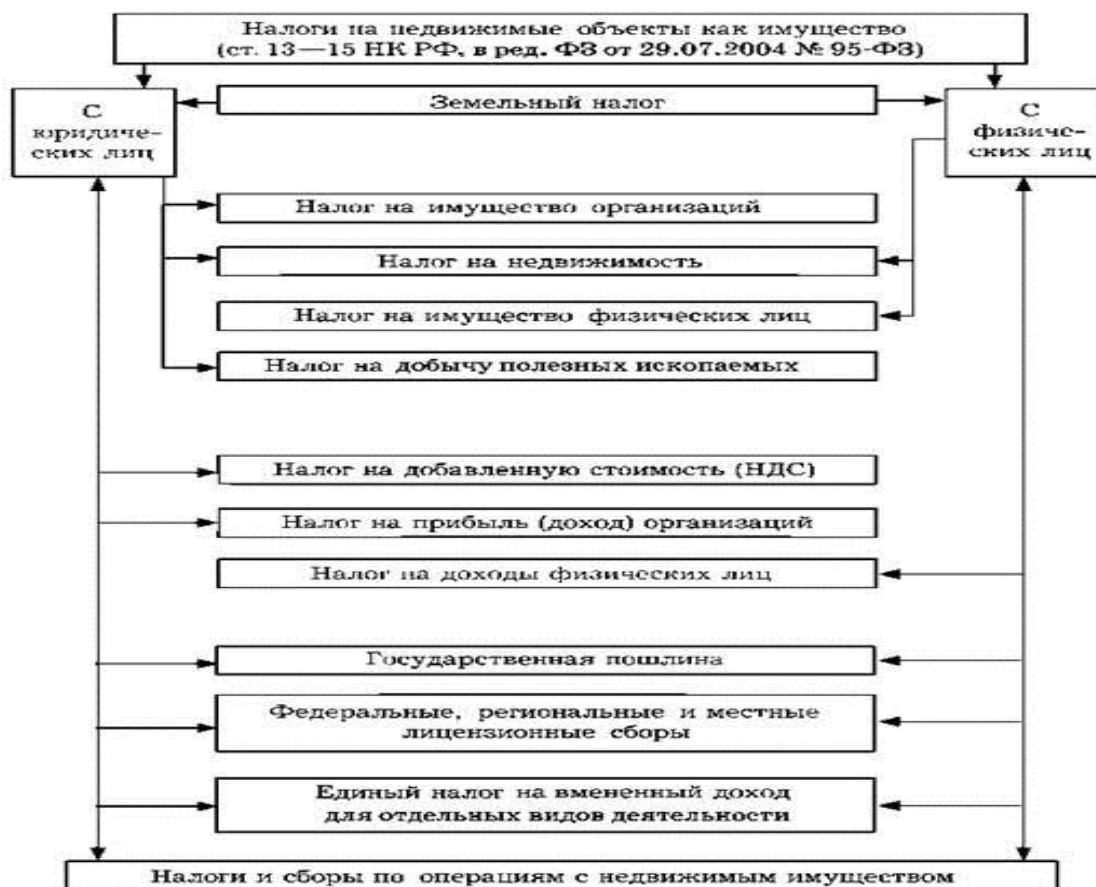


Рис. 5 – Виды налогов и сборов на недвижимое имущество и сделки с ним

С введением в действие части второй НК РФ (ФЗ от 05.08.2000 № 117-ФЗ) с 2001 г. в сфере недвижимости установлено 16 различных налогов и сборов, которые можно классифицировать по меньшей мере по четырем признакам.

Основная группировка налогов и сборов на рынке недвижимости формируется по наиболее практически значимому субъектному признаку, отражающему субъектно-объектные отношения собственности - отношения людей (физических лиц) и хозяйствующих единиц (предприятий, организаций) к предметам недвижимого имущества, т.е. по категориям налогоплательщиков, которые владеют, пользуются и распоряжаются различными объектами недвижимости:

1. Налоги, исчисляемые и взимаемые с физических лиц

2. Налоги с предприятий - юридических лиц, образованных в соответствии с законодательством РФ, а также иностранных фирм (компаний), обладающих гражданской правоспособностью и созданных в соответствии с законами иностранных государств, международных организаций, их филиалов и представительств, созданных на территории РФ.

