

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра «Экономика природопользования и кадастра»

КРАТКИЙ КОНСПЕКТ ПО ДИСЦИПЛИНЕ
«ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ»
ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО НАПРАВЛЕНИЮ ПОДГОТОВКИ
21.03.02 «ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ»,
ПРОФИЛЬ ПОДГОТОВКИ «ГОРОДСКОЙ КАДАСТР»,
ФОРМА ОБУЧЕНИЯ – ОЧНАЯ

Ростов-на-Дону

ДГТУ

2023

Тема 1 Вещи как объекты гражданских прав

1.1 Объекты гражданских прав

К объектам гражданских прав относятся вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в том числе безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, имущественные права; результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Вещами в гражданском праве признаются предметы материального мира, представляющие ценность для человека, способные удовлетворять потребности субъектов гражданских правоотношений, выступать предметом товарообмена. Вещи являются наиболее распространенным видом объектов гражданских прав. Это – объекты живой и неживой природы. При этом имеется в виду, что такие вещи освоены и доступны человеку и обществу и потому могут быть объектами гражданских прав физических и юридических лиц, Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований.

Вещь может быть создана человеком либо иметь природное происхождение. Как объекты материального мира вещи являются осязаемыми, обладают, в зависимости от их вида, определенными характеристиками: массой, площадью, объемом, расположением в пространстве, внешними признаками и т.д. Вещами в гражданско-правовом смысле являются объекты, ценность которых человеком осознана и на которые он может оказывать влияние, управлять.

К вещам традиционно относят предметы материального мира, которые могут быть в обладании человека и которые служат удовлетворению его потребностей.

1.2 Классификация вещей

Вещи в гражданском праве подразделяются по разным основаниям. Их классификация призвана обеспечить определенный юридический режим в отношении тех или иных вещей, установление специальных правил по совершению сделок с ними.

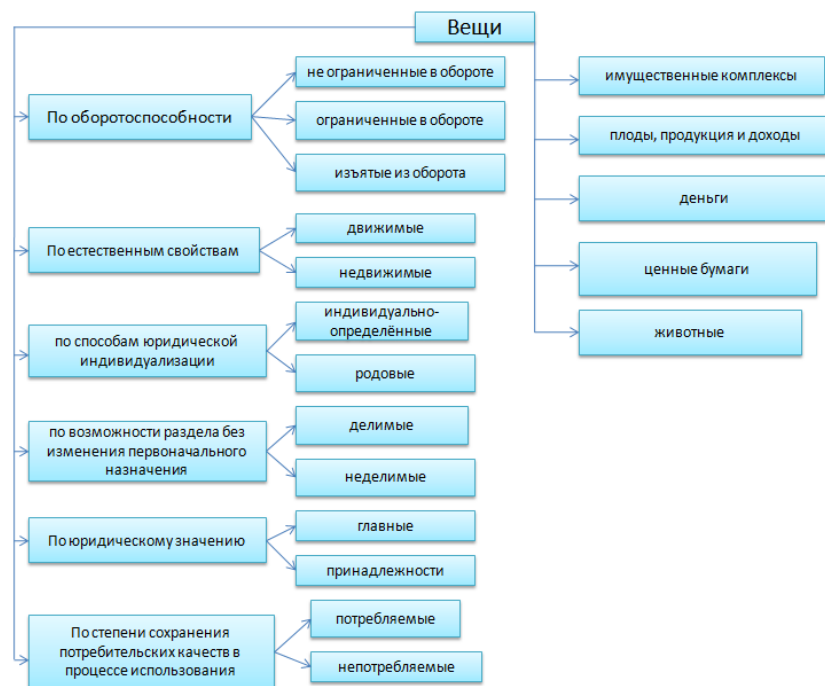


Рисунок 1.1 – Классификация вещей в гражданском праве
Классификация вещей по оборотоспособности.

По общему правилу вещи являются свободно обращаемыми, если иное прямо не установлено законодательством. Они могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к любому другому лицу в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом без каких-либо ограничений (п. 1 ст. 129 ГК РФ).

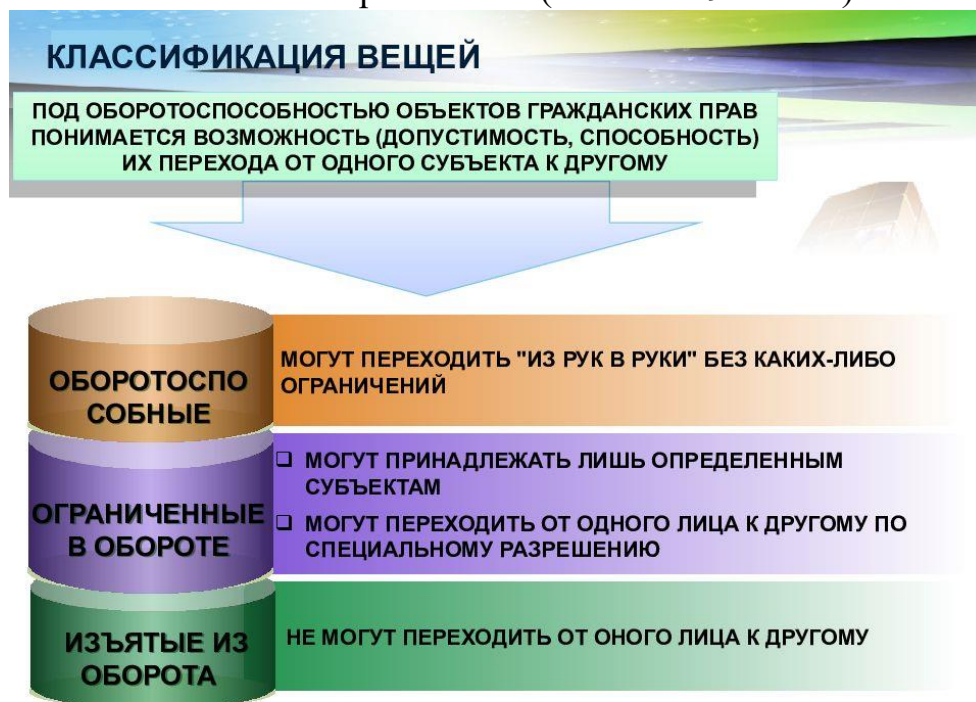


Рисунок 1.2 – Классификация вещей по оборотоспоосбности

Ограниченно оборотоспособными признаются вещи, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению. Например, оружие может быть продано только лицу, которое имеет соответствующую лицензию.

Вещи, изъятые из оборота, — это вещи, нахождение которых в обороте не допускается. В основном это вещи, находящиеся в исключительной государственной собственности, которые не могут отчуждаться другим субъектам. Изъяты из оборота вещи, запрещенные действующим законодательством.

Единого перечня объектов, изъятых из оборота, не существует. Соответствующие запреты включаются в федеральные законы, призванные регулировать ту или иную совокупность общественных отношений. Так, в силу ст. 5 Федерального закона от 2 мая 1997 г. N 76-ФЗ «Об уничтожении химического оружия» химическое оружие, объекты по хранению химического оружия и объекты по уничтожению химического оружия являются объектами, изъятыми из хозяйственного оборота, находятся в исключительном ведении Российской Федерации и в федеральной собственности, управление которой осуществляется Правительством РФ в установленном порядке.

Федеральным законом от 19 июля 1997 г. № 109-ФЗ «О безопасном обращении с пестицидами и агрохимикатами» запрещен оборот пестицидов и агрохимикатов, которые не внесены в Государственный каталог пестицидов и агрохимикатов, разрешенных к применению на территории Российской Федерации (ст. 3).

Федеральным законом от 13 декабря 1996 г. N 150-ФЗ «Об оружии» установлен запрет на оборот в качестве гражданского и служебного оружия таких объектов, как огнестрельное оружие, имитирующие его иные предметы, кистени, кастеты, бумеранги и другие специально приспособленные для использования в качестве оружия предметы ударно-дробящего и метательного действия (за исключением спортивных снарядов), патроны с пулями бронебойного, зажигательного, разрывного или трассирующего действия и т.д. (ст. 6).

Классификация вещей по естественным свойствам (движимые и недвижимые вещи).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Классификация вещей по способу юридической индивидуализации.

Родовые вещи определяются родовыми признаками (число, вес, мера) и никак не выделяются из себе подобных: зерно, мука, ситец и т. д.

Индивидуально-определенные вещи – это такие вещи, которые отличаются от других подобных вещей конкретными, особенными, индивидуальными, т. е. присущими только им, характеристиками: антикварная ваза, выполненная только в одном экземпляре; автомобиль под конкретным номером; то же зерно, но сложенное и опечатанное на складе по вполне определенному адресу.

Индивидуально-определенные вещи юридически незаменимы, т. е. в случае гибели какой-либо такой вещи можно будет претендовать лишь на возмещение убытков. Родовые вещи в случае гибели могут быть заменены другими вещами этого рода.

Индивидуально определенные вещи отличаются конкретными характеристиками, по которым можно их идентифицировать (земельный участок с кадастровым номером, морское судно, картина Тициана). Индивидуально определенные вещи юридически незаменимы, при их уничтожении невозможно произвести возмещение в натуре.

Родовые вещи определяются родовыми признаками; индивидуальная определенность данных вещей (даже если она присутствует) для субъектов правоотношений значения не имеет (пять тонн бензина, килограмм муки, три буровых установки).

Родовые вещи могут быть заменены, их можно передавать взаймы и компенсировать в натуральной форме.

Рисунок 1.3 - Классификация вещей по способу юридической индивидуализации

Предметом одних договоров могут быть только родовые (например, договор займа – возвращать мы будем не те же самые купюры, которые взяли), а предметом других – только вещи, определенные индивидуальными признаками (например, аренда помещения).

Классификация вещей по возможности раздела без изменения их первоначального назначения.

Делимые и неделимые вещи – это один из основных видов классификации вещей в гражданском законодательстве. Однако в юриспруденции вещи

рассматриваются не в их физическом смысле, не выявляются их естественные свойства. Здесь важен их правовой режим.

Вещи делимые и неделимые

Признак делимости разбивает вещи на две категории:

вещи делимые, которые поддаются делению в натуре на отдельные части без ущерба для их назначения и присущих им свойств;

вещи неделимые, которые от раздробления утрачивают свое первоначальное назначение.

Прочитать



Если имущество не поддается разделению в натуре без ущерба для его хозяйственного назначения, то заинтересованное в разделе лицо вместо доли в натуре удовлетворяется ее денежной компенсацией за счет лица или лиц, в собственности которых находится неделимое имущество (п. 3 ст. 252 ГК РФ).

Рисунок 1.4 - Классификация вещей по возможности раздела без изменения их первоначального назначения

По поводу делимых и неделимых вещей в ГК РФ сказано следующее.

Неделимые – это те, которые разделяются в натуре так, что каждая из частей, ставших после разделения самостоятельной, может по-прежнему использоваться в соответствии со своим предназначением. То есть выполнять такую же функцию, что и целая вещь. Примеры – это изолированное помещение в квартире, являющееся жилым или часть жилого дома.

Делимые – это вещи, которые нет возможности разделить в натуре без того, чтобы не было изменено их первоначальное хозяйственное или другое назначение. Так как их отдельные части не могут выполнять прежние функции, присущие целым вещам. К примеру, земельный участок, который меньше размера, предусмотренного законом. Далее будут рассмотрены примеры делимых и неделимых вещей. Что можно разделить?

К делимым вещам, не утрачивающим своей функциональности и изначального назначения по окончании деления, относятся следующие: различные предметы быта; расходные материалы; личные вещи; продукты питания; стройматериалы. Еще одним вариантом является стадо домашних животных, например, овец или коров, которое можно разделить на две части или более.

Когда имеют в виду вещи, утрачивающие свое назначение, ценность после их дробления на отдельные части, то есть неделимые, то обычно речь идет о:

– движимых вещах, грузовом, легковом автотранспорте; любых инструментах, например, таких как скрипка, рояль, дрель, молоток;

– коллекциях марок, картин, вин, других предметах, имеющих особую ценность, которая оформлена соответствующим образом; предметах, собранных в комплекты – мебельных гарнитурах, сервизах, тематических библиотеках; парных вещах – обуви, коньках, лыжах.

Рассматривая делимые и неделимые вещи, нужно сказать о еще одной разновидности последних, о сложной вещи.

Статья 134 ГК РФ гласит: *если различные вещи соединены таким образом, который предполагает их использование по общему назначению (сложная вещь)*, то действие сделки, совершенной по поводу сложной вещи, распространяется на все входящие в нее вещи, поскольку условиями сделки не предусмотрено иное.

Во многих случаях вещи, являющиеся предметом сделок, по своей природе являются сложными. Например, любое здание представляет собой совокупность неразрывно связанных общим назначением конструкций и коммуникаций (механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования), отдельных помещений. Совершая сделки с такой вещью, мы в большинстве случаев этого не осознаем. Интересной иллюстрацией признания судом совокупности объектов сложной вещью может служить Постановление ФАС Московского округа от 26 февраля 2008 г. N КГ-А40/391-08-П по делу N А40-38679/06-53-274, в котором судом было установлено, что помещение площадью 101,6 кв. м в двухэтажном здании является помещением технического этажа — вытяжной вентиляционной камерой. Удовлетворяя исковые требования в части признания права собственности на данное спорное помещение, суд исходил из того, что указанное право возникло у соответствующей стороны судебного спора в результате выкупа здания в процессе приватизации. При этом суд указал на то, что технический этаж имеет строго определенное назначение, неразрывно связанное с системой его жизнеобеспечения. Без указанного помещения основное здание в соответствии с требованиями санитарных норм и правил не может быть использовано как объект общественного питания, в связи с чем в силу комментируемой статьи данное помещение в целях разрешения спора было признано судом составной частью здания как сложной вещи.

Классификация вещей по юридическому назначению (главная вещь и принадлежность).

Статья 135 ГК РФ гласит: Вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное.



Рисунок 1.5 - Классификация вещей по юридическому назначению

Главная вещь и ее принадлежность представляют собой делимые друг от друга разнородные вещи. Различия между ними состоят в том, что главная вещь может использоваться по назначению и без принадлежности, а принадлежность по этому общему для них назначению без главной вещи использоваться не может.

Главная вещь имеет самостоятельное значение, а принадлежность лишь призвана ей служить (обслуживать). Примерами могут быть лыжи и лыжные палки, лодка и подвесной мотор к ней, картина и ее рама. 2. Принадлежность следует судьбе главной вещи. Это означает, что по сделке, объектом которой является главная вещь, должна быть передана и ее принадлежность. Поэтому по договору купли-продажи лыж, лодки или картины покупателю должны быть переданы соответственно лыжные палки, мотор или рама, притом по общему правилу одновременно с главной вещью.

Правило о следовании принадлежности судьбе главной вещи является диспозитивным. Поэтому соглашением сторон может быть предусмотрено, что передаче подлежит только главная вещь или только принадлежность.

Классификация вещей по степени сохранности потребительских качеств в процессе использования.

Если классифицировать вещи по сохранению потребительских свойств за время использования, то вещи бывают потребляемые либо непотребляемые.



Рисунок 1.6 - Классификация вещей по степени сохранности потребительских качеств в процессе использования

Потребляемые, т.е. такие, которые в процессе их использования утрачивают свои потребительские качества полностью или по частям (продукты питания), либо преобразуются в другую вещь (строительные материалы, производственное сырье, полуфабрикаты). Таким образом, однократный акт использования таких вещей приводит к их уничтожению или существенному видоизменению;

Непотребляемые вещи, т.е. такие, которые в процессе использования, хотя и изнашиваются (амортизируются), но сохраняют свое качество в течение более или менее продолжительного периода времени (жилые дома, мебель, книги и т.д.).

Тема 2 Раскрытие понятия «недвижимость»

Слово «недвижимость» в русском языке образовалось из трех слов: неподвижный, имущество и собственность, из этого вытекает три главных черты недвижимости: неподвижность, принадлежность кому-либо, принадлежность на праве собственности.

Законодательство закрепляющее понятие «недвижимое имущество» (недвижимость, недвижимая собственность) имеет очень длительную историю, так разделение имущества на движимое и недвижимое существовало еще в Древнем Риме.

Деление вещей на движимые и недвижимые в римском праве не имело особого значения. И те, и другие подлежали почти одинаковым юридическим нормам.

Тем не менее это естественное деление играло некоторую характерную и для рабовладельческого Рима роль. Недвижимостями считались не только земельные участки (*praedia, fundi*) и недра земли, но и все созданное чужим трудом на земле собственника. Оно признавалось естественной или искусственной частью поверхности земли - *res soli*.