5.24. Целевое назначение земель в РФ

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Целевое назначение земель в Российской Федерации определяется Земельным кодексом, согласно которому земля делится на семь категорий, которым присвоены соответствующие коды. Эти земли используются в соответствии с установленным целевым назначением:

1. Земли сельскохозяйственного назначения.

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

2. Земли населенных пунктов – это земли, предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений.

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

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

5. Земли лесного фонда – это земли, покрытые и не покрытые лесной растительностью, но предназначенные для ее восстановления (вырубки, гари, редины, прогалины), а также нелесные земли (просеки, дороги, болота), предназначенные для ведения лесного хозяйства.

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

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

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

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

5.25. Особенности залога земельных участков

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

Поскольку земельный участок сочетает в себе несколько функций (наряду с объектом недвижимости он является также и природным объектом, и природным ресурсом), законодатель счел недостаточным регулирование вопросов, связанных с

возникновением, изменением и прекращением прав на земельный участок, одними лишь нормами гражданского законодательства. Такая позиция нашла отражение в принятии ряда последующих федеральных законов, прежде всего Земельного кодекса РФ, Федерального закона от 24 июля 2002 г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Федерального закона от 11 июня 2003 г. №74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и др.

Поскольку одним из этапов государственной регистрации является проведение правовой экспертизы и проверка законности сделки, то и при осуществлении государственной регистрации ипотеки осуществляется проверка соблюдения одного из основополагающих принципов Земельного кодекса.

ЗК РФ в пп. 5 п. 1 ст. 1 провозгласил принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Данный принцип раскрывается в ст. 35 ЗК РФ.

Основная идея данного принципа заключается в том, что отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.

Но, в силу п. 1 ст. 64 Закона об ипотеке, если договором об ипотеке не предусмотрено иное, при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя.

Настоящая норма хоть и отражает принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости, однако носит диспозитивный характер. Возможность сторон предусмотреть в договоре «иное» означает отход законодателя от указанного принципа земельного законодательства.

Кроме того, залогодатель земельного участка вправе без согласия залогодержателя распоряжаться принадлежащими ему зданиями и сооружениями на этом участке, на которые право залога не распространяется.

В данном случае норма Закона об ипотеке прямо противоречит ст. 35 ЗК РФ, которая устанавливает недопустимость отчуждения земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Принцип единства судьбы земельного участка и зданий, находящихся на нем, реализован в п. 4 ст. 64 Закона об ипотеке. Положения данного пункта предусматривают, что если на закладываемом земельном участке из состава земель сельскохозяйственного назначения находятся здания, строения, сооружения, в том числе возводимые на таком земельном участке, или иные прочно связанные с земельным участком объекты недвижимости, принадлежащие на том же праве собственнику такого земельного участка, ипотека такого земельного участка допускается только с одновременной ипотекой прочно связанных с ним объектов недвижимости.

Таким образом, в случае поступления на государственную регистрацию договора об ипотеке, предметом которого является земельный участок, необходимо определить, к какой категории земель он относится. В случае если земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, то его ипотека допускается только с ипотекой зданий и сооружений, расположенных на нем.

Если же закладываемый земельный участок не относится к землям сельскохозяйственного назначения, то при проведении правовой экспертизы договора об ипотеке необходимо определить, находятся ли на закладываемом участке здания и сооружения, кто является их собственником, а также определить волеизъявление сторон договора в отношении данных зданий. В случае, если на закладываемом земельном

участке расположены здания и сооружения, принадлежащие залогодателю, и стороны не определили, распространяется ли на них ипотека, регистрирующий орган, помимо регистрации ипотеки земельного участка на основании договора, обязан зарегистрировать ипотеку находящихся на нем зданий в силу закона на основании п. 1 ст. 64 Закона об ипотеке.