Сюда относились постройки, посевы, насаждения. Все эти предметы, связанные с землей или фундаментально скрепленные с ее поверхностью, считались ее составными частями.

Они подлежали правилу *superficies solo cedit* - сделанное над поверхностью следует за поверхностью.

Невозможной представлялась отдельная собственность на дом и на землю.

Воздушное пространство над участком тоже рассматривалось, как часть поверхности.

Понятие «недвижимое имущество» в России законодательно закрепил Петр I в 1714 г. Указом «О порядке единонаследия в движимых и недвижимых имуществах» (в истории данные указ вошел под названием Указ о единонаследии). Цель данного Указа сводилась к тому, чтобы не допустить дальнейшего дробления дворянских имений. Суть Указа – недвижимое имущество наследует один человек, им может быть старший сын или старшая дочь, или иное лицо (при условии, что наследодатель бездетный), указанное в завещании.

В Своде законов Российской империи, который действовал до 1917 г. не было четкого понятия «недвижимое имущество», однако был очень подробно описан его состав: земли, угодья, дома заводы, лавки, всякие строения, железные дороги и т.д.

Также разъяснялось, что к принадлежностям земель относятся: церковные и другие строения, воры, мельницы, мосты, плотины, озера, пруда, болота, дороги, источники, все минеры и природные ископаемые, корабли.

С 1917 по 1990 г. понятия недвижимое имущество в законодательстве нашей страны отсутствовало, так как была ликвидирована частная собственность на недвижимость.

Частная собственность на недвижимое имущество была восстановлена Законом «О собственности в РСФСР» от 24 декабря 1990 г. Данный закон устанавливал, что имущество может находиться в частной, государственной, муниципальной собственности, а также в собственности общественных объединений (организаций). Объектами права собственности могут быть предприятия, имущественные комплексы, земельные участки, горные отводы, здания, сооружения, оборудование, сырье и материалы, деньги, ценные бумаги, другое имущество производственного, потребительского, социального, культурного и иного назначения, а также продукты интеллектуального и творческого труда. Однако закон не производил деления вещей на движимые и недвижимые.

7 октября 1993 г. «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» в параграфе 1 дано лаконичное определение: «Земельные участки и всё, что с ними связано, относятся к недвижимости».

Современное понятие «недвижимое имущество» (недвижимость, недвижимая собственность, недвижимые вещи), закреплено в статье 130 Гражданского кодекса РФ (принят в 1994 г.): *земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.*

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Из всего вышесказанного можно выделить два вида недвижимости: недвижимость, в силу природы; в силу закона (условная недвижимость).

Недвижимость в силу указания закона (условная недвижимость) - объекты, которые по своим природным характеристикам могут быть перемещены в пространстве без несоразмерного ущерба, но приравненные к недвижимости прямым указанием закона (например, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания). Несмотря на явную физическую природу указанных объектов как движимых вещей, они законодательно отнесены к недвижимому имуществу не только ввиду высокой стоимости и необходимости специального регулирования оборота, но и потому, что они являются «движущимися участками территории», находящимися под юрисдикцией Российской Федерации.

Недвижимость в силу природы:

- созданная природой без участия человека (естественная недвижимость);
- являющаяся результатом человека (искусственная недвижимость).

Естественная недвижимость:

- ✓ земельные участки;
- ✓ участки недр.

Объектами земельных отношений (ст. 6 ЗК РФ) являются:

- 1) земля как природный объект и природный ресурс;
- 2) земельные участки;
- 3) части земельных участков.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки (данное понятие ведено ФЗ № 246-ФЗ от 19.07.2011 «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Искусственный земельный участок, созданный на водном объекте, находящемся в федеральной собственности – сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком.

Данное определение закрепляет двойственность правового статуса искусственного земельного участка. Поскольку до момента ввода в эксплуатацию искусственный земельный участок является объектом капитального строительства, а после ввода в эксплуатацию он признается земельным участком, использование и оборот которого осуществляются в соответствии с ФЗ № 246-ФЗ, гражданским законодательством и земельным законодательством.

Недра являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения.

Регулирование недропользования осуществляется Законом РФ от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах».

Недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью. Вопросы владения, пользования и распоряжения недрами находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Участки недр не могут быть предметом купли, продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме. Права пользования недрами могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается федеральными законами.

Добытые из недр полезные ископаемые и иные ресурсы по условиям лицензии могут находиться в федеральной государственной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной, частной и в иных формах собственности.

Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» устанавливает следующие понятия:

1. **Здание** - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

2. **Сооружение** - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Согласно статье 15 Жилищного Кодекса РФ **жилым помещением** признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

К жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

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

Единое понятие, которое позволило бы выделить объект незавершенного строительства среди других объектов в действующем законодательстве, отсутствует.

Согласно Градостроительного кодекса РФ, то исходя из толкования его ст. 1 объектом незавершенного строительства признаются такие объекты капитального строительства, как здания, строения, сооружения, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Согласно Определению Высшего арбитражного суда РФ от 09.09.2008 № 8985/08 «объектом незавершенного строительства может являться как здание, так и строение или сооружение, поскольку указанный правовой термин характеризует не конструктивные особенности объекта недвижимости и функциональные цели его создания, а сам процесс создания объекта недвижимости и отражение поэтапности этого процесса в свойствах создаваемого объекта... Особенностью объекта незавершенного строительства является то, что данный объект не может быть использован в качестве здания, строения или сооружения, поскольку он не введен в эксплуатацию и находится на этапе строительства».

Таким образом, в судебной практике наблюдается разброс мнений в разрешении вопроса о понятии объекта незавершенного строительства и, соответственно, выделяются различные его признаки.

Особенностью объекта незавершенного строительства является то, что данный объект не может быть использован в качестве здания, строения или сооружения, поскольку он не введен в эксплуатацию и находится на этапе строительства.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (*машино-места*), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения (при отсутствии этажности у здания, либо сооружения - на плане здания либо сооружения) геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места.

Границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо обладателем права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами).

Минимально допустимые размеры одного машино-места установлены в размере 5,3 х 2,5 м, а максимально допустимые – 6,2 х 3,6 м (приказ Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места»).

Так же ГК РФ к недвижимости относит предприятие как имущественный комплекс.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

В 2013 году в ГК РФ было введено понятие *единый недвижимый комплекс* - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

Предусмотрено два случая для создания единого недвижимого комплекса (ЕНК):

1. Объединение собственником нескольких объектов одним целевым назначением.
2. Объединение в единый комплекс нескольких зданий, расположенных на одном земельном участке.

В понятие единого имущественного комплекса, в отличие от предприятия, не включаются исключительные права долги и права требования. Главная причина в том, что такие права связаны с субъектом — обладателем прав на предприятие, а не с недвижимым комплексом как объектом гражданских правоотношений.

В целом можно выделить несколько условий для признания совокупности вещей единым недвижимым комплексом.

Во-первых, все объекты должны иметь единое назначение, например, быть предназначенными для производственной деятельности. Другими словами, это не случайный набор отдельных видов имущества, а определенная, находящаяся в системе совокупность имущества.

Во-вторых, все объекты должны быть либо расположенными на одном земельном участке, либо быть неразрывно связанными между собой физически или технологически. В этом случае они могут располагаться и на нескольких земельных участках.

В-третьих, право собственности на совокупность указанных вещей как на одну недвижимую вещь должно быть зарегистрировано в едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Таким образом, для признания совокупности вещей единым недвижимым комплексом необходимо как их фактическое, так и юридическое объединение.

Фактическое объединение предполагает такую взаимосвязь нескольких движимых и недвижимых вещей, которая позволяет их использовать для

достижения определенной цели, что невозможно при использовании их по отдельности.

К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

Вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части.

Замена одних составных частей неделимой вещи другими составными частями не влечет возникновения иной вещи, если при этом существенные свойства вещи сохраняются.

Взыскание может быть обращено на неделимую вещь только в целом, если законом или судебным актом не установлена возможность выделения из вещи ее составной части, в том числе в целях продажи ее отдельно.

Тема 3 Признаки недвижимости

3.1 Среда функционирования объекта недвижимости

Для целей экономического анализа существует разделение понятий «недвижимая вещь» и «недвижимая собственность».

Недвижимая вещь обозначает землю и стоящие на ней строения, а недвижимая собственность – права на них.

При этом первое понятие относится к материальной, физически осязаемой сущности недвижимости, а второе обозначает юридическую сущность недвижимости как совокупность имущественных прав всех субъектов, имеющих отношение к данной вещи.

Управление недвижимостью трактуется как управление собственностью, включающее в себя совокупность управляющих воздействий, касающихся функционирования физической и юридической сущностей недвижимости.

$$\text{недвижимость} = \text{недвижимая собственность} = \\ \text{недвижимая вещь} + \text{имущественные права}$$

Здесь имеется в виду, что в пакет прав включаются права, подлежащие государственной регистрации и перечисленные в ГК:

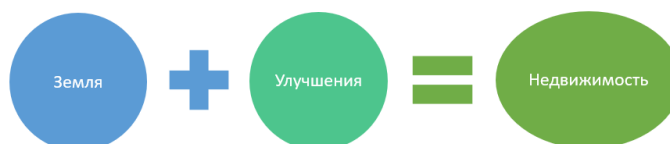
- право собственности,
- право хозяйственного ведения,
- право оперативного управления,
- право пожизненного наследуемого владения,
- право постоянного пользования,
- ипотека, сервитуты,

- иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Изложенное выше позволяет для целей экономического анализа предложить следующее определение понятия недвижимости:

недвижимость – субстанция, объединяющая в себе вещь (как ее материальную сущность) с пакетом прав и обременений, связанных с этой вещью (как юридической сущностью недвижимости)

В состав материальной сущности включаются: земельные участки, здания, сооружения, инженерные коммуникации, т.е. все, что прочно связано с землей, и не может быть перемещено без несоразмерного ущерба их назначению, то есть недвижимое (физически неперебазуемое) имущество представляется в виде суммы двух компонентов: «земли» (*land*) и «улучшений» (*improvement*).



Согласно общепринятому обозначению, улучшениями считаются любые работы, которые изменяют качественные характеристики участка. Это могут быть постройки, коммуникации и даже простая очистка территории от мусора и густой растительности. Любой труд, вложенный в улучшение земельного участка, в итоге окажет влияние на его рыночную стоимость. Собственно, улучшение не может рассматриваться как объект недвижимости отдельно от земельного участка, поскольку остается недвижимым и выполняет свое предназначение только при условии и во время прочного прикрепления его к земле.

улучшения = насаждения + инженерные коммуникации + здания + сооружения

Различают несколько основных способов улучшения участка:

1. Прокладка коммуникаций (вода, электричество, газ, канализация). Считается наиболее целесообразным и окупаемым вложением. До 100% затраченных средств войдут в рыночную стоимость при оценке.

2. Строительство недвижимости. Преимущество этого способа в том, что постройки могут быть использованы не только в личных целях, но и коммерческих. Все зависит от географического положения участка и окружающей инфраструктуры.

3. Изменение целевого назначения земельного участка. В некоторых случаях есть возможность изменить категорию земли, например, с сельскохозяйственной на коммерческую. Это также повлияет на стоимость участка.

4. Изменение ландшафта и почвенных свойств (выравнивание участка, удаление пней (сюда же относятся дробление пней), внесение удобрений, высадка культурных растений и плодовых деревьев, асфальтирование, установка декоративных элементов).

В состав недвижимости входят: природные («земля») и рукотворные («улучшения») компоненты.

Природные компоненты недвижимости в зависимости от наборов их характерных признаков делят на две группы:

- «свободные земельные участки», т.е. земельные участки, свободные от строений (зданий и сооружений), коммуникаций и многолетних насаждений, в том числе с недрами под земной поверхностью, с обособленными водоемами и лесами на поверхности. Эти участки предназначаются для застройки или производства (воспроизводства) пищевых, энергетических, водных ресурсов и полезных ископаемых.

- «земля с улучшениями», т.е. земельные участки с многолетними насаждениями, коммуникациями, зданиями или (и) сооружениями всевозможного назначения.

В целях определения стоимости земельного участка или иного объекта недвижимости необходимо осуществить сбор и анализ информации по данному объекту, т.е. изучить количественные и качественные характеристики недвижимости для выявления всех достоинств и недостатков объекта:

1. Правовые характеристики:

а) правоустанавливающие документы и правоподтверждающие документы. Правоустанавливающие документы (то есть это те документы, на основании которых возникло права собственности, вещное право и т.д.) являются в частности - договоры (купли-продажи, мены, аренды с правом выкупа, приватизации и т.д.), судебные акты, свидетельство о наследстве и т.д. Правоудостоверяющий документ – выписка из ЕГРН.

Выписки из ЕГРН подразделяются на два основных типа:

1. **Общедоступные выписки из ЕГРН.** Объект по желанию любого заинтересованного лица. Öffentlichedоступная (открытая) информация включает в себя сведения о характеристиках объекта недвижимости, зарегистрированных на него правах и сведения об уступке прав на объект (при этом в отношении собственника в этих случаях неполные сведения указывается - без Ф.И.О.).
2. **Выписки из ЕГРН закрытого доступа.** Справки из ЕГРН доступны, только ограниченному кругу лиц (собственники или их законные представители, правоохранительные органы, суды, прокуратура, нотариусы, органы власти). Уровень доступа зависит от того, какую информацию содержит документ.

К информации с ограниченным доступом (закрытой) относятся:

- сведения о правах лица на имеющиеся объекты недвижимого имущества (которые у него были);
- сведения о содержании правоустанавливающего документа;

- сведения о признании собственника объекта недвижимости нетрудоспособным или частично нетрудоспособным;

- информация о людях, получивших информацию об имуществе.

Кроме того, к сведениям ограниченного доступа относится предоставление копий документов, на основании которых сведения об объекте недвижимости были внесены в ЕГРН (например, копии межевого или технического плана).

Выписки с общедоступными сведениями

Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах собственности

Документ может понадобиться тем, кто хочет подтвердить свои права на недвижимость или кому нужна информация о зарегистрированных обременениях в отношении объекта недвижимости. Данная выписка содержит сведения о владельце, адрес объекта недвижимости, его кадастровую стоимость, дату ввода объекта в эксплуатацию и дату окончания строительства. Сведения о владельце, если он сам не сам запрашивает справку из ЕГРН, выдаются не полностью, без Ф.И.О.

Эта справка содержит:

- сведения о возможном ограничении прав и залоге объекта (например, если квартира конфискована по решению суда или куплена в ипотеку);
- план расположения помещения на местности или схематическое изображение расположения объекта на участке;
- отметка на согласие или несогласие супруга (супруги) на продажу имущества.

Выписка из Единого государственного реестра объектов недвижимости об объекте (Расширенная выписка из ЕГРН)

Данная выписка содержит наиболее полную информацию о характеристиках объекта недвижимости. Например, поможет определить, находится ли участок земли в определенных границах или зонах с особыми условиями использования территории, а также узнать, включен ли объект в реестр объектов культурного наследия. Справка включает в себя описание расположения границ объекта, сведения об ограничениях на его использование, а также наличие или отсутствие прав, возникших ранее (т.е. прав, возникших до 31.01.1998).

Выписка из ЕГРН о переходе прав на имущество.

Эта выписка может потребоваться, чтобы узнать полную историю владения недвижимостью. Содержит информацию не только о текущем владельце, но и о предыдущих владельцах. В документе указываются даты регистрации передачи имущества и вид документа, на основании которого этот переход был зарегистрирован.

Выписка ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве (ДДУ).

Данная выписка о ДДУ необходима тем, кто покупает квартиру или нежилое помещение через уступку права требования. С его помощью

потенциальный участник долевого строительства сможет узнать, сколько уже продано объектов в том или ином строящемся доме.

Документ представляет собой справку из земельного участка, на котором строится жилой дом. В нем подрядчик указан как собственник земли, а зарегистрированные ДДУ фигурируют как обременения на саму землю.

Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости недвижимости.

Такая выписка поможет владельцам найти информацию о кадастровой стоимости недвижимости и проверить правильность расчета налога на имущество. Документ содержит расширенную информацию о значении кадастровой стоимости на дату, указанную в заявке; по акту, по которому определена кадастровая стоимость; о кадастровом номере объекта; о датах утверждения и применения кадастровой стоимости.

Выписки со сведениями ограниченного доступа

Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости (выписка на субъект)

Эта выписка может быть полезна, если вы продолжаете получать уведомления об уплате налога на имущество, которое было продано. Данная выписка содержит сведения о наличии права собственности на недвижимое имущество на определенную дату, если собственник указал на это. Документ позволяет подтвердить, каким видом недвижимости владел собственник в течение определенного периода.

Выписка из ЕГРН о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным

Справку из ЕГРН с этими сведениями часто требуется предъявить в суд или нотариусу как подтверждение дееспособности участника сделки с недвижимостью. Свидетельство лиц, получивших информацию об объекте недвижимости

Выписка о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества

Этот документ может понадобиться, если собственнику нужна информация о том, кто интересовался его собственностью. В справке будут указаны физические и юридические лица или органы местного самоуправления, получившие информацию об имуществе, дата получения ими информации и номер вывода соответствующего заявления.

Выписка о содержании правоустанавливающих документов

Этот вид выписки пригодится, например, при утере оригиналов жилищных документов. В нем можно получить информацию о содержании документа, на основании которого возникло право собственности.

Сведения из Единого Государственного Реестра Недвижимости являются общедоступными, и получить Выписку из ЕГРН может любой желающий, гражданин РФ.

Стоит заметить, что государственной думой принят [Федеральный закон](#) от 14.07.2022 № 266-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О персональных данных", в соответствии с которым с 1 марта 2023 года информация о собственниках (Ф.И.О.) недвижимого имущества – физических

лицах в Едином государственном реестре недвижимости будет скрыта от третьих лиц.

Это значит фамилия имя отчество владельца квартиры, земельного участка или любого объекта недвижимости, будут скрыты, узнать данные можно будет только с согласия собственника. Если владеет недвижимостью юр. лицо, то в выписке будут данные о компании (закон не затронул данные юр.лиц)

У выписки из ЕГРН нет срока действия, а значит она действительна неограниченное время.

Обратите внимание, что согласно Федеральному закону №218-ФЗ, ч. 4 ст. 62 Закона о государственной регистрации недвижимости:

«Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости и предоставленные на основании запроса о предоставлении сведений, независимо от способа их предоставления являются актуальными (действительными) на момент их выдачи»

Этот закон подчеркивает, что актуальность сведений на момент их получения, а значит вам всегда перед любым действием с недвижимостью, нужно заказать выписку из ЕГРН с актуальными сведениями.

б) документы, описывающие границы и площадь объекта недвижимости, например технический паспорт объекта недвижимости или технический план;

в) информация о собственнике или арендаторе;

г) характеристика сервитутов;

д) правила зонирования и функционального использования;

е) градостроительные требования к землепользованию (градостроительные регламенты, требования государственных градостроительных нормативов и правил и др.);

ж) различного рода ограничения: законодательные, административные, санитарно-экологические и рекреационные; коммунальные, ограничения по теплоснабжению, водоснабжению, газоснабжению и электроснабжению, средствам связи, канализации и другие, связанные с мощностью существующих инженерных сетей и инфраструктуры при подключении к ним.

2. Физические характеристики: идентификация объекта недвижимости (наименование, точный адрес, состав объекта оценки, кадастровый номер), описание местоположения, описание земельного участка и описание улучшений (зданий, строений, сооружений, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в пределах земельного участка, включая объемно-планировочные и конструктивные характеристики - материал стен, крыши, возраст, состояние и др.).

К примеру, если определяется рыночная стоимость земельного участка, то необходимо собрать следующую информацию по объекту:

– форма (конфигурация) — прямоугольная, косоугольная, круглая или эллиптическая, с выемами и выступами;

- размер площади (в гектарах — для сельскохозяйственных земель и лесных массивов, природных заповедников и национальных парков; в сотках — сотнях квадратных метров — для дачных участков, садоводств и загородных участков под индивидуальную застройку; в квадратных метрах — для городской планировки и застройки);

- размеры формообразующих линий, в том числе длина фронтальной границы и ширина участка (в метрах) для участков вдоль магистралей, по которым перемещаются потенциальные пользователи или товары;

- топографические параметры (рельеф) — уклоны и холмы, выступающие над поверхностью скалы и камни, водоемы и русла потоков;

- геологические параметры — состав и прочность грунта, наличие и форма существования подземных вод, форма организации подземных коммуникаций;

- наличие (отсутствие) многолетней растительности (деревья и кустарники).

3. Местоположение и прилегающая территория:

- а) использование примыкающих участков (жилье, административные, коммерческие, промышленные здания и т.н.);

- б) ориентация улучшений, наличие застройки в прилегающих районах;

- в) наличие улиц, аллей, маршрутов общественного транспорта;

- г) возможность подъезда непосредственно к участку, качество и состояние дорог;

- д) близость и интенсивность движения транспорта, уровень шума;

- е) наличие зеленых насаждений (тип, возраст, состояние);

- ж) состояние окружающей среды;

- з) негативное воздействие природных, экологических и социальных факторов:

- природные - подверженность района местоположения участка затоплениям, оползням, землетрясениям, близкое залегание грунтовых вод,

- экологические - изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды, электромагнитное и радиационное излучение и пр.

4. Анализ экономических факторов:

- наличие инженерных коммуникаций (подземных и надземных) или возможность их прокладки, величина расходов на их создание (электрические сети, водопровод, канализация, газопровод, теплотрасса, телефонная сеть и др.);

- данные о продажах аналогичных объектов недвижимости;

- данные о стоимости аренды объектов недвижимости;

- данные о затратах на новое строительство или на улучшения объекта для его эффективного использования (для завершения строительства объекта и его нормальной эксплуатации);

- данные о доходах и затратах от использования объекта;

- этап жизненного цикла объекты недвижимости: находится в эксплуатации, временно не эксплуатируется.

Из всего выше сказанного можно сделать вывод о том, что любой объект недвижимости функционирует в *физической (внешней), правовой, экономической и социальной среде*.

Физическая среда функционирования объекта создается природой, природными явлениями, а также результатами изменения природы человеком. Эта среда формирует материальные условия функционирования и развития недвижимости. Физическая среда, внешняя по отношению к объекту, обладает следующими характеристиками:

- климат: атмосферное давление, средняя температура, амплитуда колебаний температуры по сезонам и времени суток, влажность, тип, количество и сезонное распределение осадков, сила ветра и роза ветров, облачность и солнечные дни – с отнесением совокупности признаков к одному из видов климата – континентальному, морскому, субтропическому;

- предрасположенность к природным катастрофам: землетрясения и провалы земной коры, наводнения, затопление, подъем грунтовых вод, смерчи и ураганы, сходы снежных лавин и селевых потоков, обледенения, эпидемии, нашествие насекомых и грызунов;

- экология и предрасположенность к техногенным катастрофам: уровень загрязнения атмосферы, почвы и водоемов, шум, пожароопасность окружающей застройки или лесных массивов, наличие источников потенциальной опасности – производств, мест хранения или транспортировки химикатов, нефтепродуктов, взрывчатых веществ, радиационных материалов, бактериальных препаратов, другое;

- рельеф местности: равнина, пустыня, горы, холмы, крупные водоемы, болота, ледники, лесные массивы, природные скальные образования, пещеры и т.д.;

- характер застройки – с выделением ее типа: периметральная, фронтальная, вдоль магистралей, строчная, групповая, сетчатая, ковровая, широтная, меридиональная, террасовая, усадебная;

- характер застройки – с выделением ее характеристик: этажность, архитектурные стили, плотность, наличие и свойства рекреационных зон, обеспеченность инфраструктурой, композиционное единство и психологическая совместимость застройки с ландшафтом;

- обеспеченность территории инфраструктурой: транспортные магистрали и качественные дороги, энергетические и коммунальные сети, системы связи, парковки, автозаправочные станции, рекреационные зоны, центры деловой активности.

Правовая среда функционирования объекта недвижимости формируется системой органов законодательной, исполнительной и судебной власти и их институтов во взаимодействии с хозяйствующими субъектами, собственниками имущества и рынками, с применением властных полномочий на основании нормативных актов.

Юридическую сущность недвижимости составляют: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления,

право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования, ипотеку, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества!!!!

Право пожизненного наследуемого владения.

В настоящее время существует лишь одно основание возникновения права пожизненного наследуемого владения земельным участком, им является наследование по закону или по завещанию.

Содержание права пожизненного наследуемого владения составляют правомочия владения и пользования земельным участком.

В отличие от права собственности осуществление правомочия распоряжения земельным участком исключается. Иными словами, участок, принадлежащий на праве пожизненного наследуемого владения, нельзя продать или подарить. В то же время право пожизненного наследуемого владения может быть передано по наследству.

Если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности (п. 2 ст. 266 ГК РФ).

Оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в пожизненное наследуемое владение, сроком не ограничивается (п. 3 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК РФ).

Постоянное (бессрочное) пользование земельным участком является ограниченным вещным (имущественным) правом.

Как и право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком не может возникнуть у физического лица после введения в действие Земельного кодекса РФ (30.10.2001г.), но сохраняют силу ранее возникшие права в отношении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Землевладельцы, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не могут распоряжаться ими, в том числе передавать их в аренду.

Граждане вправе переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право собственности. Это возможно в отношении участка, предоставленного до введения в действие ЗК РФ (30 октября 2001 г.) для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или жилищного строительства. Срок переоформления не ограничен законом.

Право собственности на такие участки могут зарегистрировать также граждане, к которым перешло право собственности на расположенные на них здания (строения, сооружения) в порядке наследования или по иным основаниям.

Сервитут

Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Понятие сервитута законодательно закрепляется статьей 23 Земельного кодекса России.

А что такое публичный сервитут? в каких случаях устанавливают публичный сервитут, а в каких простой?

Сервитуты устанавливаются:

1. по соглашению между собственником участка и соседями - частный;
2. по нормативному акту органов государственной власти, которым это право необходимо - публичный.

Основная цель публичного сервитута - удовлетворение государственных, муниципальных и общественных нужд. Например, через дачный участок хотят провести системы газоснабжения, чтобы собственник и другие дачники могли в дальнейшем провести газ к себе на участок.

Публичный сервитут устанавливается, когда необходимо обеспечить:

- свободный доступ к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- ремонт коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, объектов транспортной инфраструктуры;
- размещение на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов сетей, подъездов к ним;
- проведение дренажных работ на земельном участке; изъятие водных ресурсов, водопой;
- прогон сельскохозяйственных животных;
- сенокосение, выпас сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- использование участка для охоты, рыболовства;
- проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную [плату](#) за пользование участком.

Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом.

Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

В случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с целевым назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.

«Граждане должны помнить, что публичный сервитут не регистрируется в ЕГРН. В сведениях ЕГРН о земельном участке, формируется часть земельного участка, а также отметка о полном, либо частичном расположении земельного участка в границах публичного сервитута. В сведениях указываются характеристики части участка, где указаны цель и сроки публичного сервитута».

Публичный сервитут только при отсутствии иных способов прохода и проезда

Основное отличие между частным сервитутом и публичным сервитутом заключается, прежде всего, в круге лиц, для которых он устанавливается: частный сервитут устанавливается для частных лиц; публичный предназначен для обеспечения интересов государства, органов местного самоуправления или населения в больших масштабах.

Так, использование соседнего земельного участка для проезд собственником к своему участку является примером частного сервитута.

А вот использование земельного участка, скажем, для прохода к водоему общего пользования – пример публичного сервитута.

Таким образом, спецификой установления публичного сервитута является не интерес конкретных собственников земельного участка, а общественный интерес, который не связан непосредственно с нуждами соседнего земельного участка. Определить, публичный сервитут или частный, можно по способу установления и интересам, для которых устанавливается обременение. Публичные сервитуты устанавливаются решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления по ходатайству о его установлении в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения

Частный сервитут может устанавливаться для:

- обеспечения водоснабжения и мелиорации;
- прокладки и эксплуатации линии электропередач, связи и трубопроводов;
- обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок;

Как правило, частный сервитут устанавливается по добровольному соглашению сторон или по судебному решению, если собственник соседнего участка не согласен на заключение соглашения. Предоставление сервитута на земельный участок требует документального оформления. В этом заинтересован, в первую очередь, будущий обладатель сервитута.

Прежде чем заключать такое соглашение, необходимо определить, установлены ли границы земельного участка, в пределах которых регистрируется ограничение (обременение) в виде частного сервитута. Если сервитут будет установлен на часть земельного участка, и она не стоит на кадастровом учете как часть земельного участка, то необходимо выполнить кадастровые работы (межевание) по образованию такой части. Если же сервитут будет установлен на весь земельный участок, и он стоит на кадастровом учете, то проведение кадастровых работ не требуется.

Если собственник земельного участка согласен установить частный сервитут, нужно заключить с ним соглашение о сервитуте.

Размер платы за частный сервитут определяется сторонами соглашения об установлении сервитута. Если соглашение не достигнуто – то вопрос об установлении сервитута решается в судебном порядке. Как правило, размер платы зависит от множества факторов, поэтому для его определения целесообразно обратиться к специалисту (оценщику).

Частный сервитут нужно зарегистрировать в Росреестре. Для этого участникам заключенного соглашения (или одному из них), необходимо обратиться в МФЦ с заявлением о государственном кадастровом учете в связи с образованием части земельного участка и государственной регистрации прав в виде ограничения (обременения) части земельного участка, приложив к нему необходимый пакет документов.

Безвозмездное срочное пользование - вещное право лиц, не являющихся собственниками.

Отличительные черты: предоставление этого права осуществляется бесплатно, носит временный характер.

По договору безвозмездного срочного пользования земельным участком одна сторона обязуется передать другой стороне участок в пользование бесплатно на определенный срок, а другая сторона обязуется использовать участок в соответствии с его целевым назначением и условиями договора и вернуть его собственнику в надлежащем состоянии. Как любые сделки с землей, такой договор подлежит гос. регистрации.

Данный вид прав на землю отличается от аренды тем, что осуществляется всегда бесплатно, а от постоянного (бессрочного) пользования - временным характером отношений (прежде он так и назывался – «временное пользование»).

В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться участки:

1. Из земель, находящихся в гос. или муниципальной собственности, исполнительными органами власти или органами местного самоуправления - гос. и муниципальным предприятиям, учреждениям, органам гос. власти и органам местного самоуправления на срок не более чем 1 год; а так же религиозным организациям. Участки, находящиеся в гос. или муниципальной

собственности, предоставляются в безвозмездное срочное пользование только гос. и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам гос. власти и органам местного самоуправления, а также религиозным организациям.

2. Из земель, находящихся в собственности граждан или юр. лиц, - гражданам и юр. лицам на основании договора. В соответствии с п. 2 ст. 690 ГК РФ коммерческая организация не вправе передавать имущество (в том числе участок) в безвозмездное пользование лицу, являющемуся ее учредителем, участником, руководителем, членом ее органов управления или контроля.

3. Из земель организаций, транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, гос. природных заповедников и национальных парков – гражданам в виде служебного надела.

Сравнительные характеристики права хозяйственного ведения и оперативного управления	
<u>ПРАВО ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ</u>	<u>ПРАВО ОПЕРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ</u>
1. СУБЪЕКТЫ ВЕЩНОГО ПРАВА	
Государственные и муниципальные унитарные предприятия	Государственные и муниципальные казенные предприятия и учреждения
2. СОБСТВЕННИК ИМУЩЕСТВА	
РФ, ее субъекты и муниципальные образования	РФ, ее субъекты и муниципальные образования
3. ПРАВОМОЧИЯ СУБЪЕКТОВ В ОТНОШЕНИИ, ПЕРЕДАННОГО ИМ ИМУЩЕСТВА	
1) Распоряжение <i>движимым</i> имуществом без согласия его собственника. 2) Распоряжение <i>недвижимым</i> имуществом с согласия собственника имущества	1) Распоряжение имуществом с согласия собственника. 2) Если учреждению предоставлено право осуществлять приносящую доходы деятельность, то доходы, и приобретенное за их счет имущество поступают в самостоятельное распоряжение учреждения. 3) Казенное предприятие самостоятельно реализует производимую им продукцию
4. ПРАВА СОБСТВЕННИКА В ОТНОШЕНИИ ИМУЩЕСТВА	
1) Получение части прибыли от использования имущества 2) Контроль за использованием переданного имущества	1) Вправе изъять лишнее, неиспользуемое имущество 2) Вправе распределять доходы казенного предприятия

Одной из главной составляющей экономической сущности недвижимости является характеристика *операций с недвижимым имуществом (сделки с недвижимостью)*.

Цель любой сделки – приобретение права собственности или права пользования имуществом.

Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (см. рис. 3.1).

Все **виды сделок**, которые могут заключаться с объектами недвижимости, подразделяются на 2 группы:

1) Сделки, приводящие к смене собственника:

- 1.1 купля-продажа (в т.ч. предприятий как имущ. комплекса);
- 1.2 мена;
- 1.3 дарение;
- 1.4 наследование;
- 1.5 рента и пожизненное содержание с иждивением;
- 1.6 приватизация.

2) Сделки, без изменения собственника, лишь с изменением прав пользования и владения:

- 2.1. обмен;
- 2.2. аренда
 - А) наем – аренда жилых помещений;
 - Б) коммерческая аренда – аренда нежилых помещений;
 - В) финансовая аренда – лизинг.
- 2.3. безвозмездное пользование;
- 2.4. доверительное управление;

Виды сделок

1) По количеству субъектов:	2) По наличию или отсутствию встречной обязанности :	В зависимости от соответствия условиям действительности:	По форме:
<ul style="list-style-type: none"> Односторонние сделки (Например, завещание); Двусторонние сделки (Например, купли-продажи); Многосторонние сделки (Например, договор простого товарищества). 	<ul style="list-style-type: none"> Возмездные; Безвозмездны (Например, дарение). 	<ul style="list-style-type: none"> Действительные ; Недействительные. 	<ul style="list-style-type: none"> Устные; Письменные.

Рисунок 3.1 – Классификация сделок с недвижимостью

На рынке недвижимости постоянно совершаются сделки или операции с недвижимостью с целью приобретения права собственности или права пользования. В зависимости от правовой природы выделяют такие сделки, как:

1. Купля-продажа — это сделка, в результате которой право собственности на недвижимость переходит от продавца к покупателю взамен на уплаченные деньги.
2. Дарение — это сделка, в результате которой право собственности на недвижимость переходит от дарителя к одаряемому безвозмездно и без каких-либо дополнительных условий.

3. Наследование — это односторонняя сделка, в результате которой наследник вступает в наследство на имущество, оставшееся после смерти наследодателя. Наследование бывает по закону или по завещанию. По закону наследовать имущество могут только родственники и супруги, наследником по завещанию может стать любой человек, выбранный наследодателем.
4. Рента — это сделка между собственником недвижимости (рентополучателем) и плательщиком ренты. В результате этой сделки владелец передает свою недвижимость второй стороне в собственность, т.е. плательщику ренты, в обмен на регулярно получаемый доход, т.е. ренту. Рента может быть представлена в виде определенной суммы денежных средств, либо в виде оказываемых услуг, к примеру, регулярный уход за рентополучателем. Рента может быть постоянной или пожизненной.
5. Аренда и найм — это сделки, при которой объект недвижимости передается собственником арендатору или нанимателю во временное пользование за определенную арендную плату в случае аренды, и во владение и/или пользование за плату в случае найма.
6. Мена — сделка, по договору которой каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. По сути, мена представляет собой две сделки купли-продажи каждого объекта по одинаковой цене, но оформлена в одном договоре и осуществляется без оплаты. Но если обмениваемые объекты неравноценны, то допустимо установить доплату за более дорогой.
7. Приватизация — это **передача государственного имущества в личную собственность**. Имущество может быть любое — не только квартира или комната, но также земля и нежилые помещения. Благодаря приватизации появляется право собственности на жилье, а значит, такое имущество можно продать, подарить, обменять на другое имущество, оставить в наследство или передать в залог для получения кредита.

Правовая среда создает систему стимулов и ограничений для функционирования и развития недвижимости:

- уровень законодательных и нормативно-правовых гарантий прав собственности;
- уровень сложности процедур оформления прав и обеспечения функционирования объекта;
- стабильность принципов фискальной и таможенной политики;
- нормативно-правовое обеспечение гарантий прав инвесторов;
- законодательное обеспечение правил зонирования территории и градостроительства;
- уровень ограничений на функционирование и развитие объектов со стороны органов охраны памятников, ведомств;
- наличие правовых ограничений для мигрантов и иностранных граждан;

– уровень политических рисков как причин изменений нормативов, регламентов и правил функционирования рынка недвижимости.

Экономическая среда функционирования объекта недвижимости создается системой взаимоотношений рынка факторов производства, рынка капитала, рынка товаров и услуг между собою, а также взаимоотношений этих рынков с государством, фирмами и домохозяйствами.

Экономическая среда формирует спрос, предложение и цены на недвижимость, принципы распределения объектов между пользователями, а также критерии выбора вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Экономическую среду функционирования недвижимости определяют и характеризуют:

- степень интеграции российской экономики в мировую систему;
- конъюнктура на мировых рынках и курсы валют;
- уровень жизни и динамика покупательской способности потребителей;
- уровень и темпы развития (или стагнации) бизнеса;
- доступность финансовых ресурсов, субсидий, льгот;
- состояние альтернативных и смежных рынков;
- уровень конкуренции на рынке недвижимости и наличие товаров-заменителей;
- уровень арендной платы и операционных издержек для объектов недвижимости;
- уровень инфляции и динамика изменения ее параметров;
- уровень обеспечения объекта инфраструктурой поставки ресурсов и услуг (ситус).

Социальная сущность и среда функционирования объекта обусловлена способностью недвижимости, как предмета личного потребления, удовлетворять материальные и эстетические потребности человека, обеспечивая выполнение потребительской функции личности.

Социальную среду функционирования недвижимости определяют и характеризуют:

- престижность района местоположения объекта, определяемая составом социальных групп и социальных институтов, размещенных и (или) функционирующих на территории района;
- состав населения – численность, плотность, пол, возраст, национальность, количество и размеры семей, распределение по территориям;
- социальные группы – общественные, профессиональные, национальные, религиозные;
- динамика изменения численности и состава – рождаемость, смертность, продолжительность жизни, миграционные изменения состава, прирост-убыль;
- подвижность населения – склонность к смене места жительства и, как следствие, к участию в сделках на рынке недвижимости;
- занятость населения – по территориям, по профессиям и видам деятельности, по отраслям;

- структура уровней образования – доля лиц с высшим, общим средним, средним профессиональным и начальным образованием, а также без образования, степень соответствия структуры образованной общности с потребностями общественного производства;
- состояние рынка труда и системы переквалификации кадров;
- уровень преступности и динамика изменения эффективности работы правоохранительной системы.

3.2 Признаки недвижимости

Все объекты недвижимости обладают уникальными характеристиками, которые отличают их от других товаров и, соответственно влияют на ценообразование

Все объекты недвижимости, имеющие в составной части земельный участок, обладают такими родовыми признаками: материальность, стационарность (неподвижность), двухкомпонентность, долговечность, фундаментальность.

Материальность. Недвижимость всегда функционирует в *натурально-вещественной и стоимостной формах*. Физические характеристики объекта недвижимости включают, например, данные о его размерах и форме, об окружающей среде, о подъездных путях, поверхности и подпочвенном слое, ландшафте и т.д. Совокупность этих характеристик определяет полезность объекта, которая и составляет основу стоимости недвижимости. Социальные идеалы и стандарты, экономическая деятельность и тенденции, законы, правительственные решения и действия, природные силы оказывают влияние на поведение людей, и все это, взаимодействуя между собой, создает, сохраняет, изменяет или уменьшает стоимость недвижимости. Здесь также следует заметить, что недвижимость является одним из немногих товаров, стоимость которых не только практически всегда стабильна, но и имеет тенденцию к постепенному росту с течением времени.

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

Двухкомпонентность. Любой объект недвижимости, который включает улучшения, состоит из двух компонентов – земли и улучшений (зданий и/или сооружений).

Долговечность. Если говорить о «чистой» земле (как части поверхности земной суши), то теоретически она имеет бесконечный срок жизни и не изнашивается, при правильном ее использовании, а нарушение правильной ее эксплуатации приведет к невозполнимым потерям.

Здания и сооружения имеют ограниченный срок жизни. Однако, по сравнению с абсолютным большинством других товаров, здания и сооружения относительно долговечны (хотя, в конечном счете, они требуют либо ремонта,

либо замены). Например, согласно действующим в России строительным нормам и правилам (СНиП) жилые здания в зависимости от материала основных конструкций (фундамента, стен, перекрытий) подразделяются на 6 групп с нормативными сроками службы от 15 до 150 лет. Длительность кругооборота земли при правильном ее использовании бесконечна, а нарушение правильной ее эксплуатации приведет к невосполнимым потерям.

Фундаментальность. Недвижимость – это товар, который невозможно потерять, похитить, сломать при обычных условиях.

Помимо родовых признаков выделяют также **частные признаки объектов недвижимости:** полезность, уникальность, форма и площадь, качество поверхностного земляного слоя и пр.

Уникальность (неповторимость). Каждый объект недвижимости обладает определенными, свойственными только ему признаками, отличающими его от других объектов недвижимости. Даже две одинаковые квартиры в одном и том же многоквартирном доме имеют различное местоположение в терминах этажа, ориентации окон, расположения в доме и так далее.

Полезность. Объект недвижимости удовлетворяет потребности покупателя в жилой или производственной площади, в комфортности и экологичности помещения, в престиже и т. д. Полезность объекта определяется такими его характеристиками, как размер помещения, планировка, благоустройство окружающей территории, месторасположение, материал основных конструкций и т. д.

Тема 4 Рынок недвижимости

4.1 Сущность рынка недвижимости

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

***Рынок недвижимости** – это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости.*

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

Таким образом, ***основные процессы функционирования рынка недвижимости** – это развитие (создание), управление (эксплуатация) и оборот прав на недвижимость.*

***Рынок недвижимости локализован**, поскольку его объекты недвижимы, уникальны и их ценность в большой степени зависит от внешней окружающей*

среды (политической, экономической, социальной, экологической обстановки в стране и регионе), и сегментирован, поскольку различные пользователи обладают разными потребностями, разным платежеспособным спросом.

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

В силу своей специфики рынок недвижимости носит ряд особенностей, представленных в таблице 4.1.

Таблица 4.1 - Особенности рынка недвижимости

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

Рынок недвижимости оказывает большое влияние на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций (рис. 4.1).

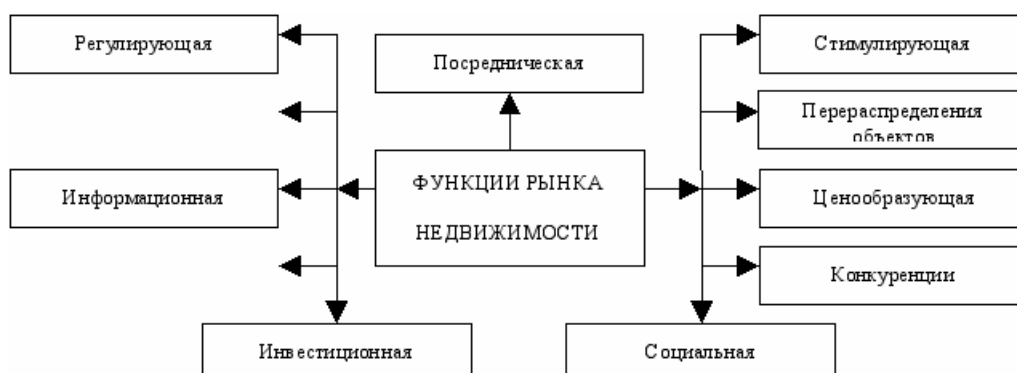


Рисунок 4.1 – Функции рынка недвижимости

Общие функции:

1. *Установление равновесных цен на объекты недвижимости*, при котором платёжеспособный спрос соответствует объёму предложения.
2. *Регулирующая*. Рынок перераспределяет ресурсы по сферам предпринимательства и предпринимателям, формируя тем самым эффективную структуру экономики и удовлетворяя общественные потребности
3. *Коммерческая*. Суть в реализации стоимости недвижимости и получении прибыли на вложенный капитал.
4. *Санирование* - очищение экономики от неконкурентно способных и слабых участников рынка, а также банкротство неэффективных. Ведёт к повышению устойчивости и экономическому росту.
5. *Информационная* - рыночная способность оперативного сбора, распределения, обобщения объективной информации, позволяющей продавцам и покупателям недвижимости принимать эффективные решения на рынке.
6. *Посредническая*. Рынок выступает в качестве совокупного посредника и места встречи множества покупателей и продавцов, устанавливает связь между ними и предоставляет возможность альтернативного выбора партнёра.
7. *Стимулирующая*. Суть в экономическом поощрении прибылью, продуктивного использования достижений научно-технического прогресса в создании и использовании недвижимого имущества.

Специфические функции:

1. *Инвестиционная*. Рынок недвижимости привлекателен способностью увеличения стоимости капитала.
2. *Социальная*. Рост трудовой активности населения, повышение интенсивности труда граждан, стремление стать собственником объекта недвижимости (средний класс).

Функционирование рынка недвижимости осуществляется его субъектами, к которым относятся: продавцы, покупатели, профессиональные участники, государственные органы.

Профессиональными участниками рынка являются риэлтеры, оценщики, дилеры и другие посредники. Риэлтерской считается деятельность, осуществляемая юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по доверенности) по совершению от его имени и за его счет или от своего имени, но за счет и в интересах заинтересованного лица гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, сооружениями, строениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них.

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру и его можно дифференцировать по различным признакам, представленным в таблице 4.2.

Таблица 4.2 - Классификация рынков недвижимости

п/п	Признак классификации	Виды рынков недвижимости
1	Вид объекта (товара)	1. Земельный. 2. Зданий. 3. Сооружений. 4. Предприятий. 5. Помещений. 6. Вещных прав. 7. Иных объектов
2	Географический (территориальный) фактор	1. Местный. 2. Городской. 3. Региональный. 4. Национальный. 5. Мировой
3	Функциональное назначение	1. Производственных зданий. 2. Жилищный. 3. Непроизводственных зданий и помещений (офисы, склады и др.)
4	Степень готовности к эксплуатации	1. Существующих объектов (старый фонд). 2. Незавершенного строительства. 3. Нового строительства
5	Тип участников	1. Индивидуальных продавцов и покупателей. 2. Промежуточных продавцов. 3. Муниципальных образований. 4. Коммерческих организаций
6	Вид сделок	1. Купли-продажи. 2. Аренды 3. Ипотеки. 4. Вещных нрав (аренды, залога и др.)
7	Отраслевая принадлежность	1. Промышленных объектов. 2. Сельскохозяйственных объектов. 3. Общественных зданий. 4. Другие
8	Форма собственности	1. Государственных и муниципальных объектов. 2. Частных объектов
9	Способ совершения сделок	1. Первичный и вторичный. 2. Организованный и неорганизованный. 3. Биржевой и внебиржевой

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей.

На рынке недвижимости выделяются две его составляющие: первичный и вторичный рынок недвижимости.

На первичном рынке недвижимость как товар выступает впервые. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих федеральных, региональных и местных органов власти, а также строительные компании — поставщики жилой и нежилкой недвижимости.

На вторичном рынке недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику — физическому или юридическому лицу.

4.2 Цикличность развития рынка недвижимости

Циклы в развитии рынка недвижимости не совпадают во времени с циклами в других отраслях экономики. Спад на рынке недвижимости предшествует спаду экономики в целом и соответственно подъем на рынке недвижимости наступает раньше, чем в экономике (рис. 3.2).

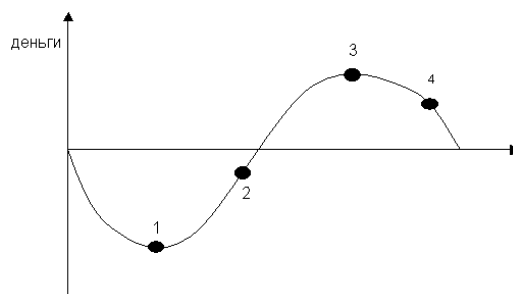


Рисунок 4.2 – Цикличность развития рынка недвижимости

1 – спад на рынке недвижимости наблюдается при перенасыщении построенных зданий, когда количество незанятых строений стремительно увеличивается и собственнику объекта недвижимости сложно его продать, цены снижаются. Это рынок покупателя.

2 – поглощение созданных объектов недвижимости наступает после возрастания спроса на построенные объекты и характеризуется практическим отсутствием предложения новых объектов. Этот цикл определяется ростом прединвестиционных исследований по созданию новых объектов недвижимости.

3 – новое строительство достигает апогея в результате повышения спроса на вновь созданные объекты и характеризуется ростом цен на объекты строительства. Это рынок продавца.