В соответствии с п. 3 ст. 9 Закона об ипотеке при ипотеке земельного участка оценка предмета определяется в соответствии с законодательством РФ по соглашению залогодателя с залогодержателем с соблюдением требований ст. 67 Закона об ипотеке. Оценка земельного участка должна быть указана в договоре об ипотеке в денежном выражении.

Если предметом ипотеки являются земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения, на которые распространяется действие Закона об ипотеке, составление и выдача закладной не допускаются. Кроме того, составление и выдача закладной не допускаются, если предметом ипотеки является право аренды земельного участка.

В случаях, когда предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, на которые распространяется действие Закона об ипотеке, по заявлению залогодателя суд при наличии уважительных причин вправе в решении об обращении взыскания на заложенное имущество отсрочить его реализацию на срок до одного года.

5.26. Цели и формы государственного регулирования земельных отношений

Государственное регулирование земельных отношений направлено на организацию рационального использования и охрану земель путем установления определенных правил и норм владения, пользования и распоряжения земельными ресурсами страны и отдельными их частями в целях укрепления и развития экономики страны в интересах своего народа.

Поскольку земля - одновременно территория, пространственная граница государства и объект хозяйствования, различают два вида государственного регулирования земельных отношений:

- регулирование государством в качестве суверена, обладающего территориальным верховенством в отношении всех земель независимо от форм собственности;
- хозяйственное регулирование.

В первом случае применяются методы власти и подчинения, выражающиеся в законодательных и иных нормативных актах, обязательных для всех собственников и пользователей земель, например, по налогообложению, охране окружающей среды, ведению земельного кадастра и др.

Во втором - государственные органы действуют как хозяйствующие субъекты - предоставляют земельные участки гражданам и организациям, ведут учет земель, сдают в аренду и т.д.

Государственное регулирование земель подразделяется на общее и отраслевое (ведомственное).

Внутрихозяйственное управление осуществляют сами собственники земли, арендаторы и землепользователи путем внутрихозяйственной организации и улучшения земельного участка, контроля за использованием и охраной земель, управление землями в пределах границ районов, городов и сельских населенных пунктов осуществляют выборные органы местного самоуправления. С учетом интересов населения они решают вопросы владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью, определяют программы развития территорий, предоставляют и изымают земельные

участки, осуществляют государственный контроль за использованием и охраной земель, организуют работы по землеустройству.

5.26. Функции государственного регулирования земель

Регулирование земельных отношений раскрывается через функции, каждая из которых - обособленный вид деятельности с особой целью и порядком осуществления.

Виды и содержание функции регулирования земельных отношений определяются Конституцией РФ и другими нормативными актами в соответствии с экономическими, социальными и специальными требованиями к организации использования и охраны земель.

Основными функциями государственного регулирования владения и пользования земельным фондом являются:

- планирование и прогнозирование использования земель;
- зонирование земель;
- распределение и перераспределение земель;
- ведение государственного земельного кадастра;
- землеустройство и внутрихозяйственная организация землепользования;
- мониторинг земель и контроль за правильным их использованием;
- разрешение земельных споров.

Функции регулирования земельных отношений различаются между собой субъектами (органами) их осуществления, местом и значением в системе регулирования и юридическими последствиями.

К компетенции федеральных органов государственной власти по регулированию земельных отношений относятся:

- 1) принятие Земельного кодекса РФ и иных федеральных законов, регулирующих земельные отношения;
- 2) установление единых принципов платы за землю; установление порядка регистрации прав на земельные участки и другую прочно связанную с ними недвижимость;
- 3) утверждение порядка управления землями, находящимися в федеральной собственности;



Рис. 6 – Государственное воздействие на земельные отношения

4) утверждение порядка организации землеустройства, ведения государственного земельного кадастра и мониторинга земель, организация и осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель;

5) осуществление контроля за исполнением законодательства РФ, регулирующего земельные отношения;

6) установление границ особо охраняемых территорий, входящих в состав нескольких субъектов РФ, а также в местах проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп по согласованию с соответствующими органами государственной власти и органами местного самоуправления;

7) разработка совместно с органами государственной власти субъектов РФ и утверждение федеральных программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв;

- 8) охрана земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями;
- 9) распоряжение (изъятие, предоставление) земельными участками, находящимися в федеральной собственности;
- 10) выкуп земель для федеральных нужд;
- 11) утверждение городской черты городов федерального значения.
- Широкие полномочия по регулированию владения, пользования и распоряжения землей имеют органы государственной власти субъектов РФ.