4 – насыщение рынка недвижимости наступает, когда создается излишек строительных мощностей и перепроизводство строительной продукции, а строительная деятельность сокращается. Рост продаж объектов недвижимости в этот период сокращается.

Основными факторами, которые действуют на любом рынке, являются: спрос, предложение и цена.

Спрос – это количество товара, которое хотят и могут приобрести покупатели за определенный период времени при всех возможных ценах на этот товар, т.е. количество объектов недвижимости и прав на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени.

Различают индивидуальный и рыночный спрос.

Индивидуальный спрос – спрос отдельного покупателя на отдельный, определённый товар.

Рыночный спрос – суммарный спрос всех покупателей на данный товар определённой цены.

Индивидуальный и рыночный спрос имеют обратную зависимость от цены. Различают зависимость спроса от ценового и неценового факторов.

Зависимость спроса от цены описывается функцией спроса (рис. 4.3).

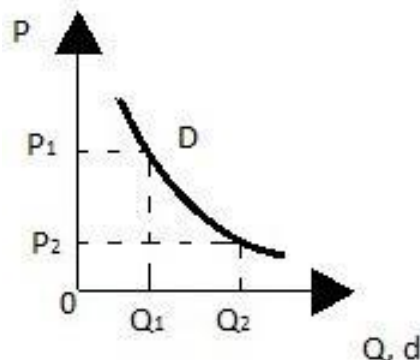


Рисунок 4.3 – Функция (кривая) спроса

Функция спроса показывает то количество товаров, которое готовы купить потребители при данном уровне цен. Количество товара, которое готовы купить потребители при данном уровне цен, называется **объёмом спроса**.

Кривая спроса имеет вид нисходящей к кривой **D** и показывает обратную зависимость объёма спроса **d** от цены. Иначе говоря, чем выше цена, тем меньше объём спроса, но при понижении цены, объём спроса увеличивается.

Спрос на объекты недвижимости индивидуализирован и не взаимозаменяем, что затрудняет процесс достижения рыночной сбалансированности и пропорциональности. Величина спроса, как и предложения на объекты недвижимости во многом определяется географическим (местонахождение объекта на территории города, области) и историческим (дома разного периода постройки) факторами; состоянием инфраструктуры в районе объекта недвижимости (наличие подъездных путей, дорог, метро и других видов транспортной магистрали, предприятий торговли и бытового обслуживания, парков, других мест массового отдыха и т.д.).

Для недвижимости характерна большая положительная эластичность спроса по доходу. Другими словами, изменения покупательной способности оказывает существенное влияние на спрос на недвижимость, хотя и в различной степени для разных видов недвижимости. Например, спрос на сельскохозяйственные земли, как правило, менее эластичен, чем спрос на производственную недвижимость, т.к. спрос на продукцию сельского хозяйства более стабильный при изменении доходов населения. Аналогично, спрос на первоклассные магазины менее эластичен, чем спрос на второстепенные магазины.

Вторым существенным элементом рыночного механизма является **предложение**.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период времени.

Предложение является результатом производства и отражает желания и возможности производителя произвести и реализовать свой товар.

Величина предложения – это максимальное количество товаров и услуг, которое производители (продавцы) способны и готовы продать по определённой цене в определённом месте и в определённое время (рис. 4.4.).

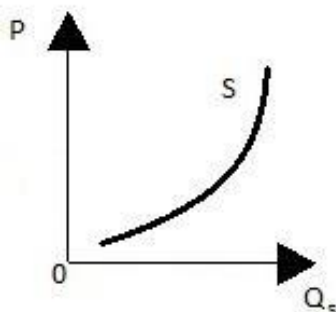


Рисунок 4.4 – Кривая предложения

Кривая предложения определяет кривую зависимость объема предложения от цены и показывает стремление производителей продать больше товаров по высокой цене.

Важнейший фактор, влияющий на цену предложения, это цена данного товара. От уровня рыночных цен зависят доходы продавцов, производителей. Таким образом, чем выше цена данного товара, тем больше величина предложения и наоборот.

Закон предложения — при прочих неизменных факторах величина (объем) предложения увеличивается по мере увеличения цены на товар.

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

Итак, изменение предложения объектов недвижимости на рынке может быть реализовано:

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

На рынок недвижимости влияют определенные факторы: *экономические, политические, социально-культурные, природно-географические, демографические и научно-технические*. Рассмотрим каждый из данных факторов более подробно.

Политические факторы формируются ограничениями, налагаемыми на деятельность рынка недвижимости со стороны политики, проводимой в стране: например, предвыборная программа; социально-экономическая направленность политики правящей партии; определенные военные действия; политика, проводимая органами власти в экономической сфере; определенная нормативная

база, регулирующая деятельность рынка недвижимости; государственное вмешательство в процесс производства и другое.

Экономические факторы представлены экономическим уровнем развития страны, темпами роста валового национального продукта, кредитно-денежной политикой государства, темпами инфляции, колебаниями деловой активности, занятостью населения, покупательской способностью населения.

Социально-культурные факторы включают в себя различные аспекты социально-профессиональной структуризации населения, социально-потребительские аспекты, уровень доходов, условия жизни и многое другое.

Демографические факторы, которые оказывают влияние на деятельность рынка недвижимости, состоят из численности населения, прироста населения, уровня рождаемости и смертности, плотности населения, миграции, степени урбанизации территорий и другого.

Природно-географические факторы – рельеф, климат, экологические условия, природные ресурсы и другое.

Научно-технические факторы – факторы, которые влияют на технологию организации строительства.

Каждый из вышеперечисленных факторов может повлиять на рынок недвижимости и на конъюнктурную цепочку «спрос – предложение – цена».

Необходимо отметить, что в каждый определенный период времени конъюнктура рынка недвижимости представлена в виде результата коллективного влияния на нее различных факторов. При этом данные факторы воздействуют во взаимодействии на конъюнктуру рынка недвижимости.

Сложность анализа рынка недвижимости заключается в правильном определении факторов, определении степени важности и влияния на состояние рынка недвижимости. Возможное представление процессов, которые будут происходить на рынке недвижимости под влиянием факторов, позволяет построить экономико-математическую модель состояния данного рынка в будущем.

4.3 Участники рынка недвижимости

Рынок недвижимости — это механизм, обеспечивающий взаимодействие физических или юридических лиц с целью обмена имеющихся прав на недвижимость на деньги либо другие активы.

Всех участников на рынке недвижимости можно объединить в три группы:

- Продавцы. Продавцами могут быть граждане, предприятия, иностранные лица, которые являются собственниками недвижимых объектов;
- Покупатели-инвесторы, они вкладывают заемные, собственные средства в форме капитала и обеспечивают целевое распределение капитала;
- Профессиональные участники — это инфраструктурные предприятия, с помощью которых обеспечивается функционирование рынка в соответствии с установленными нормами.

Профессиональные участники рынка недвижимости — это профессиональные посредники, которые реализуют объекты недвижимости:

брокеры, юридические фирмы, маклеры, риелторы, дилеры, страховые компании, уполномоченные лица.

Риэлтор — предприниматель, занимающийся операциями с жильем или другими видами недвижимости.

Риэлторская деятельность — осуществляемая юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по доверенности) деятельность 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 земельными участками, зданиями, строениями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них.

Риэлторские организации — продавцы жилья, осуществляющие:

- продажу жилья по поручению других участников рынка, в том числе правительства Москвы;
- продажу жилья из собственных жилищных фондов;
- участие в организации и проведении торгов по реализации жилья, на которое наложено взыскание.

Участники рынка — это группа лиц или компаний, которые вступают в отношения друг с другом с целью осуществления операций с недвижимостью:

- покупатели;
- продавцы;
- арендаторы;
- арендодатели;
- кредитные учреждения;
- заемщики;
- девелоперы;
- строители;
- менеджеры;
- владельцы;
- инвесторы.

Кредиторы — это кредитно-финансовые организации, которые предоставляют капитал тем инвесторам, которые не располагают достаточными средствами.

Инвесторами могут выступать физические и юридические лица, приобретающие недвижимость и поддерживающие ее в пригодном состоянии. Инвесторы решают, какой проект, когда и сколько инвестировать.

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

Девелопер — организатор, преобразующий землю для нового ее использования.

Тема 5 Стоимостные аспекты объектов недвижимости

5.1 Цена и стоимость объекта недвижимости

Объекты недвижимости имеют цену и стоимость, как и любые другие товары.

Следует различать понятие «стоимости» и «цены».

Цена объекта – денежная сумма предлагаемая (цена предложения), запрашиваемая (цена спроса), или уплаченная (цена сделки) за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Цену можно определить, как денежное выражение стоимости.

Цена в отличие от стоимости относится к конкретному месту и времени независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне.

Термин «цена» также используется для обозначения запрашиваемой или предлагаемой суммы денег за конкретный объект. При этом не важно, была ли она оглашена публично или осталась конфиденциальной.

Цены прошлых сделок и цены продавца или покупателя не обязательно представляют обоснованную меру стоимости на дату оценки. Из-за финансовых возможностей, мотиваций, или специальных интересов определенного покупателя и/или продавца, цена, уплаченная за объект, может иметь или не иметь отношение к стоимости, которая могла бы быть приписана этому объекту другими лицами. Теоретически, стоимость и цена количественно будут равны между собой только в условиях совершенного рынка.

Различие между понятиями «цена» и «стоимость»:

1. *Стоимость*: наиболее вероятная сумма денег, которая может быть получена за объект недвижимого имущества.

2. *Цена*: фактическая сумма денег, уплаченная за объект недвижимого имущества.

Тем не менее, цена является показателем относительной стоимости. При этом, чтобы цена какой-либо конкретной сделки могла считаться адекватным приближением к рыночной стоимости, не требуется абсолютного соответствия условиям совершенного рынка. Важно, чтобы обстоятельства сделки носили типичный характер и не воздействовали бы чрезмерно на ее цену. Поэтому, для однозначной трактовки рыночной стоимости, условия при которых цена сделки может использоваться в качестве ориентира для ее установления, были специально включены в определение понятия рыночной стоимости.

Понятия «стоимость» и «затраты» также не совпадают. По существу, *затраты* — это мера издержек, необходимых для того, чтобы создать объект недвижимости.

Эти издержки представляют общие денежные расходы на труд, материалы, юридические услуги, архитектурное проектирование, финансирование, налоги, выплаченные в период строительства, проценты по кредитам, накладные расходы и прибыль застройщика, предпринимательские накладные расходы и прибыль. В зависимости от ряда факторов, включая потребности покупателя, наличие равноценных объектов и активность других покупателей, эти затраты могут быть выше или ниже стоимости на дату оценки.

Стоимость, безусловно, связана с затратами, однако не с теми затратами, которые в действительности были когда-то и кем-то произведены в связи с

созданием объекта, а с теми, которые должны были быть произведены сейчас для того, чтобы был создан точно такой же или другой, но столь же полезный объект.

Когда создание объекта завершено, то затраты становятся историческим фактом, то есть превращаются в цену, уплаченную за недвижимость. В то же время цена, уплачиваемая за тот или иной объект, является затратами, понесенными покупателем.

Различие между понятиями «затраты» и «стоимость»:

1. *Затраты:* фактическая величина издержек на создание объекта недвижимого имущества.

2. *Стоимость:* вероятная сумма денег, необходимая для создания подобного объекта недвижимого имущества.

Таким образом, в отличие от цены и затрат, которые всегда конкретны, стоимость как экономическое понятие, обозначает наиболее вероятную сумму денег, за которую покупатели и продавцы какого-либо объекта недвижимости, выставленного на продажу, придут к соглашению.

Наиболее распространенным видом стоимости, определяемым в ходе оценки, является рыночная стоимость, хотя существуют и иные виды стоимости, которые следует принимать во внимание в зависимости от целей, преследуемых клиентом, и характера проблем, решаемых в самом процессе оценки, различия в которых может оказывать существенное влияние на величину стоимости, приписываемой имуществу.

5.2 Виды стоимости объекта оценки

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Рыночная стоимость.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Под кадастровой стоимостью понимается *стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.*

Инвестиционная стоимость.

Инвестиционная стоимость - *стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.*

Общие положения определения инвестиционной стоимости Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 722 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение инвестиционной стоимости (ФСО N 13)".

При определении инвестиционной стоимости объектов оценки рассчитывается объем денежных средств, отражающий полезный эффект от использования объекта оценки для конкретного лица или группы лиц (способность объекта оценки удовлетворять потребности конкретного лица или группы лиц) при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Под инвестиционными целями использования объекта оценки понимаются цели конкретного лица или группы лиц, направленные на достижение определенного полезного эффекта от использования объекта оценки и обусловленные свойствами этого объекта и (или) условиями для конкретного лица (группы лиц), связанными с использованием объекта оценки, специфическими условиями возможной сделки с объектом оценки (например, объект не выставляется на открытый рынок, стороны сделки являются аффилированными лицами) либо наличием определенных правоустанавливающих документов или правовых актов, действительных исключительно для конкретного лица (группы лиц) во взаимоотношении с объектом оценки.

Полезный эффект от использования объекта оценки может быть реализован в получении различных экономических выгод (например, прибыль, дополнительное увеличение дохода, прирост стоимости имущества).

Ликвидационная стоимость.

Ликвидационная стоимость - *расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.*

Общие положения определения ликвидационной стоимости прописаны в Приказе Министерства экономического развития РФ № 721 от 17.11.2016 Об утверждении федерального стандарта оценки "Определение ликвидационной стоимости (ФСО n 12)".

Вышеуказанный Федеральный стандарт оценки применяется в следующих случаях:

- в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве;
- в ходе исполнительного производства;
- при разработке и экспертизе программ реорганизации организаций;
- при финансировании реорганизации организаций;
- в случаях оценки имущества для целей залога с применением Федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога (ФСО N 9)";
- иных случаях отчуждения имущества за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

***Срок экспозиции объекта оценки** - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.*

В отчете об оценке должны быть указаны в том числе сведения об обстоятельствах, обуславливающих определение ликвидационной стоимости.

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

При определении ликвидационной стоимости задание на оценку объекта оценки должно содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО № 1 информацию:

- срок экспозиции объекта оценки;
- условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации).

В задании на оценку также могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе:

- ориентировочный размер затрат, необходимых для реализации объекта оценки при его вынужденной продаже;
- суммарный объем выплат, осуществленных ранее и предусмотренных в дальнейшем в рамках, всех заключенных в отношении объекта оценки договоров (договоры купли-продажи, залога, ипотеки, лизинга и другие).

5.3 Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов. Рассмотрим основные из них.

Можно выделить классификацию факторов по следующим признакам.

По способу воздействия:

1. Объективные факторы.

В основном, это экономические факторы, с помощью которых определяется средний уровень цен для конкретных сделок субъектами недвижимости.

Их, в свою очередь, можно разделить на:

- макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка). Примером являются налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, уровень и условия оплаты труда, безработица, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.п.

- микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок).

2. Субъективные факторы.

- факторы, связанные с феноменом массового сознания. Например, массированная реклама, инфляционные ожидания.

- факторы психологического характера: симпатии, осведомленность и т.д.

По своей природе:

1. Природно-климатические. Примером могут служить, экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

2. Социально-экономические. Такие факторы оказывают значительное влияние на специфику рынка недвижимости. К ним относятся местонахождение (удаленность от центра населенного пункта, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения напрямую влияет на стоимость недвижимости); архитектурно-конструктивные решения (в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться); состояние объекта недвижимости; наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.).

По степени влияния на цену и скорость продажи недвижимого имущества.

1. Внешние факторы. Например, количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот вид недвижимости именно в этой части города; цена на аналог; качество конкурентной продукции; объективные недостатки объекта (плохое месторасположение, плохая планировка, износ и т.п.); престижность района; экологическая обстановка в районе; транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района; социальная однородность дома.

2. Внутренние факторы. Примером могут служить юридические составляющие объекта, а также его «частота», характер сделки («прямая» или «встречная» продажа объекта).

Из всего вышесказанного можно сделать вывод, что стоимость недвижимости подвержена влиянию большого количества разнообразных факторов. А значит, нужно всегда фиксировать дату оценки, если речь идет о

стоимости недвижимости. Стоимость недвижимости при оценке может изменяться как равномерно, так и скачкообразно.

Тема 6 Вложение инвестиций в недвижимость

6.1 Основные формы вложения инвестиций в недвижимость

Основные формы вложения инвестиций в недвижимость (в том числе и жилую) можно структурировать по принципу построения капитала, при помощи которого приобретается объект недвижимости:

- финансирование с помощью только собственного капитала;
- финансирование с помощью заемного капитала;
- финансирование с помощью смешанного капитала — собственного и заемного.