5.27. Государственный земельный кадастр

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

Существуют три основных типа кадастров:

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

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

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

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

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

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

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

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

Проведение государственного кадастрового учета земельных отношений включает:

- 1) проверку представленных заявителем документов;
- 2) составление описаний земельных участков;
- 3) присвоение кадастровых номеров земельным участкам;
- 4) изготовление кадастровых карт (планов) земельных участков;
- 5) формирование кадастровых дел.

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

Любое изменение границ земельного участка влечет за собой прекращение существования прежнего кадастрового номера.

Использованный кадастровый номер не может быть присвоен другому земельному участку, даже если участок под данным кадастровым номером прекратил свое существование.

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

Документы, содержащиеся в кадастровом деле, являются основанием для внесения сведений о земельном участке в Единый государственный реестр земель.

Перед государственным кадастровым учетом необходимо провести межевание земельных участков. По завершении межевых работ производитель работ формирует межевое дело.

Подготовленные землеустроителями планы участков еще не являются кадастровыми планами. Документы о межевании представляются землепользователем в земельную кадастровую палату для постановки участка на государственный кадастровый учет. По договору это могут сделать и землеустроители.

Только после проведения государственного кадастрового учета заинтересованному лицу выдается кадастровая карта (план) участка, которая содержит следующие основные сведения: 1) кадастровый номер; 2) местонахождение (адрес); 3) площадь; 4) категория земель и разрешенное использование земельного участка; 5) описание границ земельного участка; 6) зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения); 7) экономические характеристики; 8) качественные характеристики земельного участка; 9) наличие объектов недвижимого имущества.

5.28. Защита прав собственника земли

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

В России все формы собственности на землю защищаются равным образом.

Собственник земли вправе истребовать свой участок из чужого незаконного владения. Он имеет надежные законодательные гарантии на случай изъятия участка для государственных или общественных нужд.

Защита земельных прав осуществляется в административном или судебном порядке - в судах общей компетенции, в арбитражных и третейских судах (рис. 7).

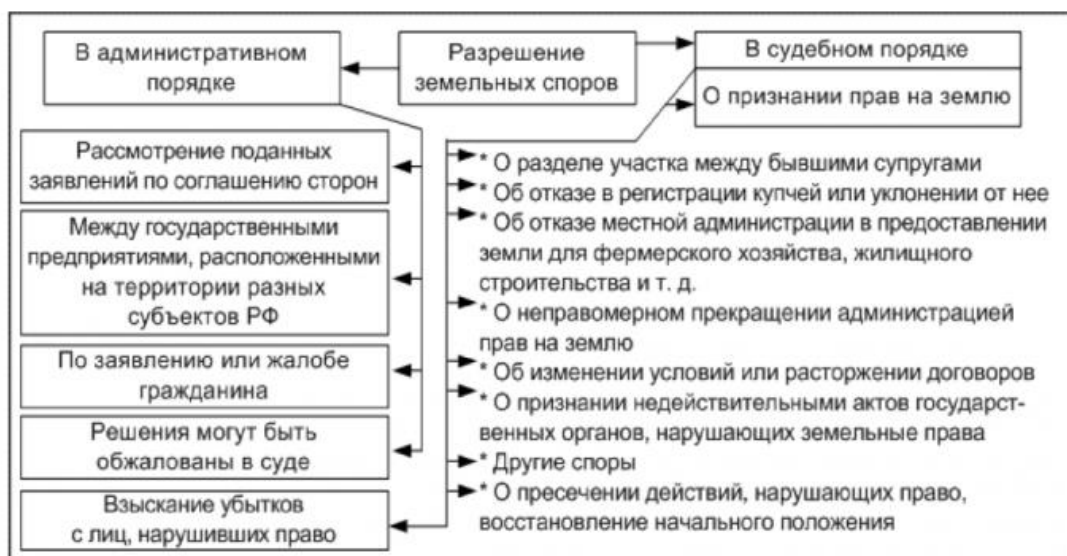


Рис. 7 - Формы защиты земельных прав

Земельный кодекс Российской Федерации называет одним из способов защиты прав на землю - признание права на участок земли. Такое признание может быть осуществлено исключительно в судебном порядке - путем вынесения соответствующего решения. К примеру, если юридическое лицо или гражданин считают, что стали собственниками земельного участка в силу приобретательной давности, то они имеют право обратиться в суд либо арбитраж с иском о признании за ними права собственности.

Помимо признания права на землю предусмотрен и такой способ защиты права на земельный участок, как восстановление положения, существовавшего до нарушения права на землю. Закон четко регламентирует - нарушенное право на землю подлежит восстановлению в следующих случаях:

- при самовольном занятии земель;
- в случае признания судом недействительным акта органа местного самоуправления либо акта исполнительного органа государственной власти, повлекшего за собой нарушение права на землю.
- в ряде других предусмотренных законами случаях: например, при захламлении земли, уничтожении межевых и информационных знаков на участках, загрязнении, порче и уничтожении плодородного слоя почвы, и так далее.

Следующим способом защиты права собственности на землю законодательство называет пресечение действий, нарушающих право на землю - путем признания в судебном порядке недействительными не соответствующих закону актов исполнительных органов государственной власти либо актов органов местного самоуправления.

При нарушении прав собственнику земельного участка могут быть причинены убытки, которые подлежат возмещению в полном объеме лицами, виновными в нарушении.

5.29. Ответственность за нарушения земельного законодательства

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующие особенности.

За нарушение требований земельного законодательства виновные лица могут быть привлечены к дисциплинарной, материальной, административной, уголовной и гражданско-правовой ответственности.

В соответствии со ст. 192 ТК основанием для наступления дисциплинарной ответственности является неисполнение или ненадлежащее исполнение работником по его вине возложенных на него трудовых обязанностей. При этом кроме предусмотренных ТК видов взысканий на отдельные категории работников могут быть наложены взыскания, установленные в федеральных законах, уставах и положениях о дисциплине. В случае если совершенное работником деяние причинило ущерб работодателю, то согласно ст. 238 ТК такой работник обязан нести материальную ответственность.

КоАП предусматривает административную ответственность граждан, должностных и юридических лиц за совершение таких проступков, как:

- самовольное занятие земельного участка (ст. 7.1);
- уничтожение межевых знаков границ земельных участков (ст. 7.2);
- самовольное занятие земельного участка прибрежной защитной полосы водного объекта, водоохранной зоны водного объекта либо зоны (округа) санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (ст. 7.8);
- самовольная переуступка права пользования землей (ст. 7.10);
- незаконный отвод земельных участков на особо охраняемых землях историко-культурного назначения (ст. 7.16); порча земель (ст. 8.6);
- невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению (ст. 8.7);
- использование земель не по целевому назначению, невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв (ст. 8.8) и ряд других нарушений.

Ответственность за отдельные нарушения законодательства об использовании и охране земель может наступать и в соответствии с законодательными актами субъектов РФ.

УК устанавливает уголовную ответственность за:

- регистрацию заведомо незаконных сделок с землей, искажение учетных данных государственного земельного кадастра, а равно умышленное занижение размеров платежей за землю, если эти деяния совершены из корыстной или личной заинтересованности должностным лицом с использованием своего служебного положения (ст. 170);
- отравление, загрязнение или порчу земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие причинение вреда здоровью человека или окружающей среде (ст. 254).

Гражданско-правовая ответственность за совершение нарушений земельного законодательства наступает на основании решений суда или арбитражного суда и может выражаться в возмещении виновным причиненного вреда окружающей среде или здоровью граждан, в том числе в результате совершения преступления или административного проступка, либо в совершении (воздержании) каких-либо обязательных действий, например в освобождении самовольно занятого земельного участка.

6. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ К ЗАНЯТИЯМ (не предусмотрено РПД)