Финансирование с помощью только собственного капитала (не заёмных средств), то есть расчет покупателя и продавца за объект недвижимости при совершении сделки за счет только собственных средств, применяется довольно редко.

Финансирование объектов недвижимости только за счет заемного капитала относится в большей степени к специальным видам финансирования (строительные кредиты, различные виды муниципального финансирования и т. д.), требующим особых технологий финансирования, кредитования и страхования. При этом сама заемная форма может иметь сложную структуру, состоящую из ряда кредитов и займов. Финансирование приобретения населением жилья с помощью только заемных средств также встречается довольно редко и требует дополнительного страхования или иного дополнительного обеспечения.

Основной способ вложения инвестиций в объекты недвижимости — **смешанное финансирование**. При этом заемный капитал также может состоять из нескольких видов кредитов (или займов). Собственный капитал может вноситься одноразово, например, в форме долевого участия, а может накапливаться за счет различных систем сбережений, входящих в технологию общего кредитования, а также за счет сбережений в банке, жилищных кооперативов, страховых полисов, различных счетов, продажи имеющегося имущества и других внешних источников накоплений.

Кредит (лат. *creditum* –заём от лат. *credere* –доверять) – система экономических отношений в связи с передачей от одного собственника другому во временное пользование ценностей в любой форме (товарной, денежной, нематериальной) на условиях возвратности, срочности, платности.

В рыночных условиях хозяйствования банковский кредит – один из основных источников заемных средств. Потребительский кредит не является целевым. Он может быть использован, когда для покупки объектов недвижимости не хватает небольшой суммы.

Законодательство Российской Федерации предусматривает выдачу кредитов под различные виды обеспечения. Важнейшие из них – залог

имущества и имущественных прав, гарантии и поручительства третьих лиц, страхование кредитного риска, переуступка в пользу банка требований и счетов заемщика, предоставление «связанных» кредитов.

Общие положения о залоге прописаны в главе 23 Гражданского Кодекса РФ.

Субъектами кредитных отношений в области банковского кредита применительно к сфере недвижимости являются залогодержатели и залогодатели.

Залогодержатель – это лицо, получившее имущество в долг (кредитор).

Залогодатель – гражданин, предоставивший имущество в залог (заемщик). Им может быть как сам должник, так и третье лицо. Залогодателем может выступать только собственник.

К одному из наиболее часто используемых видов обеспечения относится **залог**. Он определяется как имущество либо другие ценности, служащие обеспечением займа. Таким образом, **залог** является неким способом обеспечения обязательства, при котором **залогодержатель** (юридическое или физическое лицо, предоставившее предмет залога для обеспечения своего долга) имеет преимущественное право перед другими кредиторами удовлетворить свое требование из стоимости заложенного имущества.

Перечень предметов залога не может быть исчерпывающим. Законодательством предусмотрен и залог прав, что имеет особое значение для вещей, обладающих ограниченной оборотоспособностью.

Предметом залога может быть также имущество, не существующее в натуре на момент заключения договора, например, будущий урожай или здание, которое предстоит построить за счет кредита, обеспечением которого он выступает.

Необходимым и основным признаком предмета залога является его «товарность»: в залог принимается только то, что законом не запрещено.

Предметом залога не могут быть культурные ценности, которые хранятся в государственных (муниципальных) музеях, библиотеках, архивах; «золотая акция», так как она должна находиться только в государственной собственности; изделия, содержащие золото или серебро (если они не относятся к ювелирным или бытовым), а также полуфабрикаты, содержащие данные металлы. Это так называемые абсолютные случаи, при которых вещи не могут быть предметом залога ни при каких обстоятельствах.

В составе имущества, которое может быть использовано в качестве залога, деньги не обозначены, однако нет и запрета на залог денег. Валютные ценности могут быть предметом залога при выдаче кредитов клиентам. Эти операции могут производить банки, имеющие соответствующие лицензии.

6.2 Ипотечное кредитование

Залог объектов недвижимости с целью получения денежной ссуды — ипотечного кредита (кредита под закладную) — называется ипотекой.

Под этим термином подразумеваются закладная, собственно ипотека и ипотечный кредит.

Термин «ипотека» (от греч. *hypothēke* — залог), по свидетельству историков, впервые появился в Греции в начале VI в. до н. э. и уже тогда был связан с обеспечением ответственности должника перед кредитором определенными земельными владениями.

Закрепление ипотеки законами произошло на рубеже XVI века. Первый банк, начавший выдавать клиентам ипотечные кредиты, появился в Германии в середине XVIII века. Банк был государственный и оказывал финансовую помощь крупным помещикам. Вскоре, в европейских странах за термином «ипотека» стояли уже два понятия. Первое, она применяется только к недвижимому имуществу. Второе, продажа участка, при невыполнении условий заемщиком, происходит только через суд.

В России, а вернее на Руси, первый вид кредитования, связанный с землей, получил название «заклад». Такой вид ипотеки широко использовался дворянством, но предметом залога была не земля, а крепостные души.

В семидесятых годах 18 века было заложено 65% от общего количества крепостных. Только в конце 18 века банки, возникшие к этому времени на Руси, стали выдавать ипотечные ссуды. Законом ипотека была введена 19 мая 1881 года.

До революции 1917 года структура и система выдачи ипотечных кредитов достаточно успешно функционировала и была доступна практически всем слоям населения. Затем механизм ипотеки в России был не востребован и забыт почти на 70 лет. В то время как в других странах ипотека успешно развивалась.

Правовые основы ипотечного кредитования в России:

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 года.
3. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 года.
4. Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ
5. Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах" от 11.11.2003 N 152-ФЗ
6. Федеральный закон 218 "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ

Ипотека – это такой вид залога объекта недвижимости, при котором закладываемое имущество не передается в руки кредитора, а остается у должника (залогодателя) в его владении и пользовании. Это означает, что залогодатель, отдавший объект недвижимости в залог, уже не может быть полным собственником в прямом смысле слова, ибо отсутствует триада собственности: владение, пользование и распоряжение, а имеются только владение и пользование.

Можно выделить ряд признаков, которые характерны для ипотеки:

- оформление регулируется федеральными законами;
- целевой характер, то есть при оформлении кредита на квартиру, потратить деньги на покупку чего-либо другого не получится;
- длительный срок кредитования;

– более низкие по сравнению с нецелевыми кредитами процентные ставки.

Предметом ипотеки могут быть объекты недвижимости, права на которые зарегистрированы в установленном порядке:

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

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

Важно знать, что, если иное не предусмотрено договором, вещь, являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной вместе с ее принадлежностями как единое целое.

Все объекты недвижимости могут быть предметом ипотеки при соблюдении условия: «ипотека предприятий, зданий или сооружений допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором они находятся».

Не допускается ипотека имущества, изъятого из оборота, имущества, на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание, а также имущества, в отношении которого в установленном федеральным законом порядке предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена.

Право аренды может быть предметом ипотеки с согласия арендодателя.

Основными участниками рынка ипотечного кредитования являются залогодатели и ипотечные кредиторы.

Залогодатели (заемщики) — физические или юридические лица, предоставившие объект недвижимости в залог для обеспечения своего долга. К ним предъявляется ряд требований: надежность и платежеспособность, добровольное предоставление в залог объекта недвижимости, способность внести авансовые платежи.

Ипотечные кредиторы (залогодержатели) — юридические лица, выдающие кредиты под залог недвижимого имущества. К ним относятся банки, фонды и другие кредитные учреждения, с которыми залогодатели заключают договор о предоставлении ипотечного кредита. Ипотечные кредиторы обслуживают ипотечные кредиты в течение всего срока действия договора.

Выделяют группы ипотеки, исходя из ее определения как залога недвижимости.

- ипотека под залог имеющейся в собственности недвижимости;

– гораздо чаще займ берут те, у кого ничего нет, поэтому более популярен кредит под залог покупаемого имущества.

В России существуют не только *стандартные (базовые) ипотечные программы*, на которые подать заявку может каждый, но и *специальные*, направленные на помощь в приобретении жилья определенным категориям граждан. Отличительной особенностью такой ипотеки является поддержка со стороны государства.

Ипотека представляет собой сложный и длительный процесс, который требует от заемщика тщательного анализа каждого принимаемого решения.

Основные этапы ипотечного кредитования представлены на рисунке 4.2.



Рисунок 6.1 - Основные этапы ипотечного кредитования

С целью облегчения процесса проведения сделки банки разрабатывают *стандартные формы документации*. Чтобы ипотечное кредитование было максимально комфортным для заемщика, ему следует знать об особенностях каждого этапа ипотеки.

Этап 1 – Предварительный.

В первую очередь заемщик должен тщательно проанализировать условия предоставления ипотечного кредита, а также, какие права и обязанности он получит в случае заключения кредитного договора.

Следующим шагом становится расчет максимально возможной к получению суммы ипотеки. Далее согласовываются особенности кредитования, составляется предварительный график платежей.

Если заемщика устраивают все обсуждаемые моменты, оформляется заявка или заявление о предоставлении ипотеки.

Для определения максимальной платежеспособности кредитные организации учитывают доход заемщика за минусом средств, вносимых ежемесячно по прочим обязательствам.

Принято считать, что размер ежемесячного взноса по ипотеке должен быть *не более 30%* от суммы чистого дохода. Именно на основании полученной суммы в будущем рассчитывается максимально возможный размер предоставляемого займа.

Также на предварительном этапе определяется, *под какой процент будет выдан ипотечный кредит*. Он зависит от суммы, которую банк согласен предоставить заемщику и условий кредитования, действующих на данный момент.

Этап 2 - Сбор и анализ данных о заемщике и предмете залога.

Целью этого этапа является отсев потенциально неплатежеспособных заемщиков.

Для этого банк использует следующие мероприятия: проверку места работы; проверку данных клиента и его кредитной истории; анализ достоверности и размера указанных в заявлении доходов и расходов; оценку предполагаемого предмета залога.

Этап 3 - Оценка вероятности погашения ипотеки.

С целью оценки вероятности погашения заемщиком обязательств по ипотеке кредитные организации используют специальную процедуру, называемую *андеррайтинг*. В ходе него на основе доходов и имущества анализируются финансовые возможности клиента. На этом этапе принимается решение *выдать либо отказать в выдаче ипотечного кредита*. Чаще всего отказ следует при выявлении факта предоставления недостоверных данных, а также проблем с кредитной историей.

Если же клиент является стабильным, ему могут предоставить список условий, при которых будет принято положительное решение – привлечь созаемщика или поручителя, представить дополнительные документы.

Этап 4 - Решение по ипотеке.

Когда все предварительные этапы будут пройдены, заемщик находит и предоставляет в банк предмет планируемого залога.

Также до момента принятия решения проводится оценка и приемлемость использования представленной недвижимости в качестве обеспечения. Об этом составляется *заключение юристов*.

Этап 5 – Заключение сделки по ипотеке.

На этом этапе между участниками сделки заключается несколько соглашений:

1. Между заемщиком и собственником объекта недвижимости, для покупки которого оформляется займ, заключается *договор купли-продажи*.

2. Между банком и заемщиком заключается *кредитный договор*. В нем обязательно указываются: размер и срок ипотечного кредита, процентная ставка, на каких основаниях договор может быть расторгнут досрочно и изъято имущество, очередность погашения.

3. Договор залога (ипотеки) должен *обязательно регистрироваться в государственных органах*. В этом соглашении отражается, какое имущество выступает предметом залога, его стоимость. Кроме того, указывается, что основным обязательством выступает кредит, его сумма и срок, в каких случаях предмет залога переходит банку, следует ли его страховать.

4. *Страховые договоры*. Банки с целью снижения уровня риска требуют осуществить несколько видов страхования. Застрахованные кредиты на финансовом рынке имеют большую ликвидность. Нередко приходится

страховать объект недвижимости, передаваемой залог. Целесообразно, чтобы сумма страхового договора была не меньше размеров кредита с учетом процентов. *Нередко также страхуются жизнь и работоспособность заемщика.*

Окончанием этапа заключения сделки по ипотеке служит передача денежных средств продавцу путем, предусмотренным в кредитном договоре.

Этап 6 – Обслуживание кредита.

В ходе этого этапа осуществляются следующие мероприятия:

- внесение очередных платежей;
- проверка на соответствие осуществляемых оплат графику кредитных платежей;
- банковский учет кредитных операций;
- расчет и перечисление страховых взносов;
- работа с просроченной задолженностью;
- отчетность по выданным и погашаемым кредитам.

Этап 7 - Закрытие ипотечного кредита.

Этот этап завершает ипотечную сделку. Когда все обязательства будут погашены заемщиком, его ссудный счет обнуляется. После этого кредитная сделка закрывается, а имущество выводится из-под обременения.

Таким образом, ипотека заканчивается. Об этом в обязательном порядке делается запись в *Росреестре*.

Существует и другой вариант развития событий, когда заемщик не гасит задолженность, нарушая тем самым условия кредитного договора.

В этом случае в судебном либо несудебном порядке кредитная организация обращает взыскание на предмет ипотеки. Результатом становится реализация залога, вырученные средства идут на погашение кредитной задолженности. Если в ходе этой процедуры остаются денежные средства, они передаются заемщику.

6.3 Финансирование жилищного строительства за счет привлеченных средств (долевое строительство)

Способ финансирования жилищного строительства на основе долевого участия был разработан в Санкт-Петербурге в 1995 г. Тогда это стало выходом из тупика, поскольку прекратилось бюджетное финансирование строительных проектов, перестали строить и на средства ЖСК, а банковские кредиты оказались недоступными из-за крайне высоких процентов.

Все это стало возможным потому, что взаимоотношения участников долевого строительства до вступления (с 01.04.2005) в действие Федерального закона от 30.12.2004 № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» регулировались не законом, а договором.

Для многих граждан долевое участие в строительстве квартир является единственным способом её купить.

Застройщик - хозяйственное общество:

1. Которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее пяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда;

2. Которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" (далее - Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства"), подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;

3. Наименование которого содержит слова «специализированный застройщик».

Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства

Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию), путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства:

1) разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства;

2) документы, указанные в пункте 1 части 2 статьи 21 настоящего Федерального закона;

3) проектная декларация;

4) заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации;

5) проект договора участия в долевом строительстве или проекты таких договоров, используемые застройщиком для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости;

6) условия привлечения денежных средств участников долевого строительства по договору участия в долевом строительстве в соответствии с требованиями законодательства в случае размещения таких средств на счетах эскроу;

7) годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика;

8) фотографии строящихся (создаваемых) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, отражающие текущее состояние их строительства (создания);

9) градостроительный план земельного участка;

10) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

11) документ, содержащий информацию о расчете размера собственных средств и нормативах финансовой устойчивости застройщика;

12) сведения о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

13) извещение о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направленное в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

14) сведения об открытии или о закрытии расчетного счета застройщика с указанием номера такого счета, наименования уполномоченного банка и его идентификаторов (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер);

По договору участия в долевом строительстве (далее также - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

Чем раньше покупатель вложится в строительство, тем дешевле ему будет стоить жильё. Самое дешёвое жильё «на уровне котлована». Но такая покупка и самая рискованная (рис 6.2).

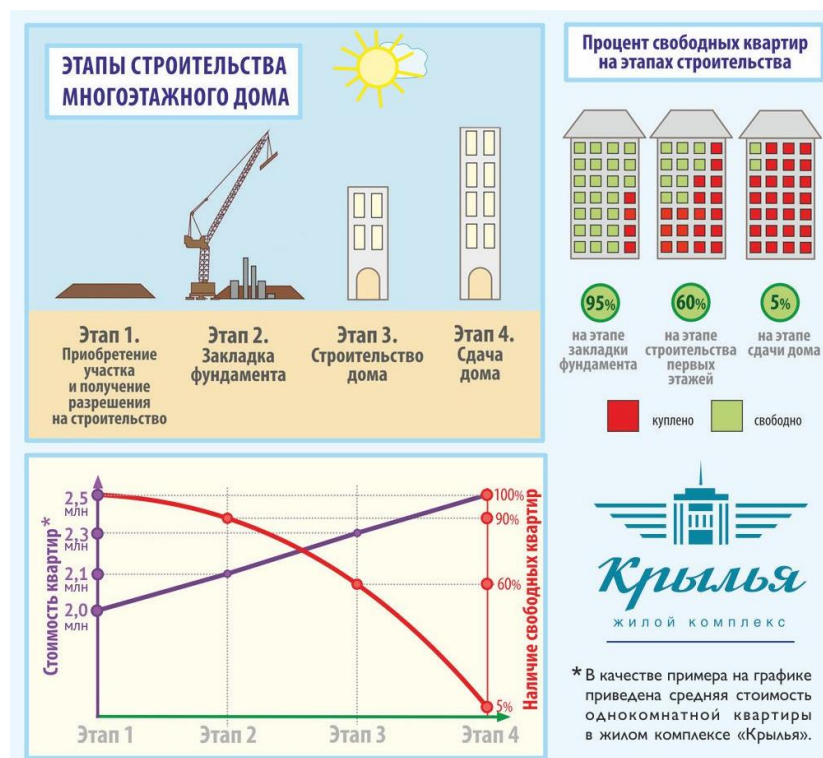


Рисунок 6.2 – Зависимость стоимости и наличия квартиры от этапов строительства

В договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов.

Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

Основные проблемы долевого строительства:

1. Задержка завершения строительства (сдачи дома в эксплуатацию).
2. Доплаты сверх сумм, указанных в договоре.
3. Невозможность расторжения договора долевого участия.
4. Регистрация прав собственности дольщика.
5. Двойная продажа жилья.
6. Приобретение жилья не у застройщика.
7. «Серые» схемы.

Как уже говорилось ранее застройщик и дольщик должны заключить договор долевого участия.

Заключение же предварительного договора: обман для дольщика Простой и надежный способ обмануть будущего жильца – предложить ему для подписания не договор участия в долевом строительстве, а «почти такой же» документ, якобы гарантирующий соблюдение всех прав будущего жильца. Этот документ может называться по-разному. Самое распространенное название – «предварительный договор».

Суть такого документа заключается в следующем. Предварительный договор предлагают заключить на время строительства, обещая взамен полноправное партнерство.

Подразумевается, что договор купли-продажи будет заключен с дольщиком лишь после того, как закончится строительство нового дома и этот жилой объект будет сдан в эксплуатацию.

Доплаты сверх сумм, указанных в договоре могут возникать в том случае, если в договоре не прописан состав работ или затрат, включенных в стоимость одного квадратного метра жилья. Например, застройщики выполнили благоустройство придомовой территории — эти затраты, без предварительного (при подписании договора) уведомления дольщиков не относятся к основному строительству, и заказчик имеет право включить их сверх первичной стоимости квадратного метра. Во избежание возникновения такой проблемы в договоре долевого строительства должно быть прописано, что суммы, внесенной дольщиком, достаточно для передачи ему квартиры и регистрации его права на эту квартиру.

Тема 7 Использование стандартных функций сложного процента в оценке недвижимости

7.1. Основные понятия теории стоимости денег во времени

Стоимость приносящей доход недвижимости определяется текущей стоимостью денег, которые могут быть получены в будущем от использования и реализации данного объекта недвижимого имущества. Рубль, полученный через год или десять лет, стоит меньше, чем рубль, полученный сегодня. Поэтому, чтобы произвести оценку текущей стоимости будущих поступлений необходимо сделать соответствующие поправки.

Основными инструментами, позволяющими рассчитать стоимость денег во времени, являются операции капитализация (накопление) и дисконтирования (рис. 6.1).

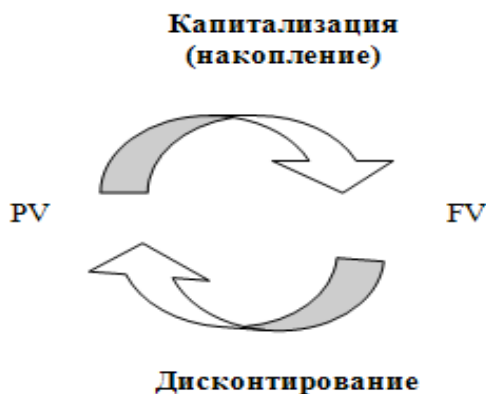


Рисунок 6.1 – Операции накопления и дисконтирования

PV (present value) – текущая (приведенная) стоимость.

FV (future value) – будущая стоимость.

В экономической практике выделяют четыре основных элемента накопления и дисконтирования:

I. Денежные потоки.

Денежный поток (Cash Flow, CF) – денежные суммы, возникающие в определенной хронологической последовательности (к примеру, дивиденды, арендная плата, проценты по долгу, выручка от продаж и т.д.).

Важно максимально точно спрогнозировать денежные потоки, которые будут получены или инвестированные. Это позволит дать ответ на вопрос – обеспечит ли данное инвестиционное вложение средств положительную ставку дохода, т.е. будет ли приток денежных средств больше, чем отток.

II. Время. Бенжамин Франклин говорил, что «время — это деньги». Для инвестора данное изречение особо актуально, так как непродуктивно используемое время означает потерю денег. Чтобы максимально приносить доход капитал должен постоянно работать, то есть приносить проценты. Время получения инвестиционного дохода называется временным интервалом. Он может быть равен дню, недели, месяцу, кварталу, полугодию и году.

Например, инвестиции составляют 1000 рублей и ожидается получения от них дохода в 500 рублей. Естественно, инвестора будет интересовать вопрос, через какой временной период он получит инвестиционный доход - через год или

через пять лет. Чем меньше временной интервал получения дохода, тем инвестиции в данный объект недвижимости предпочтительны.

III. Риск. При инвестировании в любой актив, будь то недвижимость или ценные бумаги, инвестор несет определенные риски.

Риск - вероятность того, что доходы, которые будут получены от инвестиций, окажутся больше или меньше первоначально прогнозируемых.

Инвестирование недвижимости сопровождается различными видами рисков, которые можно сгруппировать по стадиям реализации инвестиционного проекта:

1. Подготовительная стадия:

- удаленность от транспортных узлов и инженерных сетей - увеличение затрат на создание подъездных путей и инженерных коммуникаций;
- отношение местных властей - введение дополнительных ограничений, осложнение реализации инвестиционного проекта.

2. Строительная стадия:

- недостатки проектно-изыскательских работ - рост стоимости строительства;
- недобросовестность подрядчика - увеличение сроков строительства.

3. Стадия функционирования:

3.1. Финансово-экономические риски:

- неустойчивость спроса - падение спроса, в связи с ростом цен;
- снижение цен конкурентами - снижение цен;
- неплатежеспособность покупателей - падение продаж;
- рост налогов - уменьшение чистой прибыли.

3.2. Социальные риски:

- угроза забастовки - штрафы за нарушение договорных обязательств;
- низкая квалификация кадров - рост браков продукции, увеличение аварийности на объектах.

4. Экологические риски. Они в основном возникают при инвестировании в промышленные объекты:

- вероятность валовых выбросов - увеличение непредвиденных затрат;
- выбросы в атмосферу и сбросы воды - затраты на очистные сооружения.

IV. Ставка дохода на инвестиции.

Ставка дохода на инвестиции (процентная ставка) - процентное соотношение между чистым доходом и вложенным капиталом.

В случае операции капитализации - эта ставка называется ставкой дохода на капитал, при дисконтировании - ставкой дисконта или ставкой дисконтирования.

Процентная ставка задается как номинальная годовая ставка. В том случае, если начисления процентов осуществляется чаще, чем 1 раз в год, к примеру, ежеквартально или ежемесячно, рассчитывается эффективная годовая ставка:

$$i_{эф} = \left(1 + \frac{i}{k}\right)^k - 1, \quad (6.1)$$

где $i_{эф}$ – годовая эффективная ставка;
 i – номинальная годовая ставка;
 k – число накоплений в году.

ПРИМЕР 1

При 12%-й номинальной годовой ставке в случае ежеквартального начисления процента годовая эффективная ставка будет равна:

$$i_{эф} = (1+0,12)^4 = 0,1255, \text{ или } 12,55\%$$

6.2 Простой и сложный проценты

Рост каждой единицы капитала может исчисляться либо по правилу простого процента (процент начисляют только на первоначальную сумму), либо по правилу сложного процента (процент начисляется на всю накопленную к началу года сумму).

Простой процент (рис. 6.2).

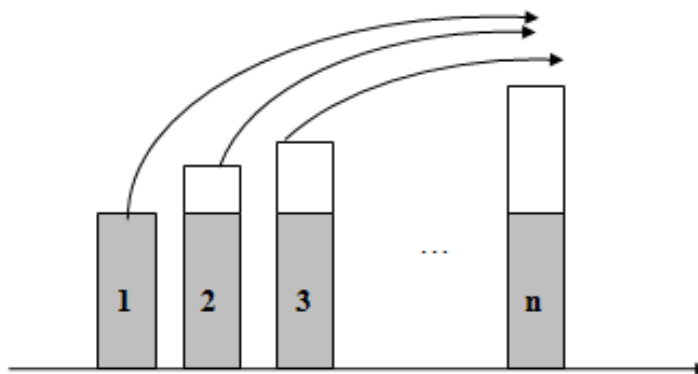


Рисунок 6.2 – Начисление по простому проценту

Простой процент предполагает арифметическую зависимость между суммой вклада, процентной ставкой и периодом накопления, *т.е. проценты начисляются только на сумму персонального взноса*

$$FV = PV \times (1 + n \times i) \quad (6.2)$$

где FV – будущая стоимость;
 PV – сумма вклада;
 i – процентная ставка;
 n – количество лет.

Сложный процент (рис.6.3).

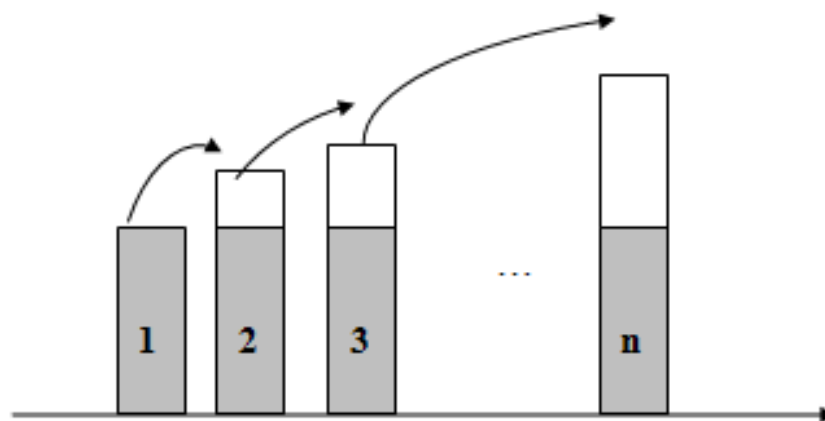


Рисунок 6.3 – Начисление по сложному проценту

Предполагает начисление процентов не только на сумму первоначального взноса, но и на сумму накопленных процентов на конец каждого периода, т.е. геометрическая зависимость между суммой вклада, процентной ставкой и периодом накопления:

$$FV = PV \times (1 + i)^n, \quad (6.3)$$

где FV – будущая стоимость;

PV – сумма вклада;

i – процентная ставка;

n – количество лет.

Разница в расчетах по-простому и сложному процентам заключается в том, что при простом проценте ставка начисляется каждый раз на первоначально вложенный капитал, при сложном проценте каждое последующее начисление ставки осуществляется от накопленной в предшествующей период суммы.

Первый способ проще в вычислениях, второй несколько сложнее. Применение первого способа оправдано при незначительной ставке процента и малых периодах накопления. Применение второго способа объективно правильно, но опирается на допущение, что вложенные деньги не будут изыматься из оборота до конца срока инвестирования.

Таблица 6.1 – Сравнение расчетов по-простому и сложному проценту (вклад – 100 д.е., ставка процента – 10% годовых)

	Простой процент			Сложный процент		
год	первоначальная сумма	процент	накопленная сумма	первоначальная сумма	процент	накопленная сумма
1	100	0,1	110	100	0,1	110
2	100	0,1	120	100	0,1	121
3	100	0,1	130	100	0,1	133,1
4	100	0,1	140	100	0,1	146,41
5	100	0,1	150	100	0,1	161,051
10	100	0,1	200	100	0,1	259,3742
50	100	0,1	600	100	0,1	11739,09

В таблице 2.1 первые строки сложного и простого процента, определяющие накопленную сумму на конец года равны сумме полученного процента, начисленного на имеющийся в начале года вклад и накопленного на конец предшествующего года.

Существенное различие ощущается при $n = 50$ лет.

ПРИМЕР 2

Какая сумма будет накоплена на счете через 3 года, если банк начисляет 10% годовых, а первоначальный вклад составит 90 000 рублей (начисление процентов происходит ежегодно).

Решение по простому проценту:

$$FV = 90000 \times (1 + (0,10/3)) = 117000 \text{ руб.}$$

Решение по сложному проценту:

$$FV = 90000 \times (1 + 0,10)^3 = 119790 \text{ руб.}$$

6.3 Шесть функций сложного процента

Синонимы – шесть функций денежной единицы, шесть функций денег.

Временная оценка денежных потоков основана на использовании шести функций сложного процента, или шести функций денежной единицы.

Перечислим эти шесть функций и их обозначения в экономических формулах:

1. FV – будущая (накопленная, аккумулированная, капитализированная) стоимость денежной единицы.

2. FVA – будущая стоимость аннуитета (ренты), т.е. единичного денежного потока.

3. SFF (анг. Sinking Fund Factor) – фактор фонда возмещения, показывающий величину периодического платежа, который позволяет за n периодов времени и при заданной ставке процента накопить одну денежную единицу.

4. PV – текущая (дисконтированная, настоящая) стоимость денежной единицы.

5. PVA – текущая стоимость аннуитета, т.е. сегодняшняя стоимость единичного денежного потока.

6. IAO – (анг. Installment of Amortise One) – взнос на амортизацию единицы, показывающий размер периодических равных платежей в течении срока кредита включающих погашение основного долга в расчете на единицу долга.

Все шесть функции сложного процента строят, используя общую базовую формулу:

$$(1 + i)^n, \quad (6.4)$$

Формула 1.4 описывает накопленную сумму единицы.

1-я функция: будущая стоимость единицы.

У данной функции также имеются следующие названия: множители наращивания; накопленная сумма денежной единицы; коэффициенты наращивания по сложным процентам; будущая стоимость денег; сложный процент;

Будущая стоимость единицы (FV - future value) – позволяет определить будущую стоимость суммы денежных единиц, при заданных (известных): текущая стоимости, процентной ставке, периоде накопления (рис. 2.4).

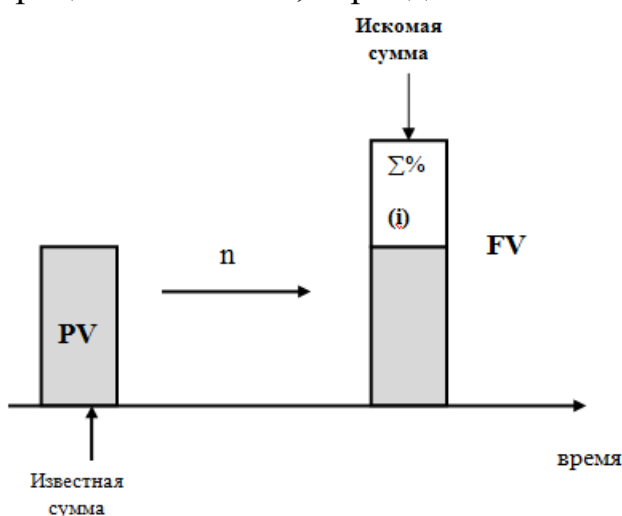


Рисунок 6.4 – Определение будущей стоимости при известной текущей

Расчет будущей стоимости при начислении процентов 1 раз в год производится по следующей формуле:

$$FV = PV \times (1 + i)^n, \quad (6.5)$$

где $(1+i)^n$ – фактор будущей стоимости (накопленной суммы) денежной единицы, при ежегодном начислении процентов.

При более частом, накоплении процентов (чаще, чем 1 раз в год) необходимо откорректировать в формуле 3 период накопления (число лет - n) следует умножить на частоту накопления в течение года (2, 4, 12) и одновременно годовую номинальную ставку разделить на частоту накопления, таким образом формула 3 преобразуется:

$$FV = PV \times \left(1 + \frac{i}{k}\right)^{n \times k}, \quad (6.6)$$

где k - частота начисления процентов в год;

$\left(1 + \frac{i}{k}\right)^{n \times k}$ - фактор будущей стоимости (накопленной суммы) денежной единицы, при более частом, накоплении процентов (чаще, чем 1 раз в год).

Чем чаще начисляются проценты, тем больше накопленная сумма.

ПРИМЕР 3

Определить какая сумма будет накоплена на счете к концу второго года, если сегодня положить на счет 1000 по 14% годовых.

1. Начисление процента 1 раз в год:

$$FV = 1000 \times (1 + 0.14) = 1299,6^2$$

2. Начисление процентов осуществляется один раз в месяц:

$$FV = 1000 \times \left(1 + \frac{0,14}{12}\right)^{2 \times 12} = 1320,99$$

3. Начисление процентов осуществляется один раз в квартал:

$$FV = 1000 \times \left(1 + \frac{0,14}{4}\right)^{2 \times 4} = 1316,80$$

4. Начисление процентов осуществляется один раз в полугодие:

$$FV = 1000 \times \left(1 + \frac{0,14}{2}\right)^{2 \times 2} = 1310,80$$

Правило 72-х или «правило удвоения капитала».

Правило 72-х используется для примерного расчета количества лет, необходимых для увеличения наличной суммы в два раза при условии, что весь процент остается на депозите. Для расчёта необходимо разделить 72 на ставку процента (выраженную целым числом):

$$n = \frac{72}{i}, \quad (6.7)$$

Наиболее точные результаты получаются при процентных ставках от 3 до 18%.

ПРИМЕР 4

Определить через сколько лет увеличиться в двое положенная сумма под 3% годовых:

$$n = \frac{72}{3} = 24$$

Правило 72-х действует также и в «обратном направлении», т.е. если известно, что за определенный период сумма удвоится, то можно найти годовую процентную ставку.

2-я функция: накопление денежной единицы за период

У данной функции также имеются следующие названия: коэффициенты наращивания годовой ренты; коэффициенты аккумуляции вклада; будущая стоимость единичного аннуитета (рис. 2.5).

На основе использования данной функции определяется будущая стоимость серии равновеликих периодических платежей (поступлений), при известных: равновеликих периодических платежей; процентной ставке; периоде накопления.

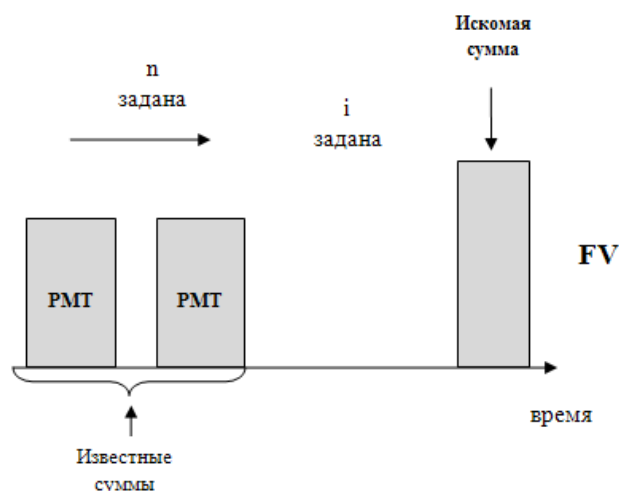


Рисунок 6.5 – Определение будущей стоимости аннуитета

Формула будущей стоимости аннуитета при платежах (поступлениях) осуществляемых 1 раз в год будет равна:

$$FVA = PMT \times \frac{(1+i)^n - 1}{i}, \quad (6.8)$$

где $\frac{(1+i)^n - 1}{i}$ – фактор накопления денежной единицы за период при платежах (поступлениях), осуществляемых 1 раз в конце года;

Очевидно, что будущая стоимость по окончании первого платежного периода (FVA_1) будет равна:

$$FVA_1 = PMT$$

Если денежные платежи осуществляются не один раз в год, а k раз, то будущая стоимость аннуитета вычисляется по следующей формуле:

$$FVA = PMT \times \frac{(1+\frac{i}{k})^{n \times k} - 1}{\frac{i}{k}}, \quad (6.9)$$

где k - частота осуществления денежных платежей;

$\frac{(1+\frac{i}{k})^{n \times k} - 1}{\frac{i}{k}}$ – фактор накопления денежной единицы за период при платежах (поступлениях), осуществляемых чаще, чем 1 раз в год.

ПРИМЕР 4

Определить сумму, которая будет накоплена на счете, приносящем 12% годовых, к концу 5-го года, если ежегодно откладывать на счет 10 000 рублей.

1. Платежи осуществляются 1 раз в год:

$$FVA = 10000 \times \frac{(1+0,12)^5 - 1}{0,12} = 63528,5$$

2. Платежи осуществляются ежемесячно:

$$FVA = PMT \times \frac{(1+\frac{0,12}{12})^{5 \times 12} - 1}{\frac{0,12}{12}} = 816696,7$$

3-я функция: Фактор фонда возмещения капитала

У данной функции также имеются следующие названия: фактор фонда погашения; фактор фонда накопления; периодический взнос в фонд накопления;

Иногда необходимо знать какой платеж нужно ежегодно вносить к концу n-го периода времени, чтобы накопить заданную сумму. Эта задача решается с помощью фактора фонда возмещения капитала (SFF_1).

Фактор фонда возмещения (рис. 6.6) позволяет рассчитать величину равновеликих взносов (платежей) при заданных: будущей стоимости; процентной ставке; периоде накопления.

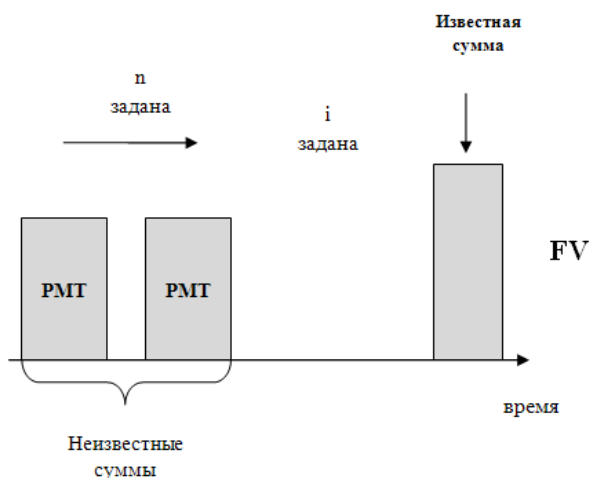


Рисунок 6.6 – Определение платежей для накопления заданной суммы в будущем

То есть данная функция используется для определения равномерных периодических платежей, которые необходимо осуществлять в течение заданного периода, чтобы к концу срока иметь на счете, приносящим доход по заданной ставке, определенную сумму денег.

Формула фактора фонда возмещения капитала при платежах (поступлениях), осуществляемых 1 раз в год:

$$SFF = FV \times \frac{i}{(1+i)^n - 1}, \quad (6.10)$$

где $\frac{i}{(1+i)^n - 1}$ - фактор фонда возмещения при платежах (поступлениях), осуществляемых 1 раз в год.

Легко увидеть, если сравнить формулы второй и третьей функций сложного процента, что:

$$FVA = \frac{1}{SFF}, \quad (6.11)$$

Формула второй функции показывает, сколько будет накоплено капитала, если в течение n периодов времени вносить по одной денежной единицы. А формула третьей функции показывает, какую долю денежной единицы нужно вносить в течение n периодов времени, чтобы накопить одну денежную единицу. Таким образом, величины FVA_1 и SFF_1 взаимно обратные.

Если платежи (поступления) осуществляются k раз в год в течение n лет, то формула принимает следующий вид:

$$SFF = FV \times \frac{\frac{i}{k}}{\left(1 + \frac{i}{k}\right)^{n \times k} - 1}, \quad (6.12)$$

где k - частота осуществления денежных платежей;

$\frac{\frac{i}{k}}{\left(1 + \frac{i}{k}\right)^{n \times k} - 1}$ - фактор фонда возмещения при платежах (поступлениях), осуществляемых более чем 1 раз в год.

ПРИМЕР 5

Определить, какими должны быть платежи, чтобы к концу 8-го года иметь на счете, приносящем 14% годовых, 10 000 руб.

1. При платежах (накоплениях) осуществляемых 1 раз в год:

$$SFF = 10000 \times \frac{0,14}{(1 + 0,14)^8 - 1} = 755,70 \text{ руб.}$$

2. При платежах (поступлениях), осуществляемых ежемесячно:

$$SFF = 10000 \times \frac{\frac{0,14}{12}}{\left(1 + \frac{0,14}{12}\right)^{12 \times 8} - 1} = 57,05 \text{ руб.}$$

4-я функция: текущая стоимость единицы (реверсии)

Другие названия данной функции: настоящая стоимость; приведенная стоимость; дисконтированные множители; коэффициент дисконтирования по сложным процентам;

Реверсия - стоимость недвижимости, оставшаяся у собственника недвижимости после прекращения поступлений доходов.

Данная функция (рис. 6.7) позволяет определить текущую стоимость единицы при заданных: будущей стоимости; процентной ставке; периоде накопления.

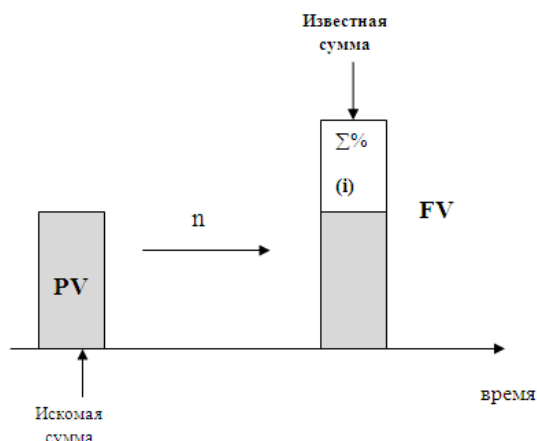


Рисунок 6.7 – Определение текущей стоимости при известной будущей стоимости

Определение текущей стоимости начислении процентов 1 раз в год:

$$PV = FV \times \frac{1}{(1+i)^n}, \quad (6.13)$$

где $\frac{1}{(1+i)^n}$ – фактор текущей стоимости единицы (реверсии) при начислении процентов 1 раз в год.

При начислении процентов более 1 раза в год:

$$PV = FV \times \frac{1}{\left(1+\frac{i}{k}\right)^{n \times k}}, \quad (6.14)$$

где k – частота начисления процентов в год;

$\frac{1}{\left(1+\frac{i}{k}\right)^{n \times k}}$ где фактор текущей стоимости единицы (реверсии) при начислении процентов более чем 1 раз в год.

Чем выше частота дисконтирования, тем меньше необходимая сумма текущей стоимости денежной единицы.

Сравнивая формулы четвертой и первой функций сложного процента, можно увидеть зависимость между ними:

$$PV = \frac{1}{FV}, \quad (6.15)$$

ПРИМЕР 6

Определить текущую стоимость 100 000 рублей, которые будут получены через 3 года при 5%-й ставке дисконта.

1. При начислении процентов 1 раз в год:

$$PV = 100000 \times \frac{1}{(1 + 0,05)^3} = 86383,76 \text{ рублей.}$$

2. При начислении процентов более 1 раза в год (один раз в квартал):

$$PV = 100000 \times \frac{1}{\left(1 + \frac{0,05}{4}\right)^{3 \times 4}} = 86150,86 \text{ рублей.}$$

5-я функция: Текущая стоимость аннуитета

Другие названия данной функции: текущая стоимость единичного аннуитета; коэффициент приведения годовой ренты; коэффициент дисконтирования ренты; коэффициент настоящей стоимости обычного аннуитета; функция Инвуда.

Данная функция (рис. 6.8) позволяет определить текущую стоимость взноса, обеспечивающегося в будущем получение равновеликих поступлений при известных: равновеликих периодических платежах; процентной ставке; периоде накопления.

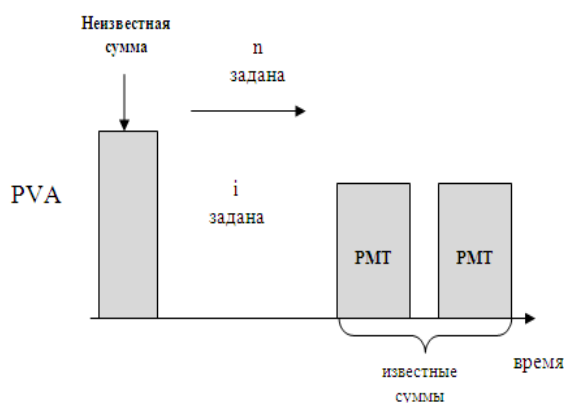


Рисунок 6.8 – Определение текущей стоимости аннуитета

Формула текущей стоимости аннуитета при платежах (поступлениях) с начислением процентов 1 раз в год:

$$PV = PMT \times \frac{1 - (1+i)^{-n}}{i}, \quad (6.16)$$

где $\frac{1 - (1+i)^{-n}}{i}$ – фактор текущей стоимости аннуитета, с начислением процентов 1 раз в год.

Формула текущей стоимости аннуитета при платежах (поступлениях) с начислением процентов не один раз в году:

$$PV = PMT \times \frac{1 - \left(1 + \frac{i}{k}\right)^{-n \times m}}{\frac{i}{k}}, \quad (6.17)$$

где k – частота осуществления денежных платежей;

$\frac{1 - \left(1 + \frac{i}{k}\right)^{-n \times m}}{\frac{i}{k}}$ – фактор текущей стоимости аннуитета, с начислением процентов более 1 раза в год.

ПРИМЕР 7

Договор аренды квартиры составлен на 1 год. Определить текущую стоимость арендных платежей при 11%-й ставке дисконтирования. Арендная плата в размере 6000 руб.

1. При начислении процентов 1 раз в год:

$$PVA_1 = 6000 \times \frac{1 - (1 + 0,11)^{-1}}{0,11} = 5405,40$$

2. При начислении процентов 1 раз в полугодие:

$$PVA_2 = 6000 \times \frac{1 - (1 + \frac{0,11}{2})^{-1}}{\frac{0,11}{2}} = 5687,20$$

6-я функция: взнос на амортизацию единицы капитала

Другие названия данной функции: взнос на амортизацию кредита; коэффициентный взнос на амортизацию единицы; коэффициент погашения единицы; ипотечная постоянная; периодический взнос на погашение кредита;

Амортизация – процесс погашения (ликвидации) долга в течение определенного периода.

Данная функция (рис. 2.9) позволяет определить, каким будет обязательный периодический платеж по кредиту, включающий выплату процентов и части основной суммы долга, и позволяющий погасить кредит в течение установленного срока.

Каждый платеж состоит из двух частей:

$$PMT = on + of, \quad (6.18)$$

где *on* – погашение процентов;

of – погашение кредита.

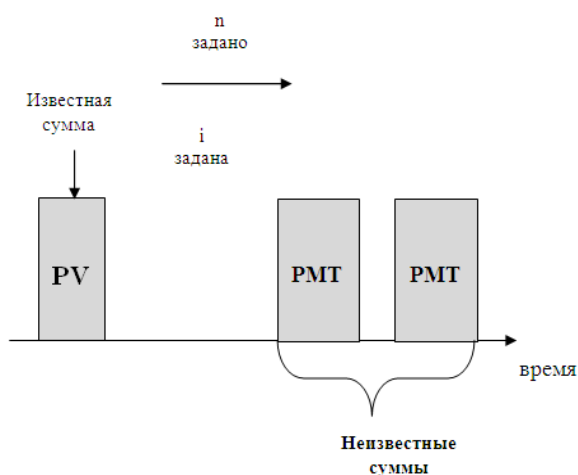


Рисунок 2.9 – Определение платежей в счет погашения кредита

При платежах (поступлениях) с начислением процентов 1 раз в год:

$$IOA = PV \times \frac{i}{1-(1+i)^{-n}}, \quad (6.19)$$

где $\frac{i}{1-(1+i)^{-n}}$ - фактор взноса на амортизацию единицы при платежах (поступлениях) 1 раз в год.

$$IOA = \frac{1}{PVA}, \quad (6.20)$$

При платежах (поступлениях) с начислением процентов более 1-го раза в год:

$$IOA = PV \times \frac{\frac{i}{k}}{1-(1+\frac{i}{k})^{-n \times k}}, \quad (6.21)$$

где k – частота начисления процентов в год;

$\frac{\frac{i}{k}}{1-(1+\frac{i}{k})^{-n \times k}}$ – фактор взноса на амортизацию единицы при платежах (поступлениях), более 1 раза в год.

ПРИМЕР 8

Какова величина ежегодного взноса в погашение кредита 15000 рублей, предоставленного на 5 лет под 10 % годовых. Начисление процентов 1 раз в год.

$$IOA = 15000 \times \frac{0,10}{1 - (1 + 0,10)^{-5}} = 3956,96$$